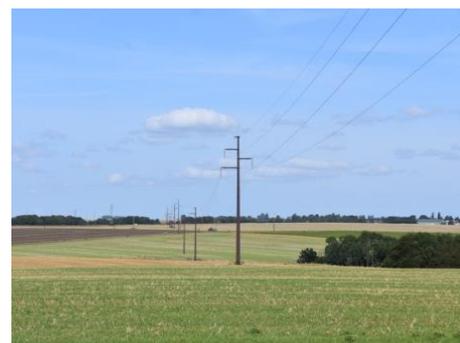


# Commune des Andelys



## ► Plan Local d'Urbanisme



### 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](mailto:contact@planis.fr)

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

Dossier de demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation  
en l'absence de SCOT

Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces  
Naturels, Agricoles et Forestiers

---

# Sommaire

---

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CRITERES D'EXAMEN DE LA DEMANDE DE DEROGATION .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PIECES A FOURNIR POUR LA DEMANDE DE DEROGATION .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ANALYSE DES IMPACTS DES SECTEURS SOUMIS A DEROGATION .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1.</b>	<b>ZONE EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2.</b>	<b>SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) .....</b>	<b>6</b>
<b>4.3.</b>	<b>ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES A ET N .....</b>	<b>19</b>

## 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable est définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été initialement introduit par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La constructibilité limitée et les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ont été précisées par les dispositions des lois n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n° 2014-1170 du 13/10/2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF). Cette règle restreint les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. Les communes, ou les communautés de communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme, ont toutefois la possibilité de demander une dérogation. Elles ne sont plus soumises à cette règle une fois qu'elles sont comprises dans le périmètre d'un SCoT applicable.

### Article L142-4 du code de l'urbanisme :

*Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*

*1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*

*2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*

*3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*

*4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.*

*Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.*

La dérogation doit être demandée dans le cas de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou lors d'une procédure d'évolution (modification, révision, mise en compatibilité...).

Aussi, dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune des Andelys est tenue de produire une demande dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ferme Fauveau (zone 1Au) et la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones agricoles et naturelles.

## 2. CRITERES D'EXAMEN DE LA DEMANDE DE DEROGATION

La dérogation est permise par la loi comme une exception. Elle ne peut être accordée que si « l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services » (article L.142-5 du code de l'urbanisme).

## 3. PIECES A FOURNIR POUR LA DEMANDE DE DEROGATION

Le dossier de demande de dérogation doit permettre à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de donner un avis sur le projet et l'autorité compétente devra disposer d'éléments suffisants pour pouvoir accorder une dérogation. Les secteurs concernés doivent être identifiés et des règles qui s'y appliquent précisées.

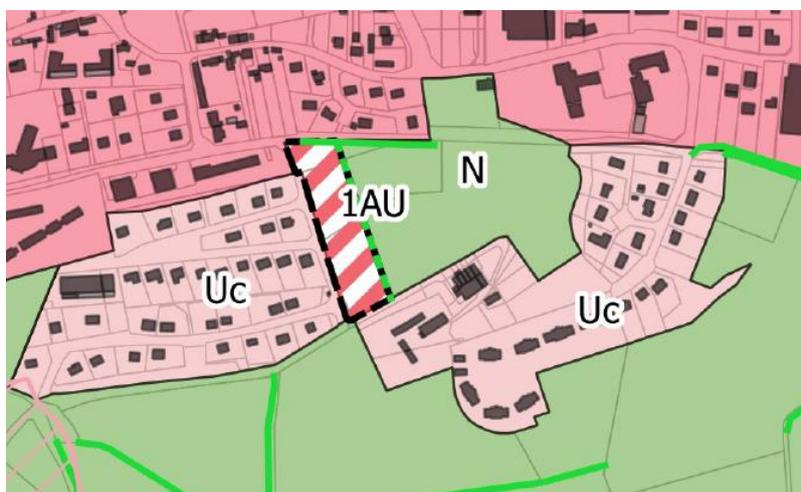
Le dossier complet de PLU arrêté est transmis à l'autorité compétente, assorti de :

- Un courrier du maire au préfet sollicitant la demande de dérogation
- Le présent dossier justifiant la demande de dérogation au regard des impacts limités des secteurs soumis à dérogation sur les critères énoncés par le code de l'urbanisme

## 4. ANALYSE DES IMPACTS DES SECTEURS SOUMIS A DEROGATION

### 4.1. ZONE EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le projet de PLU des Andelys ne prévoit qu'une seule zone d'extension 1AU : le secteur dit de la ferme Fauveau qui s'étend sur une superficie de 7700 m<sup>2</sup>.



