

Département de l'Eure

Commune DES ANDELYS

Conclusions Motivées

concernant le projet de

REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME



Arrêté Municipal N° 2025-011 du 17 Janvier 2025

Préambule

Ces conclusions motivées font suite au Rapport d'enquête établi par le Commissaire Enquêteur (CE par la suite), réalisé dans le cadre de l'enquête portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU par la suite) de la commune Des Andelys.

Conformément à l'arrêté n°2025-011 pris le 17 Janvier 2025 par Monsieur le Maire de la commune,

elle s'est déroulée du lundi 17 février 2025 au vendredi 21 mars 2025 à 18H00, soit trente trois jours consécutifs,

Il est rappelé que le travail du CE consiste avant tout à présenter au public le projet de manière objective, désintéressée, neutre et impartiale, lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec le souci de se voir restituer sans faille, et sans exception, ses observations et propositions auprès du porteur de projet.

De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation du PLU, par l'étude des observations formulées et, éventuellement, en portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire.

Le Commissaire Enquêteur expose en premier lieu des conclusions motivées puis exprime un avis personnel et impartial selon les éléments contenus dans le dossier et traités dans le rapport, les divers échanges, entretiens et le déroulement de l'enquête, les observations consignées et les visites sur site.

Objet de l'Enquête

Par une délibération en date du 26 Juin 2018 complétée par celle du 12 Mars 2019 a été prescrit la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune des Andelys disposait d'un PLU approuvé le 5 octobre 2007, qui avait déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

Elle a donc souhaité réviser ce PLU afin :

- De prendre en compte les évolutions issues des lois récentes ;
- De mieux répondre aux besoins des habitants ;
- De redéfinir l'affectation des sols et de réorganiser l'espace communal aux vues des projets en cours menés par la municipalité.

L'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme est cadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Habitat et Urbanisme du 2 juillet 2003. Ce document permet de définir les orientations de la collectivité et exprime son projet urbain.

Par ailleurs, du fait de la présence de sites Natura 2000 sur le territoire des Andelys, le PLU est soumis à une procédure d'évaluation environnementale, qui est intégrée dans le rapport de présentation.

Déroulement de l'Enquête

Par ordonnance du 25/10/24, sous la référence affaire **N° E 24000059/76** , le Tribunal Administratif de Rouen désigne Gérard GOULAY en tant que Commissaire Enquêteur au titre de l'enquête publique, concernant le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune Des ANDELYS

L'enquête publique a été réalisée du 17 Février 2025 au 21 Mars 2025 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie Des Andelys

Le commissaire enquêteur a tenue les permanences suivantes :

- le lundi	17 Février 2025	de 9h00 à 12h00	Ouverture de l'enquête
- le vendredi	28 Février 2025	de 14h00 à 17h00	
- le mercredi	5 Mars 2025	de 9h00 à 12h00	
- le samedi	15 Mars 2025	de 9h00 à 12h00	
- le vendredi	21 Mars 2025	de 14h00 à 17h00	Clôture de l'enquête

Sont venues : Aux permanences : **Vingt six (26)** personnes pour connaissance du dossier ou dépôt d'observations

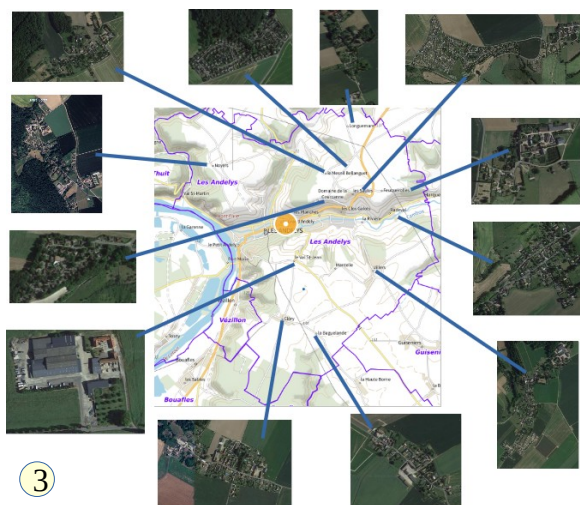
Hors permanences : **Huit (8)** personnes pour connaissance du dossier.

Le registre d'enquête comprend **Onze (11)** observations et **Aucun (0)** courrier courriers

En outre : **Soixante huit (68)** messages informatique pour requête ont été reçus.

En application de L'article L 621-31 du code du Patrimoine et suivant l'annexe n°2 au rapport d'enquête, la remise du rapport et des conclusions sera effectué à partir du 12 mai 2025.

Conclusions motivées



La commune Des Andelys est caractérisée de la façon suivante :

Elle est composée de deux parties, le Petit et le Grand Andely, pour une superficie globale de 40km² environ et 7937 habitants en 2021 contre 8055 habitants en 2020 et 9047 habitants en 1999. avec une perte d'habitants depuis 20 ans, qui peut s'expliquer par un solde migratoire négatif

La commune est encastrée dans la vallée du Gambon, celle-ci présente des pentes assez importantes, les plateaux se trouvant à 170 m d'altitude environ pour environ 12 m en vallée. On notera également la présence des ruisseaux de Paix et du Grand Rang.

La photo « 1 » présente Le Petit Andely situé en bords de Seine, la photo « 2 » présente la perspective vers le Grand Andelys. Les deux photos donnent un aperçu de la partie centrale de cette vallée et de la pente des coteaux. Du fait de ces pentes la commune peut et est soumise à des problèmes de ruissellement mais également à des problèmes d'inondations par débordement ou remontée de nappe. L'urbanisation principale se trouve dans cette vallée, mais un nombre assez important de secteurs construits sont également répertoriés. La figure « 3 » en présente les plus importants au niveau densité d'habitations ainsi que leur positionnement sur le territoire. Des constructions éparées se trouvent également sur le territoire.

De part son passé historiques la commune se trouve soumise à des contraintes patrimoniales et architecturales. Elle est également soumise à de nombreuses contraintes environnementales et géologiques avec un nombre assez important d'indices de cavités souterraines et un point fort à relever, les risques d'éboulement de la falaise sur le Petit Andely, .

Lors de la visite de la commune, le CE a constaté que les secteurs construits hors de la vallée ne portaient pas de référence à la commune Des Andelys.

Une réflexion serait souhaitable, pour avoir une meilleure intégration à la collectivité, de souligner leur appartenance et ainsi une meilleure adhésion à ce nouveau document d'urbanisme. Exemple :

Des volontés fortes du Conseil municipal ont été exprimées lors de l'élaboration de ce projet :

Le projet repose sur un équilibre entre le développement urbain (habitat, équipements...) et une préservation des espaces agricoles et naturels (préservation de l'agriculture, de la trame verte et bleue, etc.). avec l'objectif d'atteindre 8300 habitants à l'horizon 2035, soit 245 habitants supplémentaires par rapport à 2020.

Pour assurer un développement maîtrisé et harmonieux de son territoire, la commune des Andelys a fait le choix d'axer son projet de PLU à la croisée de trois piliers forts : l'économie, le social et l'environnement

NOYER
Commune DES ANDELYS

Le dossier du projet d'élaboration du PLU réalisé, en 13 documents et 3 cartes, en globalement 880 pages est présenté de façon claire, lisible et largement agrémenté de cartes, photos et diagrammes, chaque phase étudiée étant conclue par un bilan comprenant une synthèse et les enjeux liés. Néanmoins le CE a relevé quelques points :

- Le résumé non technique pour meilleure compréhension du public devrait se rapprocher de la définition sur https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/memento_evaluations_environnementales_resume_non_technique.pdf
- Une division du rapport de présentation en faciliterai la lecture. (1a résumé non technique, 1b diagnostique, 1c éval. environnementale etc.).
- Quelques redondances entre les différentes parties du dossier.
- Le dossier commencé en 2018 n'a pas été toujours mis à jour depuis son lancement jusqu'à ce jour.

Le CE avait bien noté les conséquences du Covid et la volonté communale d'intégrer dans le document le maximum d'évolutions impliquant un délai long pour l'élaboration du dossier et note toutefois que la commune n'a pas eu de modifications notables tant sur le plan géographique que population pendant cette période sauf sur les fermetures d'entreprises

Il peut donc être considéré que, sur ces points, le dossier est dans son ensemble assez proche de la réalité actuelle.

Observations du CE sur le dossier

Remarques	Avis commune	Avis CE
Résumé non technique		
Préambule : Confirmer : La commune des Andelys dispose d'un PLU approuvé le 5 octobre 2017	Non il s'agit d'une coquille, le PLU initial est de 2007.	Dont acte
Préambule : « qui a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. » Les différentes modifications mériteraient, même de façon succincte, d'être présentées ou au minimum citer les dates.	Le tableau p.45 sera présenté plus tôt dans le document.	Dont acte
Page 12 : Dans l'analyse des milieux naturels sont nommés : le Gambon, le Grand Rang, le ruisseau de Paix. - Leurs incidences sur l'urbanisme du Grand et du Petit Andely ne sont pas évoquées. Quelles sont-elles ?	La Ville des Andelys s'est développée dans la vallée du Gambon et du Grand Rang. L'urbanisation s'est ainsi développée de part et d'autre de ces cours d'eau. Le ruisseau de Paix structure la rue Hamelin et la route de Paix. L'urbanisation aux abords de ces cours d'eau a nécessité l'aménagement de ponts pour leur chevauchement et de la canalisation de certaines portions	OK devra être intégré au RP
Page 45 : Mise à jour 7 août 2019 - De quelle mise à jour s'agit-il ?	Il s'agit d'une mise à jour liée à la création d'une servitude ayant pour objet la pollution d'un terrain situé rue Hamelin et dit terrain WOREX.	OK devra être intégré au RP
Page 45 : Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique 6/11/ 2019- De quelle DUP s'agit-il ?	DUP lié au projet de Seine à Vélo. Le tableau, page 45, sera complété.	Dont acte
Résumé non technique/ diagnostic		
Page 58/59 : « Il est fait état d'un contrat de territoire 2017/2021 » - A-t-il été renouvelé ? - Un bilan de réalisation des 7 actions spécifiquement localisées sur la commune Des Andelys a-t-il été fait ?	Oui Place Poussin : action réalisée et finalisée fin 2021. Mise en tourisme de Château Gaillard : action commencée mais non finalisée. Création d'un parcours de visite innovant entre petit Andely et Château Gaillard : Non commencé. Voir avec l'OT.Sécurisation et restauration de la collégiale : la tranche ferme a bien été réalisée. Les tranches conditionnelles seront reprises en 2026. Aménagement du quartier du Petit Andelys (fiche projet) : Non démarré. Création d'un 3e quai croisière : Non commencé (pas d'info sur sa réalisation dont la gestion appartient à SNA) Equiper le territoire des Andelys d'une médiathèque intégrant une composante tiers lieu : démarré depuis 2024.	OK OK devra être intégré au RP
Page 60 : « Le débat sur le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) du SCoT devait avoir lieu fin 2020 » - L'état d'avancement du SCoT de SNA devrait être donné et éventuellement les raisons des retards.	Le SCOT ne relève pas de la compétence de la Commune. Les raisons de ce retard sont probablement et également liées à la pandémie de COVID et aux modifications législatives sur le ZAN. Les derniers éléments réceptionnés par la Commune sont relatifs au travail effectué sur le DOO (Document d'orientation et d'objectifs) Cf Annexe n°4 La Commune informe le Commissaire enquêteur que le projet d'arrêt du SCOT a officiellement été transmis à la Commune le 28 avril 2025.	OK OK devra être intégré au RP
Page 62 : « Le PLU devra être compatible avec les objectifs du PLH, et notamment les objectifs communaux (voir fiche ci-après), qui fixe une production de 110 logements entre 2019 et 2025. » - Tenir un objectif de 110 logements 2019/2025 pour être compatible semble inadapté. La révision du PLU se faisant actuellement de nouveaux objectifs sont-ils connus ?	Le PLH arrive à terme cette année. Un nouveau PLH devrait être décliné. Les services de l'État avaient souligné l'importance pour la Ville des Andelys d'avoir un objectif plus ambitieux en termes de production de logement. Le PLU vise à encadrer ce qui se fera donc sur les prochains PLH	OK devra être intégré au RP
Page 85 : « Plus d'un logement sur 10 est vacant aux Andelys » -Pour une facilité de lecture, Quel est le taux de vacance en 2024/25 sur la commune (dernier connu en 2020 : 13%)	Les données INSEE les plus récentes datent de 2021. Le taux de vacance des logements s'élevait alors à 12%.	OK devra être intégré au RP
Page 111 : « Seine à vélo : Le planning de travaux du Département prévoit la réalisation du tronçon Vernon-Les Andelys pour la période 2019- 2021 et un tronçon Les Andelys – St-Pierre-du-Vauvray pour 2021-2023 ». - Ces travaux ont-ils été réalisés ?	Ils viennent d'être finalisés en avril 2025.	OK devra être intégré au RP

Page 115 : « Statut juridique Sur les 23 exploitations recensées en 2010 : - 10 étaient des exploitations individuelles, - 8 étaient des EARL avec un chef d'exploitation ». - 18/23 il en manque 5 ? Quel est leur statut ?	Le statut de ces exploitations est inconnu, cette donnée n'étant pas disponible librement.	OK
Page 122 : « Contraintes recensées » - Une synthèse des réponses de la commune a-t-elle été faite ?	Au stade du diagnostic, il s'agit de prendre connaissance des contraintes. Il n'est pas attendu de réponse de la collectivité. En outre, les réponses aux problématiques soulevées dépassent le cadre de réglementation du PLU	OK
Page 129 : « La précision sur le nombre important d'équipements (70) aux Andelys devra être confirmée » : - Andelys et alentour ? Ou Andelys seule ?	Les Andelys seule. La notion d'équipement apparaît comme large.	OK
Page 152 : « Les conditions actuelles d'accessibilité pour tous » - Un bilan de l'Ad'AP existe-t-il ?	L'Ad'AP a été démarré en 2015, et de nombreux bâtiments ont effectivement été mis en accessibilité selon la disponibilité des subventions accordées par l'Etat. Les bâtiments non traités sont notamment ceux faisant l'objet d'une réflexion (regroupement écoles par exemple) ou d'un schéma directeur immobilier(gymnases).	OK devra être intégré au RP
Page 170 : « Il convient donc de s'interroger sur la pertinence des périmètres de protection autour des monuments historiques des Andelys. » - Un plan de l'ABF est proposé à ce niveau, il ne semble pas à sa place Il s'agit d'une proposition et nous sommes dans un constat et de plus il n'est pas expliqué ?	Un complément de contextualisation sera ajouté dans le diagnostic sur ce point. Il sera précisé que le périmètre des monuments historiques est modifié dans le cadre d'une procédure menée en parallèle du PLU et mise à l'enquête publique	Dont acte
Page 177 : « Cette étude a abouti à un zonage d'assainissement (approuvé le 11 juillet 2017) et à un programme de travaux » - Tous les travaux prévus ont-ils été réalisés ?	Partiellement. La compétence a été reprise entre deux par SNA qui déploie un nouveau schéma directeur	OK devra être intégré au RP
Page 178 : Le hameau des Ducs est indiqué desservi par l'assainissement collectif - Son raccordement au réseau n'est pas indiqué ? Ou mal indiqué sur la carte. Note CE : Il s'agissait du raccordement au réseau du lotissement	Il est bien indiqué sur la carte 	OK
Page 180 : « Couverture numérique » - Quel est le taux de couverture en fibre à ce jour ? Objectif 1 ^{er} semestre 2020	100%	OK devra être intégré au RP
Page 197: « La transition entre plateaux et vallées se fait par des coteaux aux fortes pentes, parfois assez abruptes » - Le pourcentage des pentes reliant les plateaux à la vallée serait intéressant, au moins son ordre de grandeur. Est-il connu ?	Non	OK dommage
Page 215 : « Les risques inondations :A la suite de l'étude sur le bassin versant du Gambon, des aménagements (au nombre de 67) ont été validés par la collectivité (en 2009), dont 8 situés sur le territoire des Andelys. Cependant, aucun n'a été réalisé. » - Cette étude a été réalisée sur le territoire de l'ancienne communauté de communes, - Quels sont les aménagements qui avaient été prévus sur Les Andelys? - Pour quelles raisons les aménagements validés n'ont pas été réalisés ? - Les conclusions de cette étude ont-elles été reprises par SNA ?	Oui Ces aménagements ne relèvent pas de la compétence communale. A ce stade, la Commune ne dispose pas de l'information. Oui. Une nouvelle étude est en cours.	OK
Page 221 : « Eboulements. Les éboulements sont des points très sensibles pour les élus et la population. - Pour les subventions sont-elles également pour les habitants ? - Les résultats de l'étude du BRGM (2019) sont-ils connus ? - Comment se passe la reconstruction après sinistre (règlement?) ?	Non, il n'existe pas de subventions communales. Les aléas ont bien été déterminés Il y a un paragraphe dans le règlement dédié à cet aspect. La reconstruction même à l'identique ne pourra être autorisée.	OK
Page 223 : « EBC » : - Les remarques faites pour le classement ont-elles été prises en compte ? Comment sont-ils distingués ?	Oui Ils sont matérialisés sur le plan.	OK
Page 303 : « Les zones soumises au risque de chute de blocs » : - Un plan de prévention des risques est-il prévu ?	Les services de l'État nous ont indiqué que non	OK

Règlement

Page 10 : « Intégration paysagère des constructions » Les sorties de ventilation donnant sur les trottoirs sont-elles soumises à réglementation (Hauteur par rapport au sol par ex ou des conduits doivent-ils être prévus) ?	Rien n'a été stipulé sur cet aspect et les règlements n'entrent généralement pas dans ce niveau de détail.	OK Attention néanmoins à la sécurité des piétons
Page 15 : « EBC » : Sur quels bois classés, en dehors des remarques, l'art L 113-2 du Code de l'Urbanisme est appliqué ?	Les éléments déclinés p.15 rappellent le cadre applicable aux EBC. Il sera effectivement appliqué si une demande d'autorisation en sens contraire était formulée.	OK
Page 21 : « Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) » - Des précisions sur le stationnement des caravanes semblent souhaitable (avec ou sans roues, avec ou pas d'autorisation municipale) ?	Une caravane sans roue n'est plus une caravane. Cela devient une construction soumise à une demande d'autorisation. La Commune ne souhaite pas prévoir davantage de précisions sur cet aspect	OK
Page 22 : « Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas : Aux annexes et extensions, Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ,Aux fermes urbaines - A confirmer par rapport à une construction neuve ? (Cohérence par rapport aux alignements)	Cela permet juste une plus grande liberté d'implantation de ces bâtiments. Oui la règle s'applique aux projets de constructions mentionnés et donc neufs	OK
Page 22 : « Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives » L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :Aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics - À la reconstruction de bâtiments existants - Aux fermes urbaines - S'il s'agit d'une protection contre les inondations cela ne semble pas cohérent A confirmer ? - Dans le cas d'une implantation en limite séparative comment est traité l'accord des propriétaires voisins et comment est prévu l'accès au mur pour l'entretien ? - Cette possibilité n'ouvre-t-elle pas la porte au conflit de voisinage actuel, et futur en cas de vente d'une des propriétés?	Non. Cela permet juste une plus grande liberté d'implantation de ces bâtiments. Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'accès au mur pour l'entretien ainsi que l'accord des voisins.	OK OK néanmoins il ouvre la possibilité. Ok à voir Si constructions jumelées, si non lors du dépôt de la demande du PC l'accord du voisin serait souhaitable .
Page 24 : « Dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes. » A confirmer (texte à préciser pouvant prêter à confusion): - pourra (qui pourrait) présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie - (sera acceptée) sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes	Pour une bonne compréhension de la phrase, il est nécessaire de lire l'amorce avec : « Des hauteurs différentes à celles établies pourront être acceptées : dans le cas d'une nouvelle construction principale s'inscrivant entre deux constructions voisines déjà existantes qui pourra présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale établie sous réserve de respecter les mêmes volumes et la même hauteur que lesdites constructions voisines déjà existantes ».	OK
Page 24 : « Ouvertures » - Vérifier Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades sur (donnant sur la) voie publique seulement.	Cette phrase sera corrigée telle que suggérée.	Dont acte
Page 26 : « Clôtures » D'après https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3131 Cas général : Les haies et les fossés sont systématiquement dispensés d'autorisation d'urbanisme En principe, les clôtures sont également dispensées de formalité. Cependant, vous devez déposer une <u>déclaration préalable de travaux (DP)</u> dans certains secteurs : -Secteur délimité par le PLU : -Commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les murs à déclaration -Périmètre d'un site patrimonial remarquable Villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public -Abords des monuments historiques Site classé ou inscrit Site et monument naturels dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ou en instance de classement -Une réglementation est-elle prévue, secteur du PDA et autres secteurs ? Comment sera avertie la population ?	Le règlement prévoit une règle pour l'ensemble des clôtures du territoire. Les clôtures en PDA sont soumises au dépôt préalable d'une demande d'autorisation. Les clôtures situées hors PDA ne sont pas soumises au dépôt préalable d'une demande d'autorisation, mais doivent respecter le règlement. La Commune n'a pas souhaité étendre l'obligation de déposer une demande aux clôtures situées hors PDA. La Population est généralement avertie à l'occasion d'un échange avec le service à l'occasion de leur projet	OK

