

# Commune des Andelys



## ► Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### ARRET DU PROJET

Dossier d'Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

10 juillet 2024



AGENCE DE CAEN

4 avenue de Tsukuba

14200 Hérouville Saint-Clair

Tél. : 02 31 53 73 73

Fax. : 02 31 53 77 59

☎ contact@planis.fr

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

# SOMMAIRE

---

<b>1. Préambule .....</b>	<b>2</b>
Cadre réglementaire .....	3
Elaboration du PADD.....	4
<b>2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Andelys .....</b>	<b>6</b>
Axe 1 : Une ville attractive .....	7
Axe 2 : Une ville où il fait bon vivre .....	13
Axe 3 : Une ville en harmonie avec son environnement .....	20

# 1. Préambule

# CADRE REGLEMENTAIRE

---

## **Article L151-2 du Code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

## **Article L151-5 du Code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

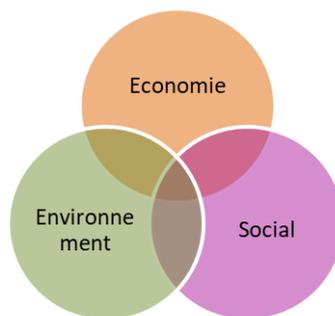
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

# ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

---

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

Cette armature n'est pas sans rappeler celle qui articule la notion de développement durable, définie comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » (rapport Brundtland de 1987). L'objectif est ainsi de favoriser un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.



Le PLU constitue un puissant levier de traduction des ambitions de la collectivité en matière de transition écologique et énergétique.

En effet, la maîtrise du développement territorial est la condition sine qua none de l'anticipation, de l'atténuation des effets du changement climatique et de l'adaptation des villes. Or le PLU, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit exprimer les ambitions de la collectivité pour son territoire à l'horizon de 15 ans. La traduction réglementaire du PADD fournit les outils nécessaires pour construire le territoire de demain, afin que celui-ci soit plus durable et plus sobre. En matière de transition écologique, la stratégie portée par le PLU vise à :

- **Atténuer les impacts du développement urbain et des activités humaines sur l'environnement** : limitation de la consommation d'espaces, réduction des déplacements carbonés, préservation des ressources...
- **Adapter le territoire aux effets du réchauffement climatique pour améliorer sa résilience** : prise en compte de l'exposition aux risques naturels, adaptation des modes de constructions et formes urbaines, développement de la nature en ville...

La PADD des Andelys porte ainsi l'ambition de garantir les conditions de la transition écologique sur son territoire. Il traduit la volonté de la collectivité de porter un projet global ayant vocation à renforcer ses atouts et corriger ses faiblesses. Ce projet s'articule autour de trois axes complémentaires :

**Axe 1 : une ville attractive**

**Axe 2 : une ville où il fait bon vivre**

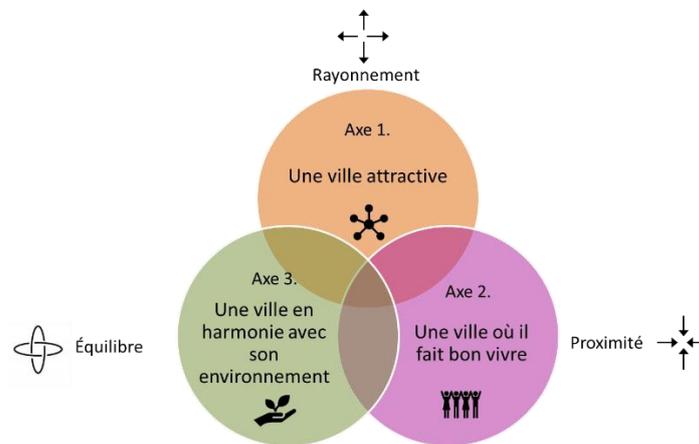
**Axe 3 : une ville en harmonie avec son environnement**

À chacun de ces trois axes sont associées des échelles de réflexion différentes :

L'axe 1 a trait au rayonnement du territoire, au-delà de ses limites communales, à son rôle de pôle.

L'axe 2 correspond à une échelle de proximité et traite des besoins quotidiens des habitants

L'axe 3 tend à défendre l'équilibre entre les activités humaines et le milieu dans lequel elles se développent.



Chacun des 3 axes du projet de territoire des Andelys se décline en une série d'objectifs qui se traduisent par des pistes d'actions.

## **2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Andelys**

## AXE 1 : UNE VILLE ATTRACTIVE

---

**Objectif 1** : Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys

**Objectif 2** : Développer la destination touristique des Andelys

**Objectif 3** : Soutenir le maintien des activités existantes et l'accueil de PME tertiaires

**Objectif 4** : Retrouver un élan démographique positif



## Objectif 1 : Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys

La commune des Andelys est un pôle d'équipements à l'échelle de l'agglomération avec une offre relativement diversifiée comportant des équipements de proximité mais également de gamme intermédiaire et supérieure (piscine, cinéma, collège, lycée...). Néanmoins, certains de ces équipements sont aujourd'hui vieillissants.

En conséquence, la commune des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Prévoir la montée en gamme des équipements existants et l'accueil de nouvelles infrastructures**

La collectivité souhaite permettre la rénovation des équipements existants et le développement d'une nouvelle offre aux Andelys. La collectivité souhaite notamment permettre le développement de l'offre culturelle et de vie sociale (médiathèque, tiers lieux, salles pour les associations...), sportive (construction d'une piscine couverte et/ou remplacement des gymnases existants...) ou encore médicale (maison de santé, pôle médical...) dans la vallée. Afin de permettre la montée en gamme des équipements de la commune, le PLU prévoira des règles adaptées.

- **Soutenir le maintien des équipements scolaires et extra-scolaires**

Le maintien des équipements scolaire et de la qualité de leurs conditions d'accueil est une priorité pour la collectivité qui souhaite favoriser les projets visant à améliorer les équipements scolaires et extra-scolaires existants. L'objectif est d'offrir une qualité d'enseignement adéquate, permettant le maintien des écoles, collèges et lycées sur le territoire et ainsi favoriser l'installation et le maintien de jeunes ménages.

- **Permettre l'accueil d'une nouvelle offre de formation et d'enseignement supérieur**

Afin de renforcer son offre de formation, la collectivité souhaite encourager le développement d'une offre de formation supérieure notamment en lien avec l'économie locale de manière à former la population présente sur le territoire et lui offrir des perspectives d'emploi tout en apportant aux entreprises locales une main d'œuvre qualifiée. Pour accompagner le développement de ces nouvelles opportunités et permettre leur pérennisation, la commune des Andelys souhaite favoriser le développement de l'offre d'hébergement à destination des jeunes en formation (étudiants, apprentis, jeunes travailleurs...) directement sur son territoire.

## Objectif 2 : Développer la destination touristique des Andelys

La commune des Andelys présente des atouts touristiques importants. Pourtant, il s'agit davantage d'une destination de passage que de séjours et les retombées économiques du secteur touristique pourraient être améliorées.