Extrait du plan de zonage révisé

Une OAP de projet (R151-8) définit les règles de constructibilité sur cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans les objectifs du PADD, notamment de l'objectif 4 de l'axe 2 « Améliorer l'offre de logements ». En effet, sur cet espace, l'objectif est de permettre le développement d'une offre moins dense que celle prévue sur les autres secteurs de projet pour répondre à des besoins variés du parcours résidentiel.

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les parcelles concernées par le zonage 1Au ne sont pas exploitées par l'agriculture. Il s'agit d'une prairie, régulièrement fauchée.

Cette zone 1Au présente une superficie très réduite de 0,8 ha. Il s'agit de la seule zone à urbaniser prévue au PLU des Andelys. Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'essentiel des constructions est prévu en renouvellement urbain ou en densification des enveloppes urbaines existantes.

Cette zone était déjà classée à urbaniser dans le PLU en vigueur mais sur une surface plus importante (3,8 ha). La commune a fait le choix de maintenir cet espace comme zone à urbaniser mais d'en réduire la surface.

A noter qu'entre 2011 et 2021, 21,02 ha de terrains ont accueilli de nouvelles constructions aux Andelys :

- principalement en extension du tissu bâti (17,85 ha), plutôt qu'à l'intérieur (3,18 ha)
- principalement pour de l'habitat (plus de 19 ha, notamment en secteur AU1a du PLU de 2007), plutôt que pour des activités économiques, des équipements ou mixte (1,09 ha).

Le PLU en vigueur compte 44ha de zones à urbaniser, contre 0,8 ha dans le PLU révisé.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre de la révision du PLU est donc bien moindre que celui du PLU en vigueur et reste très limitée au regard de l'étendu de la commune. Le projet communal s'inscrit parfaitement dans la trajectoire ZAN prévue par la Climat et Résilience.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Enclavée au sein de la zone urbaine, cette zone ne présente que peu d'intérêt en matière de continuités écologiques. Le zonage ne prévoit l'urbanisation que d'une partie réduite de cette enclave dont la majeure partie est zonée en zone naturelle. L'impact sur la circulation des espèces reste donc limité.

Le zonage prévoit également la préservation de la haie en bordure sud du site et la création d'une haie en transition végétale entre la zone 1Au et la zone N limitrophe.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Cette zone 1Au présente une superficie très réduite de 0,8 ha. Il s'agit de la seule zone à urbaniser prévue au PLU des Andelys. Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'essentiel des constructions est prévu en renouvellement urbain ou en densification des enveloppes urbaines existantes.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut être considéré comme une consommation excessive d'espace.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

L'OAP prévoit le respect d'une densité de 15 logements/ha, soit environ 11-12 logements sur la zone. Afin de limiter l'impact sur les réseaux et la desserte existante, la commune a fait le choix de réduire la zone à ouvrir à l'urbanisation par rapport à ce que prévoyait le PLU en vigueur.

A noter que la zone 1AU est située à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville. Les circulations des futurs habitants pourront donc s'effectuer à pied ou en modes actifs facilement. En outre, le site est situé à proximité de 3 arrêts de bus favorisant les circulations via les transports en commun.

Au regard du nombre réduit de constructions possibles sur le secteur et de sa localisation, l'impact sur les flux de déplacements sera limité.

- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services au sein de la commune. En effet, il s'inscrit en continuité de l'existant et permet à la commune d'étoffer son parc de logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements existants du centre-ville.

#### **4.2. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)**

Le projet de PLU des Andelys compte 13 STECAL :

- 2 STECAL à vocation d'habitat (Ah et Nh)
- 2 STECAL à vocation d'équipements sportifs (Ns) :
- 3 STECAL à vocation d'hébergements touristiques (Nt)
- 3 STECAL à vocation patrimoniale (Np)
- 2 STECAL à vocation de jardins familiaux (Nj)
- 1 STECAL à vocation d'activité économique (Ax)

Ce nombre peut à première vue paraître important. Mais, ces STECAL couvrent une surface de 119 ha, soit 3% du territoire communal. Ils prennent acte d'une diffusion historique du bâti et du développement de certaines activités en dehors de l'enveloppe urbaine principale en cœur de vallée.