Page 28 : « Assainissement eaux usées et pluviales » En assainissement à la parcelle, une étude pédologique du terrain est-elle demandée lors du dépôt de permis de construire ? Ainsi qu'un schéma d'assainissement ? Une taille mini des parcelles est-elle prévue ?	Cette pièce ne fait pas partie des pièces exigibles mentionnées au code de l'urbanisme. En revanche il s'agit nécessairement d'un document utile pour que les services de l'agglomération puissent rendre leurs avis sur le projet. Une taille minimale n'est pas prévue.	OK Si elle est utile elle devrait être réglementée. Arrêté du Maire par ex
Page 80 : « Un abri pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière sous réserve que l'emprise au sol de la construction n'excède pas 20m². » - Pour ce type de bâtiment (ex box pour chevaux et tas de fumier) des critères d'implantation sont-ils prévus afin de garantir les nuisances possibles au voisinage ?	Il n'y a pas de règles de distance spécifique pour ce type de construction. Elles sont soumises aux mêmes règles que les autres constructions	OK
Page 127 : « Sur le secteur Np de Château Gaillard, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à édifier à partir de la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser 500m². Sur ces 500m², il ne sera possible de réaliser qu'un seul bâtiment de plus de 20m². - Comment a été définie cette surface de 500 m² ? « Tous les autres bâtiments devront faire moins de 20m² au sol et être dédiés à des activités connexes à la mise en valeur du château. » - Préciser leur lieu d'implantation dans les 500m² ou en dehors ?	Cette surface a été définie sur la base du projet co-construit par SNA et l'État sur le secteur de Château Gaillard. Tous les autres bâtiments devront faire moins de 20m² au sol et être dédiés à des activités connexes à la mise en valeur du château. L'implantation de ces bâtiments sera définie dans le cadre du projet de mise en valeur de Château Gaillard porté par Seine Normandie Agglomération et l'État. Leur implantation n'est pas encore précisément connue à ce jour.	OK
Toutes zones : Sont interdits : L'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ; - Préciser la raison de cette interdiction.	Cette précision est déclinée p.313 du rapport de présentation : « En raison de leur impact écologique, le règlement interdit l'utilisation de lauriers palmes, thuyas, et cyprès dans la constitution des nouvelles haies ». Pour répondre en profondeur à cette interrogation : Outre leur aspect esthétique qui standardise l'ambiance des rues de nos milieux urbains, les haies monospécifiques (constituée d'une seule essence) ont des conséquences dramatiques dans nos jardins. En effet, ce type de haie ne crée pas d'écosystème, la biodiversité est quasi inexistante et la haie ne se présente pas comme espace de refuge pour la faune. Les tailles à répétition augmentent le risque d'apparition de maladies et produisent beaucoup de déchets verts. L'apparition de bactéries ou d'insectes ravageurs décimerait la haie, et la faible diversité végétale diminue de facto celle des insectes qui la protégeaient des nuisibles. Son entretien et son renouvellement sont contraignants et coûtent cher. Et enfin, le sol est appauvri par manque d'apport de matières organiques. Des essences comme le Thuya, Laurier palme, Cyprès sont connus pour leur toxicité. En cas d'ingestion, ces plantes peuvent provoquer des troubles digestifs chez les humains et certains animaux.	OK Ces importantes précisions sont à intégrer dans le RP afin qu'elles soient comprises et acceptées du public
Analyses des cartes		
En général : Un allègement , et peut-être une réorganisation, permettant une lecture plus facile pour les non professionnels devra être étudié. Zonages : Le contexte communal provoque sur les plans une somme importante d'informations, certes très utiles, mais qui rendent la lecture relativement difficile. - Les emplacements réservés sont très difficiles à situer sur le plan. Les haies protégées devraient être plus visibles par exemple. - Déjà indiqué dans le plan des servitudes est-il nécessaire de retrouver le PDA sur cette carte ? « Le classement en zone A des secteurs Noyer et Cléry, enlève toute possibilité d'évolution de construction par parcelle unique. » - Cette volonté devrait être expliquée ? Ah serait peut être plus adaptée ? Risques : Cette carte est également assez difficile à lire. - La légende utilisée pour le repérage des axes de ruissellement ne correspond pas avec les axes donnés sur le plan. - La totalité des infos de la carte des éboulements page 221 du rapport de présentation n'est pas reprise Servitudes : Ayant moins d'éléments, elle est peu plus facile d'accès, néanmoins elle se trouve « chargée » par l'intégration du PDA.	La symbolologie des cartes sera revue pour faciliter la lecture. Le classement en zone A des hameaux de Noyers et Cléry relève d'un choix de la collectivité. En effet, le code de l'urbanisme ne permet la création de STECAL qu'à titre exceptionnel. Aussi, la commune a fait le choix de privilégier les hameaux les plus importants et présentant de réelles opportunités de densification, à savoir Radeval et Villers. Toutefois, dans l'ensemble des zones A et N, la construction d'extensions et d'annexes aux habitations existantes sera autorisée. En outre, les données relatives à l'aléa de chute de blocs sera ajouté à la carte des risques.	Dont acte OK OK Dont acte

Ce dossier a traité le développement futur de la commune et a simplement abordé le problème sécuritaire que constituent les ruissellements et leurs conséquences :

- en reprenant le recensement des axes de ruissellement indiqué par l'étude qui avait été faite par l'ancienne communauté de communes
- et d'assurer une protection des bassins versant par le classement, ou la création, de certaines haies et d'alignements d'arbres

ce qui s'explique par le fait que :

- l'étude avait été faite par l'ancienne communauté de communes et que les travaux qui avaient été préconisés non pas été réalisés,
- que la reprise de cette étude par SNA, qui est la nouvelle communauté de communes, n'a pas encore été faite.

La commune se trouve donc privée de la possibilité, sur ce document d'urbanisme, de prévoir des emplacements réservés afin de sécuriser les ruissellements.

Le CE encourage très fortement la commune à intervenir sur SNA pour cette reprise d'étude dans les meilleurs délais.

Dans la volonté au développement touristique, le CE a noté une certaine incompréhension concernant les aménagements, la création d'un troisième quai pour l'accostage des bateaux croisières et la restructuration (ou restauration) du port Des Andelys.

Il s'agit d'un point très important pour le développement touristique Aux Andelys, le CE encourage la commune à porter une attention particulière au port de Plaisance et ainsi encourager le tourisme fluvial individuel. Le projet d'aménagement d'un troisième quai devra être bien expliqué pour qu'il soit compris et accepté.

Devant les différentes questions qu'il se pose concernant les éboulements de falaises et le besoin de la présence d'un PPRN, le CE a pris contact avec la DDTM 27 Prévention et Risques afin d'obtenir quelques précisions et un bon éclairage sur la problématique. (entretien téléphonique du 12/02/25)

Il ressort de l'entretien (texte en accord avec la DDTM):

« - Un PPRN lié à l'éboulement de falaises ne serait ni souhaitable, ni envisageable car étant donné les aléas dus à l'instabilité des terrains, le PPRN serait en révision permanente donc inefficace. Le classement en Zone N permet de bloquer toute possibilité de nouvelle construction et ainsi de sécuriser le secteur concerné.

- Concernant les subventions, l'accès au fond « Barnier » est possible sous deux conditions :

- 1) La collectivité doit se porter Maître d'Ouvrage pour l'étude et la réalisation des travaux, ceci en lien avec la DDTM,
- 2) Il faut et il suffit qu'un PPR existe sur la commune (un PPRI " Seine " a été prescrit le 20/06/19 et est en cours de finalisation).

Seule la commune peut avoir accès à ce fond, et une participation financière peut être demandée pour des travaux en propriété privée sauf si la commune souhaite prendre en charge la totalité. (Note : Les coûts sont réputés relativement importants)

- La DDTM et le BRGM en lien avec la Mairie suivent régulièrement les évolutions des falaises sur la commune Des Andelys.

- La fragilisation de la falaise est due à l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellements et à ce jour il n'y a pas de solution connue fiable, pour empêcher ces infiltrations. »

Le rapport de présentation donnait les informations pour les aides via les collectivités mais pas l'accès aux particuliers. Il peut également être noté que « Château Gaillard » construit sur une falaise, est propriété de l'État. Une étude conjointe Préfecture 27, BRGM, UDAP, SNA et commune est en cours pour une valorisation du site.

Concernant le problème sécuritaire des éboulements de falaise, ainsi que les risques d'inondation par débordement de la Seine, la commune a, par le classement en Zone N (zone pure) et son règlement, protégé ces secteurs.

Néanmoins pour une meilleure information, le dossier devra être complété par :

- la connaissance possible de l'étude du BRGM :

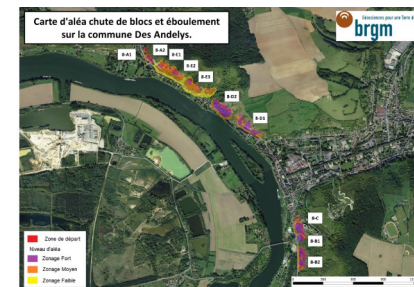
https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/46828/296531/filepac_falaises_g%C3%A9n%C3%A9ral.pdf

- et le résultat de l'étude du BRGM : <https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/46852/296654/file/8-LES-ANDELYS.pdf> (carte ci dessous)



Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	Date de consultation	Avis	Date de réception ou tacite
Préfet et services de l'État (y compris CDNPS)	19/08/2024	Favorable avec remarques	23/10/2024
Architecte des Bâtiments de France (ABF)	19/07/2024	Favorable	26/08/2024
CDNPF	19/08/2024	Favorable avec exceptions	24/10/2024
SNA	19/07/2024	Favorable avec remarques de forme	11/10/2024
Chambre du Commerce et de l'Industrie	19/07/2024	Remarques	15/11/2024
Chambre des métiers	19/07/2024	Tacite	20/10/2024
Chambre d'agriculture	19/07/2024	Favorable	09/08/2024
MRAE	07/11/2024	Avis avec remarques	06/02/2025
CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)	24/10/2024	Remarques	13/11/2024
Département de l'Eure	06/11/2024	Tacite sans remarques	06/01/2025
Région Normandie	06/11/2024	Tacite avec remarques	06/01/2025
Agglomération Seine Eure	23/07/2024	Tacite	24/10/2024
Freille-en-Vexin	19/07/2024	Tacite	20/10/2024
Bouafle	19/07/2024	Tacite	20/10/2024
Véillon	19/07/2024	Tacite	20/10/2024
Le Thuit	19/07/2024	Tacite	20/10/2024
Harquency	19/07/2024	Tacite	20/10/2024



L'étude du dossier a permis au CE de vérifier que :

- N'ayant pas de SCoT approuvé, la compatibilité du PLU ne pouvait être faite et de ce fait, au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, le principe d'urbanisation limitée s'applique pour les communes non couvertes par un SCOT applicable, néanmoins il a été étudié en collaboration avec les services de SNA.
- Le projet a été fait en tenant compte du contexte géographique et historique ainsi que des contextes géologique, hydrogéologique et patrimonial.
- Le projet tient compte de la volonté communale de maîtriser son développement, de protéger la trame verte et bleue et les espaces agricoles,
- La compatibilité du projet de PLU avec les documents supra communaux suivants : Le Plan Local de l'Habitat de Seine Normandie Agglomération, PCAET de Seine Normandie Agglomération, Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Les Plan Air Climat Energie Régional (PACER) et Plan Climat Energie Territorial (PCET), Les préconisations du PPRI de la Seine en cours d'élaboration, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF), Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées. a été effectuée ainsi qu'avec les lois applicables au projet.
- Les ERC (éviter-réduire-compenser) ont été étudiés.
- Les recommandations de la MRAe (**13 recommandations**), après l'étude de l'Evaluation Environnementale, ont été étudiées par la commune et seront intégrées dans le projet pour celles acceptées.
- Les prescriptions de la CDPENAF (**2 prescriptions**) ont été étudiées par la commune et seront prises en compte dans le projet.
- Pour les avis des PPA : (synthèse bilan ci-dessus)

Les remarques formulées par la Préfecture 27 (**23 remarques+ 1 remarque Dérogation en absence de SCOT**) l'UDAP (**1 remarque n'appelant pas de réponse**) la Chambre d'Agriculture de l'Eure (**6 remarques dont 4 n'appelant pas de réponse**), la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure (**1 remarque**), la Communauté de Communes SNA (**20 remarques dont 1 n'appelant pas de réponse**), le Centre national de la Propriété Forestière (**2 remarques**) ont été étudiées, répondues et pour celles acceptées, elles seront prises en compte pour leur intégration dans le dossier.

Le public a été informé du projet d'élaboration du PLU communal par :

- une concertation dont le bilan a été tiré suivant la délibération du 10 Juillet 2024
- un arrêté d'ouverture d'enquête n° 2025-11 du 17 Janvier 2025 publié suivant les règles du code de l'urbanisme, dans deux journaux locaux,
- un affichage en mairie et en différents lieux du territoire ainsi que sur le panneau municipal d'information,

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents étaient consultables aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie, une version dématérialisée étant également consultable via un lien informatique énoncé dans l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête.

Analyse des Observations formulées par le public

Mr DE SUTTER Pierre

- 1) Souhaite connaître les raisons du déclassement de la parcelle ZM 0078 de constructible en agricole.
- 2) Souhaite connaître les raisons de la création d'une haie et de son cheminement sur les parcelles ZM 0180 et 0182 Une implantation le long de la route des résidences paraîtrait plus judicieuse ainsi qu'une consultation de l'exploitant
- 3) Regrette de ne pas avoir été consulté en tant qu'agriculteur exploitant.

Analyse de la demande

- 1) La parcelle ZM 0078 d'une surface de 38610 m², entourée de routes et actuellement cultivée était classé en zone constructible sur l'ancien PLU. Elle se trouve située en bout d'une zone constructible. Le classement en N provient certainement des recommandations des règles de consommation de l'espace, mais devra être confirmé. Il est à noter qu'un projet de lotissement, dans la totalité de la surface, avait été étudié et abandonné suite aux réactions du voisinage.
- 2) L'implantation de cette haie est à confirmer. Elle casserait la pratique agricole sur ces parcelles.
Dans l'ancien PLU la parcelle était classée AU2d et une haie était prévue pour faire une séparation avec la zone agricole. Avec un classement en Zone Agricole, elle n'est plus nécessaire

Se posent également les questions : à la charge de qui pour les plantations et l'entretien de ces haies? 3) Les raisons de la non consultation, si elle est confirmée, devront être données. L'annonce de l'enquête publique a été faite dans les journaux, sur le site de la commune et par affichage.	
Avis de la commune	Avis du CE
1) Le classement en zone A (et non N) de la parcelle ZM 78 correspond effectivement à la volonté municipale de réduire sensiblement la consommation des espaces naturels agricoles qui correspond aux objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU mais également aux lois successives qui imposent aujourd'hui, une telle réflexion. 2) L'alignement de haie sera supprimé. A noter que cet alignement est identifié au titre de l'article L151-23 du CU. Il n'impose aucune obligation sauf à qu'un projet de clôture soit projeté sur les linéaires identifiés. 3) Plusieurs réunions avec les exploitants agricoles ont été organisées au début de la procédure de révision sur la base d'une liste dont les données avaient été essentiellement récupérées auprès de la DDTM et de la Chambre d'agriculture. Lors du courrier d'invitation adressé aux exploitants connus, il était indiqué : « En l'absence de recensement actualisé sur la commune, il se peut que nous n'ayons pas connaissance de toutes les exploitations actives aux Andelys. Si vous connaissez un(e) autre agriculteur(trice) exploitant des terres aux Andelys et n'ayant pas reçu cette invitation, n'hésitez pas à lui en faire part ». Monsieur DE SUTTER n'apparaissait pas sur cette liste. Des exploitants se sont également manifestés à l'image d'autres administrés dans le cadre de la concertation plus globale engagée par la collectivité (réunions publiques, ateliers, etc...)	OK Dont acte OK OK

Mairie DES ANDELYS	
1) Demande la modification du règlement article NS 1.2.2 : « Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques <u>sous réserve qu'ils soient nécessaires à</u> la réalisation d'infrastructures routières et de réseau » devient : « Les constructions, installations, travaux ouvrages et techniques <u>à usage d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, et notamment</u> la réalisation d'infrastructures routières et de réseau » 2) modification du zonage des locaux de « L'Abri » situés côte de Mantelle « Le zonage de cet immeuble a été englobé dans une zone à vocation résidentielle, mais ce zonage n'est pas adapté à l'activité du site. Une modification du zonage Uc en zone Ub sur les terrains affectés à l'activité semble à privilégier.	
Analyse de la demande	
1) Pas de commentaires. 2) Dans toutes les zones Ub, la collectivité devra rester vigilante concernant la hauteur des bâtiments et les nuisances qui pourraient être subies par le voisinage (hauteur max 15m ; 5 niveaux max) .	
Avis de la commune	Avis du CE
Pas de commentaires	Avis favorable pour 1 et 2

Mmes LELIEVRE Geneviève et VANTHOURNOUT Nicole	
Note le passage des parcelles classées en Zone AU1a et AU2d en Zone A dans le nouveau PLU 1) Demande la justification de la haie sur les parcelles ZM 0180 et 0182 (est-ce une délimitation éventuelle pour une future activité : éolien par exemple) Note la bonne prise en compte de l'enjeu environnemental à travers la protection des zones remarquables (Znieff, Natura 2000) de la biodiversité, de la ressource en eau et des risques naturels. 2) Dans l'Axe1 Objectif 3: Accueil activités tertiaires. Indiquer les quelles ? 3) Dans l'Axe3 Objectif 5: Indiquer les énergies renouvelables autorisées ? 4) Dans l'hypothèse de Champs de panneaux agrivoltaiques ou de panneaux photovoltaïques, une étude de faisabilité pour vérification d'éligibilité du terrain agricole a-t-elle été envisagée ? 5) Dans le département de l'Eure aucune zone de développement éolien n'a été autorisée, une ZDE est en cours dans le Sud du Département, qu'en est-il pour le Nord du Département ? 6) Site de Planification Climat Energie : Conformément à l'avis de la MRAe la cartographie (carte interactive) doit être intégrée dans la rapport de présentation. La commune a identifiée dans les ZAER (zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables) le développement du photovoltaïque, du solaire thermique, de l'installation de chaudières à bois notamment pour les parkings commerciaux, le secteur de la Mairie et le lycée, il n'est pas fait mention de zones préférentielles pour le développement des énergies renouvelables. Pourquoi, ces informations doivent être intégrées au PLU ?	
Analyse de la demande	

1) Dans l'ancien PLU la parcelle était classée AU2d et une haie était prévue pour faire une séparation avec la zone agricole. Avec un classement en Zone A elle n'est plus nécessaire 2) Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale . 3) Elles sont indiquées dans la question 6. A compléter éventuellement. 4) Une étude de faisabilité pour l'éligibilité des terrains agricoles est elle prévue ? Est-elle nécessaire ? 5) Il n'existe pas de zone de développement de l'éolien sur le territoire de l'Eure Les éléments connus à ce jour sont : Une étude SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN TERRESTRE DE LA HAUTE-NORMANDIE de 07/11 https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/2502/16510/file/sch%C3%A9ma+r%C3%A9gional_%C3%A9olien+terrestre+adopt%C3%A9.pdf D'après https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-des-zones-favorables-au-developpement-a5374.html Publié le 11/08/2023 Mis à jour le 24/02/2025 :Seule une zone située en limite de commune est à relever. 6) A confirmer BE/Commune	
Avis de la commune	Avis du CE
1) Cf. réponse CE. Cette remarque n'appelle à aucune autre observation de la Ville. 2) Cf. réponse du CE 3) le PLU ne permet pas de distinguer les énergies renouvelables autorisées ou non en lien avec l'activité agricole, il n'est donc pas pertinent de préciser dans le PADD, qui doit être traduit réglementairement, les typologies d'ENR à privilégier. 4) Les critères et seuils sont définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n° 2022-970 du 1er juillet 2022 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et aux installations de combustion moyennes. Le présent projet correspond à la rubrique de projet numéro 30 : « Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement) ». D'après cette rubrique, les « installations d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc, à l'exception des installations sur ombrières » sont soumises à évaluation environnementale tandis que « les installations d'une puissance égale ou supérieure à 300 kWc » sont soumises à examen au « cas par cas ». 5) Ne relève pas du PLU. 6) Cf. réponse formulée à la remarque de la MrAE : la remarque ne tient pas compte de la temporalité de la procédure liée aux ZAENR. Ces dernières ne peuvent pas encore être intégrées au document d'urbanisme. À la connaissance de la Ville, aucun arrêté préfectoral n'a été pris pour acter définitivement les ZAENR à la date d'émission de l'avis formulé par SNA Complément d'informations : Cf annexe n° 4 Les ZAENR proposées par la Commune ont été arrêtées par le Préfet le 9 octobre 2024. La Commune et ses services (qui à ce stade semblaient toujours en attente de la validation de ces zones par le Préfet) n'ont jamais été destinataires de cet arrêté (cela explique d'ailleurs l'incompréhension de la Commune face aux remarques formulées par SNA et la MRAE sur ces ZAENR). Les éléments liés aux ZAENR seront donc intégrés au PLU et devrait satisfaire à l'ensemble des remarques formulées sur le sujet.	OK OK OK OK OK OK OK Dont acte

Mr et Me TERRIER François	
1) Concernant les tilleuls de la place St Sauveur, il serait souhaitable que ces arbres soient référencés ou classés comme le sont les platanes de l'avenue de la République. 2) Concernant le dimensionnement de la VC 81 traversant Feuquerolles pour rejoindre Harquenchy, la sécurité sur cette voie étroite devient problématique compte tenu de la fréquentation par les habitants des zones résidentielles du plateau et des engins agricoles. 3) Page 114 du Rapport de Présentation confirmer « la surface moyenne des exploitations est de 182 ha » alors qu'elle est de 121,2 ha dans le graphique de droite (ce qui ne correspond à priori à la réalité).	
Analyse de la demande	
1) Les tilleuls de la place St Sauveur sont apparemment dans la prolongation de la protection de l'avenue de la République (pointillé vert) 2) Il s'agit de sécurité routière et humaine, pour le PLU des emplacements réservés pour élargissement sont-ils à prévoir, si non gestion municipale de cette remarque 3) Indication à confirmer et corriger si nécessaire.	
Avis de la commune	Avis du CE
1) La protection de ces arbres avait été demandée lors des réunions de concertation. La ville y a donné une suite favorable et les arbres sont bien inscrits au plan de zonage. 2) La Commune n'est pas favorable à cette proposition. L'élargissement de cette voie conduirait les éventuels utilisateurs à l'emprunter davantage et à amplifier le flux de circulation, la vitesse des véhicules et le risque inhérent à cette voie alors qu'il ne s'agit pas d'un axe principal ou secondaire. Il s'agit d'une route dite « de campagne » dont le caractère doit être préservé. 3) La coquille sera corrigée.	OK OK OK Dont acte

Me HAMOT Claire	
1) Conteste le PDA 2) La page 162 du RP ne donne pas de légende à la partie hachurée de la Carte des motifs paysagers	
Analyse de la demande	
1) Ayant été mise sur le registre PLU par erreur , cette demande sera transférée et analysée dans le cadre des remarques sur le registre du PDA 2) La légende devra être indiquée	
Avis de la commune	Avis du CE
2) La coquille sera corrigée	Dont acte

Mr BRIERE Philippe	
1) Demande que les parcelles AC 151,41 et 44 restent en "constructible" comme dans l'ancien PLU. Les vestiges d'une ancienne chapelle étant sur la parcelle AC44. 2) Demande une signalisation « voie sans issue » afin d'interdire tout accès à sa prairie. Les clôtures étant systématiquement coupées 3) Souhaite une remise valeur du « site gallo-romain » 4) Souhaite que soit enlevée la signalisation concernant le monument du « Commandant LE MARTELOT et l'Ingénieur DENIS »	
Analyse de la demande	
1) Les raisons de ce changement devront être données et la présence des vestiges de la chapelle confirmée. 2) il s'agit d'un problème d'accès non autorisé sur une parcelle privée, placé en bout d'un chemin avec dégradations. Le propriétaire peut mettre un panneau « Accès Interdit sous peine d'amendes ». La commune ne peut être rendue responsable des dégradations ni de la signalisation. 3) La mise en valeur du site « gallo-romain » n'est pas prévu à cette révision de PLU. Son intérêt n'a pas été retenu par l'ABF. 4) Le Monument en mémoire du Cdt Le Martelot et de l'Ingénieur Denis, qui se trouvait dans une partie de parcelle boisée, aurait été déplacé en centre ville, si c'est le cas la signalisation doit être retirée.	
Avis de la commune	Avis du CE
1) Le hameau de Noyer n'a pas été retenu comme STECAL habitat constructible. A noter qu'au sein de la zone A ou N, les extensions et les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserve du respect des règles définies dans le règlement graphique. La présence de vestiges d'une chapelle n'impose pas la constructibilité du secteur. 2) Cette remarque ne concerne pas le Plu et n'appelle à aucune observation de la Commune. 3) Cf. réponse CE. A noter que le PDA prévoit une extension du périmètre de protection autour de ce MH. 4) Cette remarque ne concerne pas le Plu et n'appelle à aucune observation de la Commune.	OK OK OK Pas le PLU mais la commune au plan touristique !

