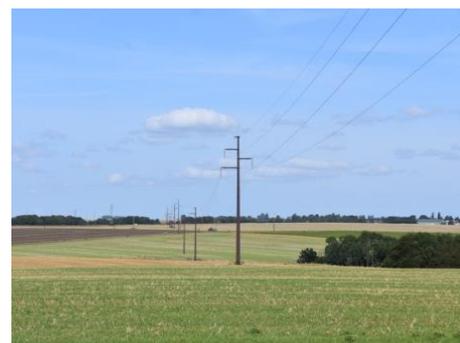


Commune des Andelys



► Plan Local d'Urbanisme

Périmètre Délimité des Abords

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet
2025



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

SOMMAIRE

Sommaire	2
I – Présentation générale	3
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
2. LES ANDELYS, UN TERRITOIRE DE PATRIMOINE	6
II- Note justificative.....	13
1. DEFINITION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS	14
2. OBJECTIFS ET ETENDUE DU PDA	15
3. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES	16

I – PRESENTATION GENERALE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.

L'article L. 621-30 du code du patrimoine prévoit que la protection au titre des abords s'applique aux « *immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur* ».

La délimitation du périmètre doit donc permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné ou assurer la conservation ou à la mise en valeur du monument historique. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager.

Il est recommandé que le périmètre suive les limites physiques, lisibles dans le paysage, voire à défaut les limites parcellaires. Il convient d'éviter que la gestion du futur périmètre délimité des abords ne soit pas complexifiée par un doute quant à la limite exacte du périmètre.

L'article L. 621-30 prévoit également la possibilité de créer un périmètre délimité des abords commun à plusieurs monuments historiques. Un tel périmètre commun peut être envisagé pour les abords de plusieurs monuments historiques n'ayant pas de rapport entre eux (par exemple un immeuble du XXe siècle et un château médiéval).

La limite du périmètre délimité des abords permet alors de regrouper les périmètres des abords de plusieurs monuments historiques qui auraient pu être institués séparément, à condition que le périmètre délimité des abords commun constitue une entité territoriale d'un seul tenant. C'est cette option qui a été retenue dans le cas de la définition du PDA des Andelys.

Article L621-30 :

« I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

Article L621-31 :

« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions. »

Article L621-32 :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. »

2. LES ANDELYS, UN TERRITOIRE DE PATRIMOINE

a. Les monuments historiques

La commune des Andelys dispose d'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.

N°	Monument	Protection	Photo
1	Hospice Saint-Jacques , façade et toitures de l'ensemble des bâtiments, intérieur de la chapelle, sol du jardin, porte d'entrée sur la rue de l'hôpital (cad AI 31)	Classement (1964)	
2	Eglise du Petit Andely	Classement (1840)	
3	Château Gaillard	Classement (1862)	
	Abords du Château Gaillard : la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune des Andelys sous le n°44p appartenant à la commune et avoisinant les ruines classées du Château Gaillard (déjà classée par décret du 12/04/1927)	Classement (1928)	
	Abords du Château Gaillard : la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune des Andelys sous le n°41p et avoisinant les ruines classées du Château Gaillard	Classement (1926)	
	Abords du Château Gaillard : la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune des Andelys sous le n°43 et avoisinant les ruines classées du Château	Classement (1926)	
	Abords du Château Gaillard : les parcelles de terrain inscrites au cadastre de la commune des Andelys sous les n°33, 34, 41 et avoisinant les ruines classées du Château Gaillard	Classement (1926)	
	Abords du Château Gaillard : la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune des Andelys sous le n°44p, section G et bande de terrain d'une largeur de 30mètres prise sur les parcelles 45,46,47,72,74,79	Classement (1927)	

