

Département de l'Eure

Commune DES ANDELYS

Conclusions

concernant le projet

D'ELABORATION d'un PERIMETRE DELIMITE des ABORDS



Arrêté Municipal N° 2025-011 du 17 Janvier 2025

Préambule

Ces conclusions motivées font suite au Rapport d'enquête établi par le Commissaire Enquêteur (CE par la suite), réalisé dans le cadre de l'enquête portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU par la suite) de la commune Des Andelys et la définition d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA pour la suite) Conformément à l'arrêté n°2025-011 pris le 17 Janvier 2025 par Monsieur le Maire de la commune,

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

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

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

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

Objet de l'Enquête

Par une délibération en date du 26 Juin 2018 complétée par celle du 12 Mars 2019 a été prescrit la révision d'un Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords

« L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, la proposition est soumise à l'accord de l'ABF. Aux Andelys, la commune est à l'initiative de la création du PDA, mais le périmètre en lui-même a été défini par l'ABF au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers locaux. »

Déroulement de l'Enquête

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

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

Le commissaire enquêteur a tenue les permanences suivantes :

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

Concernant le PDA :

Sont venues : Aux permanences : **Deux (2)** personnes dont **Deux (2)** personnes pour connaissance du dossier

Hors permanences : **Aucune** personne pour connaissance du dossier.

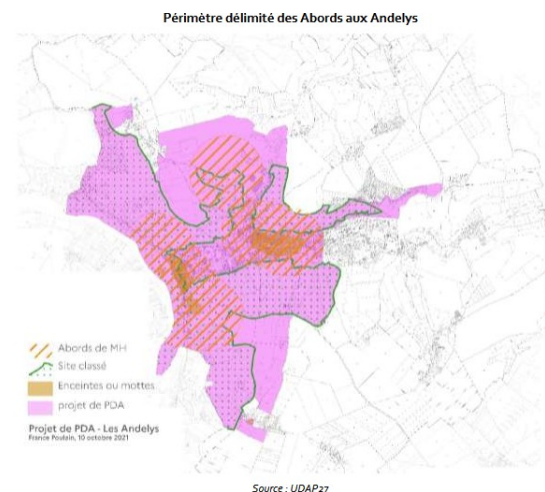
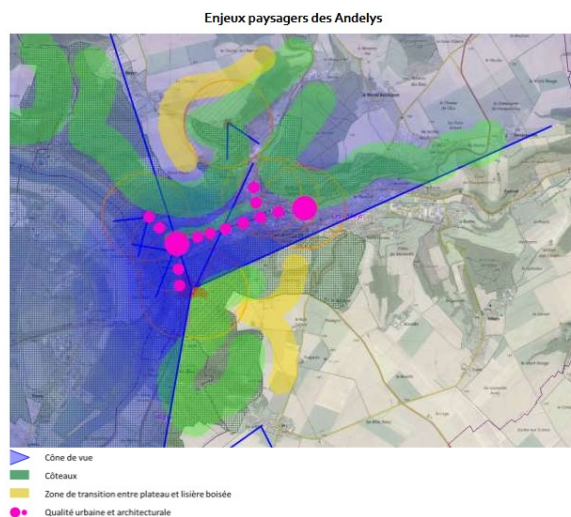
Trois (3) personnes ont pris contact téléphonique avec l'ABF suite a son courrier pour vérification

Le registre d'enquête comprend **Deux (2)** observations et **aucun (0)** courrier **Deux (2)** observations ont été reversés PLU=>PDA pour étude (voir PV des synthèse)

En outre : **Deux (2)** messages informatique pour requête ont été reversés PLU=>PDA pour étude.(voir PV des synthèse)

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

Conclusions motivées



La commune Des Andelys est caractérisée par un patrimoine riche et diversifié dont un certain nombre d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques. Ces immeubles ou parties d'immeubles sont ainsi protégés en raison de l'intérêt public que présente leur conservation du point de vue de l'histoire ou de l'art.

Au total, 7 sites sont protégés, dont 5 monuments classés et 2 inscrits au titre des monuments historiques.

La collectivité en partenariat avec l'ABF, a souhaité réviser les périmètres de droit commun de 500 mètres autour des monuments mais également de prendre en compte des enjeux du patrimoine de la commune. En effet outre les monuments classés ou inscrits, il existe sur le territoire de nombreux points intéressants du patrimoine.