Me CLEE Renée	
1) A quoi peut servir un cheminement doux qui s'arrête à plus d'un km du centre ville ? 2) Concerne l'emplacement ER4 pour la création d'un tracé alternatif dans l'OAP Thématique: Schéma d'intention de la liaison douce « au fil de l'eau » et ayant pour conséquences : est située en propriété privée, dans le cas d'une réalisation un risque de nuisances pour le voisinage et des problèmes de sécurité et de protection pour le Gambon. 3) Emet des doutes sur la création de cette voie douce en particulier sur les ER5 et 6, pas suffisamment de largeur de terrain, destruction de la ripisylve et des plantations en bord de rivière. Par le manque de largeur craint des nuisances au niveau de l'arrière de l'Intermarché et du stade	
Analyse de la demande	
Réponse donnée à la demande de Me Passador : La création d'une voie douce ne peut qu'être louée, mais les observations faites (très complètes) méritent d'être étudiées et prise en compte dans l'étude de cette OAP. Dans le cas de l'ER4, il est alternatif, mais dans le cadre d'une réalisation il faudra passer par un achat de terrain ou une expropriation et ne pas sous-estimer les nuisances éventuelles La confirmation de sa nécessité devra être faite. Une réflexion sera également nécessaire pour les ER5 et 6.	
Avis de la commune	Avis du CE

Les ER n°5 et 6 sont la traduction d'une ligne de désir qui longe les biens appartenant à Intermarché, à la Ville des Andelys et à la Région Normandie. La matérialisation d'un ER n'aura pas d'autre incidence que de donner une existence juridique à cette ligne de désir. Il s'agit en outre du meilleur tracé : la départementale RD125 n'est pas une option envisageable pour des raisons sécuritaires et les rues Lavoisier et du 3e bataillon de Normandie aboutissent à emprunter un itinéraire plus long. Ce dernier aspect explique d'ailleurs factuellement la naissance de la ligne de désir, plus directe. L'élargissement prévu, s'il est bien mis en œuvre n'aura pas d'impact sur la ripisylve et des plantations en bord de rivière. Cet aspect est justement souligné dans l'OAP thématique. Pour l'ER n°4, il s'agit effectivement d'un itinéraire idéal correspondant à la volonté d'une liaison douce « au fil de l'eau ». Pour autant le fait de reporter ce passage au niveau de l'impasse du Crucifix a déjà été « exploré par la municipalité et le retrait de cet ER ne devrait pas avoir d'incidence notable pour le projet de liaison douce. L'avis de la Commune est donc favorable et l'ER n°4 sera supprimé	OK OK la commune avait en effet connaissance de ce problème. Dont acte
---	--

Me GRAVELINE Elisabeth

Propriétaire de la parcelle AK 265 , constate que cette parcelle est classée en Np alors qu'elle était en constructible Ua. Demande son classement en Ua. Avait obtenu une division de parcelle avec l'ancien PLU	
Analyse de la demande	
Le règlement de la zone Np n'autorise aucune construction, ni évolution de l'existant. Et après étude, Il bloque toute possibilité pour les propriétés des parcelles AK 265 et 266 et 105 d'évoluer Une bande arborée se trouve entre la route et les maisons. Ces deux parcelles sont dans le prolongement du cimetière.La découpe de zone ne semble pas tout à fait cohérente. On peut également constaté que la représentation du cimetière n'est pas faite sur le plan de zonage. Une mise en zone Ua semble tout à fait possible et doit être étudiée, ce qui éviterait la pénalisation, difficile à comprendre, de ces propriétés et ne générerait pas visuellement la protection du site de Château Gaillard du fait de la bande arborée et de se trouver en bas de colline.	
Avis de la commune	Avis du CE
Le zonage Np a été effectué en lien avec l'architecte des Bâtiment de France et s'appuie sur le périmètre du site classé. Sur ce secteur il n'est pas souhaité par les services de l'État, de nouvelles constructions. Un éventuel changement en zone Ua n'entraînerait aucune différence. En effet les constructions pourront toujours être refusées par l'ABF au titre du site classé. La Commune tient néanmoins compte de la remarque et soumettra ce changement à l'ABF. Dans l'hypothèse où sa réponse ne serait pas positive, aucun changement ne sera effectué Avis ABF :Effectivement, la demande de la ville sera finement examinée pour cette parcelle.	OK Dont acte Dont acte Pas seulement cette parcelle mais les trois.

Me PASSADOR Florence

1) A quoi peut servir un cheminement doux qui s'arrête à plus d'un km du centre ville ? 2) Concerne l'emplacement ER4 pour la création d'un tracé alternatif dans l'OAP Thématique: Schéma d'intention de la liaison douce « au fil de l'eau »et ayant pour conséquences : est située en propriété privée, dans le cas d'une réalisation un risque de nuisances pour le voisinage et des problèmes de sécurité et de protection pour le Gambon. 3) Emet des doutes sur la création de cette voie douce en particulier sur les ER5 et 6, pas suffisamment de largeur de terrain, destruction de la ripisylve et des plantations en bord de rivière. Par le manque de largeur craint des nuisances au niveau de l'arrière de l'Intermarché et du stade Le mail du 19/03/25 reprend les motivations pour la demande de suppression de l'ER n °4.	
Analyse de la demande	
La création d'une voie douce ne peut qu'être louée, mais les observations faites (très complètes) méritent d'être étudiées et prise en compte pour cette OAP, en étant très vigilant à son tracé et des difficultés potentielles lors d'une éventuelle réalisation. Les arguments développés sont recevables Dans le cas de l'ER4, il est alternatif, mais dans le cadre d'une réalisation il faudra passer par un achat de terrain ou une expropriation et ne pas sous-estimer les nuisances éventuelles La confirmation de sa nécessité devra être faite. Une réflexion sera également nécessaire pour les ER5 et 6.	
Avis de la commune	Avis du CE
Les ER n°5 et 6 sont la traduction d'une ligne de désir qui longe les biens appartenant à Intermarché, à la Ville des Andelys et à la Région Normandie. La matérialisation d'un ER n'aura pas d'autre incidence que de donner une existence juridique à cette ligne de désir. Il s'agit en outre du meilleur tracé : la départementale RD125 n'est pas une option envisageable pour des raisons sécuritaires et les ues Lavoisier et du 3e bataillon de Normandie aboutissent à emprunter un itinéraire plus long. Ce dernier aspect explique d'ailleurs factuellement la naissance de la ligne de désir, plus directe. L'élargissement prévu, s'il est bien mis en œuvre n'aura pas d'impact sur la ripisylve et les plantations en bord de rivière. Cet aspect est justement souligné dans l'OAP thématique. Pour l'ER n°4, il s'agit effectivement d'un itinéraire idéal correspondant à la volonté d'une liaison douce « au fil de l'eau ». Pour autant le fait de reporter ce passage au niveau de l'impasse du Crucifix a déjà été « exploré par la municipalité et le retrait de cet ER ne devrait pas avoir d'incidence notable pour le projet de liaison douce. L'avis de la Commune est donc favorable et l'ER n°4 sera supprimé.	OK OK la commune avait en effet connaissance de ce problème. Dont acte

Le document présenté fait état d'une remarque et de 12 thèmes.

- 1) **Remarque** : Etant donné la longueur et la répétition du/des documents nous concentrons nos remarques sur les 7 points identifiés page 57/58 du document.
- 2) **Place Nicolas Poussin** : Cette place ne joue pas son rôle de cœur commerçant et administratif. C'est essentiellement un parking, pas fonctionnel et contraire aux principes écologiques
- 3) **Aménagement du quartier du Petit Andely** : La place St Sauveur est à préserver avec ses arbres. Si besoin d'un parking supplémentaire rechercher un terrain sur l'ancien terrain Holophane Réhabiliter et entretenir la fontaine. L'église St Sauveur et ses orgues sont à réhabiliter et entretenir. Conserver les arbres de la place St Michel (non mentionnés dans les alignements à préserver) Le port de plaisance devrait être réhabilité et la capitainerie mise au service des activités touristiques et culturelles. Il y a contradiction avec un aménagement tourné uniquement sur les croisières avec un 3eme quai. La friche Holophane contient plusieurs bâtiments qui doivent être préservés constituant les témoins de l'identité industrielle et ouvrière de la ville. Quelle que soit leur future activité, le stand de tir, l'école et le bâti autour de la cheminée doivent être réhabilités et préservés. La maison 'Les Fontainettes' devait faire partie d'un projet de musée qui remplacerait l'actuel musée Poussin, qu'en est-il ?
- 4) **Le site de Château-Gaillard** : Opposition totale à la fermeture du site et à le rendre payant. Pas de Disney land médiéval, plutôt un renforcement de la valeur historique du lieu avec spectacle et festival.
- 5) **Parcours de visite** : De quoi s'agit-il ?
- 6) **Création d'un 3 eme quai de croisières** : « Mener une réflexion autour de la requalification du port de plaisance et de la capitainerie » Y a-t-il une contradiction avec la requalification du port de plaisance et capitainerie ?
- 7) **Sécurisation et restauration de la Collégiale** : Une priorité URGENTE.
- 8) **Equiper le territoire d'une médiathèque** : Oui en principe. Y aura-t-il une consultation ?
- 9) **Théâtre romain** : Contesté « les abords du théâtre antique, qui au regard de la réalité du terrain, notamment de la topographie du site, ne présentent pas d'intérêt majeur » Estime que le statut de ce site, classé depuis 1928, ne doit pas être remis en question. Les vestiges gallo-romain, le théâtre, la voie romaine, la villa gallo-romaine sont à considérer comme axe important de l'image identitaire et touristique de la ville. Reconnaittent que les abords du site du théâtre sont difficiles et envahi par la végétation, mais il reste remarquable. Un sentier de randonnée et une brochure viendraient enrichir l'offre pédestre.
- 10) **La Motte Cléry** : Prévoir que ce site soit visible à partir du chemin et ou de la rue. Pourrait s'inscrire dans un nouvel itinéraire pédestre.
- 11) **Le lavoir St Martin** : Situé entre Les Andelys et Le Thuit devrait faire l'objet d'une réhabilitation et être intégré dans un itinéraire pédestre.
- 12) **Développement touristique** : Le plan est très concentré sur le cyclotourisme et le tourisme fluvial et très peu sur le tourisme pédestre Un maillage de sentiers pourrait permettre de passer plusieurs jours sur place.
- 13) **Le Château Gaillard** : le site doit rester ouvert à tous et naturel. Un point de vue regrettable est le terrain de moto-cross, vue sur le paysage

Analyse de la demande

- 1) Avis sur le dossier de leur part,
- 2) Les remarques sur la Place N Poussin : relèvent de la gestion communale . **Hors PLU**
- 3) - La réhabilitation et l'entretien de la fontaine, L'église St Sauveur et ses orgues : **relèvent de la gestion communale . Hors PLU**
 - Le port de plaisance devrait être réhabilité et la capitainerie mise au service des activités touristiques et culturelles : **relèvent de la gestion communale** .
 - Contradiction avec un aménagement tourné uniquement sur les croisières : Il s'agit d'une volonté communale pour un développement touristique sans contradiction avec l'entretien d'un port de plaisance qui relève d'une gestion communale ou de VNF
 - Conserver les arbres de la place Gabriel Michel (et non St Michel) non mentionnés dans les alignements à préserver. Une vérification est à prévoir ainsi que leur intégration si nécessaire.
 - La protection de la place St Sauveur et de ses arbres est mentionnée sur le plan de zonage (pointillés vert pour les arbres)
 - La friche Holophane.... : **Suggestions mais relèvent de la gestion communale** .
- 4 et 5) Avis qui pourrait être pris en compte lors d'un projet sur Château Gaillard **Hors PLU**
- 6) voir réponse 3
- 7) Sécurisation et restauration de la Collégiale : relèvent de la gestion communale . **Hors PLU**
- 8) Equiper le territoire d'une médiathèque : Il s'agit d'une prévision de la commune **Hors PLU**
- 9) Transférer sur le PDA **Hors PLU**
- 10) La Motte Cléry : relèvent de la gestion communale . un relevé de tous les chemins est-il prévu ? **Hors PLU**
- 11) Le lavoir St Martin : relèvent de la gestion communale . **Hors PLU**
- 12) Développement touristique : Le développement touristique est plutôt orienté dans le sens cyclotourisme et le tourisme fluvial dans le PLU, **c'est une volonté communale**. Pour les chemins voir réponse 10
- 13) Le Château Gaillard : voir réponse 4 et 5

Avis de la commune	Avis du CE
1) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville. 2) Cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville. 3) La protection de ces arbres avait été demandée lors des réunions de concertation. La ville y a donné une suite favorable et les arbres sont bien inscrits au plan de zonage. L'usine Holophane fait l'objet d'une servitude dite PAPAG ce qui empêche tout changement immédiat. Concernant les arbres de la place Gabriel Michel, le PLU a matérialisé via l'article L151-19 les sujets les plus emblématiques du territoire. Pour autant il ne s'agit que d'un affichage. En effet, les servitudes de protection patrimoniale (extension du PDA, site inscrit de la promenade des prés, site classé), assujettissent les travaux de coupe ou d'abattage à une demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'occasion de laquelle l'avis de l'ABF sera requis. L'identification des autres sujets	OK OK OK

n'aurait d'autre incidence que leur affichage sur le plan de zonage. Les autres éléments de cette remarque ne concernent pas le PLU et n'appellent à aucune observation de la Ville.	OK
4) Cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
5) Il s'agit des éléments justifiant les ER identifiés au PLU et s'inscrivant dans le projet de valorisation du site mené par SNA et l'État. Cette remarque n'appelle à aucune autre observation de la Ville.	OK
6) Cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
7) cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
8) Le zonage et le règlement du PLU autorisent l'implantation de ce type d'équipement en zone urbaine.	OK
9) Cf. réponse PDA.	OK
10) Cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
11) Ce lavoir est situé sur la Commune du Thuit et non des Andelys.	OK
12) Les chemins à préserver identifiés sur le plan de zonage sont les chemins supports aux circuits de randonnées. Les cheminements à créer identifiés au plan de zonage visent à favoriser les circulations entre les hameaux (Radeval, Noyers) et le centre-ville, conformément à ce que prévoit le PADD.	OK
13) Cette remarque ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK

Mr et Me LEPROVOST Christian

Concernant l'OAP du secteur Henri Rémy, rappel les caractéristiques du site
1) Attire l'attention sur la sécurité de la rue Beaudoin (pas de largeur)
2) Attire l'attention sur le manque de places de stationnement et pense que dans les enjeux identifiés « la réponse aux besoins de stationnement du nouveau quartier » ne répondra pas au problème, ni à celui du stationnement dans la rue Beaudouin.
3) Estime qu'une desserte entrée/sortie à double sens sur la rue Beaudoin n'est pas adaptée à cette rue

Analyse de la demande

La vue sur la rue Beaudoin démontre le manque de largeur de cette rue et les conséquences potentielles énoncées. L'OAP devra en tenir compte suivant le nombre de logements qui seront réalisés.(élargissement de cette voie par exemple ou création de places de stationnement donnant sur la rue Beaudoin) Le caractère particulier de ce secteur étant à conserver.
--

Avis de la commune	Avis du CE
L'OAP a bien été construite en tenant compte de cette dimension. La seule desserte depuis la rue Beaudoin est inenvisageable et l'OAP prévoit une entrée et une sortie depuis la rue Henri Rémy. En tout état de cause l'OAP précise : « Les entrées et sorties sur site devront être sécurisées, notamment sur la rue Henri Rémy (route départementale) ». Pour le stationnement, « une poche de stationnement en entrée de site permettra de désengorger le nouveau quartier et de compenser les pertes de places longitudinales de la rue Paysage Henri Rémy ». cette précision s'inscrit en complément des places de stationnement exigées pour la création de nouveaux logements (cf. règlement de zone UB)	OK

Mr DE SAINT MAREVILLE Serge et consorts

Le secteur de la Ferme FAUVEAU (parcelles AP 71-98-258-259-295-299) d'une superficie de 32809m² étaient classées en zone urbanisable dans le PLU en cours.
1) Dans la révision du PLU, l'OAP dite de « Ferme Fauveau » a redéfini une seule zone de 7700m² le long de la rue du Cdt A. Fromager urbanisable, le reste étant classé en N. Nous souhaiterions en connaître les raisons ?
2) La partie en zone N va donc se trouver enclavée avec un accès difficile pour les engins agricoles et en l'état l'accès ne pourrait se faire que par la rue Lavoisier et le bas de la rue du Cdt A Fromager. Afin de faciliter l'accès du terrain nous souhaiterions qu'une servitude de passage soit créée par la sente du Bourgoult située entre ERDF et le lotissement rue des enfants de troupe ?
3) Dans le plan de zonage, la bande de terrain est classée zone 1AU dont la légende indique « zone à urbaniser à court terme » Est-il possible de préciser ce court terme ?

Analyse de la demande

1) Dans l'OAP il est signifié : « Site en forte pente ce qui contraint les possibilités de construction et implique une co-visibilité importante avec l'autre versant de la vallée et le quartier du Levant. »
2) Les engins agricole devenant de plus en plus gros, des difficultés d'entrée dans la partie restante vont se faire jour. Le passage envisagé pour ces engins agricole est visualisé en rouge. La servitude serait à partir de la sente du Bourgoult qui dessert la parcelle 298. Après étude ce chemin serait propriété de la commune Il est donc demandé une autorisation de passage par ce chemin pour desservir le reste de la parcelle Est-ce possible ? Autrement un passage le long des parcelles 309 et 310 est-il envisageable en venant par le chemin de la Briquetterie? Des aménagements sont-ils à prévoir ? Une solution doit être trouvée pour l'exploitation, mais l'OAP avait prévu une entrée à préserver.
3) La commune doit préciser le délai de son objectif.

Avis de la commune	Avis du CE
--------------------	------------

1) Cette OAP fait effectivement écho à la zone « A URBANISER » présente au PLU en vigueur. Des projets ont été déposés pour ce terrain mais plusieurs motifs de refus ont dû être opposés à l'occasion de la demande de permis. La Municipalité a tout de même souhaité maintenir une bande constructible qui limitera nécessairement le nombre de constructions attendues. L'OAP prévoit des principes d'inscription des constructions dans la pente au même titre que l'OAP du LEVANT.	OK
2) L'OAP prévoit effectivement une entrée à préserver depuis la rue du Commandant André Fromager. En outre les propriétaires du terrain sont également propriétaires de la parcelle AP 299 qui permet aujourd'hui d'accéder aux logements issus de l'ancienne ferme Fauveau. Le chemin rural n°40, bien que propriété privée de la Ville, reste une voie ouverte à la circulation des piétons et le cas échéant si la largeur le permet, des engins agricoles. Un passage plus large pourrait être imaginé avec la parcelle privée AP 243 qui appartient également à la collectivité. Cet aspect, et les éventuelles autorisations qui en découleraient, ne relève pas du PLU. En revanche la demande d'accès matérialisée sur la 3ème image s'inscrit sur un terrain n'appartenant pas à la collectivité.	OK
3) Cette mention signifie que le terrain peut être d'ores et déjà urbanisée. Cette mention s'inscrit à contrario des zones 2AU dont l'urbanisation immédiate n'est pas possible (absence ou insuffisance des réseaux par exemple) et dont l'ouverture à urbanisation implique la modification du PLU	OK répond à la demande
	OK

MR et Me SAUSSIÉ Isabelle & Gilles

1) Observations : Absence de données fiables et d'informations précises dans le rapport de présentation et le PADD, Les informations données sur la qualité de l'air sur la commune sont inexistantes et celles données (Poses et Evreux) sont d'aucune utilité pour les habitants, elles seraient pourtant nécessaires étant donné l'évolution de la circulation en ville, Il serait important dans le PLU et le PADD de bien dissocier la pratique du cyclotourisme de la pratique des habitants empruntant le vélo au quotidien, regrette que la commune est laissée se dégrader un ancien schéma de piste cyclable et que les enfants et adolescents ne soient pas mieux pris en compte pour ces déplacements avec une absence totale de la prise en compte des établissements scolaires. Regrette, malgré des volontés affichées (vivre avec les risques p 292) que le relevé et le traitement des ravines et des ruissellements ne soient pas mieux appréhendés, que les travaux qui avaient été prévus par les différentes études ne soient toujours pas réalisés

2) Considèrent que la zone Ub du projet de PLU les assigne « dans un grand fourre-tout de la zone UB, et n'admettent pas d'être traités comme les parents pauvres des habitants des zones UA (centre-ville) et UC (domaine des sources) mieux considérés et valorisés par les services de l'urbanisme des Andelys. Ne se reconnaissent pas dans la définition floue de leur quartier : « un tissu urbain discontinu formé d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements ». Font une description de la faune et de la flore présentent dans ce secteur non prise en compte. Demandent donc au commissaire enquêteur, et aux services de l'urbanisme de la mairie, un redécoupage du zonage du PLU dans lequel notre quartier intégrerait la zone UC tout comme le bas de la côte de Noyers et les maisons individuelles de la rue Hamelin, les habitations du coteau de la rue Guynemer, le lotissement résidentiel des Prés fleuris. et prétexte la garantie d'un meilleur équilibre entre les zones UA, UB et UC à l'échelle de la ville des Andelys. Estime que la densification peut se faire en respectant l'harmonie des usages et du bon voisinage, mais pas à la merci des promoteurs et de « coups » immobiliers qui dévalorisent brutalement leurs biens de 30%. Affirment que la commune compte plus d'une dizaine d'hectares de friches et la pression démographique sur les besoins de logements est très faible. Demandent donc le passage de leur quartier en Zone UC afin de garantir les hauteurs autorisées de construction limitées à 9 mètres, les espaces publics de parcs et de promenade sanctuarisés pour renforcer l'attractivité de notre ville.