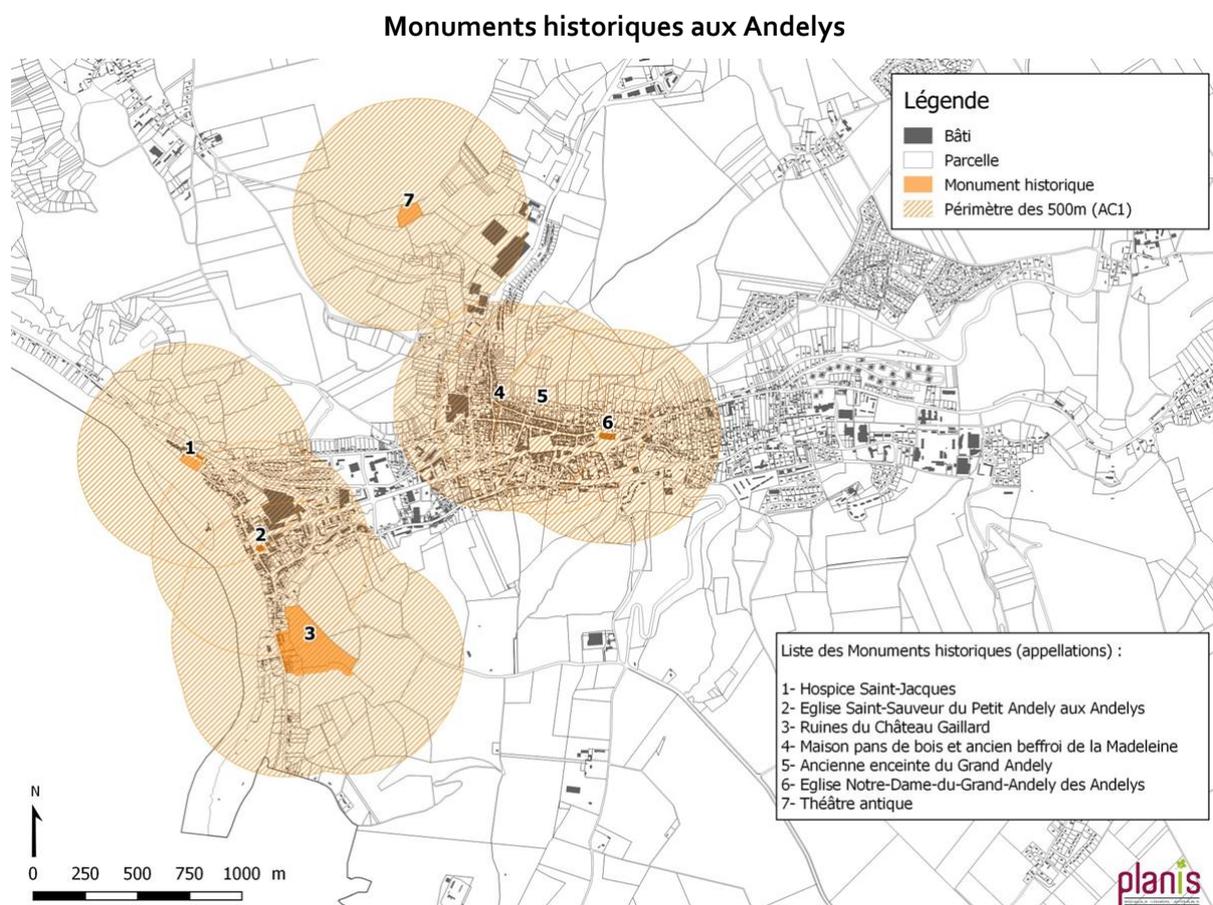
	et contiguë du côté nord aux parcelles 43 et 44, ladite parcelle 44p et ladite bande de terrain avoisinant le Château Gaillard, édifice classé (cad. G 44p,45p,46p, 72p, 79p)		
4	Maison en pans de bois et ancien beffroi de la Madeleine , sis à l'angle de la rue de la Sous-Préfecture et de la ruelle de l'Horloge	Inscription (1933)	
5	Restes de l'enceinte du Grand Andely situé sur la parcelle n°348 section F	Inscription (1926)	
6	Eglise du Grand Andely	Classement (1840)	
7	Théâtre antique : parcelles de terrain, et substructions d'un théâtre antique qu'elles contiennent (B 852, 853 et 854)	Classement (1928)	

Photos : Planis

Autour de chacun de ces monuments historiques, un périmètre de protection est établi à l'intérieur duquel aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être réalisé sans autorisation préalable. Ce périmètre de droit commun de 500 mètres, peut être étendu au-delà des 500 mètres dans le cadre d'une étude particulière.

