

Arrivé le :

15 NOV. 2024

MAIRIE DES ANDELYS

Département Études-Aménagement

Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur le Maire
Mairie des Andelys
Avenue du Général de Gaulle
BP 506
27705 LES ANDELYS Cedex

Évreux, le 6 novembre 2024

N/Réf. : JMC/DWL/LLE/LMN 24021

Objet : Avis Révision Plan Local d'Urbanisme Les Andelys

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Les Andelys.

La configuration géographique particulière de la ville des Andelys, encaissée dans la vallée du Gambon et bordée au sud par la Seine, limite les extensions urbaines. Cette contrainte est accentuée par la présence des plateaux dominés par le Grand site classé de Château Gaillard, dont la préservation des vues lointaines entraîne une quasi-inconstructibilité des coteaux et plateaux.

Les Andelys est donc fortement contrainte à renouveler son tissu urbain sur elle-même, ce qui conduit la ville à développer des solutions d'urbanisme particulières.

Ainsi, le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à des fins de développement économique. À l'inverse, la redynamisation des friches et la requalification des espaces existants sont devenues des axes majeurs, comme en témoignent les projets du quartier du Levant, du nouvel hôpital Saint-Jacques ou encore de la friche La Soie.

1. Une nouvelle friche est apparue en 2024, à la suite de la liquidation judiciaire de l'entreprise Holophane. En conséquence, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été instauré sur l'ensemble de l'emprise de l'entreprise.

Cela traduit la volonté de « La commune qui entend préserver le potentiel industriel du site et éviter son démantèlement. [Elle] a fait le choix d'instaurer une servitude d'inconstructibilité sur l'ensemble du foncier de l'entreprise, soit 4,89 ha. Au sein de ce périmètre, la constructibilité est gelée en attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Par la mise en place de cette servitude, la commune qui n'est pas propriétaire du foncier, entend disposer d'un temps d'études permettant la définition d'une stratégie de reconversion du site répondant aux besoins et enjeux locaux et éviter le morcellement du site. »

Le premier objectif, en ce qui concerne les activités économiques, est de maintenir les entreprises existantes et de favoriser le développement des TPE et PME.

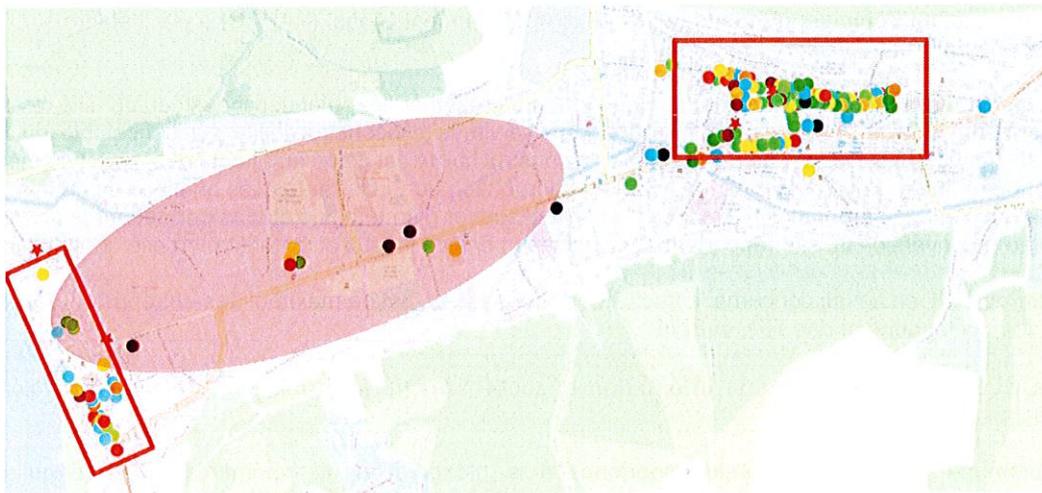
- **La CCI est favorable à cette orientation** et soutient les mesures mises en œuvre pour valoriser les 5 hectares d'activités.
2. La commune attache une grande importance à la préservation du commerce local, ce qui se traduit principalement par deux actions : le réaménagement de l'axe urbain "Avenue de la République/D316" et l'instauration de périmètres de diversité commerciale à chaque extrémité.

2.1. Nous avons déjà souligné la configuration particulière de la ville qui a pour conséquence de limiter le développement de zones commerciales traditionnelles. Une seule existe autour de l'enseigne Intermarché, dans le quartier du Levant, dont la requalification est prévue.

À côté de cela, la commune laisse une totale liberté d'implantation de commerces et d'activités dans les secteurs urbains de la ville, à l'exception de la zone UC.