Analyse de la demande

Une remarque générale : Le CE a bien noté les différentes observations et remarques, parfois un peu incisives, mais s'étonne qu'elles n'aient pas été formulées lors des différentes réunions de concertation, cela aurait certainement permis un certain consensus et peut être une meilleure compréhension du projet

L'affirmation que la commune possède plus d'une dizaines d'hectares de friche semblent laisser penser à beaucoup de possibilité, il est important de rappeler que l'élaboration des documents d'urbanisme doit se faire en lien avec les règles d'urbanisation et de consommation d'espace qui les réglementent.

La demande formulée de passage en zone UC peut se comprendre pour la protection des propriétés existantes en prévision de constructions futures, surtout par leurs hauteurs, reste à savoir si l'étendue de cette demande est compatible avec le territoire.

Bien que formulés très tardivement, la commune est encouragée à étudier les différents points évoqués, en particulier ce changement de zone et les voies vélo en ville.

Avis de la commune	Avis du CE
1) Le rapport de présentation précise qu'« en l'absence de station de mesure propre à la commune, l'estimation de la qualité de l'air du territoire des Andelys, ainsi que l'origine des pollutions atmosphériques, correspond à celle enregistrée pour Rouen (station de Poses) ». La ville s'est également appuyée sur les données du PCAET pour répondre à cet enjeu. En somme l'idée est celle de garantir la préservation de la qualité de l'air par les décisions qui sont prises au niveau du nouveau document d'urbanisme. La corrélation entre les choix effectués par la collectivité et la qualité de l'air n'est pas prégnante au sein du document, mais force est de constater que le document répond à cet enjeu : lorsqu'il vise à diminuer la place de la voiture (et donc des pollutions) : ces éléments reflètent l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD : Favoriser les modes de déplacement décarboné et cela se traduit notamment et effectivement par : • Pas de création de voie routière. • Développement des voies douces pour favoriser les modes de transport alternatif. • Inconstructibilité de la majorité des hameaux pour concentrer les opérations en densification du milieu urbain (même si cet aspect peut être à double tranchant : en densifiant, on augmente le nombre de véhicules et la circulation au sein de l'enveloppe urbaine). → la faible consommation (moins de 1 hectare et donc quasi exemplaire) de la collectivité sur les ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) ; → l'accent opéré sur la protection des ressources et des espaces naturels (objectif 4 de l'axe 3 du PADD). Le PLU, tel qu'il est construit, répond donc à l'enjeu de la qualité de l'air sur le territoire. L'OAP thématique sur les mobilités douces vise à mieux prendre en compte les circulations cyclotouristique et quotidienne des habitants. Concernant la prise en compte des axes de ruissellement, elle s'appuie sur les données disponibles au moment de l'élaboration du PLU.	OK

2) Avis défavorable. La Commune a bien étudié la morphologie urbaine de la zone Ub et de la zone Uc. La zone Uc est un zonage appliqué aux constructions issues de lotissements (Jean de la Fontaine, 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 22 sur 52 domaine des Sources, hameau des ducs etc...). Le zonage Ub a été pensé de façon à englober la coexistence au sein d'un tissu urbain discontinu, d'habitats, de commerces, d'activités et d'équipements.

Il convient de rappeler que les impératifs de densification impliquent de tenir compte et d'optimiser les capacités de construction au sein des enveloppes urbaines. La zone Ub en est le résultat.

En outre les questions de hauteur ont bien été appréhendées et ont largement été diminuées par rapport au zonage existant (18 mètres → 15 mètres). Par ailleurs, le règlement de zone Ub prévoit l'obligation de réserver 30 % de la surface du terrain en surface écoaménageable. Cette règle correspond à un changement de paradigme / au PLU actuel. Le PLU en vigueur réglemente l'emprise au sol : elle est autorisée à hauteur de 50% en zone Ub. Le futur PLU se concentre, quant à lui, sur la notion de perméabilité des sols et impose, sur les différents secteurs, un minimum d'espaces « verts ».

À titre d'exemple :

→ Dans l'ancien PLU, vous pouviez avoir une construction dont l'emprise au sol était égale à 50 % de la surface du terrain. Les 50% restants pouvaient être réservés aux espaces verts ou à une surface imperméabilisée (parking, terrasse, bitume etc..)

→ Dans le nouveau PLU, il sera possible d'avoir une construction ou des aménagements imperméables avec une surface égale à 70 % de la parcelle. En revanche 30 % de la surface sera nécessairement et obligatoirement affectée à un espace « vert » perméable.

OK Par les éléments donnés la commune avait déjà prise en compte le souci exprimé.

Mr BERNARD Paul

En 57 messages expose les points suivants :

- 1) Sur le plan de zonage. Les espaces boisés classés ont été supprimés au droit du bois Richard et du trou du Renard. Vers un écocide? On constate quelques augmentations des EBC ailleurs en forme d'indulgence.
- 2) OAP « ferme FAUVEAU ». Au regard sur la pénurie de logement sur la commune c'est l'OAP de trop. Qui voudrait d'un terrain en pente exposé au Nord à l'heure des constructions bioclimatiques ?
- 3) En réunion publique, il avait été acté de favoriser de l'habitat marginal, yourte, habitat participatif etc, il n'en est jamais question. Ces réunions n'ont donc servi à rien ?
- 4) Sur le règlement page 26 : « sont interdits : l'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ». Ces plantes disposées dans une composition paysagère participent aussi à la diversité et ce n'est pas moche. Devrait être accepté dans une composition paysagère. Cette prescription étant récurrente autant l'indiquer dans les prescriptions générales
- 5) Sur le règlement page 27 : « la suppression de places de stationnements et garages existant est interdite.. » Poussée par les impératifs climatiques la ville doit se réinventer : faut-il encore mettre la voiture au cœur de la cité ? Etudier le stationnement en dehors de la ville et le limiter sur rue en dépose minute? Mettre le vélo et autres déplacements doux au centre de nos préoccupations urbanistiques ?
- 6) Zone Uc et Ub on retrouve quasiment la même réglementation pourquoi les différencier ?
Page 41 : « Les exploitations agricoles sont interdites » C'est dommage cela contribuerait au lien social et économique !
Page 43 : « pas de possibilité de construire en limite mitoyenne » cela nécessite de grandes parcelles avec une grande façade sur rue ou en drapeau consommatrice d'espace naturel.
Page 47 : « Stationnement : on passe à 1 place par logement, pas logique par rapport aux autres zones. Contre intuitif zone Ub exige 2 places
Page 48 : « Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5m des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée » Oui pour se boucher la vue sur la campagne !
- 7) Règlement zone Ah : Elle correspond au hameau de Villers qui échappe à passer en A comme les autres hameaux. Seul hameau où on peut construire des logements sans lien avec la vocation agricole bien qu'on soit en sous zone agricole Surprenant de constater que les exploitations agricoles y sont interdites. (même commentaire que la zone A)
- 8) Règlement zone Nh : Pages 99 à 109. « Le secteur Nh est à vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions » Il semble intéressant d'ouvrir aussi à l'artisanat et au tourisme dans le cadre de changements de destination.
- 9) Règlement Zone Nt : Même commentaires que pour les autres zones. Pages 118-119 Les trois secteurs sont concernés par l'hôtellerie de pleine air existante ou à créer. A ce titre doivent être autorisées les constructions en lien avec l'objet de la zone Nt soit : Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les établissements d'enseignement, de réunion ou de séminaire l'exploitation, les hébergements (personnel saisonnier ou pas) , les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public, les entrepôts, tous en lien avec l'exploitation.
- 10) Règlement zone Np : Même commentaires que pour les autres zones. Page 129 : On revient à la tradition « la volumétrie des bâtiments de moins de 20m² doit reprendre les critères traditionnels du site (toiture 2 pans à 45°, murs droits). Pour les bâtiments de plus de 20m², la volumétrie de manière à ne pas faire de concurrence au Château Gaillard ou à la Motte de Cléry ». Article autant anecdotique que subjectif. Moins de 20m² ce n'est pas ce qui pourrait concurrencer Château Gaillard. Par ses toitures la Tour Paugé (moins de 20m²) ne serait pas constructible.
- 11) Règlement zone Nj. Page 135 Art Nj.2.3 « hauteur max des constructions » pour des abris de jardin on aurait pu monter à 2,80m de haut et pour les autres équipements recevant du public (autorisés page 133) encore un peu plus.
- 12) Règlement zone Nj. Page 135. Pour des abris de jardin on aurait pu s'affranchir du copier-coller Art Nj.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 13) Règlement zone Nj. Page 133. Les abris de jardin ne rentrent pas dans les cases (trop drôle!)
- 14) Zone Ux page 54 Art Ux.2.4 : Les nouvelles constructions principales doivent respecter les principales typologies locales, à savoir des volumes simples et parallélépipédiques et doivent s'harmoniser avec la volumétrie des constructions voisines : Commentaire "Le retour de la boîte à chaussures c'est audacieux".
- 15) Zone Nt page 120 Art Nt.2.3 : « La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m » Sur un des sites il est prévu des cabanes dans les arbres qui peuvent aller au dessus de cette hauteur ?
- 16) Zone Nt page 120 Art Nt.2.2 : « Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 5m des limites séparatives » Actuellement 5m, pourquoi cette nouvelle distance, cela grèverait la surface d'exploitation et donc la capacité d'accueil des touristes ?
- 17) Zone Nt page 120 Art Nt.2.1 : « Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10m des voies et emprises publiques » Actuellement la distance est de 2m et construite comme telle. Pourquoi 10m, y compris sur les chemins ruraux, cela grèverait la surface d'exploitation et donc la capacité d'accueil des touristes ?
- 18) Zone Ns : Même commentaires que pour les autres zones. Page 111 : on aurait pu autoriser, sous condition, les établissements d'enseignements liés aux activités sportives.
- 19) Observation générale : Si on peut accepter qu'il soit fait référence au bureau d'étude PLANIS, qui a été missionné sur les fonds publics pour sa participation à la révision du PLU, sa promotion outrancière n'a pas lieu d'être dans document public.
- 20) Observation générale : Qu'à de mieux le nouveau PLU sur l'ancien ? Le moindre que l'on puisse dire c'est que cette révision de PLU ne va pas de l'avant : On réglemente pour réglementer sans savoir pourquoi si ce n'est faire

- comme les autres PLU. On zone par fonction en s'appuyant sur la Charte d'Athènes de 1933 alors que depuis il y a eu la charte d'Aalborg de 1994 qui prône une mixité des fonctions urbaines au service du développement durable. Pour qu'un hameau, un village ou un quartier vive il faut pouvoir lui laisser la possibilité la mixité des usages : habitats, activités agricoles et autres qu'agricoles, commerces, artisanats, services, équipements publics etc. Dommage pour cette occasion ratée, à force de copier-coller d'un PLU à l'autre, on reproduit les mêmes erreurs communément admises. A noter pour la sémantique sur le plan de zonage on parle de « zone » alors que sur le règlement on parle de « secteurs ».
- 21) OAP secteur Henri Rémy : Pourquoi urbaniser ce secteur qui ne correspond ni à un besoin ni à une priorité ? En cohérence avec les trois axes du PADD il est préférable de conserver son caractère agricole pour y favoriser, par exemple, une ferme urbaine pédagogique répondant aux besoins de l'alimentation locale.
- 22) Sur les pages de garde, outre la publicité éhontée de PLANIS, on aurait pu s'épargner les photos des fils électriques et autres pylones à moins que cela soit une volonté de montrer ce qu'il ne faut pas faire. Sur ces documents public représentant la ville Des Andelys, il y a matière à avoir des illustrations un peu plus élogieuses.
- 23) - Sur le plan des risques : Le secteur d'éboulement des falaises semble sous représenté au regard des éboulements recensés notamment route de Andelys au Val St Martin et rue Gilles Nicolle. Ces risques d'éboulements ne peuvent être assimilés à des risques de cavité souterraine.
- Il est fait référence dans le règlement écrit à une « Zone de risques liés aux chutes de blocs » (page 16) avec une légende des zones moyennement prédisposées qui n'est pas reprise sur le plan des risques.
- 24) Plan de zonage. La salle de réception des Domaines de Gaston, à vocation touristique (ancien chapiteau du Manoir de Clairval parcelles AE 59, 60, 61 et 72) se trouve en zone N alors qu'elle devrait se trouver en Nt, anciennement Ni en lien avec le terrain qui lui fait face.
- 25) Sur le plan de zonage : Il n'y a pas d'emplacement réservé pour les gens du voyage. C'est une obligation pour les villes de plus de 5000 habitants suivant le schéma départemental et la nécessité au regard de la carte des grands passages éditée par la Préfecture de l'Eure.
- 26) Plan de zonage : La quasi totalité des hameaux est passée en zone A alors qu'ils étaient classés Na, cela conduit à des restrictions plus importantes notamment sur les changements de destination et l'évolution des métiers de l'agriculture. C'est juste dommage.
- 27) Les prescriptions du SCoT s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. Sans le SCoT le PLU serait entaché d'irrégularité, Comment avoir une cohérence entre PLU et SCoT alors que le PLU est en phase de finition sans le SCoT qui a été prescrit le 28/09/2017. C'est un vice de fond. Le dossier de dérogation qui devrait se trouver sur le site n'est pas accessible. C'est un vice de forme.
- 28) Sur le plan de zonage, je prends bonne note de la représentation des chemins à préserver et à créer. Il faudrait en profiter pour rétablir au public le chemin du fond du Buquet (entre la route des falaises et le GR2).
- 29 et 30) Sur le plan de zonage, l'espace n°1 réservé par SNA pour la valorisation du Petit Andelys et de Château Gaillard est incompréhensible, confiscatoire et spoliatif.
- 31) Plan des risques : La zone inondable par débordement des cours d'eau. C'est dingue comment cette zone a augmentée en 18 ans entre le PLU actuel et le PLU projeté, en 115 ans, depuis 1910. C'est contestable.
- 32) Plan des servitudes. L'augmentation du périmètre de servitudes conduira nécessairement à une augmentation des délais des instructions des droits des sols et à leur complexification. La réunification Grand et Petit Andelys s'entend le reste non. (2 cartes présentées ancien et nouveau périmètres)
- 33) Plan de zonage. La zone Ax n'a pas d'autre vocation que de légaliser complaisamment la transformation d'un local agricole en entrepôts et activités. A contrario les locaux industriels existant depuis des décennies, chaudronnerie et ancienne conserverie de la ferme de Villers sont en zone agricole alors que leurs vocations sont en zone Ax. (2 cartes présentées)
- 34) Règlement. Le sommaire est interactif, c'est agréable mais 143 pages dont beaucoup inutiles ou de redites, c'est trop. Il existe des règlements de PLU de moins de 50 pages tout en étant très exhaustifs et lisibles. L'objectif est de mettre à disposition un règlement simple et intelligible tant par les Bédiens que par le service instructeur.
- 35) Règlement page 14. Secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'art L 151-16 du code de l'urbanisme. Estime que le libellé donné à ce chapitre n'est pas compréhensible (manque au mini un verbe ou une phrase).
- 36) Règlement page 12. « Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis (colombiers, manoirs, architecture de la Reconstruction...) repérés au titre de l'Art L 151-19 du code l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique » On ne trouve pas sur le plan de zonage les éléments bâtis concernant l'architecture de la reconstruction. Leur identification serait intéressante si non inutile d'en faire référence.
- 37) Règlement page 14. « Pour les églises romanes, les mortiers et enduits anciens doivent être préservés » Il n'y a pas d'église romane aux Andelys qu'est-ce que cet article vient faire là (copier coller lamentable d'un autre PLU).
- 38) Règlement page 14. « Pour les clochers, les matériaux initiaux de couverture doivent être favorisées (tuiles en terre cuite, petit moule, essentage en chêne...) » Il n'y a pas Aux Andelys ?
- 39) Règlement page 14. Art Ua.1.3 : « Mixité fonctionnelle et sociale » Pour des locaux situés en rez-de chaussée des immeubles et en dehors des secteurs de diversité commerciale pourquoi ne pas y intégrer l'hébergement hôtelier et touristique. Peut-être une volonté de ne pas favoriser l'accueil des touristes logeant et consommant sur place ?
- 40) Règlement. Page 22 Art Ua.2.2 « les constructions doivent être implantées: soit en limite séparative, soit à minimum 3m ». Pourquoi 3 et pas 2 ou 1. Estime qu'il s'agit d'un copier-coller du RNU et que l'on doit s'en affranchir. Imposer de construire à plus de 3m, interdirait la plupart des constructions du Petit Andely. En centre ville il n'est pas idiot d'imposer 1m.
- 41) Règlement. Page 25 : « Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits » Encore un copier-coller et très subjectif. C'est quoi : les matériaux ondulés, un aspect médiocre, un parement non qualitatif ? Cet article récurant sur la plupart des Art 2.4 des secteurs est sans intérêt, subjectif et révélateur du peu de connaissance architecturale contemporaine, il faut donc le supprimer. (2 photos)
- 42) Règlement. Page 25 : « Les coffres de volets roulants sont interdits sur les façades sur voie publique uniquement » Encore un copier-coller. Pourquoi ne pas les interdire partout si c'est moche ? Il existe des volets roulants extérieur très seyants qui participent à la modénature.
- 43) Règlement. Page 26 Clôtures. Faut-il clore ? Préciser que la clôture n'est pas une obligation.
- 44) Règlement. Page 23 « Pour les terrains qui bordent le canal du Grand Rang, le Gambon ou le ruisseau de Paix, il est exigé un recul des constructions de 10m minimum, par rapport au nez de berge du cours d'eau » Le PLU actuel impose 5m pourquoi passer à 10m. En centre-ville cela ne se justifie pas. Cela interdirait la plupart des constructions actuelle en berges ou sur les cours d'eau.
- 45) Règlement. Page 28 « Un espace non clos de 5x5m (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe. Encore un copier-coller qui ne se justifie pas en centre ville et/ou quand on dispose de portail télécommandé. Encore la part belle à la bagnole. Note que cette règle ne s'applique pas aux services publics qui éditent cette règle.
- 46) Règlement. Page 28 « Assainissement eaux pluviales : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extension d'un bâtiment existant » Pourquoi ? Promouvoir stockage d'une partie des eaux pluviales et/ou les retenir par des toitures végétalisées.
- 47) Règlement. Zone Ub on retrouve quasiment la même réglementation que la zone Ua alors pourquoi les différencier ? Donc mêmes observations qu'en zone Ua
- 48) Règlement. Zone Ux : page 51 C'est quand même dommage d'y interdire artisanat et activités de services. C'est même contrituitif.
Page 52 Art Ux.1.2.2 Limitations. Dommages aussi d'y interdire le logement autre que pour la surveillance, la sécurité et l'entretien. Cela engendre un no man's land le soir et le WE ce qui permet et favorise incivilités et autres délits. Art Ux .1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé et c'est bien dommage
Page 53 Art Ux. 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ce n'est quasiment plus réglementé, c'est mieux et cela permet de régulariser la dernière construction réalisée. Art Ux .2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Encore une réglementation inutile. Il suffit d'imposer une protection contre la propagation du feu. Encore une règle que l'éditeur ne s'applique pas.

Pages 52, 53 Art Ux .2.3 « Hauteur maximale des constructions et aménagement de leurs abords » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt.
 Pages 54, 55 Art Ux .2.4 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt.
 Pages 55, 56 Art Ux. 2.6 « Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt.

49) Si la volonté de réaliser ou de réhabiliter des liaisons douces est communément partagée, il faut aussi se préoccuper des autres liaisons avec notamment la place des piétons et /ou des cyclistes dans la cité. Plutôt que de les reléguer dans des coupe-gorges, il faudrait adapter les circulations automobiles aux piétons et/ou aux cyclistes et non l'inverse. De fait les coupe-gorges n'auraient plus lieu d'être.

50) Règlement page 62 Art A.1.3 « Mixité fonctionnelle et sociale » : Non réglementé, c'est dramatique.

51) Règlement Zone A page 60 : Pourquoi interdire les exploitations forestières ? Est-ce encore le résultat d'un copier-coller ?
 Page 66 A noter que « matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre » "Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles" Oui parce qu'un bâtiment agricole dans le paysage rural ça ne se voit pas.

52) Règlement Zone A page 64 Art A.2.3 « hauteur maximale des constructions » 15m pour un silo ou un hangar agricole c'est trop petit.

53) Règlement Zone Ax Art Ax.1.1 « Interdiction autorisation et conditions des destinations et sous-destinations » Cette zone n'a pas d'autre vocation que de légaliser la transformation déjà réalisée d'un local agricole en entrepôts et activités. C'est une zone unique et uniquement faite à cette attention. Hormis ces petits arrangements le reste est un copier-coller de la zone A. Bien que l'on soit en sous-zone A il est surprenant de constater que les exploitations agricoles y sont interdites.

54) Plan de zonage Zone N : A noter que la zone N « pure » reçoit les constructions des quartiers du Val St Martin, de la route des falaises, de la rue Gilles Nicolle et du chemin du Hamel, mais encore de la ferme de la lieue (Radeval). Ce changement de zone est pénalisant pour ces propriétaires qui dans le PLU actuel sont en zone urbaine Ud ou Na. Ces quartiers pourraient passer en zone Nh ou A pour la ferme de la lieue ?

55) Règlement Zone N : Même commentaires que pour les autres zones.