La démarche de définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques aux Andelys est réalisée en parallèle du PLU. Compte-tenu de la présence de plusieurs monuments historiques sur la commune, les rayons autour de ces différents monuments doivent être retravaillés afin qu'ils correspondent mieux aux enjeux du patrimoine des Andelys.

Dans tous les cas, le périmètre de protection autour des monuments historiques fait l'objet d'un report sur la carte des servitudes du PLU (servitude AC1).



Source : Atlas des patrimoines, réalisation : Planis

En dehors du périmètre existant de 500m autour des monuments historiques, la question de l'intégration de ces monuments dans leur environnement proche et lointain se pose. En effet, le traitement des abords de ces monuments ne permet pas toujours leur mise en valeur. Les abords de l'Eglise Notre Dame du Grand Andely (dite la Collégiale) par leur aspect très routier, ne valorisent pas le bâtiment. De même, les abords des vestiges des remparts du Grand Andely, par leur piètre qualité (réseau aérien, portes de garage...) portent atteinte à la nature du monument.

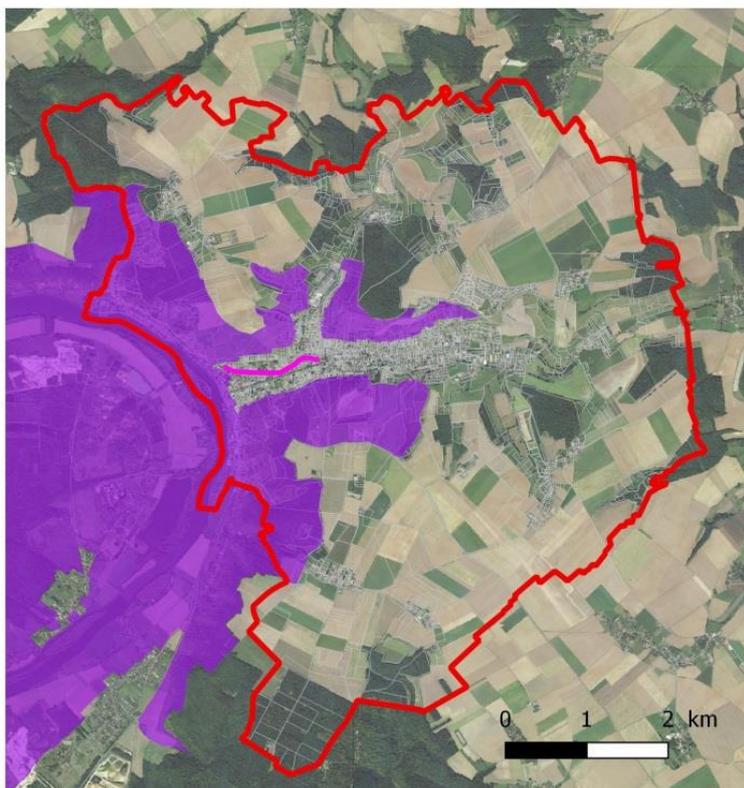
L'intégration des monuments historiques dans le paysage élargi doit également être prise en compte. De nombreux points de vue depuis ou vers le château existent (depuis la rive gauche, depuis les voies d'accès à la ville, depuis le centre-ville, depuis le Mont Pivin...) mais sont parfois entachés par des covisibilités avec des points noirs paysagers.

b. Les sites classés ou inscrits

La commune des Andelys est concernée par la présence de 2 sites classés ou inscrits :

- L'ensemble formé par la boucle de la Seine dite « de Château-Gaillard » (à cheval sur 12 communes), site classé par décret du 5 décembre 2006
- La Promenade des Prés, en bordure du canal du Gambon, site inscrit par arrêté du 18 octobre 1932.