Afin de valoriser son potentiel, la Ville des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Valoriser le site de Château Gaillard en préservant l'âme du lieu**

Haut lieu de l'histoire normande, Château-Gaillard est le 1er site touristique des Andelys et 6ème site le plus visité de l'Eure (100 000 visiteurs par an). Aussi, la commune des Andelys souhaite préserver le site tout en optimisant son pouvoir d'attractivité, en soutenant la réhabilitation du lieu historique.

- **S'appuyer sur le projet Seine à Vélo pour conforter le développement touristique des Andelys**

Le projet Seine à Vélo porté par le Département de l'Eure vise à aménager 120 km de voies vertes et de véloroutes en bord de Seine Euroise (en tout, 430 km reliant Paris à la Mer). La commune des Andelys entend inscrire son essor touristique dans la continuité de ce projet transdépartemental. L'objectif est d'accompagner le projet Seine à Vélo, notamment par un réaménagement des quais, mais également d'étendre son aire d'influence au-delà du Petit Andely en redirigeant une partie des flux de visiteurs vers les autres pôles de centralité de la Ville.

- **Valoriser le Petit Andely et son architecture médiévale**

Le Petit Andely et son architecture médiévale préservée constituent un véritable écrin du Château Gaillard. Son cadre pittoresque en bord de Seine participe à l'attractivité touristique de la commune et concentre la majorité des commerces liés à ce secteur (hôtels, restaurants, boutiques de souvenirs...). La collectivité souhaite valoriser cette particularité en préservant l'architecture médiévale typique ainsi qu'en redonnant au Petit Andely son caractère historique et patrimonial.

- **Mettre en valeur les éléments patrimoniaux majeurs (architecture néo-normande, Reconstruction...) du Grand Andely et de l'entre-deux Andelys**

La commune dispose d'un patrimoine riche et diversifié y compris en dehors du Petit Andely. Le Grand Andely est marqué par son architecture de la Reconstruction et l'avenue de la République qui relie les deux Andelys, présente quelques très beaux exemples de l'architecture néo-normande. La commune souhaite valoriser ce patrimoine pour qu'il participe à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique des Andelys.

- **Conforter et repenser les équipements pour l'accueil des visiteurs, en particulier les croisiéristes et cyclotouristes**

Afin de conforter son attractivité touristique, la collectivité souhaite permettre le renforcement et le développement des équipements liés à l'accueil des visiteurs, notamment les hébergements touristiques, l'embarcadère du quai Grimoult, le stationnement des autocars. La commune souhaite également permettre l'aménagement d'une aire de camping-cars et souhaite mener une réflexion autour de la requalification du port de plaisance et de la capitainerie.

### Objectif 3 : Soutenir le maintien des activités existantes et l'accueil de PME tertiaires

La commune dispose d'emplois dans différents secteurs (industrie, artisanat, commerces, services...) mais le nombre d'emplois est aujourd'hui en baisse. Le diagnostic a révélé que la commune des Andelys pouvait difficilement prétendre au développement de son tissu industriel, mais avec l'évolution des nouvelles technologies, de nouvelles opportunités de développement économique peuvent être envisagées.

Par conséquent, la commune des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Permettre le confortement des entreprises existantes**

En premier lieu, la collectivité entend favoriser le confortement du tissu économique existant : artisanat, industries, commerces, services... L'objectif est d'abord de permettre le maintien et le développement cohérent de ces entreprises pour assurer leur pérennisation et leur permettre de jouer leur rôle dans la vie et la dynamique du territoire. Les secteurs d'activités tels que la ZA de la Marguerite ou le secteur d'Europhane seront confortés pour permettre les évolutions nécessaires au maintien des activités implantées.

- **Faciliter les possibilités d'accueil d'activités tertiaires au sein du bâti existant**

Dans l'optique de diversifier son économie, et de sortir de sa dépendance vis-à-vis des secteurs industriels et touristiques, la collectivité souhaite encourager l'installation et le développement d'entreprises du secteur tertiaire sur son territoire. Cette possibilité est d'autant plus viable aujourd'hui avec le développement de la fibre sur l'ensemble du territoire et les nouvelles méthodes de travail (télétravail).

La priorité sera donc donnée notamment aux TPE et PME.

L'objectif est de permettre une mixité des fonctions dans les différents quartiers des Andelys et d'encourager la création d'entreprises au sein du tissu urbain existant, y compris dans les zones pour l'heure, exclusivement dédiées à l'habitat ou en permettant la requalification de friches existantes.

Ces activités devront néanmoins être compatible avec la proximité de l'habitat.

- **Développer les infrastructures nécessaires à une plus grande efficacité (réseaux numériques...)**

Afin d'accroître l'attractivité économique de la commune et d'accompagner les entreprises dans leur implantation ou leur développement, la Ville des Andelys souhaite permettre le déploiement d'infrastructures comme un réseau numérique performant sur son territoire. Les règles de constructibilités seront ainsi pensées de manière à anticiper le déploiement de ces réseaux.

## Objectif 4 : Retrouver un élan démographique positif

Le territoire des Andelys connaît une baisse démographique depuis une dizaine d'année, liée notamment à un solde migratoire négatif. Ce phénomène s'accompagne d'un vieillissement progressif de la population et d'une baisse du nombre de personnes par foyer.

Afin de redynamiser son bilan démographique, la commune des Andelys a souhaité se doter des objectifs suivants:

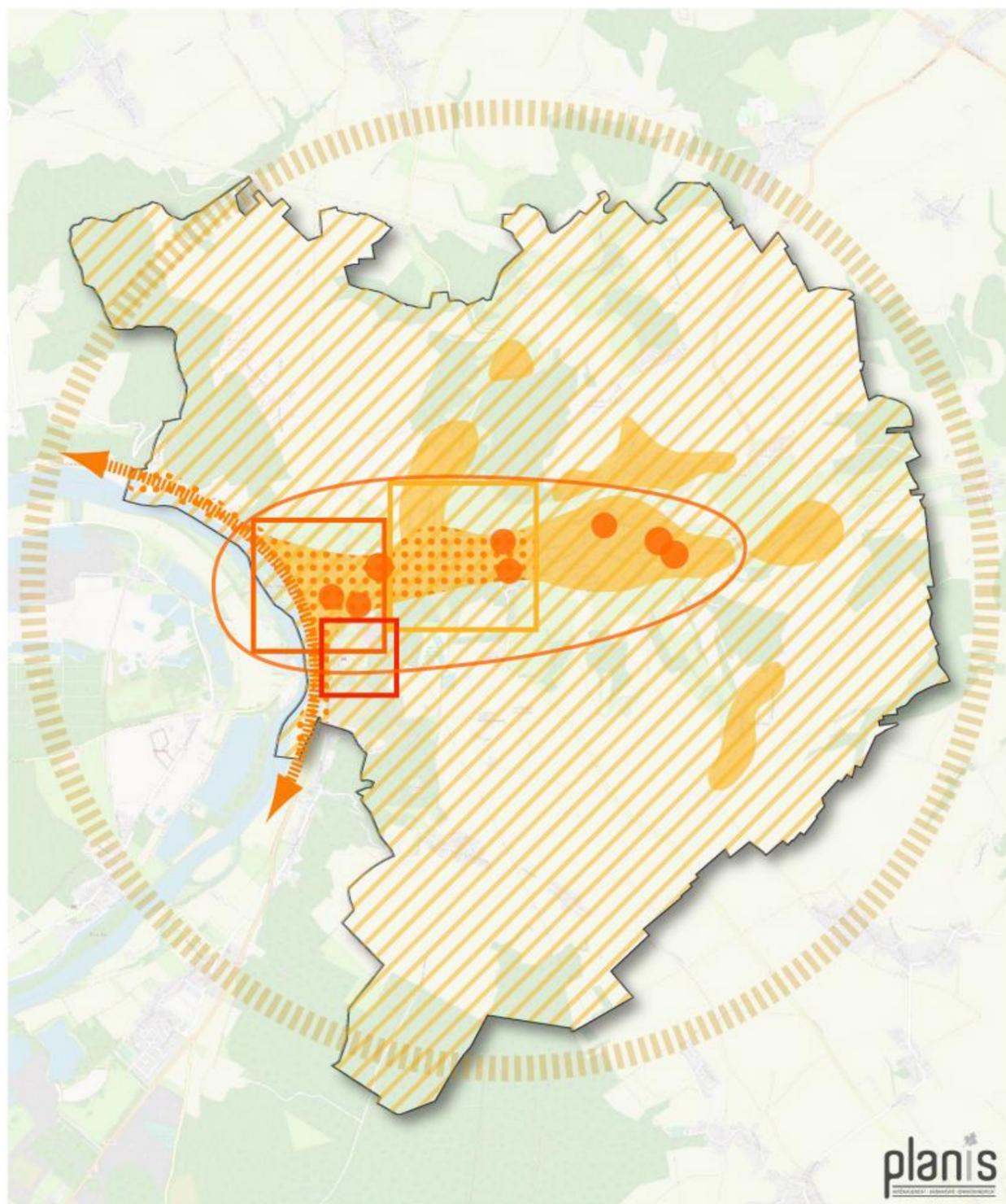
- **Maintenir la population native et attirer de nouveaux habitants**