56) Plan de zonage Zone Ns : Zone naturelle à vocation sportive. Tant qu'à zoner pourquoi ne pas voir en zone Ns les équipements sportifs en centre-ville ? Cela permettrait de sanctuariser aussi quelques espaces naturels en centre-ville pour la trame verte. Même commentaires que pour les autres zones

57) Rappel du point 27

Analyse de la demande

- 1) Donner les raisons
- 2) Telle que l'OAP est présentée, la partie constructible est sur une surface plane , étant sur une hauteur ne devrait pas être privé de soleil
- 3) Volonté municipale au projet à confirmer. (Observation : C'est pas parce qu'un avis n'a pas été retenu que les réunions servent à rien)
- 4) Ces plantes sont déconseillées pour raisons sanitaires, indiquer les références.
- 5) Relève de la volonté municipale au projet.
- 6) Donner les explications.
- 7) Relève de la volonté municipale au projet et application des contraintes administratives.
- 8) Peut-être étudiée par la collectivité.
- 9) Doit être étudiée par la collectivité .
- 10) Relève de la volonté municipale au projet à confirmer
- 11) Relève de la volonté municipale au projet à confirmer
- 12) Relève de la volonté municipale au projet à confirmer
- 13) Humour ?? Il est écrit : « Autres équipements recevant du public » Autorisés sous conditions.
- 14) C'est une définition qui a le mérite d'exister
- 15) Le texte parle des constructions au sol, pas des cabanes perchées. Voir si texte à modifier
- 16) Relève de la volonté municipale au projet à confirmer
- 17) Relève de la volonté municipale au projet à confirmer
- 18) Peut-être étudiée par la collectivité pour les établissements d'enseignements liés aux activités sportives
- 19) Pas de commentaire, ce n'est qu'un avis
- 20) Ce n'est qu'un avis et ce n'est que l'application de la volonté communale, après on peut ne pas être d'accord.
- 21) Relève de la volonté municipale au projet et application des contraintes administratives.
- 22) Avis sans commentaires
- 23) A vérifier et corriger
- 24) Doit être étudiée par la collectivité
- 25) Affirmation qui doit être vérifiée, une zone est normalement à prévoir. Une corrélation avec SNA doit être faite
- 26) Relève de la volonté municipale au projet et application des contraintes administratives. Confirmer si problème au niveau des changements de destination.
- 27) Le SCoT de SNA est en cours d'élaboration donc il n'est pas document supérieur applicable. Néanmoins la commune a travaillé avec les services de SNA pour élaborer son PLU.
- 28) Remarque qui pourrait s'inscrire lors d'un relevé des chemins
- 29 et 30) C'est un avis.
- 31) Cela peut paraître surprenant mais ceux sont les documents officiels de l'État, donc ils doivent être pris en compte. La contestation paraît difficile puisqu'ils correspondent à des relevés reconnus
- 32) Cette question sera transférée au registre d'enquête PDA pour analyse
- 33) Peut-être étudiée par la collectivité après vérification. Les locaux cités sont-ils toujours en activité ?
- 34) Avis
- 35) Vérifier si le texte est vraiment incompréhensible et le corriger éventuellement
- 36) A vérifier

37) A vérifier et corriger (église romane?)
 38) A vérifier et corriger
 39) Peut-être étudiée par la collectivité. Mais est-ce nécessaire d'ajouter une réflexion désagréable ?
 40) Relève de la volonté municipale au projet.
 41) Relève de la volonté municipale au projet.
 42) A étudier mais doit correspondre à une volonté municipale au projet.
 43) Il s'agit d'une prescription générale, à vérifier l'utilité de la demande.
 44) C'est un avis. Les motivations devront être données, mais il s'agit certainement d'une mesure de protection contre d'éventuelles inondations
 45) Relève de la volonté municipale au projet.
 46) Le stockage est en effet un bon moyen, Vérifier si modification du texte nécessaire.
 47) Avis
 48) Vérifier les remarques et utilité de leur prise en compte. Dans tout projet d'urbanisme, il y a des règles de conception du document, qui doivent être appliquées
 49) Ces remarques concernent la volonté municipale
 50) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
 51) Exploitation forestière à expliquer. Deuxième point déjà évoqué au point 41
 52) Relève de la volonté municipale au projet. À confirmer.
 53) Déjà évoqué au point 33
 54) Volonté municipale au projet. À confirmer.
 55) Même commentaire que pour les autres zones ? Souhaite certainement la reprise de tous les articles.
 56) Relève de la volonté municipale
 57) Simple rappel. Sans objet

Avis de la commune	Avis du CE
1) Les EBC ont été matérialisés suite aux échanges réalisés avec les services de l'État dans le cadre de la concertation et de l'élaboration du document. Pour faire simple, la quasi-totalité des EBC existants a été reprise et les EBC retirés correspondent à ceux situés dans le secteur du château Gaillard. Ces zones sont déjà protégées globalement au titre du site classé et de Natura 2000 notamment. L'un des bois fait l'objet d'un emplacement réservé et est lié au projet de valorisation du site du Château Gaillard. 2) Cette OAP fait écho à la zone A URBANISER présente au PLU en vigueur. Des projets ont été déposés pour ce terrain, mais plusieurs motifs de refus ont dû être opposés à l'occasion de la demande de permis. La Municipalité a tout de même souhaité maintenir une bande constructible qui limitera nécessairement le nombre de constructions attendues. L'OAP prévoit des principes d'inscriptions des constructions dans la pente au même titre que l'OAP du LEVANT. 3) Le sujet de l'habitat marginal a bien été abordé, mais très vite écarté par les services de l'État à l'occasion des échanges réalisés avec ces derniers. La Commune a tout de même insisté pour que ce mode d'habitat puisse être maintenu sur les secteurs où cela pouvait être envisagé. Les possibilités d'installer des résidences démontables sont donc prévues NH1-2 et AH1-2 du règlement. Il a fortement été souligné par les services de l'État que ce type d'habitat était inenvisageable dans les zones N et A. 4) Cette précision est déclinée p.313 du rapport de présentation : « En raison de leur impact écologique, le règlement interdit l'utilisation de lauriers palmes, thuyas, et cyprès dans la constitution des nouvelles haies ». Pour répondre en profondeur à cette interrogation : outre leur aspect esthétique qui standardise l'ambiance des rues de nos milieux urbains, les haies monospécifiques (constituée d'une seule essence) ont des conséquences dramatiques dans nos jardins. En effet, ce type de haie ne crée pas d'écosystème, la biodiversité est quasi inexistante et la haie ne se présente pas comme espace de refuge pour la faune. Les tailles à répétition augmentent le risque d'apparition de maladies et produisent beaucoup de déchets verts. L'apparition de bactéries ou d'insectes ravageurs décimerait la haie et la faible diversité végétale diminue de facto celle des insectes qui la protégeaient des nuisibles. Son entretien et son renouvellement sont contraignants et coûtent cher. Et enfin, le sol est appauvri par manque d'apport de matières organiques. Des essences comme le Thuya, Laurier palme, Cyprès sont connus pour leur toxicité. En cas d'ingestion, ces plantes peuvent provoquer des troubles digestifs chez les humains et certains animaux. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 27 sur 52 5) Relève de la volonté municipale au projet et correspond au souhait de ne pas sous-dimensionner le stationnement en centre-ville, où la voiture reste encore aujourd'hui le principal moyen de déplacement. En outre, une OAP thématique relative aux mobilités douces a été réalisée dans le cadre du PLU afin d'améliorer la prise en compte des circulations quotidiennes à vélo ou à pied. 6) Le secteur Ub s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond au tissu urbain de moyenne à forte densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Le secteur Ub accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne. Le secteur Uc s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond à un tissu urbain de faible densité de type pavillonnaire. Il est à vocation principale d'habitat individuel, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions. Ces zones présentent donc des différences justifiant la réalisation de règlement distinct. Pour rappel, la collectivité a réduit le nombre de zones au sein du PLU, de 21 zones au niveau du PLU en vigueur à 14 au sein de ce projet de PLU. Le travail effectué a donc été considérable. 7) Lors de l'élaboration du document d'urbanisme et dans le cadre des échanges réalisés avec les personnes publiques associées, il a spécifiquement été demandé à la Ville des Andelys de limiter le nombre de STECAL et donc de hameaux constructibles par rapport à l'existant. La Ville a donc décliné un travail visant à sélectionner les hameaux dont le potentiel de constructibilité était les plus importants et les plus cohérents. Les fermes, et notamment les bâtiments à usage agricole, ont été extrait de ce zonage pour être zonés en Agricole afin que leur activité ne souffre pas de l'interdiction soulignée. 8) Cette hypothèse a déjà été étudiée: La Commune a, en effet, ouvert la possibilité aux entreprises du tertiaire d'ouvrir des bureaux sur ces secteurs pour répondre à l'objectif n°3 de l'axe 1 du PADD. En revanche la municipalité n'a pas entendu souhaiter que des commerces, de type boulangerie ou vente de vêtements puissent être ouverts sur ces secteurs. Il s'agit de la traduction de l'objectif n°1 de l'axe 2 du PADD Les meublés touristiques relèvent, quant à eux, de la destination hébergement, qui est autorisée.	OK OK OK OK Pour être bien comprise cette explication devra être intégrée au Rapport de Présentation (RP) OK OK rappel des définitions des zones Cf RP et Règlement de zone OK OK

9) La Collectivité entend cette remarque. Les destinations envisageables au sein de la zone Nt seront étendues, sous réserve d'être en lien avec l'exploitation. 10) Cet article a été écrit en lien avec les demandes formulées par l'Architecte des Bâtiments de France. Ce secteur, correspondant à un secteur de protection patrimoniale, l'ABF reste la mieux placée pour nous indiquer ce qui peut ou ne peut pas être autorisé. 11) Il s'agit d'un STECAL particulier qui correspond aux jardins ouvriers. La hauteur proposée semble adaptée à l'existant et ce qui reste souhaitable. 12) La règle proposée semble adaptée au secteur Nj correspondant à des jardins ouvriers. 13) La liste des destinations et sous destinations à réglementer dans les documents d'urbanisme est définie par le code de l'urbanisme et non par le bureau d'études ou la commune. Il est donc courant que certaines catégories de constructions n'apparaissent pas. L'article 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES permet de préciser les choses. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 28 sur 52 La Commune et le cabinet ont effectivement eu des difficultés à déterminer la destination applicable à ces constructions. Un abri de jardin est, en général, une annexe à l'habitation, mais, sur ces terrains, on retrouve que des abris de jardin. Il n'est pas possible de retenir la destination « habitation » et l'activité agricole semble peut-être démesurée. Les terrains étant confiés à une association locale en vue de permettre les activités de jardinage, il lui a semblé logique de retenir la destination « autre équipement recevant du public ». La Commune n'est pas fermée à la détermination d'une destination qui correspondrait mieux à l'attendu. 14) Il s'agit d'une règle qui correspond à ce qui existe dans le PLU en vigueur ; et dont le maintien a été souhaité par l'architecte des bâtiments de France et la municipalité. 15) Les cabanes installées dans les arbres sont des habitations légères de loisirs (HLL), en ce qu'elles sont démontables ou transportables et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'urbanisme). A ce titre, elles sont soumises aux limitations d'implantation et de hauteur définies par le règlement du PLU. Aussi, comme le précise le règlement écrit, le faîtage ne pourra dépasser 12 m de haut, calculé depuis le niveau du sol avant travaux. 16) La règle semble adaptée à ce secteur qui reste un STECAL. 17) La règle semble adaptée à ce secteur qui reste un STECAL. 18) La remarque est intéressante, car elle distingue l'activité sportive de l'activité d'enseignement qui peut inclure une composante sportive. Il semble que la première destination englobe systématiquement la seconde : la sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, et donc, y compris les équipements où la pratique de l'enseignement sportif est exercée. NB : La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. 19) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville. 20) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville. La précision sémantique sera prise en considération. 21) Il s'agit d'un terrain privé dont la maîtrise foncière n'appartient pas à la collectivité. A contrario de l'OAP du LEVANT, L'OAP de rue Henry Rémy a été réalisée en vue d'encadrer l'éventuelle urbanisation de ce secteur. 22) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville. 23) L'absence des aléas « éboulement » a d'ores et déjà été signalé par les services de l'État. Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée. 24) Cette sectorisation a été décidée à la suite des échanges réalisés avec les services de l'État et les riverains durant l'élaboration du document d'urbanisme. Pour rappel le Chapiteau du Manoir de Clairival appartenant aujourd'hui aux Domaines de Gaston a longtemps été source de nuisances pour le voisinage. Ces nuisances ont fait l'objet de nombreuses demandes essentiellement portées par les anciens gérants et occupants du PRL du VAL SAINT MARTIN. Les nouveaux propriétaires ont investi pour rénover et isoler la structure. Pourtant, il n'apparaît pas aujourd'hui souhaitable de permettre la réalisation de nouvelles constructions qui pourrait être génératrice de nouvelles nuisances et dont la situation en site classé aboutit à un avis défavorable des services de l'État. Le zonage Nt appliqué à la partie anciennement PRL DU Val Saint-Martin et appartenant aujourd'hui aux Domaines de Gaston correspond à la volonté d'appliquer un zonage cohérent au fonctionnement, plus particulier, d'un PRL. À défaut, il aurait également été sectorisé en zone N compte tenu du risque inondation existant. 25) Ce sujet a bien été étudié. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne renvoie plus l'obligation mentionnée aux seules communes, mais à l'appréhension de ce sujet au niveau de l'agglomération. En outre, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme précise que les SCot, les PLU et les cartes communales « déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (...) ainsi que d'équipements publics (...) ». Le PLU doit également être compatible avec les dispositions incluses dans le PLH en matière d'accueil des gens du voyage. Il ne doit pas faire obstacle à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Explication de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : La caravane des gens du voyage est reconnue comme leur domicile et constitue une forme d'habitat, même si elle n'est pas qualifiée de logement. L'article L. 121-1 doit être compris comme incluant les besoins en accueil et en habitat des gens du voyage (satisfaction des besoins sans discrimination). Le contenu du PLU doit être apprécié au regard du respect des principes de l'article L. 121-1. Il ne peut s'opposer au stationnement des caravanes lorsqu'un terrain d'accueil d'une capacité suffisante n'a pas été réalisé. Le PLU répond aujourd'hui à cet enjeu : il ne prévoit pas de zone spécifiquement dédiée mais ne s'oppose pas au stationnement de caravanes sur l'ensemble des secteurs du PLU. 26) Comme signalé dans un précédent commentaire, il a spécifiquement été demandé à la Ville des Andelys de limiter le nombre de hameaux constructibles par rapport à l'existant. La Ville a donc décliné un travail visant à sélectionner les hameaux dont le potentiel de constructibilité était les plus importants et les plus cohérents. En revanche le changement de zone Na à zone A n'a aucune incidence sur les métiers de l'agriculture. Au contraire, elle permettra de favoriser la diversité des activités agricoles, si tant est qu'elles soient bien agricoles. En outre des changements de destinations resteront toujours possible pour les bâtiments ayant fait l'objet d'un recensement et matérialisés par une étoile sur le règlement graphique. 27) Un PLU élaboré sans SCOT applicable ne constitue pas un vice de fond. Comme signalé, la Commune et les SNA ont travaillé de façon à ce que le PLU soit d'ores et déjà compatible avec le SCOT en 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 29 sur 52 cours d'élaboration. Si toutefois certains aspects n'ont pas été ou n'ont pu être anticipés, alors le document de la Ville des Andelys devra être mis à jour (modification ou révision le cas échéant) pour en tenir compte. 28) L'entretien et la conservation des chemins ruraux ne relèvent pas du PLU et du code de l'urbanisme. Les chemins à préserver identifiés sur le plan de zonage sont les chemins supports aux circuits de randonnées. Les cheminements à créer identifiés au plan de zonage visent à favoriser les circulations entre les hameaux (Radeval, Noyers) et le centre-ville, conformément à ce que prévoit le PADD.	Dont acte OK OK OK OK OK Voir si il peut être rajouté : Abris de jardin dans la définition de zone. OK OK OK OK OK OK OK Dont acte OK OK OK Dont acte OK Décisions recevables OK OK OK OK
---	--

29 et 30) cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	
31) Les zones inondables sont directement issues du "porté à connaissance" effectué par l'état auprès de la collectivité dans le cadre de l'élaboration du PPRI. À cet égard et, comme suggéré précédemment, la carte des risques sera revue de façon à permettre une meilleure lisibilité de ces aléas.	OK OK Dont acte
32) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	
33) L'entreprise CSDA a déménagé ses locaux sur la zone d'activité de Bouafles/Courcelles sur Seine. Le zonage Ax permet un meilleur encadrement du regroupement de plusieurs entreprises sur un secteur limité.	OK OK
34) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	
35) L'article L151-16 prévoit que « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif ». Le libellé retenu correspond parfaitement aux attendus de cet article.	OK OK
36) Cette mention est issue d'une évolution liée aux échanges réalisés avec les PPA et notamment avec l'UDAP. Initialement l'UDAP avait communiqué une liste très exhaustive de tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et donc y compris les bâtiments issus de la reconstruction. Cette protection a peu de sens lorsque les bâtiments en question sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans un souci de permettre une lecture plus fluide et facilitée du PLU et dans un souci d'efficacité, il a été demandé à l'UDAP de retirer de la liste des éléments repérés, l'ensemble des éléments situés et protégés par le PDA.	OK
37) Le texte est issu des éléments communiqués par les services de l'UDAP et dont l'application se fait sur tout le Département de l'Eure. Il a été transposé tel quel. Il s'agit d'une coquille dont la suppression sera préalablement vérifiée avec les services de l'UDAP.	OK Dont acte
38) Le texte est issu des éléments communiqués par les services de l'UDAP et dont l'application se fait sur tout le Département de l'Eure. Il a été transposé tel quel. Il s'agit d'une coquille dont la suppression sera préalablement vérifiée avec les services de l'UDAP.	OK Dont acte
39) L'article UA 1.3 renvoi au règlement graphique et à la zone délimitée au titre de l'article L151-16 et donc au secteur de diversité commerciale. En dehors de cette zone, la destination Hébergement hôtelier et touristique est bien permise.	OK
40) La règle a été écrite de façon à assouplir la règle existante et qui pouvait être ainsi résumée : Implantation en limite séparative ou à une distance égale à Hauteur / 2 avec un minimum de 3 mètres. La Ville a souhaité assouplir cette règle qui n'avait pas vraiment de sens pour certains projets. La distance de 3 mètres permet en outre une distance confortable pour entretenir les façades et constructions concernées.	OK
41) Cet article est issu du PLU en vigueur. Il a été conservé, car il fonctionne plutôt bien. En outre la lecture de cet article doit se faire au regard des précisions apportées au niveau des généralités : Les architectures contemporaines, de qualité, qui incluraient des matériaux ondulés, peuvent être autorisées.	OK
42) Il s'agit d'une règle dont le maintien a été souhaité par l'ABF pour les secteurs Ua et Ub et Ux. La règle au niveau du secteur Ub est plus restrictive et sera modifiée pour correspondre à celle du secteur Ua. La règle sera supprimée du secteur Ux, car cela n'a pas beaucoup de sens. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 30 sur 52	OK Dont acte
43) Les règles pour les clôtures sont donc applicables lorsqu'une clôture est édifiée. Idem pour les constructions. Le PLU fixe des règles pour les projets de construction, mais n'impose pas à ce que les clôtures, constructions et autres soient réalisées.	OK
44) Ce recul n'est pas existant au PLU actuel sauf pour les axes de ruissellement. La règle a effectivement été mise en place dans le cadre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et l'État demande à ce que cette règle soit étendue à 15 mètres conformément à la doctrine en vigueur. Sur ce point spécifique, la Ville renvoie donc aux remarques et réponses formulées auprès des PPA.	OK
45) Le choix relève d'une volonté de la commune de sécuriser l'accès aux propriétés, sans impacter les circulations sur les voies et emprises publiques.	OK
46) La règle de base souhaitée par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales est la suivante : la gestion doit se faire à la parcelle. La zone Ua présente néanmoins la spécificité d'être une zone urbaine dense où la gestion des eaux pluviales peut difficilement se faire à la parcelle. Elle conduirait à refuser tout projet d'extension du bâti existant. C'est pourquoi la Commune a assoupli la règle sur ce secteur et pour les seules extensions et annexes.	OK OK
47) La réponse est du même ordre que celle rendue pour le commentaire n°6.	
48) La Ville des Andelys n'a pas entendu permettre une mixité trop importante sur des sites quasi systématiquement pollués et dont les nuisances sont peu compatibles avec l'habitat, par exemple. Pour autant la remarque relative au commerce et à l'artisanat a déjà été formulée dans le cadre des remarques PPA, et la Ville modifiera le règlement du secteur pour permettre cette destination. Concernant les limites séparatives La Commune émet un avis favorable à cette remarque. Compte-tenu de la nécessité de permettre le maintien ainsi que le développement des activités existantes sur le territoire, la Commune fait le choix d'alléger les règles relatives à cet aspect. Le règlement sera donc modifié ainsi : ARTICLE UX.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul suffisant pour permettre l'entretien des bâtiments.	OK OK Dont acte
49) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	
50) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK Dont acte OK OK OK
51) Pour le point évoqué au commentaire 41), la Ville renvoie à la réponse apportée à ce commentaire. Pour les exploitations forestières, l'explication est factuelle : l'ensemble des forêts et bois à exploiter sont situés en zone N.	
52) La règle ne s'applique pas « aux ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) ». Pour les hangars, la règle semble tout à fait adaptée. À titre d'exemple la Commune instruit actuellement une demande de permis pour un hangar agricole. La hauteur au faîtage du projet est de 8.43 mètres.	OK
53) Réponse apportée à l'occasion du commentaire n°33. En revanche l'aspect paradoxal est une coquille qu'il convient effectivement de corriger.	
54) Les raisons liées à ce zonage sont soit d'ordre patrimonial (proximité du Château Gaillard pour les biens zonés en NP (rue Gilles Nicole) et site classé pour les biens situés en zone N (route des falaises chemin du Hamel, Val Saint-Martin) soit liées aux risques éboulement (route des Falaises et rue Gilles Nicole) ou cavité (rue Gilles Nicole). un extrait des cartes risques (éboulement + cavité) et du site classé est fourni	OK Dont acte OK
Pour la ferme de la Lieue, cette exploitation n'a pas été recensée. Le cas échéant, les vérifications seront effectuées par le cabinet et une modification pourra être apportée. 04/04/25 Projet	

d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 31 sur 52 55) S'il s'agit d'une redite de ce qui a déjà été souligné, alors les réponses ont d'ores et déjà été apportées à l'occasion des autres commentaires. 56) En milieu urbain, le zonage N n'est pas approprié. 57) Cf. réponse communiquée au point 27 Complément d'information : Cf Annexe n°4 La Commune informe le Commissaire enquêteur que le projet d'arrêt du SCOT a officiellement été transmis à la Commune le 28 avril 2025.	OK Dont acte à suivre OK OK OK
---	---

