



LES ANDELYS

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit et graphique du PLU
Réunion publique
23 février 2022

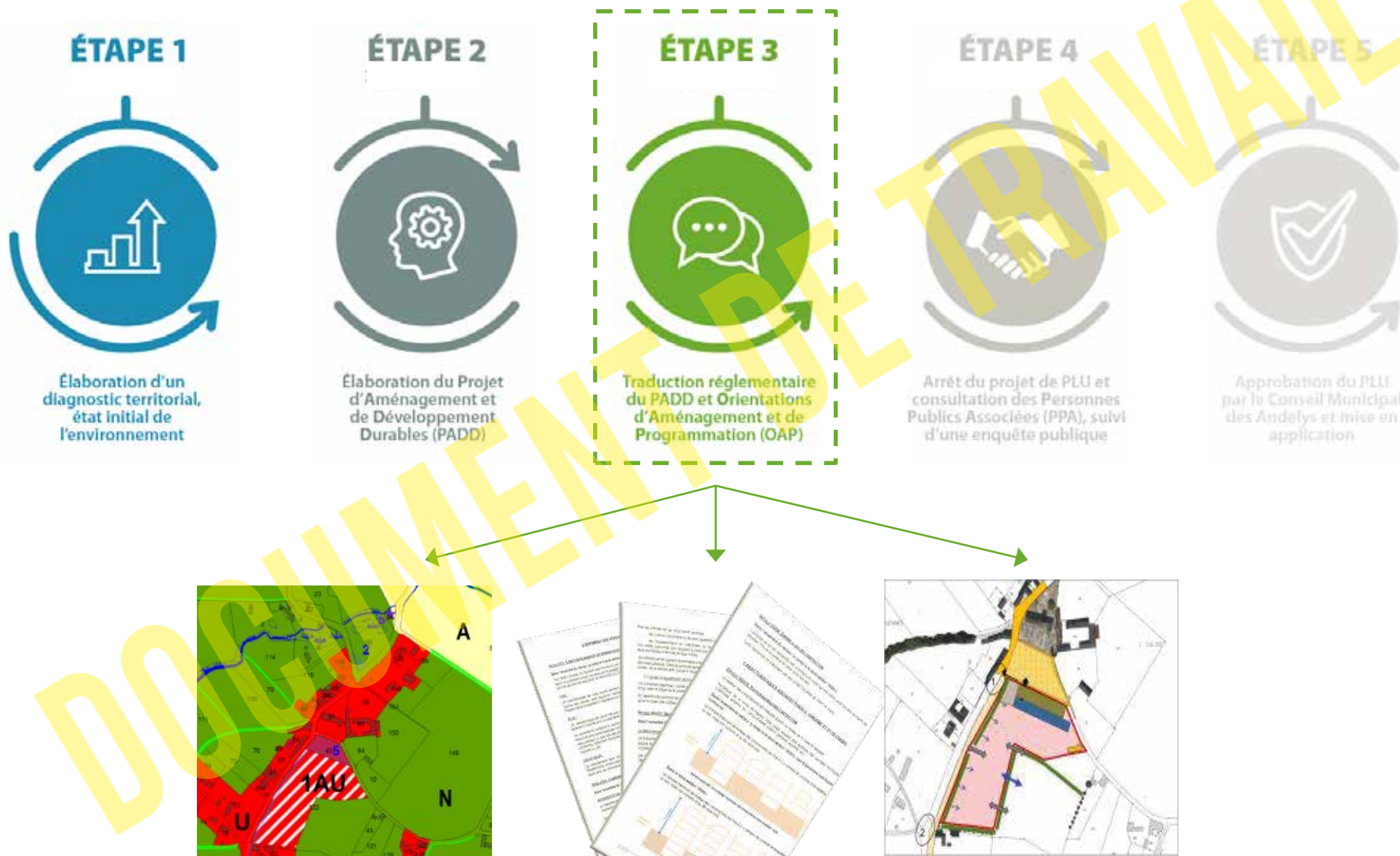
SOMMAIRE

1. Rappel des étapes du PLU
2. Zonage
3. Règlement écrit
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
5. Comment se tenir informé ?
6. Questions/Réponses