Afin d'inverser la courbe défavorable du solde migratoire, la commune souhaite se donner les moyens de fixer sa population et d'attirer de nouveaux habitants sur le territoire andelysien.

Aussi l'objectif, à l'horizon 2035, est de retrouver le nombre d'habitant qui était celui des Andelys en 2006, à savoir environ 8300 habitants, soit 245 habitants supplémentaires par rapport à 2020.

Cet objectif de population implique une croissance annuelle moyenne de +0,20%.

Cette croissance de la population ne pourra s'effectuer qu'à condition que la commune se dote d'objectifs de production de logements adaptés. Pour atteindre cet objectif démographique de 8300 habitants en 2035, et en tenant compte du nombre de personne par ménage stable depuis 2014, la commune des Andelys devra produire 202 logements supplémentaires sur la période 2020-2035, soit environ 14 logements/an.



**AXE 1 :  
UNE VILLE ATTRACTIVE**

**Objectif 1 : Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys**

-  Prévoir la montée en gamme des équipements existants et l'accueil de nouvelles infrastructures
-  Soutenir le maintien des équipements scolaires et extra-scolaires  
Permettre l'accueil d'une nouvelle offre de formation et d'enseignement supérieur

**Objectif 2 : Développer la destination touristique des Andelys**

-  Valoriser le Château Gaillard en préservant l'âme du lieu
-  Valoriser le Petit Andely et son architecture médiévale
-  Mettre en valeur les éléments patrimoniaux majeurs (architecture néonormande, Reconstruction...) du Grand Andely et de l'Entre-deux Andelys
-  S'appuyer sur le projet Seine à Vélo pour conforter le développement touristique des Andelys
-  Conforter et repenser les équipements pour l'accueil des visiteurs, en particulier les croisiéristes et cyclotouristes

**Objectif 3 : Soutenir le maintien des activités existantes et l'accueil de PME tertiaires**

-  Faciliter les possibilités d'accueil d'activités tertiaires au sein du bâti existant  
Permettre le confortement des entreprises existantes
-  Développer les infrastructures nécessaires à une plus grande efficacité (réseaux numériques...)

**Objectif 4 : Retrouver un élan démographique positif**

-  Maintenir la population native  
Attirer de nouveaux habitants

## AXE 2 : UNE VILLE OU IL FAIT BON VIVRE

---

**Objectif 1** : Conforter les centralités du Grand Andely, du Petit Andely, et de l'Est de la Ville

**Objectif 2** : Requalifier les espaces urbains délaissés

**Objectif 3** : Favoriser les modes de déplacement décarbonés

**Objectif 4** : Améliorer l'offre de logements

**Objectif 5** : Préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale



## Objectif 1 : Conforter les centralités du Grand Andely, du Petit Andely, et de l'Est de la Ville

La morphologie urbaine des Andelys s'articule autour de 3 pôles principaux : le petit Andely, au caractère historique et avec une dynamique touristique ; le Grand Andely, véritable centre-ville de la Reconstruction avec la mairie, la place Nicolas Poussin et les rues commerçantes adjacentes ; et les quartiers Est centrés autour du pôle commercial et des équipements publics.

La Ville des Andelys souhaite renforcer ces 3 centralités et a donc fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Soutenir le maintien du tissu de commerces et services de proximité particulièrement dans le centre-ville et au Petit Andely**

L'offre de commerces et services de la commune se concentre principalement sur deux pôles : le Petit Andely et le Grand Andely.

Afin de maintenir le niveau de service et l'offre commerciale existante, la collectivité souhaite pérenniser les entreprises et favoriser leur développement.

La mixité des fonctions sera ainsi encouragée au sein des pôles.

- **Restructurer le pôle Est de la Ville y compris sa zone commerciale**

Le pôle Est des Andelys souffre d'une image peu qualitative et d'un manque d'identité. La collectivité s'engage dans un projet de restructuration du quartier du Levant et de la zone commerciale associée afin de redonner à ce secteur, dynamisme et qualité urbaine.

- **Valoriser les espaces publics tels que la place du Petit Andely, la promenade des Prés ou les quais de Seine**

Dans la continuité des aménagements réalisés place Poussin, la collectivité souhaite poursuivre les efforts engagés dans l'aménagement des espaces publics, indispensables à l'amélioration du cadre de vie. Des sites sont notamment ciblés : la Place St-Sauveur du Petit Andely, la promenade des Prés et les quais de Seine. La Place St-Sauveur occupe une position centrale dans ce quartier médiéval et touristique, aussi, la collectivité souhaite la mettre en valeur pour en faire un lieu de rencontre et de vie. La collectivité projette également l'aménagement de la promenade des Prés, site inscrit pour la conservation du patrimoine, qui borde le Gambon et le Grand rang pour en faire une liaison douce et l'amener jusqu'aux quartiers Est. Enfin, en tant que porte d'entrée privilégiée sur le territoire andelysien pour nombre de visiteurs et qu'espace de détente pour les habitants, les quais de Seine constituent un secteur à enjeu à valoriser. L'objectif est de transformer ces secteurs pour en développer tout le potentiel et en faire des espaces de circulation, de promenade, de loisirs et de détente pour les andelysiens.