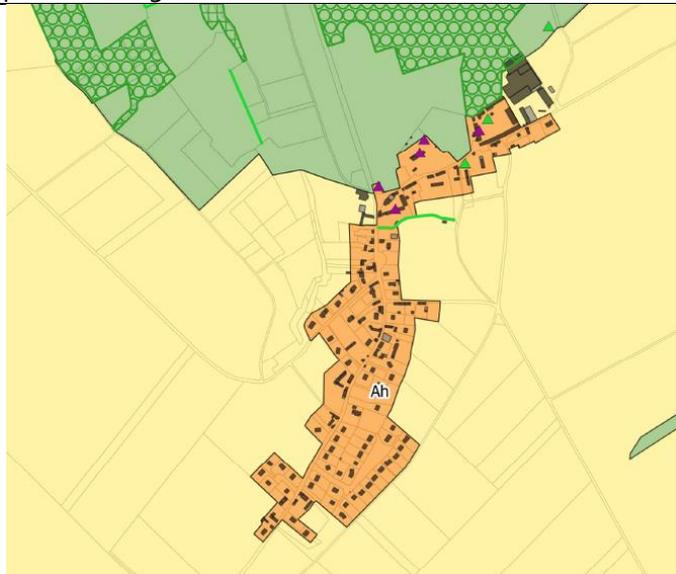
La définition de ces STECAL, leur emprise et leur vocation ont été discutées avec les personnes publiques associées lors des différentes réunions de travail menées durant la révision du PLU. Ces sites étant limités et souvent situés dans des emprises déjà artificialisées ou urbanisées, ils ne représentent que très peu de potentiel de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Dans l'ensemble de ces STECAL, le règlement écrit précise que les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. En outre, comme pour l'ensemble des zones du PLU, le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics (assainissement, eaux pluviales, électricité téléphone et télédistribution) pour tous les projets. Des conditions relatives à la sécurité ou à l'hygiène sont également fixées, notamment à travers l'article « 3.1. Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées » qui impose des accès suffisants pour assurer la sécurité routière et permettre la collecte des ordures ménagères dans de bonnes conditions.

**Zonage :** Ah (hameau densifiable en zone agricole de Villers)

**Surface :** 17,5 ha

**Justification du zonage :** encadrement des constructions au sein de ce « villages », regroupant plus de 50 constructions, disposant de voies de desserte routière suffisantes et présentant un potentiel de densification à exploiter. Il s'agit du seul STECAL à vocation habitat autorisé en zone agricole.



*Extrait du plan de zonage révisé*

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le zonage révisé participe à la conservation du caractère de la zone agricole. En effet, seul le hameau Villers est conservé comme « hameau densifiable » en zone agricole. Le zonage du PLU en vigueur comprenait également les hameaux Cléry, La Baguelande et Noyers pour une surface totale de 49,9 Ha.



On observe qu'en partie Nord du hameau Villers, le nouveau zonage est plus proche des bâtis et circonscrit donc la superficie dite « densifiables » dans un souci de préservation du caractère agricole du secteur. L'ancien zonage observait une distinction entre la partie Nord et la partie Sud du hameau. Le zonage révisé prend en considération l'achèvement d'un lotissement qui permet de relier le hameau dans son intégralité en une unique zone Ah.

En outre, le siège d'exploitation agricole situé au Nord de la zone est inclus en zone agricole pour ne pas impacter son évolution.

Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et agricole des zones dans lesquels elles s'inscrivent, la **hauteur** et l'**implantation** des constructions sont encadrées par le règlement écrit (voir 4.3.2.1 Implantation des constructions, 4.3.2.2. Hauteur des constructions). Concernant la **densité**, elle découle naturellement de la hauteur limite et de la zone d'implantation (zonage et règles d'implantation par rapport à l'espace public et à l'espace privé voisin). A noter que le règlement impose en sus le respect d'un coefficient d'espace non imperméabilisé en zones Ah afin de maintenir le caractère naturel et agricole des zones (voir 4.3.2.5. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations). Ce coefficient, qui s'élève à 60% de l'unité foncière joue donc également un rôle dans la densité qui sera celle de ce secteur.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Le secteur Ah n'impacte pas de continuités écologiques dans la mesure où il n'étend pas la zone déjà bâtie.

En outre, le règlement graphique identifie une haie et des éléments naturels ponctuels à préserver au sein de la zone.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Le secteur Ah n'étend pas la zone déjà bâtie. Quelques dents creuses (8) ont été identifiées au sein de la zone et pourront être bâties, sans pour autant induire de consommation d'espace excessive.

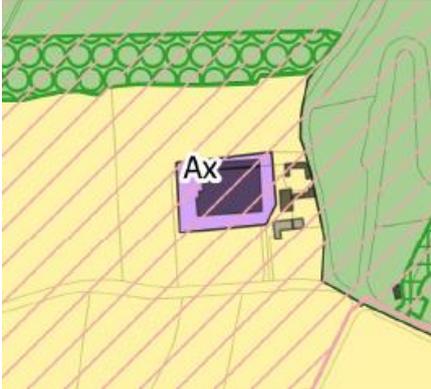
- **Impacts sur les flux de déplacements**

Le secteur Ah ne pourra accueillir d'un nombre restreint de nouvelles constructions au sein des dents creuses identifiées. L'impact sur les flux de déplacements par rapport à la situation existante est donc minime.

- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Le secteur Ah ne pourra accueillir d'un nombre restreint de nouvelles constructions au sein des dents creuses identifiées. L'impact sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services est donc limité.