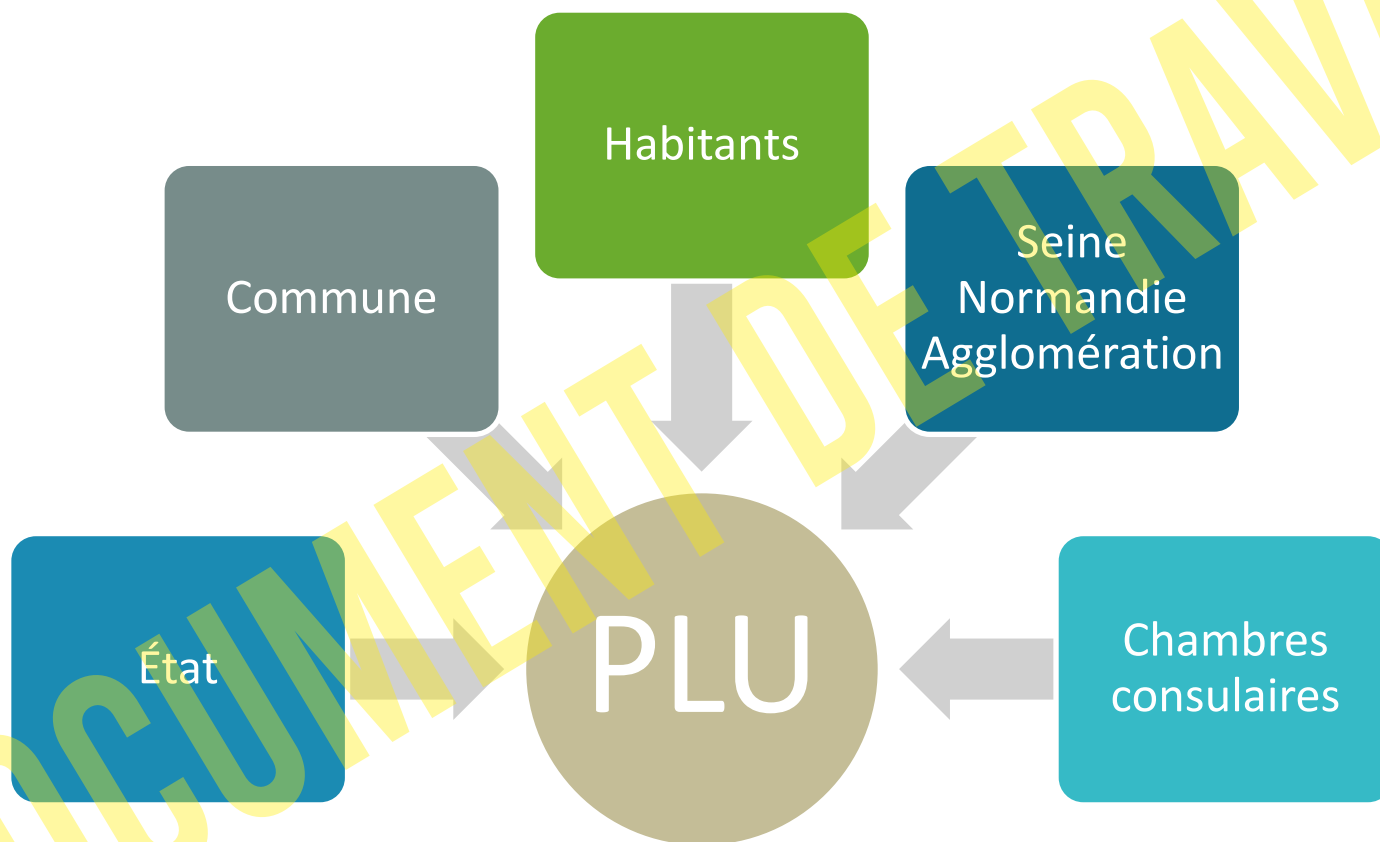
1. RAPPEL DES ÉTAPES DU PLU



1. RAPPEL DES ÉTAPES DU PLU



UN PROJET CO-CONSTRUIT

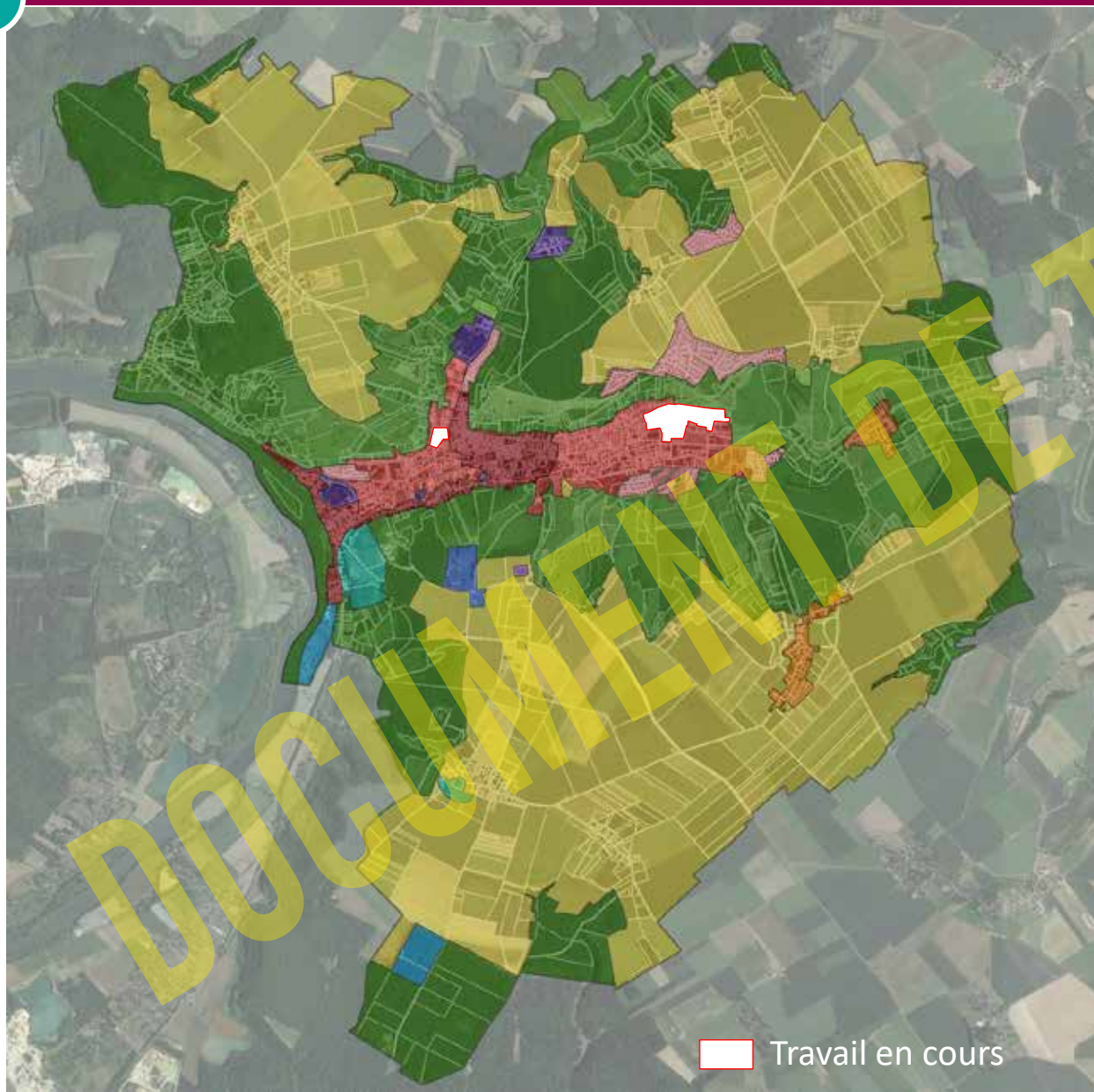


2.

ZONAGE



3. ZONAGE



Proposition de zonage du PLU

Zones urbaines

- Ua
- Ub
- Uc
- Ux

Zones naturelles

- N -
- Nh
- Ns
- Nt
- Np
- Nj

Zones agricoles

- A -
- Ah
- Ax

Zones à urbaniser à court terme

- 1AU

Travail en cours

Zone Ua :



Zone urbaine dense à vocation mixte et **caractère patrimonial** du **Petit et du Grand Andely**.

Vocation principale : habitat, commerces et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.

Zone Ub :



Zone urbaine moyennement dense à vocation mixte.

Vocation principale : habitat, commerces et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat et qui participent à la vie quotidienne.