Afin qu'ils correspondent mieux aux enjeux du patrimoine Des Andelys, les rayons autour de ces différents monuments ont été retravaillés avec la prise en compte des abords

Trois axes ont été observés pour cette analyse : celui des cônes de vue, celui de la protection des coteaux et des zones de transition entre les plateaux proprement dits et lisières boisées et celui des qualités urbaines et architecturales propres au bâti de la commune. (carte ci-dessus)

Un périmètre délimité des abords prenant en compte ces éléments a été défini (carte ci-dessus)

Il a été accepté par le Conseil Municipal Des Andelys qui a décidé de le présenter à l'enquête publique en même temps que la révision du PLU.

Le dossier du PDA est présenté de façon claire, lisible et largement agrémenté de cartes, photos et diagrammes en 1 document de 18 pages. Il présente la méthodologie employée pour réaliser ce périmètre délimité des abords.

Observations du CE sur le dossier

Remarques		Avis commune/ABF	Avis CE
Dossier			
Page 16 : Les prescriptions induites par ce périmètre délimité des abords sont décrites dans les fiches jointes au présent document. Doit-on considérer que le point 3 de « Définition du Périmètre Délimité des Abords » est celui attendu pour « les fiches jointes au présent document » ?		ABF : Pour les prescriptions, cela correspond effectivement au point n°3 qui vient accompagner l'important travail que nous avons mené avec le bureau d'études directement dans le règlement du document d'urbanisme. Il nous a semblé qu'il ne fallait pas lui faire concurrence au risque d'être peu compréhensible.	OK
Lecture du PDA			
Une explication devra être donnée concernant la propriété intégrée dans le périmètre. Ne paraît pas cohérent avec le voisinage ? Secteur de Cléry		ABF : Pour le secteur de Cléry, l'objectif affiché est de préserver l'espace situé à l'Ouest de la rue de l'école et de préserver le bâti en place. Il apparaissait plus compréhensible de ne pas détourner les 3 bâtiments concernés car ils sont placés du côté de la zone principalement non bâtie. Cela permettrait de bien appréhender par ailleurs des évolutions de ces bâtiments qui pourraient être assez visibles car situés en entrée de hameau	OK
			
Une explication devra être donnée concernant les propriétés intégrées dans le périmètre. Ne paraît pas cohérent avec le voisinage ? Secteur de Noyer		ABF : Pour le secteur de Noyers, l'objectif est clairement de préserver le bâti agricole et de participer, si celui-ci est amené à évoluer, à sa conservation dans ses volumes et caractéristiques. En effet, trop souvent, les anciens bâtiments agricoles, peu réutilisables pour les besoins modernes de l'agriculture, sont au mieux réutilisés, au pire détruits ou trop largement modifiés. Or, cette ferme est l'une des plus belles de l'Eure et elle mérite toute notre attention notamment les bâtiments situés rue de la Mare Marion. L'alternance de lits de calcaire et de silex, l'usage du pan de bois...a notamment conduit à ce que cette ferme fasse l'objet d'un Label de la part de la Fondation du Patrimoine	OK
			

Analyse des Observations formulées par le public

Mr HAMOT	
Est contre la création d'une zone de transition entre plateau et lisière boisée incorporant son exploitation agricole - la justification de cette zone lui semble hasardeuse étant donné l'absence de visibilité entre Château Gaillard et le plateau - risquant de donner des contraintes supplémentaires aux évolutions de son exploitation - souhaite connaître néanmoins les conséquences concrètes pour des projets de construction agricole dans ce périmètre.	
Analyse de la demande	
Dans la note justificative il est précisé : « En ce qui concerne la protection des coteaux et des zones de transition entre les plateaux proprement dits et les lisières boisées, il faut noter que la commune a développé, faute d'espace, son urbanisation à flanc de coteau, créant ainsi des intervisibilités parfois dommageables au site de Château Gaillard » Il s'agit donc de protéger ce secteur. Les prescriptions concernant ces zones sont données dans le document soit : Préserver le caractère naturel des coteaux et limiter l'urbanisation des zones de transition entre le plateau et les lignes de crête, Conserver les formes, volumes et couleurs traditionnelles afin de ne pas perturber le paysage de fond de vallée, Limiter les mouvements de terrain qui imperméabiliseraient les sols ou qui conduirait à ce que les nouvelles constructions soient trop visibles en s'imposant dans le paysage. L'avis de l'ABF sera bien sûr demandé pour tout projet et il n'est pas forcément contraignant si le projet est dans les critères.	
Avis de la commune/ ABF	
Avis Cne :Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune autre observation. ABF : La protection de la plaine qui se situe en arrière à l'Est de Château Gaillard présente une importance stratégique dans la protection du domaine. Cela permettra de poursuivre les travaux d'amélioration paysagère qui ont été faits dans ces espaces. Cela n'empêchera pas le développement de projets menés par les propriétaires notamment par les agriculteurs. Voir réponse Me Hamot	Avis du CE OK OK