Sites classés et inscrits aux Andelys



- Limite communale des Andelys
- Site Classé
- Site Inscrit

Réalisation : Planis

Sur la commune des Andelys, le site classé représente une surface de 645 ha, et le site inscrit une superficie de 0,74 ha.

La limite des sites doit être reportée dans le document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique opposable aux tiers (article L126-1 du Code de l'Urbanisme).

Au sein du site classé toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Au sein du site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace (projet d'aménagement ou de modification du site) sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

c. Le patrimoine non classé ou inscrit

La commune des Andelys dispose également d'une richesse patrimoniale ne bénéficiant pas de mesures de protections, pourtant essentielles au regard de leur intérêt historique ou artistique.

En effet, des vestiges des remparts médiévaux situés au Petit Andely existent mais ne sont ni classés, ni inscrits, ni identifiés aujourd'hui, ce qui présente un risque pour leur sauvegarde.

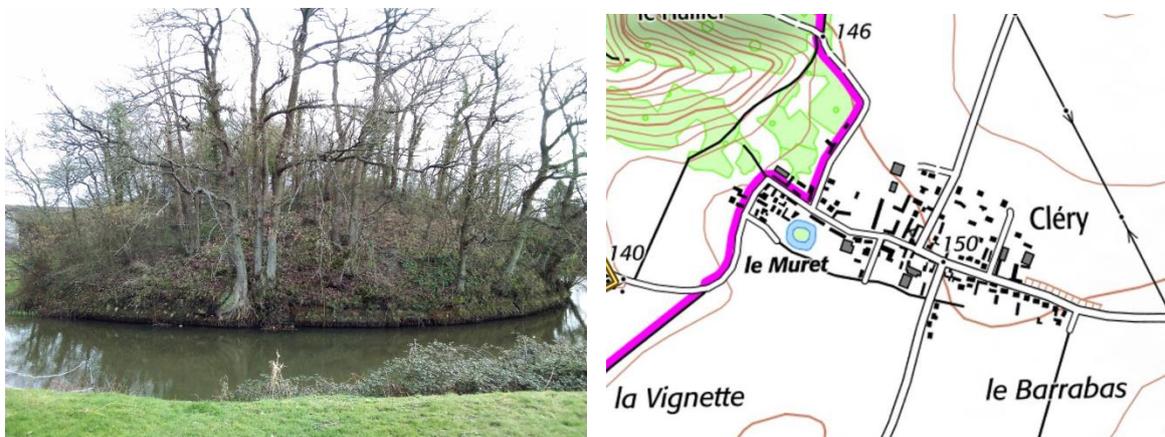
Vestiges des remparts au Petit Andely



Source : Planis, UDAP27

La Motte de Cléry, ou Fort du Muret, situé au hameau de Cléry ne présente aucune mesure de protection malgré son intérêt historique. Cette motte castrale datant du XII^{ème} siècle est un élément avancé constitutif du système défensif de Château Gaillard. La butte est entourée d'un fossé d'eau, encore visible aujourd'hui et était surmontée d'une tour permettant d'assurer la surveillance du territoire en direction de Vernon et Gaillon.

Vestiges de la Motte de Cléry



Source : Wikipedia, Géoportail

De même, le secteur de l'Entre-Deux-Andelys n'est pas couvert par les périmètres de protection des abords des monuments historiques. Or ce secteur comporte des éléments d'intérêt architecturaux remarquables ni classés, ni inscrits, ni identifiés, comme des habitations à l'architecture néonormande.

Manoirs néo normands, Avenue de la République

Source : Planis

A l'inverse, ces périmètres de protection couvrent des quartiers qui ne présentant pas d'intérêt architectural ou historique particulier. C'est le cas notamment des quartiers Est du Grand Andely, le long de la RD1 ou des abords du théâtre antique, qui au regard de la réalité du terrain et notamment de la topographie du site ne présentent pas d'intérêt majeur ni de vues sur le site classé. Il convient donc de s'interroger sur la pertinence des périmètres de protection autour des monuments historiques des Andelys.