## Objectif 2 : Requalifier les espaces urbains délaissés

Malgré ses atouts paysagers et architecturaux, le paysage urbain des Andelys est également marqué par la présence d'un bâti qui dénote par son manque d'intégration dans l'environnement architectural. Tantôt désuets, tantôt abandonnés, ou simplement dégradés, les exemples ne manquent pas et nuisent à la qualité urbaine du centre-ville et à son image.

Afin de lutter contre ce phénomène, la municipalité a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Reconquérir les quartiers Est et particulièrement le Levant**

L'Est de la ville pâti d'un manque d'identité et d'unité urbaine qui impactent l'image du quartier et son cadre de vie. En parallèle, le quartier du Levant souffre d'une faible qualité urbaine avec un bâti en majorité vacant et dégradé. Dans le cadre de la révision du PLU, la commune des Andelys s'engage dans la reconquête de ces quartiers avec notamment un grand projet de renouvellement urbain sur le quartier du Levant. Au travers de ce projet, la collectivité souhaite redonner un meilleur cadre de vie, reconnecter ces quartiers au reste de la ville, proposer une nouvelle offre de logements avec une mixité fonctionnelle et sociale.

- **Réinvestir les sites en friches**

La commune des Andelys compte un nombre important d'anciens sites d'activités aujourd'hui désaffectés (friches). Certains de ces sites font l'objet de projets de requalification, notamment le site de l'ancienne usine de la Soie ou le site Lecoq. En outre, la commune souhaite préserver la vocation économique du site d'Holophane.

La commune souhaite ainsi permettre la reconquête de ces espaces délaissés qui dégradent la qualité du paysage urbain mais qui parallèlement représentent un potentiel foncier important en centre-ville, pour y implanter éventuellement des logements, des activités économiques ou en permettant une requalification qui répondrait aux enjeux climatiques.

- **Veiller à la qualité des entrées de ville et encourager la qualité des franges entre espace urbain et espace rural**

Impliquée dans la valorisation de son cadre de vie et consciente de l'impact des entrées de ville sur l'image générale de la commune, la municipalité des Andelys souhaite favoriser la requalification de ces espaces stratégiques. L'intégration des constructions dans le paysage architectural, la qualité des espaces publics et des franges entre espaces privés et espace public participent à l'aménagement des entrées de ville.

En outre, le traitement des franges entre espaces bâtis et espaces ruraux répond à un enjeu de qualité paysagère et urbaine.

Le PLU des Andelys veillera donc à favoriser le maintien et le développement des éléments constitutifs de la qualité urbaine et à encourager les bonnes pratiques quant à l'intégration des franges urbaines dans le paysage bâti et naturel.

### Objectif 3 : Favoriser les modes de déplacements décarbonés

Bien que la commune soit éloignée des axes majeurs de circulation du département (lignes SNCF, autoroute A13...), le taux de motorisation des habitants des Andelys est moins important que dans d'autres villes semblables. Pour autant, on constate des problèmes de sécurité routière et de stationnement. En outre, les aménagements piétons ou cyclables sont encore peu développés.

En conséquence, la collectivité des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Aménager une liaison douce reliant le Petit Andely aux quartiers Est**

Afin de diversifier les possibilités de déplacements quotidiens, la commune des Andelys entend accompagner le développement des mobilités douces par l'aménagement d'une liaison cyclable et piétonne sécurisée reliant le quai Grimoult au lycée Jean Moulin. En outre, cet axe Ouest-Est a vocation à faciliter une répartition des flux touristiques entre le Petit Andely et le Grand Andely, à améliorer les retombées économiques de ce secteur et surtout à offrir un nouvel axe de circulation doux aux habitants de la Ville.

- **Aménager les liaisons reliant les hameaux au centre-ville lorsque cela est techniquement possible**

Afin de réduire la dépendance des hameaux à l'usage de la voiture, la commune souhaite développer les liaisons douces reliant les hameaux au centre-ville. Le PLU des Andelys veillera donc à la préservation des chemins ruraux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). En outre, quand cela est techniquement possible, la commune souhaite aménager de nouveaux itinéraires et sécuriser les axes existants pour l'usage des mobilités douces.

- **Conforter et sécuriser les liaisons actives vers les équipements et espaces de loisirs**

La commune souhaite favoriser les mobilités douces dans le centre-ville. Pour cela, le PLU prévoit de conforter et sécuriser les circulations douces entre les lieux de vie et les différents points d'intérêt : équipements scolaires, culturels, sportifs, espaces de loisirs, commerces... l'objectif est de faciliter les déplacements piétons et/ou cyclistes dans les trajets quotidiens et courts.

- **Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public et encourager les alternatives à l'utilisation du véhicule individuel thermique**

Au regard des enjeux actuels en matière de réduction des nuisances dues aux transports carbonés, la collectivité envisage de repenser la répartition de l'espace entre véhicules, modes doux et piétons. Cela passe par un questionnement sur la place de la voiture dans l'espace public. La collectivité entend encourager le déploiement des transports en commun ainsi que l'usage de modes alternatifs à la voiture grâce à des aménagements spécifiques (bornes de recharge des véhicules électriques, aires de covoiturage...)

## Objectif 4 : Améliorer l'offre de logements

Le diagnostic a révélé une augmentation du nombre de logements vides, notamment dans le centre-ville. En parallèle, d'importantes surfaces d'espaces naturels et agricoles ont été utilisées pour y construire des logements neufs. Ces évolutions associées aux préoccupations environnementales grandissantes amènent à repenser la production de logements pour les années à venir.

Par conséquent, la Ville des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

### ○ **Soutenir la réhabilitation**

Le diagnostic du parc de logements a révélé un niveau de vétusté des logements supérieurs au niveau supra-communal. La majorité des logements ont été construits à l'époque de la Reconstruction, soit avant 1970 et la première rénovation thermique. Afin d'améliorer l'offre de logements sur la commune, la collectivité souhaite favoriser la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants en centre-ville mais également dans les hameaux ainsi que les logements isolés.

La collectivité souhaite encourager les propriétaires à engager des travaux notamment de rénovation énergétique, d'accessibilité, ainsi que l'aspect extérieur de leurs biens pour les rendre plus en adéquation avec les besoins et attentes actuelles.

### ○ **Lutter contre la vacance**

Dans la continuité de son objectif d'amélioration de l'habitat existant, la collectivité s'est engagée dans la lutte contre la vacance des logements. La commune présente un taux de vacance des logements élevé (13,3% en 2020 selon l'INSEE). Cela représente un important potentiel de logements qu'il convient de remettre sur le marché. L'objectif est pour la commune des Andelys, de se réapproprier son centre-ville, et de lutter contre les effets néfastes de la vacance des logements : détérioration de l'architecture, baisse de fréquentation des commerces, périurbanisation, utilisation accrue de la voiture...

### ○ **Proposer une offre diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel et tenant compte de la mixité sociale ainsi que de l'adaptation aux personnes à mobilité réduite (PMR)**

Les nouveaux logements produits devront répondre à un impératif de diversité. En effet, la municipalité souhaite favoriser le parcours résidentiel des habitants en permettant le développement d'une offre accessible à tous les ménages (jeunes ménages, familles, personnes seules, personnes âgées ou à mobilité réduite) ce qui passera par le développement d'une offre diversifiée, tant en termes de formes, de tailles que de mode d'occupation (propriétaire occupant, location...) ou de mode d'accessions (accession directe, accession aidée, HLM...). La commune souhaite également permettre le développement d'une offre intergénérationnelle ou de l'habitat participatif.