	Ua	Ub	Uc	Ux
Vocation du secteur	Secteur mixte à vocation principale d'habitat, de commerces et d'équipements. Il accueille les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.		Secteur mixte à vocation principale d'habitat individuel, mais pouvant également accueillir des activités tertiaires s'insérant dans le tissu urbain de la zone.	Secteur à vocation économique regroupant les principaux sites d'activités des Andelys.
Sous-destinations autorisées sans conditions	Logement – Hébergement – Artisanat et commerce de détail – Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle – Hébergement hôtelier et touristique – Cinéma – Restauration – Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – Etablissements d'enseignement – Etablissement de santé et d'action sociale – Salles d'art et de spectacle – Equipements sportifs – Autres équipements recevant du public – Entrepôts – Bureaux – Centre de congrès et d'exposition		Logement – Bureau	Commerce de gros - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – Industries – Entrepôts – Bureaux
Sous-destinations autorisées sous conditions	Exploitations agricoles (fermes urbaines compatibles avec la proximité de l'habitat) - Commerces de gros (sous réserve de leur implantation dans un bâtiment préexistant)		/	Logement (si indispensable pour l'exercice des activités admises dans la zone)
Sous-destinations interdites	Exploitation forestière Industries		Toutes les autres sous-destinations	Toutes les autres sous-destinations

L'absence de zone commerciale en périphérie, combinée à la souplesse du règlement du PLU, a permis aux enseignes de la grande distribution de s'implanter progressivement sur les terrains constructibles de l'avenue de la République.





L'avenue de la République est devenue une sorte de zone commerciale discontinue, illustrant parfaitement la mixité urbaine.



On y trouve notamment un pôle autour de l'enseigne Carrefour Market, des installations automobiles et des implantations tertiaires, comme des études notariales.

La cohérence paysagère est assurée par l'alignement d'arbres, que le PLU protège.

- La CCI reconnaît la cohérence du projet de la collectivité, qui encadre un axe ouvert à la grande distribution, reliant les deux pôles commerciaux (Petit Andely et Grand Andely) au lieu de créer une distinction entre un pôle de centralité et un autre en périphérie. Cette continuité peut être un gage de fréquentation.

2.2. Dans le cadre de l'élaboration du PLU et pour répondre aux objectifs de son PADD, notamment l'objectif 3 de l'axe 1 « Soutenir le maintien des activités existantes et l'accueil de PME tertiaires », la commune a souhaité intégrer dans son PLU révisé, les linéaires de rez-de-chaussée commerciaux protégés présents dans le PLU en vigueur (article L151-16 du Code de l'Urbanisme).

Deux secteurs de protection des linéaires commerciaux sont identifiés dans le PLU :

- Le secteur de la place Nicolas Poussin et de la rue Marcel Lefevre au Grand Andely (environ 2,4 ha).
- Le secteur sud de la rue Grande au Petit Andely (environ 3 000 m²). Ces deux secteurs sont reliés par l'avenue de la République.

Habituellement, dans ces secteurs de protection du linéaire commercial, les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits.

Cependant, la commune des Andelys adopte une approche différente : « Les changements de destination des locaux commerciaux et d'activités de service (existants à la date d'approbation du présent règlement) sont autorisés en rez-de-chaussée, sous réserve de conserver un espace d'une profondeur minimale de 8 mètres à partir de la façade donnant sur la voie, destiné à accueillir des commerces, des services, des équipements publics ou une autre activité des secteurs secondaire et tertiaire, à l'exception des sous-destinations "industrie" ou "entrepôt". »

Ainsi, la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements est autorisée, tout en réglementant la configuration des cloisons pour permettre un éventuel retour à l'activité commerciale.

- La CCI est confrontée à ce choix pour la première fois dans un cœur de périmètre marchand, ce qui soulève quelques réserves :

- ✓ Le laisser-faire concernant la disparition des commerces autour de la place Nicolas Poussin, cœur commerçant de la ville, semble risqué à moyen terme pour maintenir une densité et une diversité commerciale suffisantes pour garantir l'attractivité du centre-ville.
 - ✓ Aucun règlement n'impose de conserver une vitrine en façade, ni même son emplacement, ce qui risque de rendre impossible un retour à l'activité commerciale en cas de transformation importante de la façade.
 - ✓ Le faible niveau de protection du commerce aux deux extrémités de l'avenue de la République affaiblit la cohérence de la stratégie précédemment évoquée.
3. Le potentiel touristique sera valorisé par la mise en avant du site historique de Château Gaillard, le projet "Seine à Vélo" pour attirer les cyclotouristes, ainsi que par le renforcement des équipements d'accueil (hébergements, aire de camping-cars).

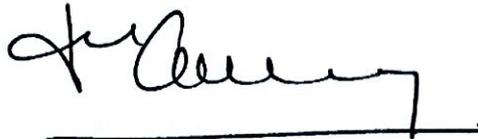
La valorisation des atouts historiques et culturels des Andelys, notamment au Petit Andely, constitue une priorité avec l'installation d'infrastructures adaptées au cyclotourisme et au tourisme fluvial.

- La CCI adhère pleinement à l'approche du tourisme comme vecteur principal du développement des Andelys.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Michel COSTASEQUE