La commune dispose par ailleurs de petits éléments de patrimoine d'intérêt. Ces éléments ponctuels de patrimoine dit vernaculaire, correspondant à l'histoire du quotidien et des pratiques contribuent à la qualité patrimoniale et paysagère du territoire ainsi que de son attrait touristique et de la qualité du cadre de vie qu'il offre.

On citera notamment (liste non exhaustive) :

- La Fontaine Sainte-Clotilde
- Le lavoir Rue de la Madeleine
- Les ponts sur le Canal du Grand Rang
- Les murets de pierre et le bâti ancien

Exemples du patrimoine vernaculaire des Andelys



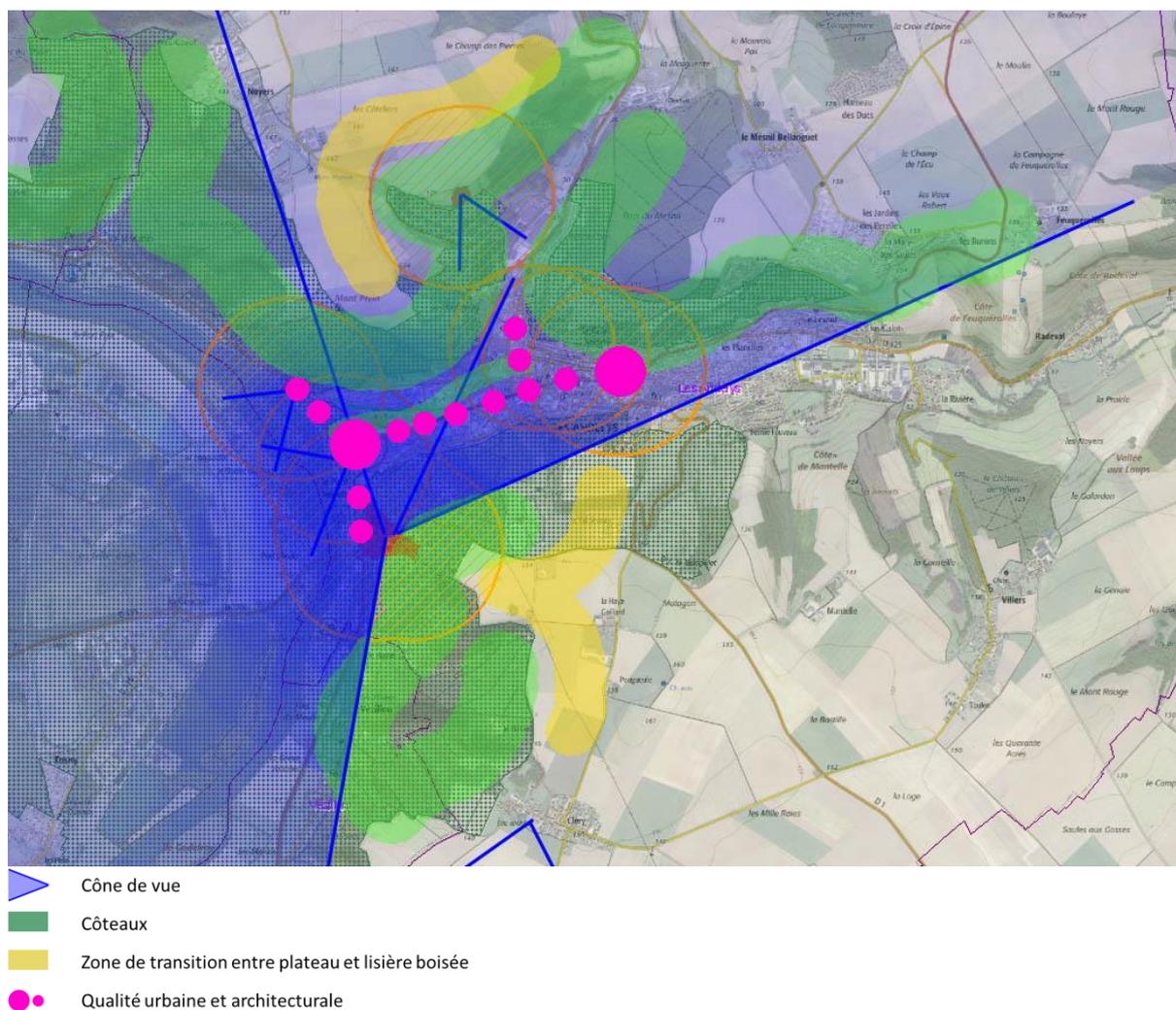
Source : Planis

II- NOTE JUSTIFICATIVE

1. DEFINITION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

La définition du Périmètre Délimité des Abords est le fruit d'un travail sur les enjeux paysagers et patrimoniaux liées aux monuments historiques mené par l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure).

Enjeux paysagers des Andelys



Source : UDAP27

Le document Les Essentiels de l'Eure – Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Andelys, réalisé par Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie) – 7 janvier 2022 - F. POULAIN – M. BUCHOU, précise les choix retenus pour la définition du périmètre :

« Le travail qui vise à adapter les périmètres de protection autour des monuments historiques part du principe que ce ne sont pas simplement les abords qui doivent être protégés en tant qu'écrans du monument historique mais bien en raison de leurs qualités propres. En effet, le périmètre délimité des abords protège les monuments historiques mais aussi les abords en tant que tels. 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.