### ○ **Accueillir de nouveaux programmes peu énergivores**

Concernant l'offre de logements qui se développera sur le territoire, la collectivité souhaite privilégier les constructions écologiquement responsables : bâtiments HQE, maisons passives, de type écoquartiers... Cet objectif de proposer une offre immobilière plus vertueuse d'un point de vue environnemental devra être poursuivi, qu'il s'agisse d'opérations de réhabilitation ou de construction de logements dans le tissu urbain existant.

## Objectif 5 : Préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale

La commune des Andelys dispose d'un patrimoine riche et diversifié, témoin de l'occupation ancienne et de l'histoire complexe du territoire. Cette particularité constitue un atout touristique majeur et participe au cadre de vie des Andelys. Sur la commune, 7 sites sont protégés au titre des monuments historiques mais de nombreux éléments architecturaux, bâtiments ou sites ne disposent d'aucune mesure de protection et sont ignorés de la population.

Afin de répondre à cet enjeu de préservation et de valorisation du patrimoine, la commune a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

### ○ **Valoriser le patrimoine vernaculaire**

Riche d'un patrimoine architectural varié et préservé, la commune des Andelys entend protéger et mettre en valeur les différents biens architecturaux présentant un intérêt du point de vue de l'art ou de l'histoire. Ainsi, des sites comme la fontaine Ste Clotilde, la Motte de Cléry ou les vestiges des remparts du Grand Andely nécessitent une prise en compte particulière. L'objectif, au travers du PLU, est d'assurer leur protection et de favoriser les conditions de leur découverte et de leur appropriation par la population ainsi que par les visiteurs.

### ○ **Valoriser la présence de l'eau dans la ville**

Située dans la vallée de la Seine, en bord du fleuve et niché dans le fond de vallée du Gambon, son affluent, la commune des Andelys et son paysage urbain sont fortement marqués par la présence de l'eau. Cette proximité avec l'élément aquatique participe à l'identité et au cadre de vie qu'offre la commune.

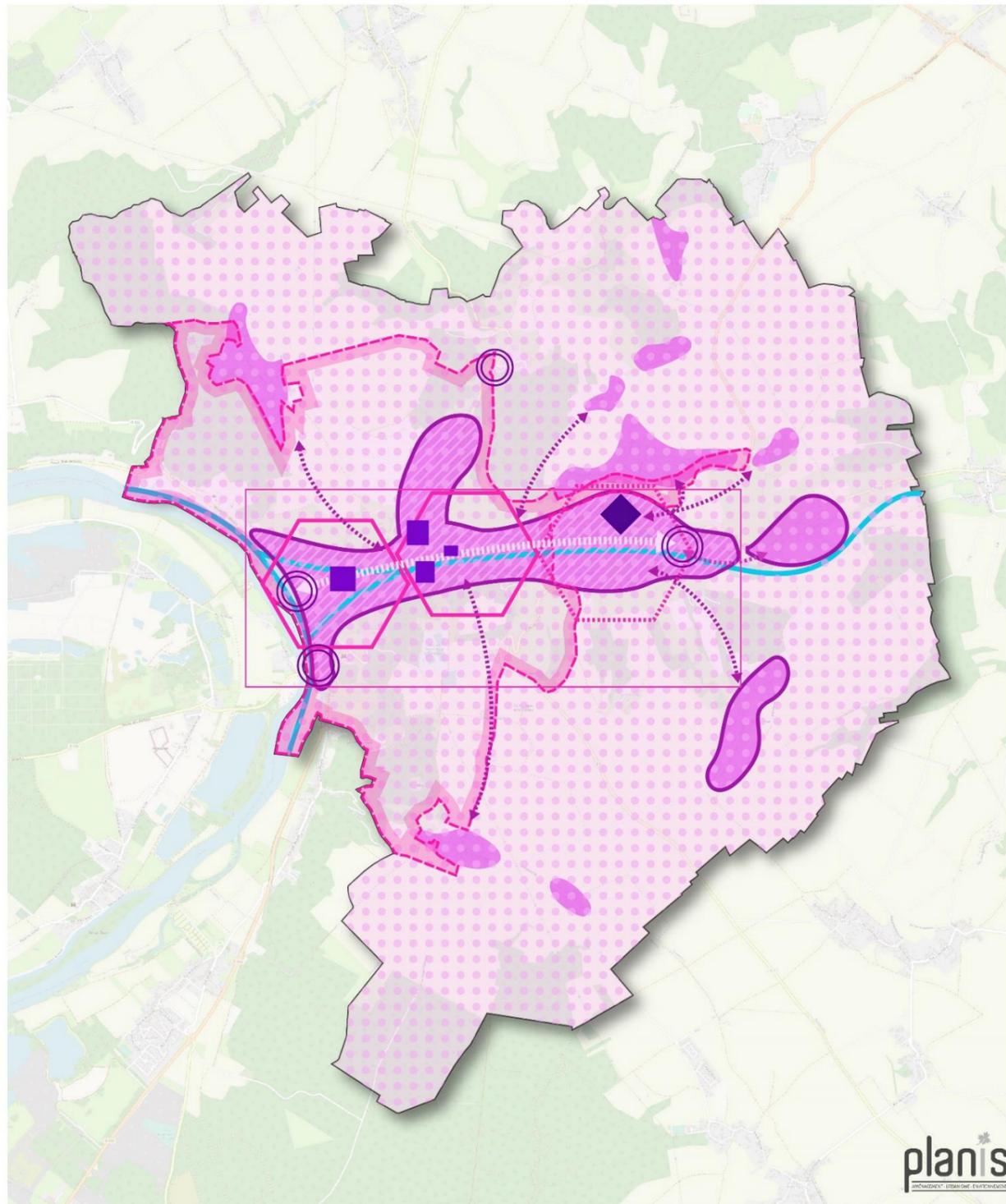
Aussi, la collectivité souhaite valoriser cette particularité morphologique du territoire en préservant et en aménageant les berges de la Seine ainsi que les abords du Gambon et du Grand Rang. L'objectif est de préserver la qualité de ces espaces sensibles tout en favorisant leur réappropriation par les habitants et leur découverte par les visiteurs.

### ○ **Conserver les caractéristiques du patrimoine bâti ancien**

Le PLU est un outil majeur de la préservation des caractéristiques architecturales d'un territoire. Ainsi, si la commune des Andelys entend permettre l'évolution du bâti existant et le développement de nouvelles constructions, elle souhaite également défendre le bâti ancien, notamment dans le secteur du Petit Andely et dans les hameaux. En effet, qu'il s'agisse de l'architecture médiévale du Petit Andely ou des maisons et fermes anciennes des hameaux de Noyers, de Cléry ou Villers, par exemple, ces éléments architecturaux participent à l'identité du territoire et à la qualité de son cadre de vie.