Zone Uc :



Zone urbaine pavillonnaire de faible densité à vocation mixte.

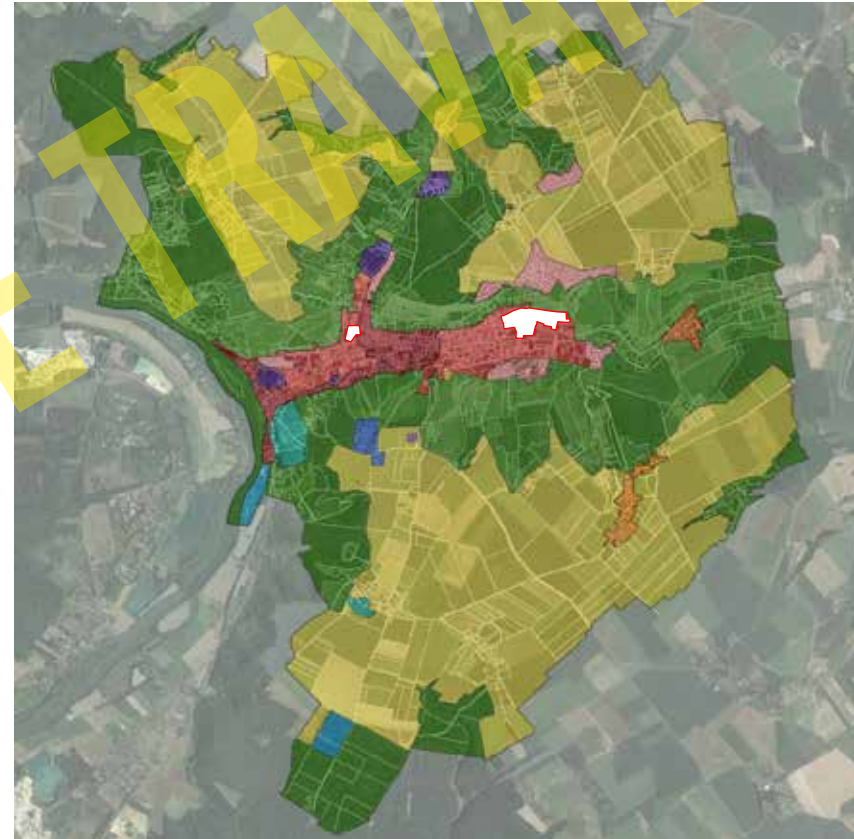
Vocation principale : habitat individuel mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

Zone Ux :



Zone urbaine à **vocation économique** regroupant les secteurs de :

- ZA de la Marguerite
- Sites industriels Holophane, Europhane/Thorn Lighting France
- Friche BRG



Zone A :



Espaces peu ou pas urbanisés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**.

Les constructions sont autorisées à condition d'elles soient liées à l'activité agricole et intégrées dans le paysage.

Zone Ah :



Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole correspondant au **hameau de Villers**.

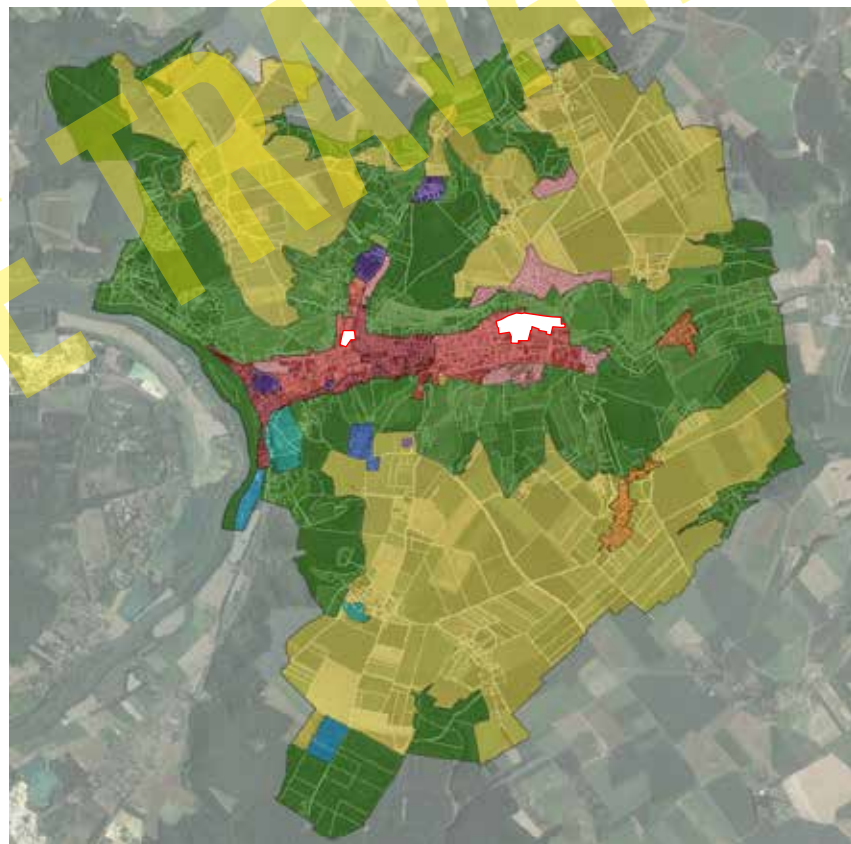
Vocation principale d'habitat individuel mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