En outre, pour répondre aux objectifs du PADD, une mixité des fonctions est permise au sein du secteur. Celui-ci est à vocation principale d'habitat mais peut également accueillir des activités tertiaires tels que les bureaux sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'activité agricole, ou les infrastructures.

<b>Zonage :</b> Ax (zone d'activités économiques situées en zone agricole)
<b>Surface :</b> 0,9 ha
<b>Justification du zonage :</b> encadrement des activités existantes au site de la ferme du Val St Jean. Le secteur Ax est à vocation principale d'activités artisanales et de commerces, hors activités agricoles, mais implantées dans la zone agricole.
 <p>Extrait du plan de zonage révisé</p>

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le secteur Ax est un STECAL créé afin de régulariser et d'encadrer une activité existante implantée en zone agricole. L'emprise du sous-secteur Ax est strictement calquée sur celle de l'entreprise et ne permet donc pas de nouvelles constructions. Les sous-destinations autorisées le sont afin de permettre l'évolution au sein des installations existantes des activités déjà à l'œuvre sur site.

Ce STECAL n'induit donc pas d'impacts supplémentaires sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

La zone Ax ne permet pas d'extension de l'urbanisation. Il n'y a donc pas d'impact sur les continuités écologiques.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

La zone Ax ne permet pas d'extension de l'urbanisation. Il n'y a donc pas d'impact sur la consommation d'espace à prévoir.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

Le secteur Ax est un STECAL créé afin de régulariser et d'encadrer une activité existante. Aucun impact supplémentaire par rapport à l'existant n'est à prévoir sur les flux de déplacements.

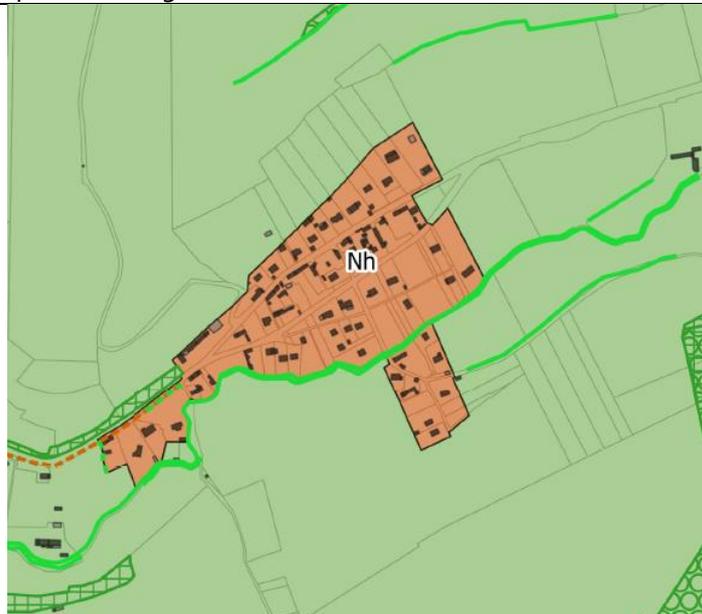
- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Le secteur Ax est un STECAL créé afin de régulariser et d'encadrer une activité existante. Aucun impact supplémentaire par rapport à l'existant n'est à prévoir en matière de répartition équilibrée des fonctions sur la commune.

**Zonage : Nh** (hameau densifiable en zone naturelle de Radeval)

**Surface : 12 ha**

**Justification du zonage :** encadrement des constructions au sein de ce « villages », regroupant plus de 50 constructions, disposant de voies de desserte routière suffisantes et présentant un potentiel de densification à exploiter. Il s'agit du seul STECAL à vocation habitat autorisé en zone naturelle.



*Extrait du plan de zonage révisé*

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le zonage révisé participe à la conservation du caractère de la zone naturelle. En effet, seul le hameau Radeval est conservé comme « hameau densifiable » en zone naturelle. Le zonage en vigueur comprenait également les hameaux Feuquerolles et Le Mesnil Bellanguet pour une surface totale de 20,04 Ha. La surface de la zone correspondant à des hameaux densifiables en zone naturelle est donc divisée par deux par rapport au PLU en vigueur.

Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel et agricole des zones dans lesquels elles s'inscrivent, la **hauteur** et **l'implantation** des constructions sont encadrées par le règlement écrit (voir 4.3.2.1 Implantation des constructions, 4.3.2.2. Hauteur des constructions). Concernant la **densité**, elle découle naturellement de la hauteur limite et de la zone d'implantation (zonage et règles d'implantation par rapport à l'espace public et à l'espace privé voisin). A noter que le règlement impose en sus le respect d'un coefficient d'espace non imperméabilisé en zones Nh afin de maintenir le caractère naturel et agricole des zones (voir 4.3.2.5. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations). Ce coefficient, qui s'élève à 60% de l'unité foncière joue donc également un rôle dans la densité qui sera celle de ce secteur.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Le secteur Nh n'impacte pas de continuités écologiques dans la mesure où il n'étend pas la zone déjà bâtie.