Mr MOREAU Stanislas	
Souhaite que sois intégré dans le règlement de zone : l'hébergement, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les établissements d'enseignement, les salles d'art et spectacles, les entrepôts et les centres de congrès et exposition	
Analyse de la demande	
Après recherche il s'agit de la zone Nt et de son règlement. La vocation de cette zone est : « Il s'agit d'un secteur correspondant au camping des Trois Rois et aux hébergements touristiques Rêves de Nature. Le secteur Nt est à vocation principale d'activités touristiques ». Les demandes sont faites « sous autorisation » et peuvent être reçues, la zone concernée étant en dehors des limites du fleuve. Les 2 autres zones Nt en bordure du fleuve ne sont pas concernées étant classées en : zone inondable par débordement des cours d'eau, zone partiellement sujettes aux inondations de cave, zones en limite des zones à forte prédisposition à la présence de zone humide.	
Avis de la commune	Avis du CE
Avis favorable de la Commune. Le règlement sera modifié pour inclure ces destinations sous réserve qu'elles soient en lien avec l'exploitation du PRL.	OK Dont acte

SCI GRAVIE Représentée par Mr GARIN Stéphane	
Dans le règlement de la zone UX, demande une modification de l'article UX2.2 afin de pouvoir construire un nouveau bâtiment, lui permettant de garantir le développement de sa société	
Analyse de la demande	
Pour pouvoir s'étendre la Sté Gravie a besoin de construire un nouveau bâtiment. Après avoir essayer d'acheter sans succès le local de LV Mat, elle s'est reportée sur la possibilité d'acheter le terrain voisin de DMC, en plus de son terrain, avec l'accord de celui-ci de pouvoir construire son bâtiment en appui sur le bâtiment existant, L'ambiguïté semble se porter sur le texte : « Ces règles ne s'appliquent pas : Aux extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâti initial » Cela semble bien être le cas puisqu'il s'agit de construire à partir d'un côté du bâtiment existant et qu'il n'y a pas d'imposition de face du bâtiment concerné.	
Avis de la commune	Avis du CE
La Commune estime que l'ambiguïté soulevée n'a pas d'incidence sur le projet porté par la SCI GARVIE. Pour autant, la remarque formulée doit s'entendre au sens large. Aussi, et compte tenu de la nécessité de permettre le maintien, ainsi que le développement des activités existantes sur le territoire, la Commune fait le choix d'alléger les règles relatives à cet aspect. Le règlement sera donc modifié ainsi : ARTICLE UX.2.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un recul suffisant pour permettre l'entretien des bâtiments.	OK Dont acte

Me PASSADOR Florence	
Me Passador a souhaité compléter et confirmer par mail sa venue du 14/03/25 Demande à la commune de reconsidérer son projet en supprimant l'emplacement réservé n°4 ainsi que le tracé alternatif sur ces mêmes parcelles. Estime que les familles concernées ont déjà largement participé aux aménagements de la commune et notamment sur ce même site pour la construction de l'école.. la commune c'était par ailleurs réservée pendant 30 ans un linéaire des leurs terrains le long de l'impasse du Crucifix et ne l'a jamais fait. Cette impasse est déjà un cheminement doux, accès véhicules réservé aux riverains et axe utilisé par les piétons et les cyclistes. Le fait de n'avoir pas construit à proximité immédiate du Gambon afin de préserver un environnement de qualité permet maintenant à la commune de vouloir prendre ce linéaire pour le dénaturer en l'artificialisant. Une végétation typique des bords de rivière a pu s'y développer et notamment des osiers qu'ils convient de protéger. Pourquoi créer un chemin doux supplémentaire à quelques mètres de celui-ci	
Analyse de la demande	

Les motivations de la commune concernant l' ER n°4 , ainsi que les raisons du tracé alternatif devront être données.
Etant donné qu'il ne s'agit que d'un tracé alternatif, donc de secours éventuel, la commune devra prendre en compte les remarques présentées qui sont de l'avis du CE recevables.

Avis de la commune	Avis du CE
Pour l'ER n°4, il s'agit effectivement d'un itinéraire idéal correspondant à la volonté d'une liaison douce « au fil de l'eau ». Pour autant le fait de reporter ce passage au niveau de l'impasse du Crucifix a déjà été « exploré par la municipalité, et le retrait de cet ER ne devrait pas avoir d'incidence notable pour le projet de liaison douce. L'avis de la Commune est donc favorable et l'ER n°4 sera supprimé	OK Dont acte

Me SEGUELA Martine

Sur les OAP :

- 1) page 7 Si la parcelle 455 rue Henri Rémy présente un indice de cavité, il faudra veiller à éviter toute construction sur cet espace en abords.
- 2) page 14 le site de la Soie étant pollué et à dépolluer, il serait souhaitable d'y interdire toute construction d'habitat individuel ou collectif. Donc le préciser sur le schéma d'aménagement opposable.
- 3) page 20 zone de marnière pour le Clos du Gambon qui a déjà amené des démolitions. Le bailleur social va consolider ce qui reste. Mais en fait rien n'est précisé par rapport à cette zone dans l'OAP
- 4) page 36 il me semblait que cela avait été acté que le secteur de la ferme Fauveau avait été abandonné des OAP et qu'il n'y aurait pas de construction possible à la vue entre autres de la déclivité. Cette dernière ne tient pas compte du sens naturel d'écoulement des eaux. Qui voudrait d'un terrain exposé au Nord à l'heure des consommations bioclimatiques ? A revoir.

Sur le plan de zonage :

- 5) Les indications des zones de risque naturel ont disparu. Il faudrait s'assurer qu'elles sont bien répertoriées sur un autre plan, mais autant éviter le nombre de plans qui en complexifie la lecture et les indiquer dans ce plan.
- 6) La quasi-totalité des hameaux est passée en zone A alors que ces hameaux étaient classées en zone N, cela conduit à des restrictions plus importantes notamment sur les changements de destination.
Par exemple un local agricole inadapté pour l'exploitation agricole ne peut plus être transformé en logement ou local artisanal. C'est juste dommage et réduit les reconversions possibles de bâtiments.
- 7) Les espaces boisés classés ont été supprimés au droit du « Bois Richard » et du trou de Renard . C'est un écocide.
- 8) L'espace réservé n°1 par SNA pour la valorisation du Petit Andely et de Château Gaillard est incompréhensible. L'espace réservé n°3 par la ville pourrait se limiter au chemin convoité.
- 9) Je constate que tous les autres espaces réservés du PLU ancien ont été supprimés.
- 10) Je prends note de plusieurs éléments naturels protégés. Je pense que cela ne va pas assez loin au regard des trames vertes et bleue. Il me semble que tous les cours d'eau et leurs abords mériteraient d'être protégés. Pareil pour une continuité des espaces boisés.
- 11) La zone Ax n'a d'autre vocation que de légaliser la transformation d'un local agricole en entrepôts et activités de la Ferme Astruc. Surprenant !
- 12) Je prends note de la représentation des chemins à préserver et à créer. A cet effet il faudrait en profiter pour rétablir le chemin du Fond Buquet qui a été privatisé par les riverains. (chemin entre la route des falaises et le GR2 qui devait aller jusqu'à la Seine).
- 13) Absence d'indication de la zone Np au droit du stationnement au pied des falaises à proximité de l'Hôpital St Jacques.
- 14) Confusion entre les zones Ua et Ub au droit du carrefour de l'avenue de la république et de la rue Jacques Ibert
- 15) Absence d'indication de la zone Uc au Domaine des Sources
- 16) A quoi correspond cette zone bleue au-dessus de la côte de Feuquerolles en Ns ?
- 17) Le chapiteau de l'ancien manoir de Clairval se trouve en zone N alors qu'il devrait être en zone Nt anciennement NI.
- 18) Les zones Ux (à vocation économique) correspondent à celle déjà existantes, déjà bien construites. Il n'y a pas de volonté d'agrandir ou de créer ces zones économiques donc cela montre une volonté de ne pas voir d'extension des activités existantes ni de nouvelles activités., dommageable pour la ville. La friche industrielle Holophane permettrait d'avoir un peu de réserve certes mais avec beaucoup de contraintes, cela peut dissuader les entrepreneurs.
- 19) Il n'y a pas d'emplacement réservé pour les gens du voyage.
- 20) La légende fait référence à une zone « 1AU zone à urbaniser à court terme » je ne la trouve pas sur le plan ni sur le règlement donc autant supprimer ou corriger cette légende.
- 21) Il n'est pas fait référence aux risques d'éboulements des falaises. Pourtant c'est une condition existante qui doit être répertoriée.
- 22) Absence de classement des arbres de la place St Michel dans les alignements à préserver au Petit Andely. A corriger
- 23) Signalisation d'un port de plaisance ?

La question concernant le PDA sera transmise sur le registre d'enquête du PDA pour y être étudiée.

Sur le règlement

- 24) Il me semblait qu'il avait été acté de favoriser de l'habitat marginal (marginal aujourd'hui et peut-être la norme demain), yourte, habitat participatif etc, il n'en est jamais question. Aucun zonage présenté. C'est vraiment dommageable.
- 25) Le sommaire est interactif, c'est agréable, mais 139 pages dont beaucoup inutiles ou de redites, ce n'est pas très lisible pour le citoyen.
- 26) Pourquoi faire simple quand on peut faire compliquer ? Ex page 10 « Evolutions des constructions » Article incompréhensible et inutile.
- 27) Ne pouvait-on pas expliquer les légendes avec le plan de zonage. Page 11 et 12, doublon sur les emplacements réservés en règlement et en plan de zonage . Donc à épurer.
- La question concernant le PDA sera transmise sur le registre d'enquête du PDA pour y être étudiée.
- 28) page 12. « Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis (colombiers, manoirs, architecture de la Reconstruction..) repérés au titre de l'Art L 151-19 du code l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique » On ne trouve pas sur le plan de zonage les éléments bâtis concernant l'architecture de la reconstruction. Leur identification serait intéressante si non inutile d'en faire référence.
- 29) page 14 « Pour les clochers, les matériaux initiaux de couverture doivent être favorisés (tuiles en terre cuite, petit moule, essentage en chêne..) Qu'est-ce que cet article vient faire là ?
- 30) page 14. Secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'art L 151-16 du code de l'urbanisme. Estime que le libellé donné à ce chapitre n'est pas compréhensible (manque au mini un verbe ou une phrase).

31) page 15 Zones humides, je ne vois pas la légende reportée sur le plan de zonage. La suite jusqu'à la page 17 est à l'avenant.

32) page 16 est évoqué le PPRI comme opposable. Espérons que dans les prévisions faites dans ce PLU on y a quand même pensé sachant que nous avons des rivières et canal et un fleuve !!

Zone Ua

33) page 20 Autoriser les activités agricoles en centre-ville et en zone UA ça me va bien, ça me rappelle la ferme de la rue de la sous-préfecture, mais pourquoi alors interdire les exploitations forestières ?

34) page 22 art UA2.2 Pourquoi 3 et pas 2 ou 1. Estime qu'il s'agit d'un copier-coller du RNU et que l'on doit s'en affranchir. Imposer de construire à plus de 3m, interdirait la plupart des constructions du Petit Andely. En centre ville il n'est pas idiot d'imposer 1m.

35) page 23 « Pour les terrains qui bordent le canal du Grand Rang, le Gambon ou le ruisseau de Paix, il est exigé un recul des constructions de 10m minimum, par rapport au nez de berge du cours d'eau » Le PLU actuel impose 5m pourquoi passer à 10m. En centre-ville cela ne se justifie pas. Cela interdirait la plupart des constructions actuelle en berges ou sur les cours d'eau.

36) page 25 « Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre tel que les parpaings ou briques creuses non revêtus. Les parements non qualitatifs sont interdits » Encore un copier-coller et très subjectif. C'est quoi : les matériaux ondulés, un aspect médiocre, un parement non qualitatif ?

37) page 25 « Les coffres de volets roulants sont interdits sur les façades sur voie publique uniquement » Encore un copier-coller. Pourquoi ne pas les interdire partout si c'est moche ? Il existe des volets roulants extérieur très seyants pourquoi s'en priver ?

38) page 26 Clôtures. Faut-il clore ? Préciser que la clôture n'est pas une obligation.

39) page 26 je comprends sans la partager l'interdiction « sont interdits : l'utilisation de lauriers palmes, thuyas et cyprès dans la composition des haies ». c'est vrai qu'on a trop vu car il s'agissait de monocultures Ces plantes disposées dans une composition paysagère participent aussi à la diversité. Cette prescription étant récurrente autant l'indiquer dans les prescriptions générales.

40) page 28 « Un espace non clos de 5x5m (entrée charretière) sera réservé pour toute nouvelle construction, hors extension ou annexe. Encore un copier-coller qui ne se justifie pas en centre ville et/ou quand on dispose de portail télécommandé.

41) page 28 « Assainissement eaux pluviales : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la construction d'annexes ou d'extension d'un bâtiment existant » Pourquoi ? Promouvoir stockage d'une partie des eaux pluviales et/ou les retenir par des toitures végétalisées.

Zone Ub on retrouve la même réglementation que la zone Ua pourquoi les différencier alors ? Même observations que la zone Ua. Les différences :

42) La mixité sociale n'est pas réglementée. C'est logique. Hauteur des constructions à 15m c'est une sacrée différence, pourquoi ? Il n'y a pas de prescription unifiée sur le territoire. C'est regrettable. Stationnement, on passe à 2 places par logement individuel pourquoi ? Pour tout projet, au moins 30 % (pourquoi 30 et 35 ou 40%) de la superficie de l'unité foncière doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables.

Zone Uc on retrouve la même réglementation que la zone Ub pourquoi les différencier alors ? Même observations que la zone Ub. Les différences :

43) Les exploitations agricoles sont interdites ici. C'est dommage cela contribuerait au lien social et économique. Le commerce de gros est aussi interdit. Il ne faut pas tout mélanger. Alignement possible à distance minimale de 2m des voies et emprises publiques. Pas de possibilités de construire en limite mitoyenne. Cela nécessite de grande parcelle avec une grande façade sur rue ou en drapeau. Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de 5m des limites séparatives avec l'espace agricole, permet de traiter les champs et cela n'est pas souhaitable pour les populations. Hauteur des constructions passe à 9m ? Stationnement, on passe à 1 place par logement individuel, là ce n'est pas logique ! On passe à 50 % d'espaces verts. Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, une plantation à 0,5m des limites séparatives avec les parcelles agricoles devra être réalisée, je ne comprends pas ?

Zone Ux ou ce qui reste des activités économiques de la ville

44) page 51 C'est quand même dommage d'y interdire artisanat et activités de services. C'est même contraindre.

Page 52 Art Ux.1.2.2 Limitations. Dommages aussi d'y interdire le logement autre que pour la surveillance, la sécurité et l'entretien. Cela engendre un no man's land le soir et le WE ce qui permet et favorise incivilités et autres délits. Art Ux.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale : Non réglementé et c'est bien dommage Page 53 Art Ux. 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ce n'est quasiment plus réglementé, c'est mieux et cela permet de régulariser la dernière construction réalisée par ESIA Profil Caoutchouc Art Ux. 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Encore une réglementation inutile. Il suffit d'imposer une protection contre la propagation du feu ce qui correspond aux 5m. (Dommage pour S Dutacq sa parcelle fait 2793 m², il ne pourra pas remplacer son chapiteau, je le prévois) Pages 52, 53 Art Ux. 2.3 « Hauteur maximale des constructions et aménagement de leurs abords » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt. Pages 54, 55 Art Ux. 2.4 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt. Pages 55, 56 Art Ux. 2.6 « Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations » : Prescriptions inutiles ou sans intérêt.

Zone A

45) Page 60 : Pourquoi interdire les exploitations forestières ? Est-ce encore le résultat d'un copier-coller ?, c'est idiot. Dans cette zone se trouve la quasi-totalité des hameaux. Interdire tout ce qui n'est pas en lien avec l'agriculture appauvrira la mixité fonctionnelle et sociale. Page 62 à 68 « Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et Ecologiques » la plupart des prescriptions est inutile et contre-productive, elle résulte encore une fois de copiés/collés malheureux. Si pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pourquoi application aux citoyens ? Page 64 Art A.1.3 Mixité Fonctionnelle et Sociale non réglementé c'est dramatique. Art A.2.3 Hauteur maximum des constructions 15m pour un silo ou un hangar agricole cela correspond-il à des normes ?

Zone Ax idem point 11, estime que l'on légitime ce qui a été fait en amont ?

Zone Ah

46) Correspond au hameau de Villers qui échappe à passer en A comme les autres hameaux. Bien qu'en sous zone agricole il est surprenant de constater que les activités agricoles y sont interdites. Même commentaires que la zone A.

Zone N « pure »

47) A noter que la zone N « pure » reçoit les constructions des quartiers du Val St Martin, de la route des falaises, de la rue Gilles Nicolle et du chemin du Hamel, mais encore de la ferme de la lieue (Radeval). Ce changement de zone est pénalisant pour ces propriétaires qui dans le PLU actuel sont en zone urbaine Ud ou Na. Je ne comprends pas les raisons de ce changement

Page 90 il est surprenant que les exploitations agricoles y soient totalement interdites. La seule possibilité de construire est l'extension de logement de 40m² et son annexe de 50m².

Zone Nh

48) Elle est limitée à Radeval, de mon point de vue on aurait pu y adjoindre les quartiers du Val Martin, de la route des falaises, de la rue G Nicolle, du chemin du Hamel mais encore la ferme de la Lieue (Radeval) Même commentaires que la zone A.

49) pages 99 à 101 dans le préambule « le secteur Nh..... tertiaires sous conditions » Il me semble intéressant d'ouvrir aussi à l'artisanat et au tourisme

Zone Ns

- 50) Zone naturelle à vocation sportive. Tant qu'à zoner pourquoi ne pas voir en zone Ns les équipements sportifs en centre-ville ? Cela permettrait de sanctuariser aussi quelques espaces naturels en centre-ville pour la trame verte.
 51) Page 111 : on aurait pu autoriser sous conditions les établissements d'enseignement lié aux activités sportives.

Zone Nt

- 52) Quelques interdictions sont surprenantes: Toutes constructions en lien avec votre exploitation, les hébergements (du personnel), les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les établissements d'enseignement, les salles d'art et spectacles, les autres équipements recevant du public, les entrepôts liés à l'activité. Pour quelles raisons ces interdictions ?

- 53) Le nouveau PLU impose : Implantations des nouvelles constructions à 10 m minimum des voies et emprises publiques. Actuellement 2m pourquoi ?
 Implantations des nouvelles constructions selon un recul de 5m des limites séparatives. Actuellement en limite séparative ou en retrait de celle-ci . Pourquoi ?

Zone Np

- 54) Il s'agit de zones naturelles d'intérêt patrimonial en partie dédiée à SNA où des aménagements pour recevoir des touristes sont visés. Je ne comprends pas ce changement ?

Zone Nj

- 55) Il s'agit d'emplacements correspondant aux jardins collectifs (dits ouvriers) de Feuquerolles et de la route de la Paix. J'aurais aimé en trouver en centre ville notamment à la place de l'OAP du secteur H Rémy.

- 56) page 133 Les abris de jardins n'entrent pas dans les cases. Pourquoi ?

- 57) page 133 Les exploitations agricoles pourraient être autorisées, cela semble logique ?

- 58) page 135 pour des abris de jardins on aurait pu s'affranchir de l'Art Nj.2.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- 59) page 135 Art Nj.2.3 Hauteur maximale des constructions. Pour des abris de jardins on aurait pu monter à 2,80m de haut et pour recevoir du public encore plus ! C'est affligeant.

Analyse de la demande

- 1) Evident, mais sera traitée lors d'une réalisation
- 2) Sera pris en compte lors d'une réalisation
- 3) Les prescriptions de protection des constructions seront faites lors des demandes
- 4) Telle que l'OAP est présentée, la partie constructible est sur une surface plane , étant sur une hauteur ne devrait pas être privé de soleil
- 5) Elles se trouvent sur « Règlement graphique : Plan des risques »
- 6) Les changements de destination ont été étudiés et retenus en relation avec les personnes concernées. Pour mémoire : Cela ne donne pas droit à démolition.
- 7) A vérifier
- 8) Avis
- 9) Relève de la volonté municipale au projet.
- 10) Avis
- 11) Avis
- 12) Affirmation à confirmer
- 13) C'est au plan de zonage
- 14) Vérifier si il y a une confusion ?
- 15) La zone Uc est bien inscrite et il n'est pas nécessaire de nommer les lotissements ?
- 16) Ns signifie : Zone d'équipements sportifs et de loisirs situés en zone naturelle. Il s'agit d'une prévision de la commune.
- 17) Devenu le Domaine de Gaston. La zone N n'interdit pas l'installation de chapiteau, néanmoins puisqu'il s'agit d'un établissement touristique pourrait être intégrer en Nt ?
- 18) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
- 19) Donner les raisons.
- 20) Il s'agit de l'OAP « la ferme Fauveau » indiqué sur le plan de zonage
- 21) Les éboulements de falaises sont bien pris en compte et suivi tant par la commune que par les services de l'État.
- 22) S'il s'agit de la place Gabriel Michel, les arbres de cette place, après vérification pourraient être protégés
- 23) Hors PLU. Est-ce du ressort de la commune ou de VNF ?
- 24) Avis .
- 25) Avis
- 26) Avis
- 27) Il s'agit de l'explication et de la présentation des documents faites dans les dispositions générales.
- 28) idem 27
- 29) A vérifier et modifier. Voir également si présence d'Eglise Romane sur la commune.
- 30) Avis Le texte paraît pourtant clair.
- 31) Elles se trouvent sur « Règlement graphique : Plan des risques »
- 32) Avis
- 33) Les exploitations agricoles peuvent être autorisées « sous conditions ». A vérifier pour l'exploitation forestière.
- 34) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
- 35) Certainement pour prévoir un risque inondation A confirmer.
- 36) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
- 37) Voir pour préciser : "intégré dans le logement de l'ouverture" et confirmer "pas en saillie sur la façade".
- 38) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.