Zone Ax :



Zone agricole correspondant au **secteur d'activités du Val St Jean**.

Vocation principale d'activités artisanales et de commerces, hors activités agricoles.



Zone N :



La zone comprend les **espaces naturels** peu ou pas urbanisés qui ont vocation à garder leur caractère naturel. Elle inclue les espaces identifiés pour leur **intérêt écologique** (sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...) ainsi que les **zones de risques naturels**.

Les possibilités de construction sont très réduites et conditionnées à la **prise en compte de l'environnement** et à l'**intégration paysagère**.

Zone Nh :



Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole correspondant au **hameau de Radeval**.

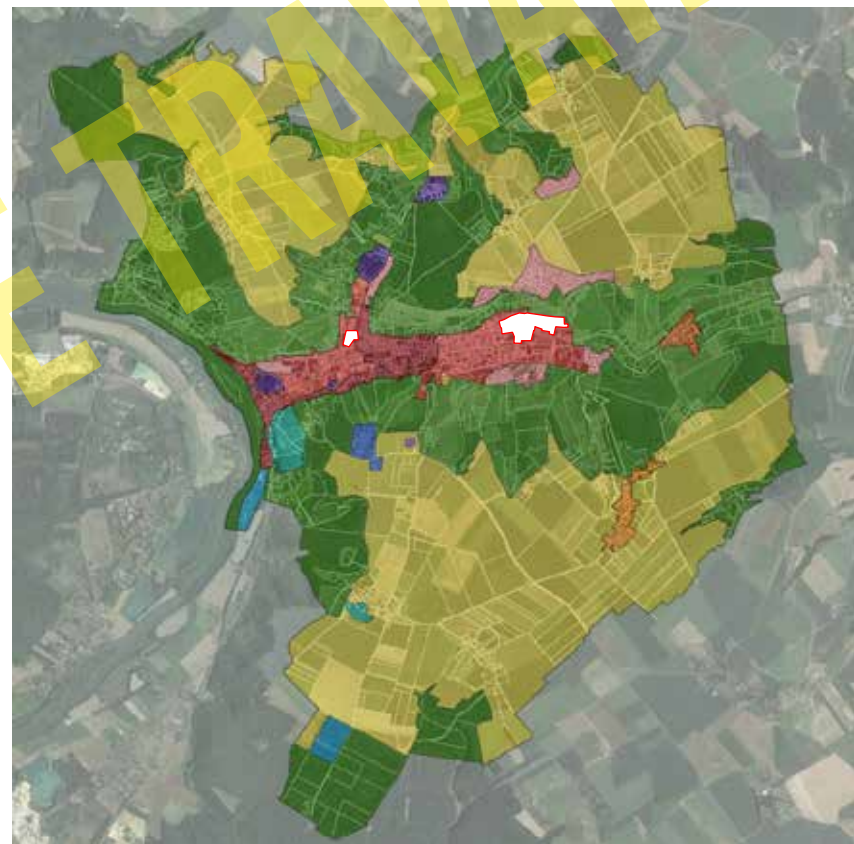
Vocation principale : **habitat individuel** mais peut également accueillir des **activités tertiaires** sous conditions.

Zone Ns :



Zone **naturelle** correspondant au **secteur du stade René Tomasini** à vocation d'équipements sportifs.