En ce qui concerne les cônes de vue, il est aisé de comprendre qu'une forteresse défensive a été bâtie pour défendre un territoire. La défense passait à cette époque par la vision sur l'environnement pour se défendre contre les attaques et ne pas être surpris. La hauteur du donjon permettait de voir assez loin. Il n'est pas possible à ce jour de voir ce que les défenseurs voyaient depuis le haut du donjon, mais il est certain que les images prises par les drones nous permettent d'en avoir connaissance de manière assez précise. Les cônes de vue peuvent être ainsi de plusieurs kilomètres ou de quelques centaines de mètres lorsque l'on se trouve à proximité d'un monument ou au cœur de la commune. Il existe ainsi une interrelation avec la motte féodale de Venables et le Château de Gaillon.

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 des Andelys a développé, faute d'espace, son urbanisation à flanc de coteau, créant ainsi des intervisibilités parfois dommageables au site de Château-Gaillard. Notons également la présence sur le plateau de la motte féodale du hameau de Cléry, relativement conservée avec ses douves en eau.

En ce qui concerne les qualités urbaines et architecturales présentes de la commune, la commune des Andelys dispose d'un bâti d'une grande qualité avec beaucoup de soin apporté aux éléments d'architecture, à la couleur diversifiée des briques, à la présence de colombage... et à de beaux exemples d'architecture de la Reconstruction. Deux secteurs feront l'objet d'une attention très particulière avec les espaces inter-remparts urbains du Petit et du Grand Andely.

Un travail fin a été réalisé courant 2021 pour déterminer les limites des anciens remparts. En effet, il apparaît que l'histoire de la ville récente a conduit à ce que l'étalement urbain se fasse d'abord entre le Petit et le Grand Andely, puis de manière plus périphérique sur les coteaux situés plus à l'Est. Aussi, il est apparu également intéressant de prendre en compte, non seulement les coteaux de la Seine et du Gambon, mais aussi une partie des plateaux nord et sud, en incluant la motte féodale du hameau de Cléry pour traiter des questions d'intervisibilité entre les monuments historiques. »