Mmes LELIEVRE Geneviève et VANTHOURNOUT Nicole	
Souhaite connaître la raison pour laquelle la parcelle ZM 078 est intégrée dans la PDA	
Analyse de la demande	
L'étude du PDA a été faite en prenant à partir du Château Gaillard des cônes de vues. Celui prenant la partie urbanisée du Grand Andely se termine par cette parcelle.	
Avis de la commune/ ABF	
Avis Cne : Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune autre observation. ABF : D'accord avec l'analyse.	Avis du CE OK OK

Me HUSS Marie Monique et Mr BONNET François Association des Amis du Patrimoine Des Andelys	
Théâtre romain : Contesté le commentaire suivant : « les abords du théâtre antique, qui au regard de la réalité du terrain, notamment de la topographie du site, ne présentent pas d'intérêt majeur » Estime que le statut de ce site, classé depuis 1928, ne doit pas être remis en question .Les vestiges gallo-romain, le théâtre, la voie romaine, la villa gallo-romaine sont à considérer comme axe important de l'image identitaire et touristique de la ville. Reconnaissent que les abords du site du théâtre sont difficiles et envahi par la végétation, mais il reste remarquable. Un sentier de randonnée et une brochure viendraient enrichir l'offre pédestre.	
Analyse de la demande	

Le commentaire fait état d'une situation, Doit-il être revu ? L'entretien du site doit être étudié si une mise en valeur est possible	
Avis de la commune/ABF	Avis du CE
Avis Cne : Cette description et la remarque formulée n'ont aucune incidence sur l'étendue du PDA qui, dans le projet présenté, sera plus large que les 500 mètres habituels. Cette extension devrait donc satisfaire à la remarque. Les questions relatives à l'entretien du site et à l'information touristique ne relèvent pas du document d'urbanisme. La compétence appartient à l'office du tourisme via l'agglomération.	OK
Avis ABF : Le théâtre romain est un monument historique dont la conservation est assurée par le gestionnaire sous le contrôle de la DRAC. Nous avons réalisé une visite sanitaire de contrôle en 2024 et le site ne présente pas de désordres sanitaires mettant en péril le monument historique. Le périmètre Délimité des Abords vient apporter une meilleure protection des abords et de l'ensemble des vestiges connus ou à découvrir. Néanmoins, je prends note du souhait de l'association quant à une meilleure mise en valeur (mais qui doit être menée avec le gestionnaire et qui n'a pas de lien avec le PLU et le PDA en cours).	OK

Mr BERNARD Paul	
Plan des servitudes. L'augmentation du périmètre de servitudes conduira nécessairement à une augmentation des délais des instructions des droits des sols et à leur complexification. La réunification Grand et Petit Andelys s'entend le reste non. (2 cartes présentées ancien et nouveau périmètres)	
Analyse de la demande	
Le document de présentation ne semble pas suffisant ? Et qu'un délai moyen d'instruction soit indiqué.	
Avis de la commune/ABF	Avis du CE
Avis Cne : La réponse se trouve à l'article Article R423-24 du code de l'urbanisme : Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 est majoré d'un mois : c) Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ; Le délai de droit commun varie selon le type de demande. Pour un permis visant à construire une maison individuelle, on passera par exemple de 2 à 3 mois. Pour une DP, on passera de 1 à 2 mois. Cela reste des exemples, car d'autres délais sont applicables lorsqu'il y a création d'ERP ou site classé, par exemple.	OK
Avis ABF : Il faut distinguer les délais inscrits dans le code de l'urbanisme qui sont connus de tous et les délais de réponse du service qui sont de plus de 50 % en moins de 5 jours, à plus de 80 % en moins en 20 jours. Quant au document de présentation, il permet de bien appréhender le cœur de la protection qui est la préservation des paysages et du bâti autour du patrimoine majeur des Andelys, que sont tant les monuments historiques que le site classé.	OK Lève les aprioris.