Les nouvelles constructions sont autorisées sous conditions.



4. ZONES NATURELLES

Zone Nt :

Zone naturelle correspondant au **camping des Trois Rois** et aux hébergements touristiques **Rêves de Nature**. Le secteur a vocation à accueillir les activités touristiques compatibles avec le cadre naturel.

Zone Np :

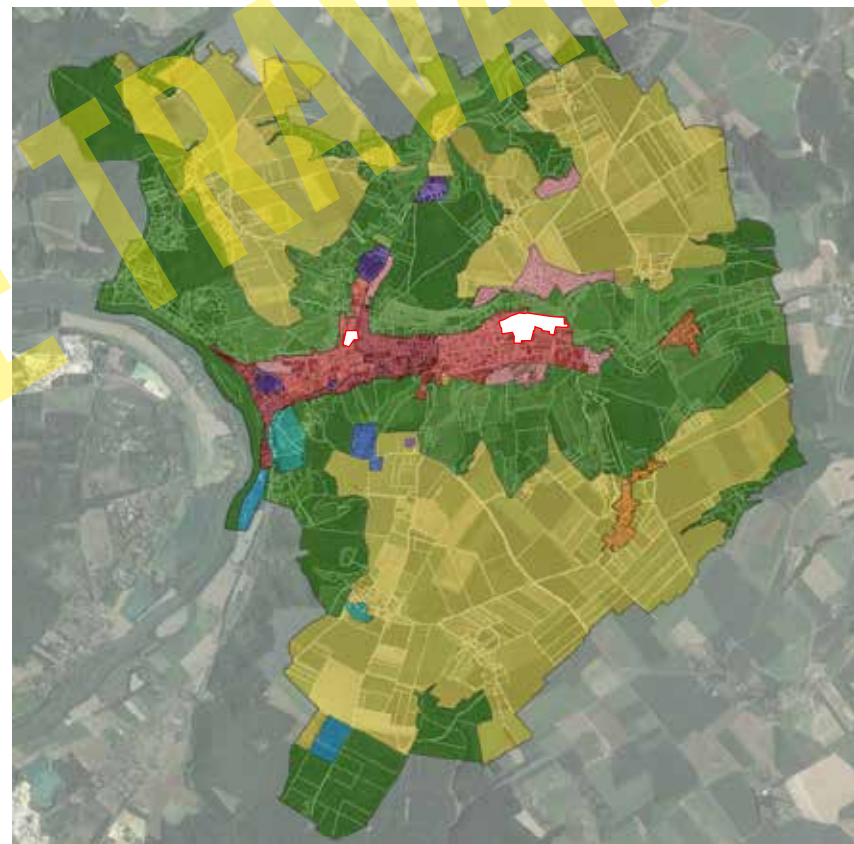
Zone naturelle correspondant aux **sites d'intérêt patrimonial de Château Gaillard et de la Motte de Cléry**.

Le secteur a uniquement vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ce patrimoine.

Zone Nj :

Zone naturelle correspondant aux **jardins collectifs** (jardins ouvriers) de Feuquerolles et de la route de Paix.

Seules les constructions, installations et aménagements liés à l'activité de jardinage sont autorisés.



4. PROTECTION DES ÉLÉMENTS NATURELS

Espace Boisé Classé (EBC)



Interdiction :

- De toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation de l'EBC
- De défricher
- D'abattre et d'élaguer sans déclaration préalable et autorisation de la mairie