En outre, le règlement graphique identifie une haie et un boisement à préserver en bordure de la zone.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Le secteur Nh n'étend pas la zone déjà bâtie. Quelques dents creuses (g) ont été identifiées au sein de la zone et pourront être bâties, sans pour autant induire de consommation d'espace excessive.

- **Impacts sur flux de déplacements**

Le secteur Nh ne pourra accueillir d'un nombre restreint de nouvelles constructions au sein des dents creuses identifiées. L'impact sur les flux de déplacements est donc minime.

- **Impacts sur répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Le secteur Nh ne pourra accueillir d'un nombre restreint de nouvelles constructions au sein des dents creuses identifiées. L'impact sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services est donc limité.

En outre, pour répondre aux objectifs du PADD, une mixité des fonctions est permise au sein du secteur. Celui-ci est à vocation principale d'habitat mais peut également accueillir des activités tertiaires tels que les bureaux sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'activité agricole, ou les infrastructures.

**Zonage : Ns** (zone d'équipements sportifs et de loisirs situées en zone naturelle)

**Surface : 16 ha** (14 ha + 2ha)

**Justification du zonage :** encadrement des installations existantes et à venir sur ces espaces dédiés aux loisirs et à l'activité sportive. 2 secteurs Ns figurent au règlement graphique du PLU révisé : le secteur du stade René Tomasini, déjà aménagée et d'un secteur en cours d'aménagement par la commune dans le prolongement des quartiers résidentiels de la Mare aux Saules.



Extrait du plan de zonage révisé

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le secteur Ns est un STECAL correspondant aux zones d'équipements sportifs localisés en dehors de la zone urbaine : le secteur du stade Rene Tomasini sur la plateau Sud et le secteur dédié au skate parc/city stade de la Mare aux Saules. Seules y sont autorisées les installations et constructions à vocation de loisirs et d'équipements sportifs.

Ces deux secteurs sont propriété communale. L'emprise de ces deux STECAL est calqué strictement autour de ces aménagements d'intérêt public. Seuls les équipements sportifs et de loisirs y sont autorisés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement (parking, lampadaires...). Cela répond aux objectifs du PADD, et notamment l'objectif 1 de l'axe 1 « Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys ».

Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel de la zone, la **hauteur** maximale ainsi que **l'implantation** des bâtiments et installations sont régies par le règlement écrit (voir 4.3.2.1 Implantation des constructions, 4.3.2.2. Hauteur des constructions). La **densité** au sein de ces secteurs découle de l'emprise des STECAL, de la hauteur maximale autorisée et des règles d'implantation. A noter que le règlement impose en sus le respect d'un coefficient d'espace non imperméabilisé en zone Ns. Celui-ci s'élève à 50% de l'unité foncière. En effet, la commune ne souhaite pas imperméabiliser davantage ce secteur. Sur le secteur de la Mare au Saules, la commune prévoit très peu de constructions/aménagements. Le secteur restera essentiellement perméable.

La zone Ns de 2ha, est, dans le PLU en vigueur zoné en AU1a et destinée à l'extension du lotissement. L'évolution du zonage dans la présente procédure de révision va donc dans le sens d'une préservation du cadre naturel de ces parcelles avec ses aménagements d'intérêt publique légers prévus.

L'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers reste donc limité.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Les secteurs Ns sont situés en dehors des corridors écologiques identifiés. Ils visent à encadrer le développement d'équipement existants ou présentant un très faible impact sur les continuités écologiques.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

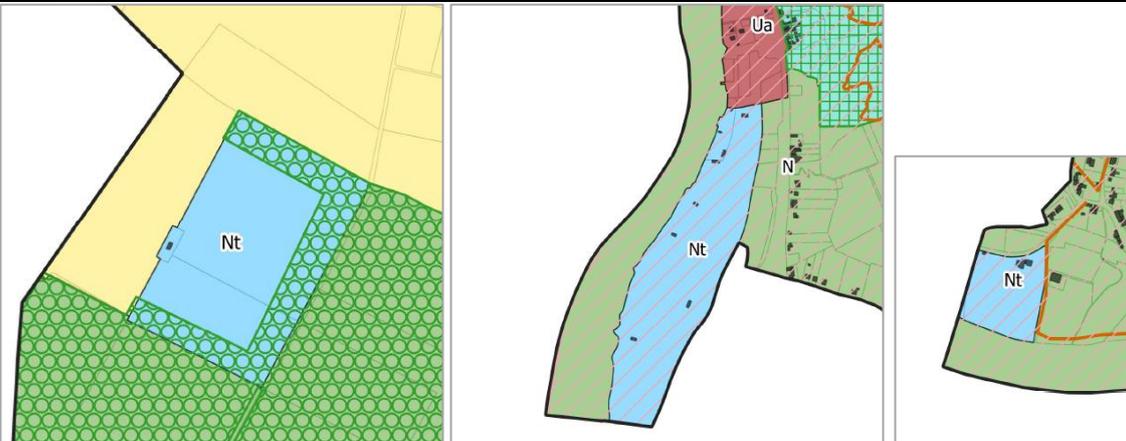
Les secteurs Ns n'induisent pas de consommation excessive d'espace dans la mesure où ils visent à encadrer le développement d'équipement existants ou présentant un très faible impact sur la consommation foncière.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