Me HAMOT Claire	
1) Comprennent très bien le besoin et l'intérêt de protéger le bois situé entre Château Gaillard et la parcelle AZ1 en raisons de potentielles découvertes de fortifications mais ne comprennent pas la nécessité d'inclure toutes les parcelles depuis l'allée du Roi de Rome jusqu'à Cléry dans ce PDA et en donnent les motivations. 2) Souhaite connaître ce que le terme inter-visibilité recouvre car depuis ce plateau ne sont aperçus ni le Château , ni la Motte Féodale cachée par les habitations de Cléry, respectivement à 1,5km et 1,2km de notre corps de ferme et bien au-delà du périmètre de protection de 500m dont parle la loi de protection des monuments classés. 3) ce PDA semble indiquer des règles différentes à des situations similaires « pas pertinent aux abords du théâtre antique page 11 » les mêmes arguments pourraient être appliqués entre l'allée du Roi de Rome et Cléry 4) En n'englobant pas les habitations de Cléry, mais seulement des champs et des corps de ferme éloignés ce PDA perd sa raison d'être (justification p 15) éviter que la Motte Féodale soit impactée par des constructions nouvelles qui porteraient atteinte à l'authenticité historique de la Motte. 5) Le PDA reconnaît une incohérence en parlant à la fois de « la banalisation » existante de la Motte et en voulant « qu'elle demeure dans son authenticité historique ». Et pourquoi seuls les terrains devant la Motte sont concernés sur une aussi grande distance et pas l'arrière ? 6) Estime que la condition prévue à l'art 621-30 du code du patrimoine n'est pas respectée puisqu cela n'est possible que si cela constitue une entité territoriale d'un seul tenant, ce qui n'est pas le cas. 7) Estime que ce PDA est injustifié, imprécis et excessif : distance de protection de 500m portée à 1500m sans justifications par une étude particulière sur la nécessité de déroger à ce périmètre de droit commun. Si cette distance de protection de 1500m est faite pour justifier d'une cohérence avec Château Gaillard alors il faut aller jusqu'à d'autres mottes féodales comme celle de la Bucaille à Guiseniers. 8) Les préconisations se contredisent et sont excessives « autorisation préalable » « préserver les terres agricoles non bâties devant devant la Motte Féodale » ce qui revient à interdire toute construction dans le périmètre et d'autre part à donner à cette interdiction une large portée puisqu'elle ne fixe pas de limite maximale. 9) Ce PDA a été présenté pour la première fois lors de cette enquête et pas lors de la consultation préalable. La loi demande que la délimitation de ce périmètre soit concertée et raisonnée. 10) Page 16 Pas de fiches de prescriptions induites sur ni sur le site commune ni sur les documents d'enquête les documents sont consultables, donc pas de possibilités de se prononcer en toute connaissance de cause. Existe-t-	

elles et où peut-on les trouver ? 11) Ce PDA ne prend pas en compte les nécessités de développement pour les deux exploitations agricoles présentes sur le périmètre. 12) Les motifs hachurés en noir sur nos parcelles ne sont pas expliqués (RP du PLU)? 13) Pour éviter toute contrainte administrative supplémentaire, nous demandons qu'à minima les parcelles correspondant au corps de ferme soient exclu du PDA.	
Analyse de la demande	
Mr Hamot fils était déjà venu le 5/03/25. Dans la note justificative il est précisé : « En ce qui concerne la protection des coteaux et des zones de transition entre les plateaux proprement dits et les lisières boisées, il faut noter que la commune a développé, faute d'espace, son urbanisation à flanc de coteau, créant ainsi des intervisibilités parfois dommageables au site de Château Gaillard » Il s'agit donc de protéger ce secteur. Les prescriptions concernant ces zones sont données dans le document soit : Préserver le caractère naturel des coteaux et limiter l'urbanisation des zones de transition entre le plateau et les lignes de crête, Conserver les formes, volumes et couleurs traditionnelles afin de ne pas perturber le paysage de fond de vallée, Limiter les mouvements de terrain qui imperméabiliseraient les sols ou qui conduirait à ce que les nouvelles constructions soient trop visibles en s'imposant dans le paysage. L'avis de l'ABF sera bien sûr demandé pour tout projet et il n'est pas forcément contraignant si le projet est dans les critères	
Avis de la commune/ABF	Avis du CE
Avis Cne : Cf. réponse du CE. Cette remarque n'appelle à aucune autre observation. Avis ABF : A leur demande, j'ai rencontré Mme Hamot et le nouvel exploitant, sur site lundi 24 mars dernier, et nous avons partagé les enjeux autour de la protection et de la préservation de Château Gaillard. Il apparaît que leurs inquiétudes étaient liées à la non-possibilité de construire sur les parcelles. Or, ce n'est pas l'objectif du Périmètre Délimité des Abords car le PDA ne gère pas la constructibilité des parcelles. Ils ont également compris que le PDA n'était pas du tout un empêchement pour faire de l'agriculture mais bien une procédure qui permettait de préserver les paysages. Nous avons également convenu avec le jeune agriculteur que nous nous reverrions au moment où il aurait des projets d'évolution de la ferme.	OK OK Cette entrevue a donc levé les ambiguïtés liées à l'incompréhension du projet