Éléments naturels à préserver



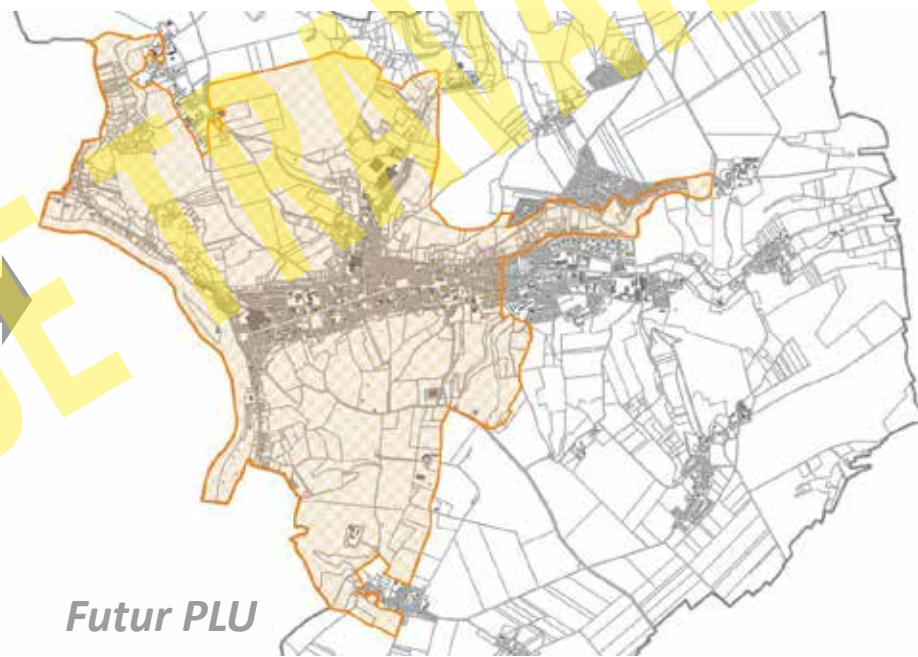
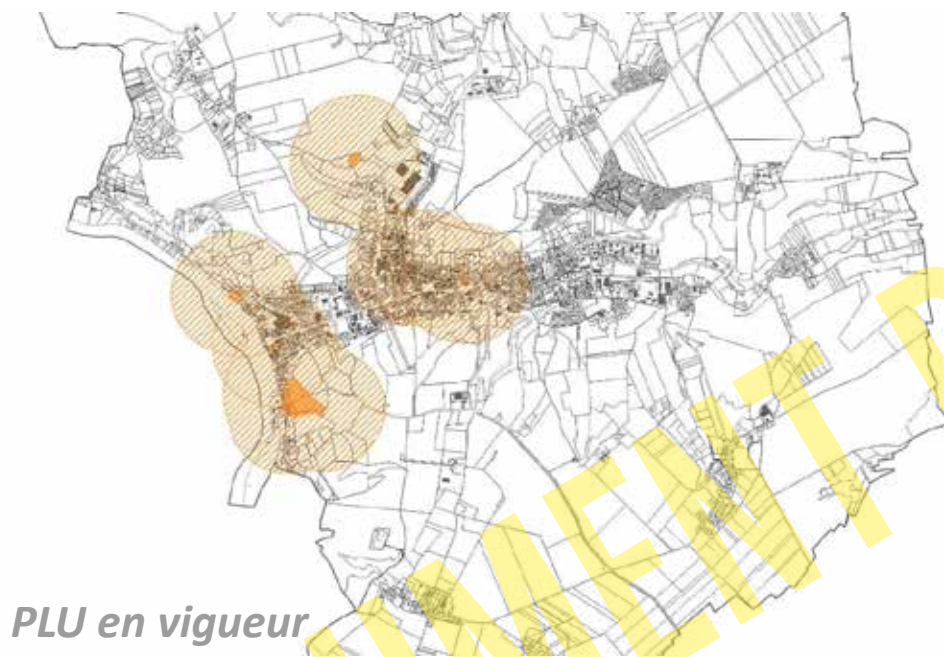
(ex : haies, mares, arbres d'exception...) :

Travaux autorisés sous réserve d'une déclaration préalable et de l'autorisation de la mairie.



4. PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques



Éléments patrimoniaux à préserver



(ex : manoir, colombier, croix de chemin...) :

Travaux autorisés sous réserve d'une déclaration préalable et de l'autorisation de la mairie, du respect des règles spécifiques définies dans le règlement écrit du PLU.