Les secteurs Ns n'auront pas d'impact négatif sur les flux de déplacements dans la mesure où ils visent à encadrer le développement d'équipement déjà existants et bien desservis ou la création d'un espace de loisirs inséré dans un lotissement existant, également bien desservi.

- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les secteurs Ns répondent aux objectifs du PADD, et notamment l'objectif 1 de l'axe 1 « Renforcer le rôle de pôle d'équipements structurants des Andelys ». L'impact reste toutefois limité puisqu'il s'agit de conforter des équipements existants ou de créer des aménagements légers en lien avec un lotissement existant.

<b>Zonage : Nt</b> (zone d'activités touristiques situées en zone naturelle)
<b>Surface : 24 ha</b> (13 ha + 9 ha + 2 ha)
<b>Justification du zonage :</b> encadrement des constructions au sein de 3 activités existantes : les hébergements insolites Rêve de Nature, le camping des Trois Rois et le PRL du Val St Martin.
 <p style="text-align: center;"><i>Extrait du plan de zonage révisé</i></p>

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le secteur Nt est un STECAL à vocation touristique. Il comprend les emprises de 3 activités d'hébergement touristique : les hébergements insolites Rêve de Nature, le camping des Trois Rois et le PRL du Val St Martin. L'objectif de la création de ces secteurs est de pérenniser et de permettre l'évolution de ces activités dans la limite de leur emprise actuelle et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des paysages et le caractère naturel de la zone. Les sous-destinations autorisées sont dans le prolongement de l'hébergement touristique : bureau, commerce, restauration, équipements sportifs...

Sans cette traduction réglementaire, les activités économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones A ou N. L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors ne pas permettre leur pérennité et condamner ces entreprises. En outre, cela répond aux objectifs du PADD, et notamment l'objectif 2 de l'axe 1 « Développer la destination touristique des Andelys » et l'objectif 3 « Soutenir le maintien des activités existantes ». A noter que le camping et le PRL sont situés en zone inondable par débordement de la Seine. La commune n'a pas souhaité bloquer l'évolution de ces 2 activités mais le PPRI limitera fortement les possibilités de construction sur ces deux secteurs.

Ces 3 secteurs figuraient déjà dans le PLU en vigueur sous un zonage NI. Toutefois, l'emprise des STECAL dans le PLU révisé a été revue et définie au plus juste autour des constructions et installations existantes.

Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel de la zone, le règlement écrit précise les **hauteurs** maximales ainsi que l'**implantation** des constructions et installations à respecter sur ces secteur (voir 4.3.2.1 Implantation des constructions, 4.3.2.2. Hauteur des constructions). Concernant la **densité**, elle résulte de la combinaison des règles de hauteur et d'implantation ainsi que de la délimitation de ces zones.

L'impact de ces secteurs sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est donc limité.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Les secteurs Nt n'impactent pas de continuités écologiques dans la mesure où ils n'étendent pas les zones déjà occupées par des hébergements touristiques. Une partie de l'espace boisé de la zone Nt Reve de Nature est protégée par un classement EBC.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Les secteurs Nt n'induisent pas de consommation excessive d'espace dans la mesure où ils n'étendent pas les zones déjà occupées par des hébergements touristiques.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

Les secteurs Nt n'impactent pas les flux de déplacements dans la mesure où ils n'étendent pas les zones déjà occupées par des hébergements touristiques.