### ○ **Adapter les périmètres de protection des monuments historiques aux enjeux de préservation**

Afin de répondre aux enjeux de préservation du patrimoine architectural, la ville des Andelys, en concertation avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Eure a fait le choix d'adapter le périmètre de protection des abords des monuments historiques en créant un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Dans ce périmètre, les constructions et travaux portant sur le bâti devront être validés par l'Architecte des Bâtiments de France. Ce nouvel outil permettra une prise en compte plus large du patrimoine et de son paysage associé ainsi que d'assurer la préservation et l'harmonie globale du bâti inscrit dans ce périmètre.



0 1 2 3 km

## AXE 2 : UNE VILLE OU IL FAIT BON VIVRE

### Objectif 1 : Conforter les centralités du Grand Andely, du Petit Andely, et de l'Est de la ville

-  Soutenir le maintien du tissu de commerces et services de proximité particulièrement dans le centre-ville et au Petit Andely
-  Restructurer le pôle Est de la ville, y compris sa zone commerciale
-  Valoriser les espaces publics tels que la place du Petit Andely, la promenade des Prés et les quais de Seine

### Objectif 2 : Requalifier les espaces urbains délaissés

-  Reconquérir les quartiers Est et particulièrement le Levant
-  Réinvestir les sites en friches
-  Veiller à la qualité des entrées de ville et encourager la qualité des franges entre espace urbain et espace rural

### Objectif 3 : Favoriser les modes de déplacements décarbonés

-  Aménager une liaison douce reliant le Petit Andely aux quartiers Est
-  Améliorer les liaisons douces reliant les hameaux au centre-ville lorsque cela est techniquement possible
-  Conforter et sécuriser les liaisons actives vers les équipements et espaces de loisirs  
Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public et encourager les alternatives à l'utilisation du véhicule individuel thermique

### Objectif 4 : Améliorer l'offre de logements

-  Soutenir la réhabilitation  
Lutter contre la vacance
-  Proposer une offre diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel et tenant compte de la mixité sociale ainsi que de l'adaptation aux personnes à mobilité réduite  
Accueillir de nouveaux programmes peu énergivores

### Objectif 5 : Préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale

-  Valoriser le patrimoine vernaculaire
-  Valoriser la présence de l'eau dans la ville
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine bâti ancien
-  Adapter les périmètres de protection des monuments historiques aux enjeux de préservation

## AXE 3 : UNE VILLE EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT

---

**Objectif 1** : Limiter l'étalement urbain

**Objectif 2** : Vivre avec les risques

**Objectif 3** : Veiller à la qualité des paysages

**Objectif 4** : Préserver les milieux naturels et les ressources

**Objectif 5** : Favoriser le développement et la pérennisation de l'activité agricole



## Objectif 1 : Limiter l'étalement urbain

Durant la dernière décennie, d'importantes surfaces ont été consommées pour la production de nouveaux logements aux Andelys notamment en dehors du tissu urbain existant. Or la lutte contre l'étalement urbain et ses effets négatifs (artificialisation des sols, éloignement des populations de l'accès à l'emploi et aux services...) fait partie des enjeux majeurs de préservation de l'environnement auxquels l'aménagement du territoire doit répondre. Pour répondre à ces enjeux, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces ». Elle est renforcée par la loi Climat et Résilience du 24 août 2021. En conséquence, la collectivité des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

### ○ **Mobiliser prioritairement le potentiel existant au sein du tissu urbain de la vallée**

La mobilisation du potentiel foncier (espaces délaissés, dents creuses, fonds de jardins...) et immobilier (logements vacants, friches d'activités, bâtiments dégradés...) disponible dans l'enveloppe urbaine de la vallée est une priorité pour la commune des Andelys.

À ce titre, le PLU encadrera différents projets de renouvellement urbain, notamment :

- La transformation du quartier du Levant
- La revalorisation du site de l'ancienne usine de la Soie
- L'aménagement du secteur Henry Rémy

### ○ **Permettre la mobilisation du potentiel foncier existant à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux structurants**

Afin de faire vivre les hameaux les plus structurants des Andelys, la collectivité a fait le choix de permettre une constructibilité raisonnée de certains d'entre eux : Radeval et Villers qui offrent une adéquation entre taille, potentiel densifiable et disponibilité des réseaux.

### ○ **Veiller à la densité des nouveaux programmes**

Afin de garantir l'optimisation des espaces artificialisés et préserver les ressources foncières, des objectifs de densités minimales du bâti sont prévues pour tout projet de construction. Les densités imposées tiendront compte des particularités du tissu urbain environnant afin de garantir le développement de projets économes en foncier et harmonieusement intégrés dans leur écrin paysager.

Néanmoins, la densité, pour être harmonieuse et bien vécu doit être associée à des espaces de respiration, des espaces de rencontre et de vie sociale (espaces verts, jardins partagés, par exemple).

### ○ **Limiter la consommation foncière en extension du tissu urbain**

Dans un contexte de sobriété foncière, la commune des Andelys a fait le choix de limiter au strict minimum l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles sur son territoire.

Si durant la période 2031-2032 27,75 ha ont été consommés, essentiellement à vocation d'habitat, le futur PLU vise une réduction drastique avec seulement 0,77 ha d'extension prévue (secteur de la ferme Fauveau). La diminution du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est donc bien plus ambitieuse aux Andelys, que ne l'impose la législation.

## Objectif 2 : Vivre avec les risques

En raison de son implantation géographique, la commune des Andelys est concernée par de nombreux risques qui menacent les constructions et les habitants (inondation, chutes de pierres...) et doivent être pris en compte dans le projet communal. En outre les changements climatiques sont susceptibles d'avoir un impact important sur le territoire et ses habitants.

Afin de répondre à ces enjeux, la collectivité des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Limiter les possibilités de nouvelles constructions dans les zones à risques naturels**

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, et conformément à la législation en vigueur, la commune des Andelys s'appuie sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans l'Eure ainsi que sur les données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), carte d'aléa éboulement du BRGM, étude CETE 2005 inondation ruissellement, données GEMAPI etc.

Ainsi, en fonction de la nature des risques (inondations par débordement des cours d'eau, par remontées de nappes phréatiques, chutes de blocs...) et de leur intensité, les possibilités de constructions seront adaptées. Dans les zones exposées à des risques élevés, comme dans la zone de crue de la Seine par exemple, les nouvelles constructions seront interdites. Dans les secteurs où l'exposition aux risques est moindre, des possibilités d'adaptation des constructions pourront être envisagées afin de permettre l'évolution du bâti existant.

- **Adapter les constructions et les possibilités d'évolutions du bâti dans les zones déjà urbanisées soumises à des risques naturels**

Dans les secteurs déjà urbanisés soumis à des risques naturels, la réflexion doit porter sur les évolutions du bâti qu'il convient d'autoriser. En effet, si le développement de l'urbanisation en zone de risques n'est pas souhaitable, il reste nécessaire de permettre les évolutions raisonnées des bâtiments, leur rénovation ou leur adaptation au risque lorsque cela n'augmente pas l'exposition des personnes et des biens à ce même risque.