Me SEGUELA Martine	
Sur le périmètre délimité des Abords des monuments historiques, le découpage est aussi surprenant qu'incompréhensible. Ex page 11 des phrases incomplètes qui nuisent à la compréhension du propos. Les préconisations sont réduites à la plus simple expression. Règlement page 12 PDA Ce périmètre est largement plus important que ceux existants. C'est une contrainte de plus et des délais d'instruction supplémentaires pour les porteurs de projet	
Analyse de la demande	
Le document de présentation ne semble pas suffisant ? Et qu'un délai moyen d'instruction soit indiqué.	
Avis de la commune/ABF	Avis du CE
Avis Cne : La réponse se trouve à l'article Article R423-24 du code de l'urbanisme : Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 est majoré d'un mois : c) Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques. Le délai de droit commun varie selon le type de demande. Pour un permis visant à construire une maison individuelle, on passera par exemple de 2 à 3 mois. Pour une DP, on passera de 1 à 2 mois. Cela reste des exemples, car d'autres délais sont applicables lorsqu'il y a création d'ERP ou site classé, par exemple. Avis ABF : Il faut distinguer les délais inscrits dans le code de l'urbanisme qui sont connus de tous et les délais de réponse du service qui sont de plus de 50 % en moins de 5 jours, à plus de 80 % en moins en 20 jours. Quant au document de présentation, il permet de bien appréhender le cœur de la protection qui est la préservation des paysages et du bâti autour du patrimoine majeur des Andelys, que sont tant les monuments historiques que le site classé.	OK OK Lève les aprioris.

Le Commissaire Enquêteur

Après avoir :

- ✓ porté une étude attentive et approfondie au dossier et les éléments joints soumis à l'enquête publique, apprécié la problématique des impacts du projet sur l'environnement, sur les divers acteurs et sur le territoire, évalué les diverses observations, les orientations, motivations et les avis émis, établi le Rapport d'enquête, sollicité des informations complémentaires jugées nécessaires, exposé et développé les Conclusions
- ✓ effectué une visite sur le territoire, et particulièrement sur les sites présentant des caractéristiques notamment environnementales, de visualiser les secteurs les plus impactés et de mieux appréhender le projet dans sa globalité,

- ✓ évalué les enjeux, analysé les avantages et les inconvénients, les dispositions et prescriptions semblant désormais cohérentes et tendant à répondre aux particularités du territoire et aux choix des élus.

Considérant que :

- l'ensemble du dossier contient les pièces réglementaires, que sa mise à disposition a été conforme aux prescriptions de l'arrêté communal, des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme ainsi que du Code du Patrimoine, que la procédure d'information de la population et le bon déroulement de l'enquête ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer et formuler ses observations :
 - le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête ou messagerie dédiée, ainsi que par courrier et qu'il pouvait également échanger avec le CE à l'occasion des permanences,
- l'étude du dossier et les recherches personnelles du CE révèlent de l'intérêt du projet soumis à enquête publique,
- le CE a été tenu informé de la totalité des observations formulées, les attentes du public ayant été toutes et parfaitement appréhendées,
- le porteur de projet ainsi que l'ABF ont su rester constamment à l'écoute des requêtes formulées par le CE, marquant par là-même une volonté forte à présenter un dossier complet et en portant également une attention toute particulière aux requêtes formulées,
- les avis, de la collectivité et de l'ABF portés aux Mémoires en réponse, conviennent globalement au CE, la commune et l'ABF n'ayant occulté aucune observation ni proposition,
- les dispositions du projet d'élaboration de PDA, définies par les élus, apparaissent comme adaptées eu égard aux spécificités et particularités du territoire, alliées aux exigences du terrain ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

Le travail préparatoire effectué par le service de l'Architecte des Bâtiments de France en relation avec la collectivité,

La prise en compte, par l'Architecte de Bâtiments de France et la collectivité, des observations formulées par le commissaire enquêteur (PV de Synthèse au Maître d'Ouvrage), en particulier la levée des incompréhensions liés aux délais d'instruction.

La prise en compte des caractéristiques architecturales, dans le règlement des zones concernées avec la volonté de bien préserver les espaces, de type d'architectures exogènes qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune. m'ont permis de comprendre et de vérifier la bonne définition de ce projet.

Mon avis, sur le projet d'élaboration du Périmètre Délimité des Abords de la commune Des Andelys tel que défini, sera **FAVORABLE**

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