- 39) Raisons sanitaires. Indiquer les sources.
- 40) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
- 41) A voir si possibles
- 42) Avis. Relève de la volonté municipale au projet.
- 43) Avis. Relève de la volonté municipale au projet. Définition de zone : « Le secteur Uc s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il est à vocation principale d'habitat individuel, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions. »
- 44) Dans une zone à vocation « Economique » cela paraît difficile. Les articles concernant les prescriptions sont régies par la réglementation et doivent être appliqués, le contenu relève de la volonté municipale au projet.
- 45) La zone A est à vocation de culture, que pourrait y faire une exploitation forestière. Pour le reste c'est un avis mais cela relève de la volonté municipale au projet.
- 46) Secteur Ah a vocation principale d'habitat. Pour intégrer l'activité agricole, donc une ferme, il faut du terrain pour la recevoir et ce n'est pas le cas.
- 47) Avis. Relève de la volonté municipale au projet Voir les limitations indiquées page 92
- 48) Avis. Relève de la volonté municipale au projet
- 49) Définition : Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale .
- 50) Relève de la volonté municipale au projet
- 51) A voir dans quelles conditions.
- 52) La grille devra être réétudiée
- 53) Relève de la volonté municipale au projet Donner les motivations.
- 54) Donner les motivations
- 55) Avis. Relève de la volonté municipale au projet
- 56) Sont intégrés dans « Autres équipements recevant du public , sous autorisation »
- 57) Il s'agit de jardins familiaux, ne semblent pas adaptés.
- 58) Relève de la volonté municipale au projet et de l'application des règles.
- 59) Relève de la volonté municipale au projet

Avis de la commune	Avis du CE
1) La cavité a déjà été appréhendée dans ce projet. Comme indiqué p.12 du document OAP : « Pour limiter les risques liés à la présence suspectée de cavités souterraines, le secteur concerné par l'indice de mouvement de terrain/cavité souterraine sera exempt de nouvelles constructions à vocation d'habitation. Un espace dédié à l'agriculture urbaine (maraîchage, jardin partagé, forêt comestible...) devra y être aménagé pour conserver l'historique maraîchère du site et constituera un espace de rencontre pour le nouveau quartier. Une aire de détente (pouvant accueillir des jeux pour enfants) sera également aménagée et participera à la qualité de vie du quartier ».	OK
2) La dépollution du site est un préalable obligatoire à tout aménagement réalisé sur le site. Ce point sera particulièrement suivi par la DREAL qui sera également consultée à l'occasion de chaque demande d'urbanisation. En l'état, l'OAP ne prévoit pas d'habitat sur ce secteur : 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 38 sur 52	OK
3) L'OAP traduit l'étude pré-opérationnelle menée sur ce quartier. Il n'a pas été esquissé de construction ou d'aménagement spécifique au niveau du clos du Gambon, car la Ville avait bien eu connaissance des problématiques en sous-terrain et des projets conduits par ML27. En tout état de cause, et si une demande d'autorisation devait être déposée demain sur un secteur, où il existe une interrogation quant à la présence de cavité souterraine, l'autorisation ne pourrait pas être accordée sauf à ce que le demandeur oppose la stabilité du sol et sous-sol concernés par la production d'une étude menée par un bureau d'étude agréé.	OK
4) Cette OAP fait écho à la zone A URBANISER présente au PLU en vigueur. Des projets ont été déposés pour ce terrain, mais plusieurs motifs de refus ont dû être opposés à l'occasion de la demande de permis. La Municipalité a tout de même souhaité maintenir une bande constructible qui limitera nécessairement le nombre de constructions attendues. L'OAP prévoit des principes d'inscription des constructions dans la pente au même titre que l'OAP du LEVANT.	OK
5) Elles se trouvent effectivement sur « Règlement graphique : Plan des risques ». À noter que, sur ce plan, sont actuellement manquants, les aléas relatifs au risque éboulement. Ce document sera donc corrigé, mais également revu dans sa forme afin d'en améliorer la lisibilité.	OK Dont acte
6) Ce commentaire à une réponse en deux étapes : La première correspond à ce qui a déjà été indiqué à plusieurs reprises à savoir qu'il a spécifiquement été demandé à la Ville des Andelys de limiter le nombre de STECAL et donc de hameaux constructibles par rapport à l'existant. La Ville a donc décliné un travail visant à sélectionner les hameaux dont les potentiels de constructibilité étaient les plus importants et les plus cohérents. La seconde correspond aux destinations retenues. Ces destinations ont été travaillées avec les personnes publiques associées et notamment en l'espèce les services de l'État et la chambre d'Agriculture. Afin de ne pas limiter l'activité agricole, la destination de commerce et artisanat pourra être permise sous réserve « que ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement, vente des produits issus de l'exploitation) et de ne pas compromettre l'activité agricole ».	OK Application des textes
Concernant la destination habitat plus spécifiquement, elle pourra être autorisée outre les autres précisions apportées par le règlement, « lorsqu'elle sera destinée au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ».	OK
Enfin, et afin de permettre aux agriculteurs d'envisager des alternatives nouvelles, une concertation a été mise en place avec eux et ils ont été invités à identifier les bâtiments dont le changement de destination vers « la restauration, de bureau, de logement, y compris de logements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...) » serait permis.	OK
Le choix de ne pas retenir les changements de destinations en dehors des possibilités énoncées est essentiellement lié à la nature, rurale, de ces hameaux. Il s'agit de la traduction l'objectif n°1 de l'axe 2 du PADD :	OK
7) Les EBC ont été matérialisés suite aux échanges réalisés avec les services de l'État dans le cadre de la concertation et de l'élaboration du document. Pour faire simple, la quasi-totalité des EBC existants a été reprise et les EBC retirés correspondent à ceux situés dans le secteur du château Gaillard. Ces zones sont déjà protégées globalement au titre du site classé et de Natura 2000	OK

notamment. L'un des bois fait l'objet d'un emplacement réservé et est lié au projet de valorisation du site du Château Gaillard.	
8) L'emplacement réservé n° 3 sera ajusté pour matérialiser la seule emprise nécessaire pour la création de la continuité cyclable et piétonne. Cette remarque n'appelle pas à d'autres observations.	OK Dont acte
9) Les anciens emplacements réservés n'ont effectivement jamais été mobilisés par la Ville. Leur maintien n'avait pas de sens au regard des objectifs d'aménagement et de développement durable fixés par le PADD.	OK
10) En concertation avec les services de l'État, les continuités écologiques ont été zonées en N, notamment les coteaux.	OK
11) Cette zone a effectivement été créée pour rendre plus cohérent le zonage applicable à ces locaux occupés par des entreprises qui participent à l'activité économique de la Commune. En revanche, ce zonage est restrictif et ne permettra pas une évolution autre que celle issue des locaux existants. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 39 sur 52	OK
12) L'entretien et la conservation des chemins ruraux ne relèvent pas du PLU et du code de l'urbanisme. Les chemins à préserver identifiés sur le plan de zonage sont les chemins supports aux circuits de randonnées. Les cheminements à créer identifiés au plan de zonage visent à favoriser les circulations entre les hameaux (Radeval, Noyers) et le centre-ville, conformément à ce que prévoit le PADD.	OK
13) Le zonage est bien présent. Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
14) Il n'y a pas de confusion au niveau zonage qui semble bien distinct :	OK
15) Le zonage est bien présent. Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
16) Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
17) Cette sectorisation a été décidée à la suite des échanges réalisés avec les services de l'État et les riverains durant l'élaboration du document d'urbanisme. Pour rappel le Chapiteau du manoir de Clairval appartenant aujourd'hui aux Domaines de Gaston a longtemps été source de nuisances pour le voisinage. Ces nuisances ont fait l'objet de nombreuses demandes essentiellement portées par les anciens gérants et occupants du PRL du VAL SAINT MARTIN. Les nouveaux propriétaires ont investi pour rénover et isoler la structure. Pourtant, il n'apparaît pas aujourd'hui souhaitable de permettre la réalisation de nouvelles constructions qui pourrait être génératrice de nouvelles nuisances et dont la situation en site classé aboutit à un avis défavorable des services de l'État. Le zonage Nt appliqué à la partie anciennement PRL DU Val Saint-Martin et appartenant aujourd'hui aux Domaines de Gaston correspond à la volonté d'appliquer un zonage cohérent au fonctionnement, plus particulier, d'un PRL. À défaut, il aurait également été sectorisé en zone N compte tenu du risque inondation existant.	OK
18) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
19) Ce sujet a bien été étudié. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne renvoie plus l'obligation mentionnée aux seules communes, mais à l'appréhension de ce sujet au niveau de l'agglomération. En outre, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme précise que les SCot, les PLU et les cartes communales « déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (...) ainsi que d'équipements publics (...) ». Le PLU doit également être compatible avec les dispositions incluses dans le PLH en matière d'accueil des gens du voyage. Il ne doit pas faire obstacle à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.	OK
Explication de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : La caravane des gens du voyage est reconnue comme leur domicile et constitue une forme d'habitat, même si elle n'est pas qualifiée de logement. L'article L. 121-1 doit être compris comme incluant les besoins en accueil et en habitat des gens du voyage (satisfaction des besoins sans discrimination). Le contenu du PLU doit être apprécié au regard du respect des principes de l'article L. 121-1. Il ne peut s'opposer au stationnement des caravanes lorsqu'un terrain d'accueil d'une capacité suffisante n'a pas été réalisé.	
04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 40 sur 52.	
Le PLU répond aujourd'hui à cet enjeu : il ne prévoit pas de zone spécifiquement dédiée, mais ne s'oppose au stationnement de caravanes sur l'ensemble des secteurs du PLU.	
20) Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
21) Cf. réponse du CE. Les aléas sont absents du plan des risques. Ce document sera corrigé et intégrera les aléas issus du porté à connaissance réalisés par les services de l'État.	OK Dont acte
22) . Concernant les arbres de la place Gabriel Michel, le PLU a matérialisé via l'article L151-19 les sujets les plus emblématiques du territoire. Pour autant il ne s'agit que d'un affichage. En effet, les servitudes de protections patrimoniales (extension du PDA, site inscrit de la promenade des prés, site classé), assujettissent les travaux de coupe ou d'abatage à une demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'occasion de laquelle l'avis de l'ABF sera requis. L'identification des autres sujets n'aurait d'autre incidence que leur affichage sur le plan de zonage.	OK
23) Le port de plaisance n'a effectivement pas à être signalé en tant que tel d'autant qu'il s'agit d'un ancien port de plaisance, aujourd'hui non fonctionnel du fait de son ensablement.	OK
24) Le sujet de l'habitat marginal a bien été abordé, mais très vite écarté par les services de l'État à l'occasion des échanges réalisés avec ces derniers. La Commune a tout de même insisté pour que ce mode d'habitat puisse être maintenu sur les secteurs où cela pouvait être envisagé. Les possibilités d'installer des résidences démontables sont donc prévues aux articles NH1-2 et AH1-2 du règlement. Il a fortement été souligné par les services de l'État que ce type d'habitat était inenvisageable dans les zones N et A.	OK
25) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville.	OK
26) Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
27) Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
28) Cette mention est issue d'une évolution liée aux échanges réalisés avec les PPA et notamment avec l'UDAP. Initialement l'UDAP avait communiqué une liste très exhaustive de tous les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et donc y compris les bâtiments issus de la reconstruction. Cette protection a peu de sens lorsque les bâtiments en question sont situés dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans un souci de permettre une lecture plus fluide et facilitée du PLU et sans un souci d'efficacité, il a été demandé à l'UDAP de retirer de la liste des éléments repérés, l'ensemble des éléments situés et protégés par le PDA.	OK
29) Le texte est issu des éléments communiqués par les services de l'UDAP et dont l'application se fait sur tout le Département de l'Eure. Il a été transposé tel quel. Il s'agit d'une coquille dont la suppression sera préalablement vérifiée avec les services de l'UDAP.	OK Dont acte
30) L'article L151-16 prévoit que « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif ». Le libellé retenu correspond parfaitement aux attendus de cet article ?	OK
31) Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune nouvelle observation de la Ville.	OK
32) Le plan des risques sera retravaillé pour faire apparaître les aléas inondations issus de l'élaboration du PPRI (qui n'a pas encore été approuvé). Les aléas sont d'ores et déjà opposables, car issus	OK Dont acte

d'un porté à connaissance du Préfet. Les rivières du territoire n'ont pas été oubliées. Outre les prescriptions applicables à l'occasion de toute demande d'autorisation pour un projet situé à proximité de ces cours d'eau, le règlement de PLU a opposé au sein du règlement une bande inconstructible de 10 mètres autour des différents cours d'eau. Cette bande, conformément aux remarques formulées par les PPA, sera portée à 15 mètres afin de respecter la doctrine départementale sur le sujet.	
33) Les fermes urbaines sont effectivement autorisées sous condition. Pour les exploitations forestières, l'explication est factuelle : l'ensemble des forêt et bois à exploiter sont situés en zone N.	OK
34) La règle a été écrite de façon à assouplir la règle existante et qui pouvait être ainsi résumée : Implantation en limite séparative ou à une distance égale à Hauteur / 2 avec un minimum de 3 mètres. La Ville a souhaité assouplir cette règle qui n'avait pas vraiment de sens pour certains projets. La distance de 3 mètres permet en outre une distance confortable pour entretenir les façades et constructions concernées. Le règlement permet en outre une implantation en limite séparative.	OK
35) Ce commentaire apparaît comme assez paradoxal avec la demande formulée au point 32). Il faudrait tenir compte du risque inondation des rivières, mais pas trop ? La réponse sera similaire à ce qui a déjà été indiqué : ce recul n'est pas existant au PLU actuel, sauf pour les axes de ruissellement. La règle a factuellement été mise en place dans le cadre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme et l'État demande à ce que cette règle soit étendue à 15 mètres conformément à la doctrine en vigueur. Sur ce point spécifique, la Ville renvoie donc aux remarques et réponses formulées auprès des PPA.	OK
36) Cet article est issu du PLU en vigueur. Il a été conservé, car il fonctionne plutôt bien. En outre la lecture de cet article doit se faire au regard des précisions apportées au niveau des généralités : 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 41 sur 52 Les architectures contemporaines, de qualité, qui incluraient des matériaux ondulés, peuvent être donc autorisés.	OK
37) Il s'agit d'une règle dont le maintien a été souhaité par l'ABF pour les secteurs Ua et Ub et Ux. La règle au niveau du secteur Ub est plus restrictive et sera modifiée pour correspondre à celle du secteur Ua. La règle sera supprimée du secteur Ux, car cela n'a pas beaucoup de sens.	OK Dont acte
38) Les règles pour les clôtures sont donc applicables lorsqu'une clôture est édifiée. Idem pour les constructions. Le PLU fixe des règles pour les projets de constructions, mais n'imposent pas à ce que les clôtures, constructions et autres soient réalisées.	OK
39) Cette précision est déclinée p.313 du rapport de présentation : « En raison de leur impact écologique, le règlement interdit l'utilisation de lauriers palmes, thuyas, et cyprès dans la constitution des nouvelles haies ». Pour répondre en profondeur à cette interrogation : outre leur aspect esthétique qui standardise l'ambiance des rues de nos milieux urbains, les haies monospécifiques (constituée d'une seule essence) ont des conséquences dramatiques dans nos jardins. En effet, ce type de haie ne crée pas d'écosystème, la biodiversité est quasi inexistante et la haie ne se présente pas comme espace de refuge pour la faune. Les tailles à répétition augmentent le risque d'apparition de maladies et produisent beaucoup de déchets verts. L'apparition de bactéries ou d'insectes ravageurs décimerait la haie et la faible diversité végétale diminue de facto celle des insectes qui la protégeaient des nuisibles. Son entretien et son renouvellement sont contraignants et coûtent cher. Et enfin, le sol est appauvri par manque d'apport de matières organiques. Des essences comme le Thuya, Laurier palme, Cyprès sont connus pour leur toxicité. En cas d'ingestion, ces plantes peuvent provoquer des troubles digestifs chez les humains et certains animaux.	OK A intégrer au RP
40) Le choix relève d'une volonté de la commune de sécuriser l'accès aux propriétés, sans impacter les circulations sur les voies et emprises publiques.	OK
41) La règle de base souhaitée par l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales, est la suivante : la gestion doit se faire à la parcelle. La zone Ua présente néanmoins la spécificité d'être une zone urbaine dense où la gestion des eaux pluviales peut difficilement se faire à la parcelle. Elle conduirait à refuser tout projet d'extension du bâti existant. C'est pourquoi la Commune a assoupli la règle sur ce secteur et pour les seules extensions et annexes.	OK
42) Le secteur Ua s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond au tissu urbain dense et continu du Petit et du Grand Andely. Ce secteur a un caractère patrimonial et historique et s'inscrit dans le périmètre des anciennes enceintes médiévales. Le secteur Ua est à vocation principale d'habitat, de commerces et d'équipements. Il accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.	OK Rappel des définitions
Le secteur Ub s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond au tissu urbain de moyenne à forte densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Le secteur Ub accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.	
Ces zones présentent donc des différences justifiant la réalisation de règlement distinct. Pour rappel, la collectivité a réduit le nombre de zones au sein du PLU, de 21 zones au niveau du PLU en vigueur à 14 au sein de ce projet de PLU. Le travail effectué a donc été considérable.	
La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementée au sein de la zone Ub, car à contrario de la zone Ua, ce secteur ne contient pas de zone délimitée de diversité commerciale.	
Les hauteurs respectives de 12 et 15 mètres correspondent aux gabarits des bâtiments des secteurs Ua et Ub. La hauteur de la zone Ub a sensiblement été réduite par rapport aux règles du PLU en vigueur. Le stationnement 1 place en zone Ua, ou 1 si logement collectif en zone Ub semble adaptée à la configuration de ces deux secteurs. Le 30 % de surface écoaménageable correspond à un choix de la collectivité. Cette règle correspond à un changement de paradigme / au PLU actuel. Le PLU en vigueur réglemente l'emprise au sol : elle est autorisée à hauteur de 50% en zone Ub. Le futur PLU se concentre quant à lui sur la notion de perméabilité des sols et impose sur les différents secteurs un minimum d'espace « vert ».	
À titre d'exemple : Dans l'ancien PLU, vous pouviez avoir une construction dont l'emprise au sol était égale à 50 % de la surface du terrain. Les 50% restant pouvaient être réservé aux espaces verts ou à une surface imperméabilisée (parking, terrasse, bitume etc..) Dans le nouveau PLU, il sera possible d'avoir une construction ou des aménagements imperméables avec une surface égale à 70 % de la parcelle. En revanche 30 % de la surface sera nécessairement et obligatoirement affecté à un espace « vert » perméable. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 42 sur 52	
Cette règle relève de la volonté municipale / au projet de PLU.	OK
43) Le secteur Ub s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond au tissu urbain de moyenne à forte densité, dont l'urbanisation est discontinue. Il est à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Le secteur Ub accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.	OK
Le secteur Uc s'inscrit dans la zone urbaine à vocation mixte. Il correspond à un tissu urbain de faible densité de type pavillonnaire. Il est à vocation principale d'habitat individuel, mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions. Ces zones présentent donc des différences justifiant la réalisation de règlement distinct. Pour rappel, la collectivité a réduit le nombre de zones au sein du PLU, de 21 zones au niveau du PLU en vigueur à 14 au sein de ce projet de PLU. Le travail effectué a donc été considérable.	
Les exploitations agricoles sous conditions (ferme urbaine) et le commerce de gros ne sont effectivement pas autorisés en zone UC. La collectivité a souhaité conserver le caractère pavillonnaire de ces zones et difficile d'imaginer la présence d'un grossiste avec un flux de véhicules PL dans une zone d'habitation résidentielle. Les autres règles correspondent effectivement au caractère pavillonnaire de la zone. La spécificité de l'éloignement des constructions vis-à-vis des limites avec les terrains agricoles et la création d'une haie à 0.5 mètre traduisent l'objectif n°5 de l'axe 3 du PADD	
44) La Ville des Andelys n'a pas entendu permettre une mixité trop importante sur des sites quasi systématiquement pollués et dont les nuisances sont peu compatibles avec l'habitat, par exemple.	OK