- **Lutter contre les effets du changement climatique en réintroduisant du végétal dans l'espace urbain**

L'adaptation des villes aux effets du changement climatique est aujourd'hui un enjeu pour l'avenir de nos territoires. Consciente de cette nécessité, la commune des Andelys anticipe pour développer des projets d'adaptation susceptibles d'atténuer ces effets, notamment, par la réintroduction du végétal en ville. En effet, le développement des espaces verts ou des alignements d'arbres, en plus de participer à la qualité du cadre de vie, permet de lutter contre les îlots de chaleurs et favorise l'infiltration des eaux de pluies. En parallèle, la collectivité souhaite développer en lien avec la reconquête de friches industrielles des projets de renaturation en ville.

- **Limiter les risques de pollution diffuse des milieux naturels et zones d'habitat**

La commune souhaite limiter les interactions négatives entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés. La préservation et le développement de la trame végétale (haies, bosquets...) comme interface entre ces milieux permet de limiter les risques de ruissellement, les nuisances et de préserver la biodiversité (faune, flore, trame noire...).

### Objectif 3 : Veiller à la qualité des paysages

Le paysage est ce qui nous est donné à voir, le « visage » du pays. On distingue différentes échelles dont le grand paysage qui s'offre aux regards, comme un tableau, et le paysage proche que l'on « habite », comme le paysage urbain. La commune des Andelys dispose de paysages de cartes postales et d'un cadre de vie agréable. Mais des « points noirs » (sites disgracieux ou inesthétiques) gâchent parfois le paysage urbain et naturel.

Afin de préserver la qualité de ses paysages, la commune des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Préserver les vues sur la Vallée de la Seine, Château Gaillard et de manière générale sur le grand paysage**

Le paysage de la Vallée de la Seine est une véritable « vitrine » des Andelys. Ses composantes pittoresques en font la force : la présence de l'eau, les pitons calcaires et leurs prairies calcicoles, la silhouette élégante du Petit Andely, l'île du Château et Château Gaillard. La commune souhaite préserver cette richesse paysagère qui fait à la fois son identité et constitue le fer de lance de son attractivité touristique. Au travers de son PLU, la commune souhaite donc préserver les cônes de vues sur ces paysages exceptionnels et limiter les possibilités d'urbanisation des secteurs les plus exposés au regard.

- **Veiller à l'intégration des constructions et des équipements**

Afin d'éviter la dégradation de ses paysages d'exception par le développement de « verrues paysagères » qui nuisent à l'harmonie et à l'image des Andelys, la commune entend, au travers de son PLU, garantir l'intégration des constructions dans le paysage urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent : habitations, équipements publics, bâtiments d'activités, bâtiments agricoles... Pour cela, elle prévoit de réglementer l'implantation et l'aspect extérieur des constructions ou encore de prévoir des barrières végétales lorsque cela s'avère nécessaire afin de réduire l'impact des « points noirs » paysagers existants et de veiller à ce que d'autres ne se développent pas.

## Objectif 4 : Préserver les milieux naturels et les ressources

Une part importante du territoire des Andelys est concerné par la présence de zones environnementales protégées mais la biodiversité et les paysages naturels restent menacés dans un territoire aujourd'hui très anthropisé : vallées du Gambon et du Grand Rang urbanisées, plateaux agricoles où se sont développés de nombreux hameaux. Consciente de cette richesse et de la nécessité de la préserver, la commune des Andelys a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Valoriser les zones protégées existantes (sites Natura 2000, site classé, site inscrit, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, zones humides...)**

Si le cadre naturel et préservé des Andelys constitue l'atout principal de la commune en termes de qualité de vie, il est également soumis à des enjeux forts de protection de l'environnement. L'ensemble des sites et secteurs d'intérêt environnemental (sites Natura 2000, ZNIEFF, site classé, site inscrit, espaces naturels sensibles, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)) représentent une surface de 1 765 ha, soit 43% du territoire communal. Ces mesures de protection contraignent l'aménagement du territoire mais doivent également être considérées comme des opportunités de préserver et valoriser les richesses des Andelys.

- **Préserver les continuités écologiques (trame verte et bleue) essentiellement localisées sur les coteaux calcaires et dans les zones boisées**

Conformément au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables des Territoires (SRADDET), la commune des Andelys s'engage dans la prise en compte des continuités écologiques, pour une meilleure préservation de la biodiversité. Les réservoirs de biodiversité sont nombreux sur Les Andelys, et présentent des milieux variés (boisements, coteaux calcaires, milieux humides...) du fait de la présence de nombreuses ZNIEFF et de sites Natura 2000. Au travers de son PLU, la commune veillera ainsi à conserver les milieux interstitiels ponctuels sur les plateaux cultivés : prairies naturelles, mares, haies, bosquets, arbres isolés, essentiels pour le maintien de la trame verte dans ces espaces très ouverts ; et à préserver les habitats spécifiques exceptionnels de la vallée de la Seine : zones humides, pelouses silicicoles, pelouses calcicoles, réservoirs de biodiversité majeurs. Par ailleurs, pour maintenir les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue, la collectivité veillera à maintenir les coupures d'urbanisation permettant de relier les réservoirs de biodiversité du territoire entre eux.

- **Protéger les zones de captage d'eau, sécuriser l'approvisionnement**

La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable est un enjeu de santé publique. La commune des Andelys compte deux sites de captage d'eau qui doivent être protégés : l'un au Petit Andely, l'autre au hameau de Radeval. Il s'agit donc de protéger les abords de ces zones de captages afin de limiter les risques de pollution de la ressource en eau mais également de veiller à la qualité de l'infiltration en amont de la zone de captage.

## Objectif 5 : Favoriser le développement et la pérennisation de l'activité agricole

Le paysage des Andelys est fortement marqué par l'agriculture, notamment sur les plateaux. Le diagnostic a révélé que 65 % du territoire des Andelys est occupé par des terres agricoles, et 10% en agriculture biologique. La commune compte aujourd'hui une vingtaine d'exploitations (cultures céréalières, maraichage, élevage...) qui cherchent pour certaines à se diversifier (vente à la ferme, hébergement touristique, production d'énergie...).

Afin de maintenir l'activité agricole sur son territoire, la collectivité a fait le choix de poursuivre les pistes d'actions suivantes :

- **Préserver les terres agricoles, notamment les terres en agriculture biologique**

L'activité agricole repose sur une ressource essentielle : le sol et sa qualité agronomique. Or l'extension de l'urbanisation met en péril la préservation des terres agricoles. Pour lutter contre ces dérives, la commune des Andelys s'engage dans la préservation de ses espaces agricoles en limitant les possibilités d'artificialisation du sol à leur strict minimum.

- **Conserver les distanciations entre secteurs résidentiels et secteurs agricoles**

Afin de préserver l'activité agricole, la commune des Andelys souhaite limiter les possibilités de constructions de logements des personnes extérieures au monde agricole à proximité des exploitations. Cela permet d'une part, de réduire l'exposition de la population aux nuisances induites par la proximité avec l'activité agricole et d'autre part, de réduire les perturbations des exploitations liées à la proximité de l'habitat. Seules les habitations des exploitants eux-mêmes pourront être construites à proximité des bâtiments agricoles, à condition de respecter certaines conditions définies en lien avec la Chambre d'Agriculture de l'Eure.