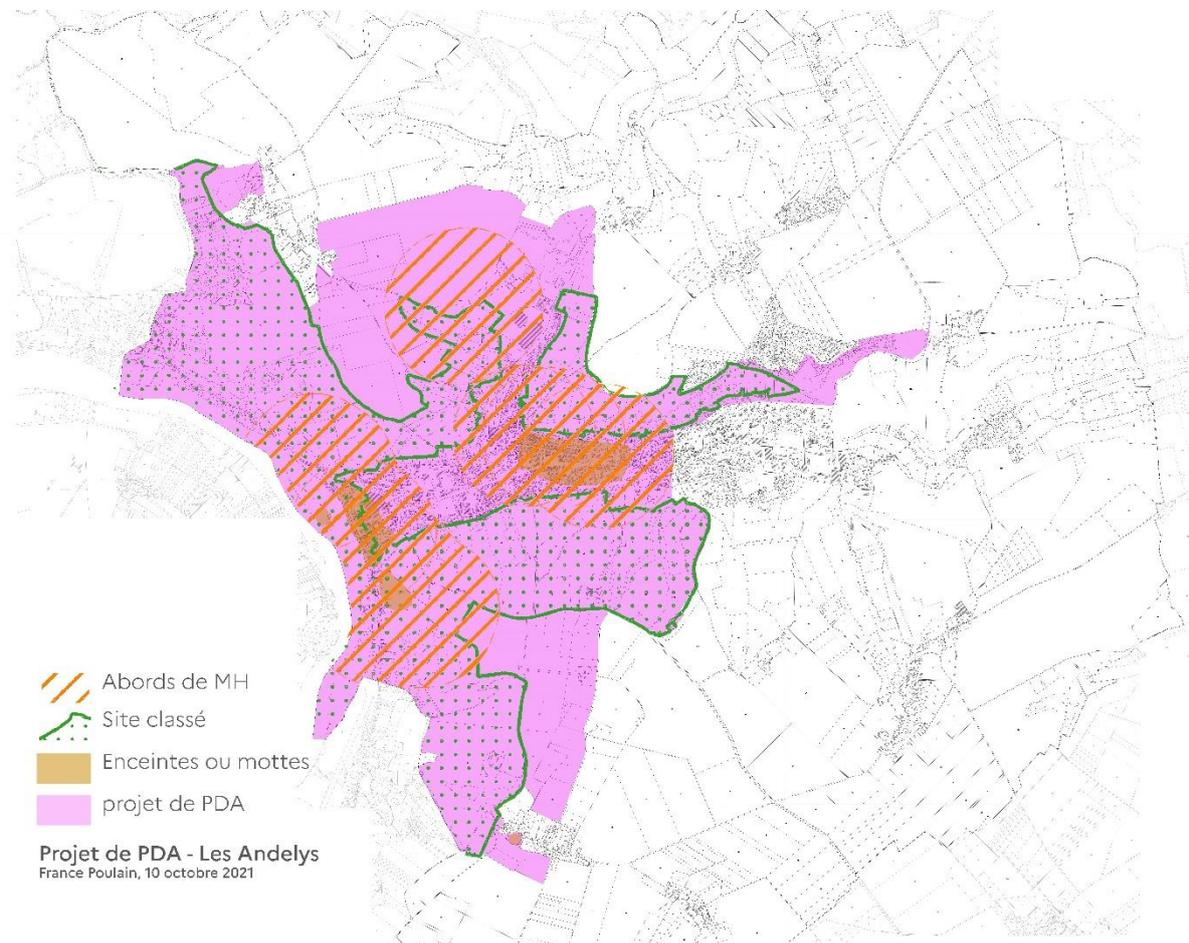
2. OBJECTIFS ET ETENDUE DU PDA

Afin de prendre en compte les spécificités territoriales et topographiques des Andelys, un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques doit être défini. Les objectifs visés par cet outil de protection du patrimoine ont été définis par l'ABF :

- Préserver les vues existantes depuis la route départementale 313, en entrée de ville sud, qui donnent à voir la forteresse de Château-Gaillard dominant la vallée de la Seine.
- Préserver les terres agricoles non bâties devant la motte féodale du hameau de Cléry afin que celle-ci ne soit pas impactée par des constructions nouvelles. En effet, cet élément remarquable en très bon état de conservation a une qualité et une présence importante tant qu'il demeure dans son authenticité historique.
- Conserver les espaces non urbanisés proches de la forteresse de Château-Gaillard car ils participent à la compréhension du monument historique qui était, au départ, destiné à voir les environs et à défendre un territoire.
- Préserver le bâti ancien du Petit Andely, les constructions du XIXe siècle reliant les centres du Petit Andely et du Grand Andely ainsi que les immeubles de la Reconstruction du Grand Andely.
- Préserver les berges du Gambon.
- Préserver les restes d'enceintes du Petit et du Grand Andely afin de conserver la mémoire de la ville fortifiée.
- Préserver les coteaux et les zones de transition entre plateau agricole et lisière boisée afin de contenir l'urbanisation à flanc de coteau mettant en péril la compréhension du site et garder intacte la silhouette des hameaux les plus emblématiques.