Pour autant la remarque relative au commerce et à l'artisanat a déjà été formulée dans le cadre des remarques PPA et la Ville modifiera le règlement du secteur pour permettre cette destination. Concernant les limites séparatives, la Commune émet un avis favorable à cette remarque. Compte-tenu de la nécessité de permettre le maintien ainsi que le développement des activités existantes sur le territoire, la Commune fait le choix d'alléger les règles relatives à cet aspect. Le règlement sera donc modifié ainsi. Les autres points n'appellent pas à une remarque de la collectivité. 45) Pour les exploitations forestières, l'explication est factuelle : l'ensemble des forêt et bois à exploiter sont situés en zone N. La règle de hauteur ne s'applique pas « aux d'ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, château d'eau, tour de séchage de gaines incendie, etc.) ». Pour les hangars, la règle semble tout à fait adaptée. À titre d'exemple la Commune instruit actuellement une demande de permis pour un hangar agricole. La hauteur au faitage du projet est de 8.43 mètres. Les autres points n'appellent à aucune observation complémentaire de la Ville 46) Lors de l'élaboration du document d'urbanisme et dans le cadre des échanges réalisés avec les personnes publiques associées, il a spécifiquement été demandé à la Ville des Andelys de limiter le nombre de STECAL et donc de hameaux constructibles par rapport à l'existant. La Ville a donc décliné un travail visant à sélectionner les hameaux dont le potentiel de constructibilité était les plus important et les plus cohérent. Les fermes et notamment les bâtiments à usage agricole ont été extraits de ce zonage pour être zonés en Agricole afin que leur activité ne souffre pas de l'interdiction soulignée. À noter que les bâtiments d'exploitations peuvent être soumis à des règles en matière de périmètre sanitaire empêchant l'implantation de bâtiments d'habitation à proximité. 47) et 48) Cf. réponse apportée au point 46). Pour la ferme de la Lieue, cette exploitation n'a pas été recensée. Le cas échéant les vérifications seront effectuées par le cabinet et une modification pourra être apportée. Pour les autres secteurs : les raisons liées au zonage N ou NP sont soit d'ordre patrimonial (proximité du Château Gaillard pour les biens zonés en NP (rue Gilles Nicole) et site classé pour les biens situés en zone N (route des falaises, chemin du Hamel, Val Saint Martin) soit liés aux risques éboulement (route des Falaises et rue Gilles Nicole) ou cavité (rue Gilles Nicole). Ci-après un extrait des cartes risques (éboulement + cavité) et du site classé. 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 43 sur 52 49) L'ouverture de zone à la destination commerce et artisanat ne serait pas compatible avec l'objectif fixé au PADD qui vise à préserver le tissu de commerce existant notamment en centre-ville et au Petit Andely. Le règlement de zone traduit parfaitement les objectifs fixés au PADD en autorisant en revanche les activités tertiaires sous conditions (objectif 3 de l'axe 1). L'hébergement touristique est englobé sous la destination habitat, destination qui est donc permise sur ce secteur. 50) En milieu urbain, le zonage N n'est pas approprié. 51) La remarque est intéressante, car elle distingue l'activité sportive de l'activité d'enseignement qui peut inclure une composante sportive. Il semble que la première destination englobe systématiquement la seconde : la sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, et donc, y compris les équipements où la pratique de l'enseignement sportif est exercée. NB : La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. 52) Avis favorable de la Commune. Le règlement sera modifié pour inclure ces destinations sous réserve qu'elles soient en lien avec l'exploitation du PRL. 53) Ce zonage est à la base un zonage en zone naturelle et correspond à la un STECAL. La règle proposée semble adaptée à cette zone qui relève d'un STECAL. Limiter les possibilités de constructions en limite de voie publique et en limite séparative permet de protéger les abords de ces terrains dédiés à l'exploitation d'une activité spécifique. En outre, cela limite les impacts en termes de visibilité sur les voies et emprises publiques. 54) Lors de l'élaboration du PLU, il a été souhaité par les services de l'État et plus particulièrement l'UDAP, la mise en place d'une zone spécifique de protection patrimoniale. Les règles inscrites sur ces zones sont différentes des règles que l'on peut trouver en zone N dont la sectorisation est beaucoup plus large. La Ville a donc répondu à cette demande et la zone Np a notamment été coconstruite avec l'ABF. 55) Cette remarque n'appelle à aucune observation de la Ville. 56) La liste des destinations et sous destinations à réglementer dans les documents d'urbanisme est définie par le code de l'urbanisme et non par le bureau d'études ou la commune, il est donc courant 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 44 sur 52 que certaines catégories de constructions n'apparaissent pas. L'article 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DU SOL ET DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS permet de préciser les choses. La Commune et le cabinet ont effectivement eu des difficultés à déterminer la destination applicable à ces constructions. Un abri de jardin est en général une annexe à l'habitation, mais, sur ces terrains, on ne retrouve que des abris de jardins. Il n'est pas possible de retenir la destination « habitation » et l'activité agricole semble peut-être démesurée. Les terrains étant confiés à une association locale en vue de permettre les activités de jardinage, il lui a semblé logique de retenir la destination « autre équipement recevant du public ». La Commune n'est pas fermée à la détermination d'une destination qui correspondrait mieux à l'attendu. 57) Cf. point 56). 58) La règle proposée semble adaptée au secteur Nj (STECAL) correspondant à des jardins ouvriers. 59) Il s'agit d'un STECAL particulier qui correspond aux jardins ouvriers. La hauteur proposée (à savoir 2.50 mètres) semble adaptée à l'existant et ce qui reste souhaitable	Dont acte OK OK OK Dont acte OK OK OK OK OK Dont acte OK OK OK OK OK OK OK
--	---

MM PASSADOR Thierry et René	
Pose la question de l'intérêt d'un cheminement doux qui s'arrête à plus d'un km du début du centre-ville ? Le rapport de présentation ne justifie pas pourquoi cet emplacement est réservé, car il ne présente pas de continuité (début Intermarché , fin avant le centre-ville). Indique : Sur les parcelles 0203 et 0132 des bâtiments sont déjà bâtis dans la zone réservée, que deviennent-ils ? Un risque de nuisance pour le voisinage (potentiel jet de déchets, bruit...)? Les fonds de jardins au niveau de l'ER n°4 sont des sources de biodiversité. La réalisation d'un chemin doux entraînerait la destruction de la ripisylve, d'arbres (osiers) ainsi que des haies et dénaturerait le paysage. L'ER n°4 débouche sur un petit pont qui nécessitera des travaux d'aménagement important, investissement lourd pour un tracé alternatif. Une mobilité douce existe déjà par l'Impasse du Crucifix et remplit cette fonction en ayant le mérite d'être déjà présente et interdite à la circulation hors riverains. Evoque l'utilité des ER n° 5 et 6 . L'ER n°5 situé derrière l'Intermarché ne permet pas la création d'un chemin de 4m de profondeur. Le tracé principal passe le long des courts de tennis où l'espace est limité. L'ERn°6 le long du stade du Lycée Jean Moulin ne permet la création d'un cheminement doux de 4m de profondeur sauf destruction de la piste d'athlétisme. Emet également des doutes sur la sécurité et l'assistance aux personnes. Demande l'abandon des ER n° 4,5 et 6.	

Analyse de la demande	
Dans l' OAP thématique les ER 4, 5 et 6 sont des tracés alternatifs donc qui peuvent être considérés comme itinéraire d'appoint. Ils ne sont pas acceptés et compris, en particulier par les propriétaires concernés Les arguments développés présentent le contexte de cette OAP et des ER notés. Ils sont recevables tant écologiquement que sur les points abordés pour sa réalisation. La commune devra donner sa motivation pour une telle réalisation et bien mesurer les conséquences. Les ER 4,5 et 6 sont-ils le meilleur tracé ? Et sont-ils vraiment nécessaire.	
Avis de la commune	Avis du CE
Les ER n°5 et 6 sont la traduction d'une ligne de désir qui longe les biens appartenant à Intermarché, à la Ville des Andelys et à la Région Normandie. La matérialisation d'un ER n'aura pas d'autre incidence que de donner une existence juridique à cette ligne de désir. Il s'agit en outre du meilleur tracé : la départementale RD125 n'est pas une option envisageable pour des raisons sécuritaires et lesrues Lavoisier et du 3e bataillon de Normandie aboutissent à emprunter un itinéraire plus long. Ce dernier aspect explique d'ailleurs factuellement la naissance de la ligne de désir, plus directe. L'élargissement prévu, s'il est bien mis en œuvre, n'aura pas d'impact sur la ripisylve et des plantations en bord de rivière. Cet aspect est justement souligné dans l'OAP thématique. Pour l'ER n°4, il s'agit effectivement d'un itinéraire idéal correspondant à la volonté d'une liaison douce « au fil de l'eau ». Pour autant le fait de reporter ce passage au niveau de l'impasse du Crucifix a déjà été « exploré par la municipalité et le retrait de cet ER ne devrait pas avoir d'incidence notable pour le projet de liaison douce. L'avis de la Commune est donc favorable et l'ER n°4 sera supprimé.	OK Dont acte

Me RABOURG Colombe	
Dépose un document rappelant le cadre légal de la servitude qui longe la Seine et qui alerte sur une fréquentation en nette hausse dépassant le cadre légal. Rappelle la servitude inscrite sur tous les actes de propriétés « Tout propriétaire est tenu de laisser les terrains grevés de cette servitude à l'usage du gestionnaire de ces cours d'eau, des pêcheurs à pied et des piétons ». L'usage des servitudes est réglementé par l'art 62 du décret u 6/02/1932 modifié par le L 2131-2 du CGPPP (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques) L'une des barrières de sécurité limitant l'accès à la servitude a été dégradée ce qui rend la servitude accessible aux motos, quads, trottinettes, groupes cyclistes, groupes qui bivouac et pique-nique. Tout ceci engendre des problèmes de cohabitations, de sécurité de fragilisation et de dégradation des lieux et de la biodiversité.	
Analyse de la demande	
Cette demande ne rentre pas dans le cadre du PLU. Le CE fait toutefois remarquer : La demande met à jour ou confirme des problèmes de sécurité et de vivre ensemble liés a cette servitude. L'entretien de celle-ci est pratiquement faite par les riverains et la voir se dégrader en différents endroits ne peut être facilement accepté. Les problèmes relèvent donc de la dégradation des lieux : « ne pas laisser un accès libre à tous les véhicules en particulier à moteur en remettant une barrière correcte et éventuellement accompagnée d'instructions » ceci en accord avec les riverains, et un problème de secours, dont la commune peut être rendue responsable, « l'état du terrain doit pouvoir permettre l'accès à tous les types de secours à la personne ». Une relation entre Voie Navigable de France et la Commune devrait résoudre assez facilement cette demande.	
Avis de la commune	Avis du CE
Cette demande ne concerne pas le PLU et n'appelle à aucune remarque de la Ville.	Reste le Pb de sécurité

Mr VANDECANDELAERE Alain et Me DE SUTTER Isabelle	
1) La parcelle ZM 78 figurait dans les deux derniers PLU de la ville en zone AU1a (à urbaniser) elle est classée en zone A sur le projet avec protection des abords. Cette parcelle est incluse dans une zone déjà urbanisée (les burons, hameau de Feuquerolles) et desservie par le tout à l'égout. Elle peut donc être considérée comme dent creuse. 2) La parcelle AT 19 est classée en Zone N. Cette parcelle est entourée des maisons du hameau de Feuquerolles (dent creuse) . Une maison était construite sur cette parcelle depuis 1945 et jusqu'en 1980	
Analyse de la demande	
1) La parcelle ZM78 était bien classée en AU1a sur l'ancien PLU. Le classement en N provient certainement des recommandations des règles de consommation de l'espace, mais devra être confirmé. 2) La parcelle AT 19, d'environ 6200 m², se trouve à proximité des habitations de Feuquerolles mais sans lien avec une zone constructible. Le cadastre fait état d'une construction ou de ce qu'il en reste. Une vue aérienne nous indique que cette parcelle serait arborée et travaillée (herbage?). Le règlement de la zone N ne permet pas de construction nouvelle. L'indication au cadastre devra être vérifiée. Le classement en constructible n'est pas possible vu son contexte.	
Avis de la commune	Avis du CE

1) Le classement en zone A de la parcelle ZM 78 correspond effectivement à la volonté municipale de réduire sensiblement la consommation des espaces naturels agricoles qui correspond aux objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU mais également aux lois successives qui imposent, aujourd'hui, une telle réflexion.	OK
2) Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, et dans le cadre des échanges réalisés avec les personnes publiques associées, il a spécifiquement été demandé à la Ville des Andelys de limiter le nombre de STECAL et donc de hameaux constructibles par rapport à l'existant. La Ville a donc décliné un travail visant à sélectionner les hameaux dont le potentiel de constructibilité était les plus importants et les plus cohérents. Les fermes et notamment les bâtiments à usage agricole ont été extrait de ce zonage pour être zonés en Agricole afin que leur activité ne souffre pas de l'interdiction soulignée	OK

Mr BOXBERGER	
1) Les chemins ruraux de la commune sont une de ses richesses. Ils sont prévus dans le PADD mais le mode de protection ne me semble pas suffisant. Pourrait-on les inscrire sur le PLU et les faire apparaître à préserver 2) Les terres maraîchères sur le territoire communal apparaissent bien spécifiquement sur le zonage, comme sur le secteur concerné par une OAP (Henry). Pourrait-on préserver des espaces de maraîchage en surfaces plus importantes pour l'avenir (proche) ?	
Analyse de la demande	
1) Un recensement des chemins et leur protection est en effet souhaitable. 2) La préservation des surfaces maraîchères, bien qu'étant une ancienne activité sur la commune, ne peut se faire que si l'activité est présente. Autrement une partie des terrains peut être considérée comme « dent creuse » et à ce titre potentiellement constructible.	
Avis de la commune	Avis du CE
1) L'entretien et la conservation des chemins ruraux ne relèvent pas du PLU et du code de l'urbanisme. Les chemins à préserver identifiés sur le plan de zonage sont les chemins supports aux circuits de randonnées. Les cheminements à créer identifiés au plan de zonage visent à favoriser les circulations entre les hameaux (Radeval, Noyers) et le centre-ville, conformément à ce que prévoit le PADD. 2) Cf. réponse du CE. En outre l'OAP prévoit tout de même les éléments suivants : « Un espace dédié à l'agriculture urbaine (maraîchage, jardin partagé, forêt comestible...) devra y être aménagé pour conserver l'historique maraîchère du site et constituera un espace de rencontre pour le nouveau quartier. Une aire de détente (pouvant accueillir des jeux pour enfant) sera également aménagée et participera à la qualité de vie du quartier ». En outre, la zone A, dédiée à l'activité agricole permet, sans contrainte le développement d'activités de maraîchage	OK OK

Mr SEGUELA Gilles	
Donne son avis sur les points suivants : 1) Les mobilités douces : est favorable à un projet de mobilité douce en raison de l'augmentation des flux de circulation voitures mais aussi poids lourds. Suggère que la promenade des prés pourrait en être l'axe principal à condition d'une refonte du plan de circulation général. 2) La Place St Sauveur : Cette place très belle et pleine de charme doit être respectée en l'état et ne nécessite que des opérations d'entretien. Elle n'a pas vocation à être un parking. 3) Ce site doit rester accessible, libre et gratuit. C'est un lieu de promenade pour tous et doit le rester 4) Le port fluvial : Parmi les rares haltes fluviales existant encore, il est le seul à présenter l'avantage d'une situation exceptionnelle tout en étant situé en ville et à proximité des commerces. La création d'un troisième quai impliquerait la disparition définitive du port de plaisance ce que beaucoup d'andelysiens ne souhaitent pas. 5) Alignements d'arbres : En plus de ceux annoncés, d'autres alignements sont remarquables et à préserver en particulier les platanes de la place Michel au Petit Andely qui accompagne une perspective admirable sur le méandre, l'église, le dôme de l'hôpital et les falaises et également les arbres qui longent le Gambon rue Dumont et Bd Néhou 6) Le site Holophone : Quel que puisse être le devenir de ce site et des constructions qui s'y trouvent, une véritable concertation incluant associations et citoyens devrait avoir lieu. Des éléments architecturaux intéressants ou même symboliques (stand de tir, école, groupe autour de la cheminée...) doivent rester comme témoins de l'identité industrielle et ouvrière de la ville. Le Château des Fontainettes doit également très rapidement protégé en attendant d'éventuels projets. 7) La question de la pollution de l'air : Certes évoquée, mais au regard de la densité de la circulation (VL et Poids lourds) et de la configuration de la ville, mériterait d'être approfondie conjointement avec la pollution sonore	
Analyse de la demande	
1) Donne son avis et une proposition. Est-elle recevable ? Cela relève de la volonté municipale. 2) Le PLU ne fait pas état d'aménagement de ce type (parking) 3) Avis. Hors PLU qui pourra être pris en compte sur le projet de mise en valeur de Château-Gaillard. 4) Le texte est le suivant : Créer un 3 ^{ème} quai croisière (accostage de paquebots fluviaux) en réaménageant l'espace du port de plaisance des Andelys. Cela faisait partie des 7 actions du Contrat de Territoire de SNA qui n'ont pas été réalisées et il n'est pas écrit que cela engendrerait la disparition du port, dont la gestion, à vérifier, appartiendrait à VNF.	

- 5) Les alignements cités devront être vérifiés et intégrés
 6) Le devenir du site est certainement un point important de la vie locale. Une consultation est toujours possible cela relève de la municipalité de l'organiser et de la gérer.
 7) Avis .Relève de la volonté municipale.

Avis de la commune	Avis du CE
1) Une OAP thématique a été réalisée pour répondre à cet enjeu. Cet OAP prévoit un tracé comprenant la promenade des Prés dans le schéma d'intention exposé au sein de l'OAP. La redéfinition d'un plan de circulation ne relève pas d'un document d'urbanisme. 2) Cette remarque n'appelle à aucune observation. 3) Cette remarque ne concerne pas le PLU n'appelle à aucune observation. 4) Cette remarque ne concerne pas le PLU n'appelle à aucune observation. 5) La commune a effectivement souhaité protéger via l'article L151-19 les sujets les plus emblématiques du territoire. Pour autant il ne s'agit que d'un affichage. En effet, les servitudes de protections patrimoniales (extension du PDA, site inscrit de la promenade des prés, site classé), assujettissent les travaux de coupe ou d'abattage demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'occasion de laquelle l'avis de l'ABF sera requis. L'identification des autres sujets n'aurait d'autre incidence que leur affichage sur le plan de zonage. À noter qu'un Guichet Unique « Haies et arbres d'alignement dans l'Eure » a été mis en place par la DDTM. À ce titre, pour tout projet de travaux (arrachage, déplacement, élagage ou coupe rase) de haies, bosquets et alignements d'arbres, une demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme sera exigée. 6) Dans l'immédiat, le site d'Holophane fait l'objet d'une servitude dite « PAPAG » qui gèle tout changement sur le site. Cette remarque n'appelle pas à d'autres observations. 7) Le code de l'Urbanisme (article L.101-2) assigne aux documents d'urbanisme et aux collectivités en charge de leur élaboration de préserver la qualité de l'air et de prévenir les pollutions et nuisances de toute nature. Le rapport de présentation précise qu'« en l'absence de station de mesure propre à la commune, l'estimation de la qualité de l'air du territoire des Andelys ainsi que l'origine des pollutions atmosphériques correspond à celle enregistrée pour Rouen (station de Poses) ». La ville s'est également appuyée sur les données du PCAET pour répondre à cet enjeu. En somme l'idée est celle de garantir la préservation de la qualité de l'air par les décisions qui sont prises au niveau du nouveau document d'urbanisme. La corrélation entre les choix effectués par la 04/04/25 Projet d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme/ Commune de Les Andelys annexe n°1 49 sur 52 collectivité et la qualité de l'air n'est pas prégnante au sein du document, mais force est de constater que le document répond à cet enjeu : →lorsqu'il vise à diminuer la place de la voiture (et donc des pollutions). Ces éléments reflètent l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD : Favoriser les modes de déplacements décarbonés et cela se traduit notamment et effectivement par : •Pas de création de voie routière. •Développement des voies douces pour favoriser les modes de transports alternatifs. •Inconstructibilité de la majorité des hameaux pour concentrer les opérations en densification du milieu urbain (même si cet aspect peut être à double tranchant : en densifiant, on augmente le nombre de véhicules et la circulation au sein de l'enveloppe urbaine). →la faible consommation (moins de 1 hectare et donc quasi exemplaire) de la collectivité sur les ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) ; →l'accent opéré sur la protection des ressources et des espaces naturels (objectif 4 de l'axe 3 du PADD). Le PLU tel qu'il est construit répond donc à l'enjeu de la qualité de l'air sur le territoire.	OK OK OK OK OK OK OK

Le Commissaire Enquêteur

Après avoir :

- ✓ porté une étude attentive et approfondie au dossier et les éléments joints soumis à l'enquête publique, apprécié la problématique des impacts du projet sur l'environnement, sur les divers acteurs et sur le territoire, évalué les diverses observations, les orientations, motivations et les avis émis, établi le Rapport d'enquête, sollicité des informations complémentaires jugées nécessaires, exposé et développé les Conclusions assorties de commentaires et recommandations,
- ✓ effectué une visite sur le territoire, et particulièrement sur les sites présentant des caractéristiques notamment environnementales, de visualiser les secteurs les plus impactés et de mieux appréhender le projet dans sa globalité,
- ✓ évalué les enjeux, analysé les avantages et les inconvénients, pris en compte les modifications apportées au projet par le pétitionnaire, les dispositions et prescriptions semblant désormais cohérentes et tendant à répondre aux particularités du territoire et aux choix des élus.

Considérant que :

- l'ensemble du dossier contient les pièces réglementaires, que sa mise à disposition a été conforme aux prescriptions de l'arrêté communal, des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme, que la procédure d'information de la population et le bon déroulement de l'enquête ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer et formuler ses observations :
 - le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête ou messagerie dédiée, ainsi que par courrier et qu'il pouvait également échanger avec le CE à l'occasion des permanences,
- l'étude du dossier et les recherches personnelles du CE révèlent de l'intérêt du projet soumis à enquête publique,
- le CE a été tenu informé de la totalité des observations formulées, les attentes du public ayant été toutes et parfaitement appréhendées,

- les avis des Services de l'Etat et des Personnes publiques qui portaient un assez grand nombre de recommandations, ont été étudiés et traités par le porteur de projet,
- le porteur de projet a su rester constamment à l'écoute des requêtes formulées par le CE, marquant par là-même une volonté forte à présenter un dossier complet et en portant également une attention toute particulière aux requêtes formulées, même si certaines avaient une tendance avec une certaine véhémence et parfois ironique, à rejeter les règles du Code de l'Environnement et les prescriptions de l'État, ce qui ne peut être que regrettable et n'apporte rien à la construction du dossier.
- les avis, portés au Mémoire en réponse, conviennent globalement au CE, la commune n'ayant occulté aucune observation ni proposition,
- les dispositions du projet d'élaboration de PLU, définies par les élus, apparaissent comme adaptées eu égard aux spécificités et particularités du territoire, alliées aux exigences du terrain ainsi qu'à la réglementation en vigueur,
- qu'une étude sur les ruissellements n'est pas prévue pour l'instant
- après l'étude des demandes, la volonté de la collectivité de réétudier le classement en zone UA d'une partie de la zone Np afin de ne pas pénaliser les propriétaires concernés

Donne un **Avis Favorable** sur le projet d'élaboration du PLU de la commune DES ANDELYS tel qu'il a été présenté en tenant compte que:

- ◆ - le dossier sera revu et corrigé des différentes observations formulées par la MRAe, les PPA et le CE, en particulier sur les plans de zonage,
- ◆ - la collectivité a la volonté de réétudier le classement en zone UA d'une partie de la zone Np afin de ne pas pénaliser les propriétaires concernés,

Recommande ,

- ➔ - Qu'un résumé non technique soit réalisé, permettant un accès simple au dossier, suivant les indications données à l'adresse suivante :
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/memento_evaluations_environnementales_resume_non_technique.pdf
- ➔ - Que pour une meilleure information, que le dossier soit complété par :
 - la connaissance possible de l'étude du BRGM : https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/46828/296531/filepac_falaises_g%C3%A9n%C3%A9ral.pdf
 - et le résultat de l'étude du BRGM : <https://www.eure.gouv.fr/contenu/telechargement/46852/296654/file/8-LES-ANDELYS.pdf>

Fait Aux Andelys le 12 Mai 2025
 Le commissaire enquêteur
 Gérard GOULAY