- **Soutenir le maintien et le développement des sièges d'exploitation (de l'installation à la reprise)**

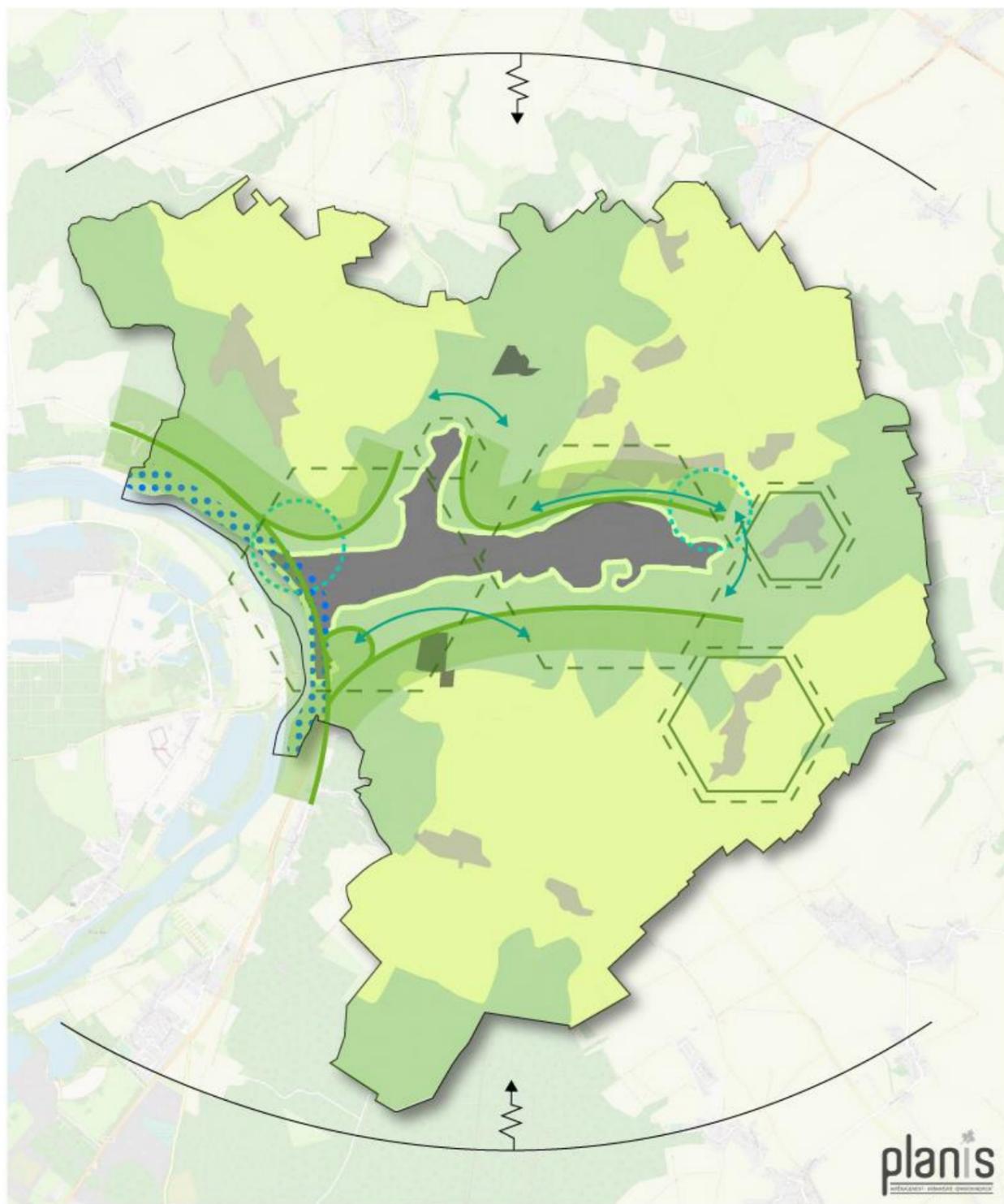
Afin de pérenniser l'activité agricole, la commune des Andelys entend accompagner les jeunes exploitants dans leur installation et encourager la reprise des sièges en fin d'activité.

- **Permettre la diversification des activités, notamment en lien avec le développement des circuits courts, le tourisme et la production d'énergies renouvelables**

Afin de permettre aux exploitants de pérenniser leur activité, la commune des Andelys encourage la diversification des activités autour du milieu agricole. Ainsi, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et d'être bien intégrés dans leur environnement rural, les projets liés à la commercialisation ou à la transformation des produits agricoles, au tourisme rural (hébergements à la ferme, visites d'exploitations...) ou la production d'énergies renouvelables seront autorisés.

- **Veiller à l'accessibilité des exploitations et des terres**

Le maintien de l'accessibilité aux parcelles pour les exploitants est un enjeu essentiel de l'aménagement des territoires ruraux. Pour y répondre, la commune des Andelys souhaite préserver le développement de l'agriculture dans les secteurs où les voiries permettent la circulation d'engins agricoles sans conflits d'usages. Ainsi les projets d'aménagement et d'urbanisation futurs seront pensés de manière à ne pas entraver l'accessibilité au parcellaire agricole et à ne pas créer d'enclaves agricoles. En revanche cet objectif implique également que les projets agricoles ne soient permis que si les conditions viaires sont réunies.



**AXE 3 :  
UNE VILLE EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT**

**Objectif 1 : Limiter l'étalement urbain**

-  Mobiliser prioritairement le potentiel existant au sein du tissu urbain de la vallée  
Limiter la consommation foncière en extension du tissu urbain
-  Permettre la mobilisation du potentiel foncier existant à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux structurants
-  Veiller à la densité des nouveaux programmes

**Objectif 2 : Vivre avec les risques**

-  Limiter les possibilités de nouvelles constructions dans les zones à risque naturels  
Adapter les constructions et les possibilités d'évolutions du bâti dans les zones déjà urbanisées soumises à des risques naturels
-  Lutter contre les effets du changement climatique en réintroduisant du végétal dans l'espace urbain
-  Limiter les risques de pollution diffuses des milieux naturels et zones d'habitat

**Objectif 3 : Veiller à la qualité des paysages**

-  Préserver les vues sur la Vallée de la Seine, Château Gaillard et de manière générale sur le grand paysage
-  Veiller à l'intégration des constructions et des équipements

**Objectif 4 : Préserver les milieux naturels et les ressources**

-  Valoriser les zones protégées existantes (sites Natura 2000, site classé, site inscrit, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, zones humides...)
-  Préserver les continuités écologiques (trame verte et bleue) essentiellement localisées sur les coteaux calcaires et dans les zones boisées
-  Protéger les zones de captage d'eau, sécuriser l'approvisionnement

**Objectif 5 : Favoriser le développement et la pérennisation de l'activité agricole**

-  Préserver les terres agricoles, notamment les terres en agriculture biologique  
Conserver les distanciations entre secteurs résidentiels et secteurs agricoles  
Soutenir le maintien et le développement des sièges d'exploitation (de l'installation à la reprise)  
Permettre la diversification des activités, notamment en lien avec le développement des circuits courts, le tourisme et la production d'énergies renouvelables  
Veiller à l'accessibilité des exploitations et des terres