Ainsi, on arrive à un zonage cohérent qui permet de bien préserver le caractère exceptionnel de la commune et de ne pas subir la pression d'une urbanisation exogène.

Périmètre délimité des Abords aux Andelys



Source : UDAP27

L'objectif est bien de préserver cet espace remarquable de type d'architectures non locales qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune. Les prescriptions induites par ce périmètre délimité des abords sont décrites dans les fiches jointes au présent document.

3. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

Dans le cadre de l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune des Andelys, il est apparu important au service de l'UDAP de compléter les documents réalisés par une fiche synthétisant les intentions du service en matière de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales. Cinq enjeux conditionnent ces intentions.

Les prescriptions ci-après sont issues du document Les Essentiels de l'Eure – Le PDA des Andelys : les prescriptions paysagères, urbaines et architecturales, réalisé par Unité Départementale de

l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie), Urbanisme ISSN 2492-9743 n° 99 – 7 janvier 2022 - F. POULAIN – M. BUCHOU.

a. Préservation des Vallées de la Seine et du Gambon et des zones de transition entre plateau et coteau

Description : Les falaises calcaires de la Seine et la vallée du Gambon ont fortement façonné le paysage. Entre vallons en cultures, haies, boisements, de nombreuses intervisibilités se dégagent sur le grand paysage. L'urbanisation s'est naturellement implantée en fond de vallée ; elle tend toutefois à investir les flancs de coteaux.

Prescription :

- Préserver le caractère naturel des coteaux et limiter l'urbanisation dans les 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 conduiraient à ce que les nouvelles constructions soient trop visibles en s'imposant dans le paysage,

b. Préservation de la Motte féodale du hameau de Cléry

Description : La motte féodale, relativement bien préservée, a conservé ses douves en eau. Elle s'insère dans la partie urbanisée du hameau de Cléry, ce qui tend à banaliser son intérêt.

Prescription :

- Préserver les terres agricoles devant la motte de toute urbanisation, sur une bande de 100m minimum
- Préserver l'intégralité du site et notamment les douves en eau.
- Préserver les couches archéologiques du site.

c. Préservation des abords de Château Gaillard

Description : Les ruines de Château-Gaillard laissent encore deviner l'ampleur de la forteresse originelle ; la position stratégique du site est encore clairement visible.

Prescription :

- Ne pas bâtir sur ces espaces naturels qui participent de l'authenticité du monument historique.
- Préserver les points de vue ouverts sur le château ; éviter l'enfrichement.

d. Préservation d'un patrimoine architectural varié

Description : Formée de deux entités distinctes reliées par un boulevard planté, Les Andelys offre un voyage architectural dépaysant, mélangeant de harmonieusement constructions traditionnelles normandes, villas bourgeoises et bâti de la Reconstruction. ...).

Prescription :

- Préserver l'identité propre à chaque entité architecturale, au Petit Andely le patrimoine ancien et au Grand Andely l'intégration du bâti de la Reconstruction aux bâtiments XIX et XXe.
- Veiller à préserver cette harmonie architecturale en cherchant l'intégration des nouvelles constructions ou annexes (diversité des matériaux, respect des typologies).
- Requalifier l'avenue de la République pour trouver un style architectural qui fasse la liaison entre les deux entités urbaines

e. La mise en valeur des restes d'enceintes du Petit et du Grand Andelys

Description : Des traces de fortifications subsistent, tant au Petit qu'au Grand Andelys ; soit des restes de l'enceinte elle-même, soit des pierres reprises dans la construction des maisons.

Prescription : Préserver les restes de l'ancienne enceinte en veillant à ne pas autoriser les interventions sur les murs subsistants (ouverture d'accès, constructions accolées, etc.).