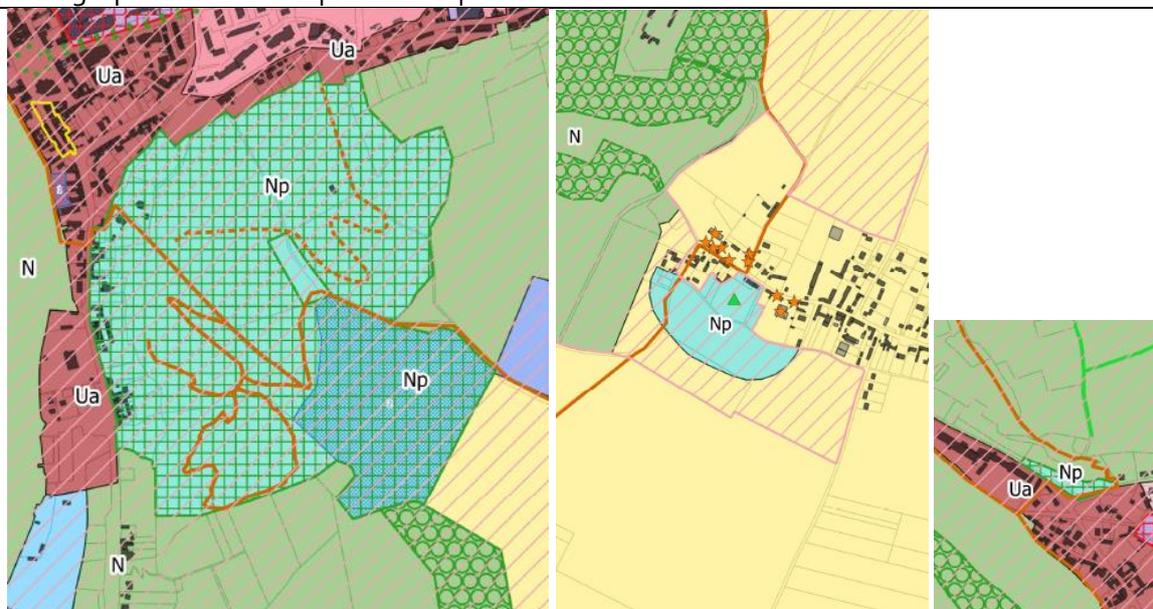
- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les secteurs Nt n'impactent pas la répartition entre emploi, habitat, commerce et services aux Andelys dans la mesure où ils permettent simplement de conforter des activités existantes.

**Zonage : Np** (zone naturelle patrimoniale)

**Surface : 44,4 ha** ( 40 ha + 4 ha +0,4 ha )

**Justification du zonage :** protection des secteurs d'intérêt patrimonial et encadrement de leur aménagement limité. 3 secteurs sont concernés : les parcelles de Château Gaillard et de ses abords, les parcelles de la Motte de Cléry et de ses abords, les parcelles dédiées à l'aménagement d'un parking à proximité de l'hôpital St Jacques



*Extrait du plan de zonage révisé*

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le secteur Np est un STECAL à vocation de préservation et de valorisation des sites patrimoniaux des Andelys. Le PLU compte 3 secteurs Np : autour de Château Gaillard et ses abords, autour de la Motte de Cléry et un espace dédié à l'aménagement d'un parking paysager à proximité de l'hôpital St Jacques. Les possibilités de constructions y sont très limitées puisque le secteur a uniquement vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces patrimoines.

La délimitation de ces 3 secteurs a été faite sur demande et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la préservation et permettre la valorisation de ces espaces d'intérêt patrimonial. Tous les trois sont inclus dans le Périmètre Délimité des Abords. Le STECAL de Château Gaillard compte les parcelles classées au titre des monuments historiques ainsi que l'ancien motocross, visé par l'UDAP pour un projet en mise en valeur des abords du monument. Cela répond aux objectifs du PADD, et notamment l'objectif 2 de l'axe 1 « Développer la destination touristique des Andelys » par la « Valorisation du site de Château Gaillard en préservant l'âme du lieu ».

Le STECAL de la Motte de Cléry vise à protéger dans son écrin ce monument peu connu et peu visible. Le STECAL comporte les parcelles du site et s'étend sur 100m de rayon sur les parcelles agricoles voisines.

Le dernier STECAL Np vise à permettre l'aménagement d'un parking en zone naturelle Natura 2000 et site classé au pied des falaises, à proximité de l'hôpital St Jacques.

Afin de préserver le caractère de la zone et l'écrin paysager, ces secteurs ne sont pas constructibles. A la demande l'Architecte des Bâtiments de France, une trame paysagère rendant les parcelles inconstructibles a été ajoutée au règlement graphique. Ainsi le secteur de la Motte de Cléry et celui

du parking de l'hôpital St Jacques sont inconstructibles. Seul le secteur de Château Gaillard dispose de possibilités de constructions encadrées par le règlement écrit.

L'impact de ces 3 secteurs sur les espaces naturels, agricoles et forestiers reste donc très limité et sera encadré par l'ABF.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Les secteurs Np sont recouverts d'une trame paysagère visant à préserver leur caractère naturel. Les constructions y seront limitées au minimum afin de limiter l'impact sur les paysages et les continuités écologiques.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Les secteurs Np sont pour l'essentiel inconstructibles. Seuls des aménagements légers seront autorisés pour la valorisation de ces sites. Ils n'induisent donc pas de consommation d'espace excessive.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

Le secteur Np de la Motte de Cléry n'induit aucun flux supplémentaire.

Le secteur Np de l'hôpital St Jacques est bien desservi par la rue Guynemer. Au regard de l'espace disponible, le nombre de places de stationnement créé sera limité, les impacts sur les flux également.

Le secteur de Château Gaillard vise à permettre la valorisation du monument. Les flux touristiques induits seront évalués et gérés dans le cadre du projet d'aménagement porté par l'UDAP.

- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Par la mise en valeur du patrimoine local, les secteurs Np traduisent la volonté de la commune, affichée dans le PADD du PLU révisé, de « Développer la destination touristique des Andelys » par la « Valorisation du site de Château Gaillard en préservant l'âme du lieu ».

<b>Zonage : Nj</b> (zone de jardins familiaux)
<b>Surface : 3,2 ha</b> ( 1,5 + 1,7 ha )
<b>Justification du zonage :</b> encadrement des jardins familiaux existants situés Route de Paix, et à Feuquerolles.
 <p>Extrait du plan de zonage révisé</p>

- **Impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les secteurs Nj correspondent aux STECAL encadrant les possibilités de construction au sein des jardins familiaux existants de Feuquerolles et de la Route de Paix. Les possibilités de construction y sont très limitées. Seuls y sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage (abris de jardins, locaux collectifs...) et sous réserve de leur bonne intégration paysagère, ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de services publics (aménagements, stationnement...) nécessaires. L'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est donc très limité.

Afin de garantir l'insertion des constructions et aménagements dans l'environnement naturel de la zone, le règlement écrit précise les règles de **hauteur** et de **d'implantation** qui s'imposent au sein de ces secteurs (voir 4.3.2.1 Implantation des constructions, 4.3.2.2. Hauteur des constructions). Concernant la **densité**, elle résulte de la combinaison des règles de hauteur et d'implantation ainsi que de la délimitation de ces zones. Il n'est pas précisé de coefficient d'espace imperméabilisé dans ces secteurs qui, par leur nature, sont destinés à rester peu construits pour permettre d'utilisation du sol à des fins de jardinage.

- **Impacts sur la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**

Les secteurs Nj n'impactent pas de continuités écologiques dans la mesure où ils n'étendent pas la zone déjà occupée par les jardins familiaux.

- **Impacts sur une consommation excessive de l'espace**

Les secteurs Nj n'induisent pas de consommation excessive d'espace dans la mesure où ils n'étendent pas la zone déjà occupée par les jardins familiaux.

- **Impacts sur les flux de déplacements**

Les secteurs Nj n'induisent pas les flux de déplacement dans la mesure où ils n'étendent pas la zone déjà occupée par les jardins familiaux.

- **Impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

Les secteurs Nj n'impactent pas la répartition des fonctions au sein de la commune dans la mesure où ils ne modifient pas l'usage existant sur ces sites.

#### 4.3. **ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES A ET N**

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme stipule :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le règlement écrit du PLU révisé autorise les extensions et les annexes d'habitations en zones A et N. Il s'agit d'un choix de la commune qui a souhaité laisser des possibilités d'évolution des logements situés dans les nombreux hameaux qui ne bénéficient pas d'un zonage U car situés dans des noyaux bâtis trop petits ou sans caractère symbolique.

Pour cela, une **zone d'implantation** a été prévue, sous la forme d'un rayon d'une cinquantaine de mètres autour du bâtiment d'habitation. Les extensions et les annexes devront se situer intégralement à l'intérieur. Cette distance est vue comme un juste équilibre entre ce qu'il est commun d'observer sur le territoire intercommunal et le besoin de regrouper le bâti pour limiter l'étalement urbain.

La **hauteur** a été encadrée pour garantir l'intégration paysagère des constructions (hauteurs raisonnées, volumes harmonieux). La hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment principal d'habitation et celle des annexes est limitée à 5m. il s'agit d'un compromis entre les hauteurs observables sur le territoire et le besoin d'intégration paysagère.

**L'emprise au sol** et de manière différenciée pour les annexes et les extensions. L'emprise au sol totale de l'ensemble des nouvelles extensions ne dépassera pas 30% de celle du bâtiment principal ou 40m<sup>2</sup>. En effet, il convient de privilégier une double approche (pourcentage et surface minimale) pour permettre l'extension des petites maisons pour lesquelles une limite à 30% du bâti principal serait trop réducteur. L'emprise au sol des annexes aux habitations est quant à elle limitée à une emprise totale de 50m<sup>2</sup>, toutes nouvelles annexes confondues. Libre aux propriétaires de répartir cette emprise totale maximale entre leurs différentes annexes.

Enfin, la **densité** découle de la combinaison des règles susmentionnées.

De rapport de présentation du PLU révisé détaillé au **chapitre 4.2 Choix retenus pour la délimitation administrative à l'usage des sols (règlement écrit)** les règles prévues pour chaque zone, notamment les règles en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité s'appliquant aux annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N ainsi que dans les STECAL. Ces règles visent à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces zones.