4. ZONES DE RISQUES



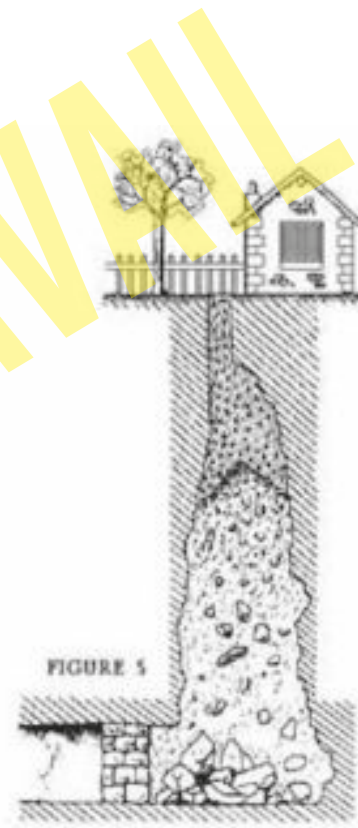
Inondations



Axes de ruissellement



Chutes de blocs



Effondrement de marnières

Limitation de la constructibilité dans les
secteurs de risques

3. RÈGLEMENT ÉCRIT



A. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

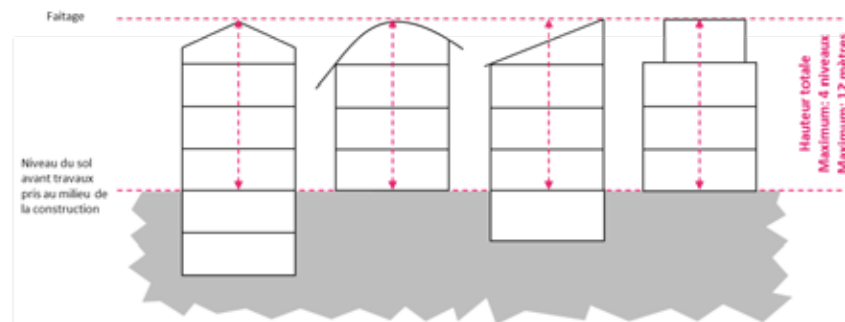
B. Dispositions spécifiques à chaque zone

1. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

- Types de constructions autorisées/interdites
- Mixité fonctionnelle et sociale

2. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

- Implantation des constructions
- Hauteurs des constructions
- Aspect extérieur des constructions
- Stationnement
- Plantations
- Performances énergétiques et environnementales



3. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

- Desserte des terrains par les voies
- Raccordement aux réseaux publics
- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un règlement écrit :

- ✓ Simple, efficace
- ✓ Lisible, clair
- ✓ Pédagogique
- ✓ Qui prend en compte les évolutions législatives (lois Grenelle II, ALUR, Macron...)

Exemples d'évolution du règlement du PLU :

PLU en vigueur :

- 21 zones
- Listes d'essences végétales autorisées
- Définition d'un coefficient d'occupation du sol et d'une emprise au sol maximale des bâtiments

Futur PLU :

- 14 zones
- Liste d'essences végétales interdites
- Définition d'un coefficient d'espaces non imperméabilisés
- Périmètre Délimité des Abords étendu
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères en appui du règlement

Matériaux et couleurs des façades



Matériaux traditionnels des Andelys

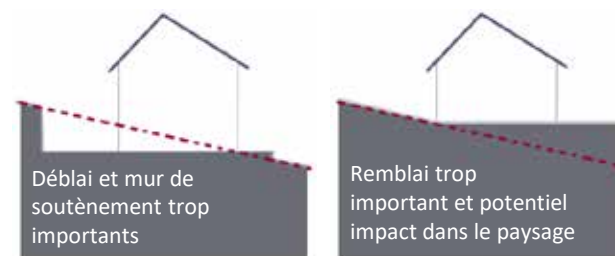
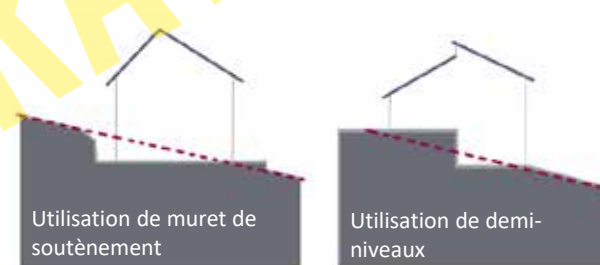


A titre indicatif: nuancier de couleurs pour les enduits de façade

Clôtures et portails



Implantation des constructions dans la pente



Type de zone :

Zone urbaine pavillonnaire de faible densité à vocation mixte.

Vocation principale d'habitat individuel mais peut également accueillir des activités tertiaires sous conditions.

Destinations (types de constructions) :

Autorisées : Logement et Bureau.

Autorisées sous conditions : Aucune.

Interdites : Toutes les autres.

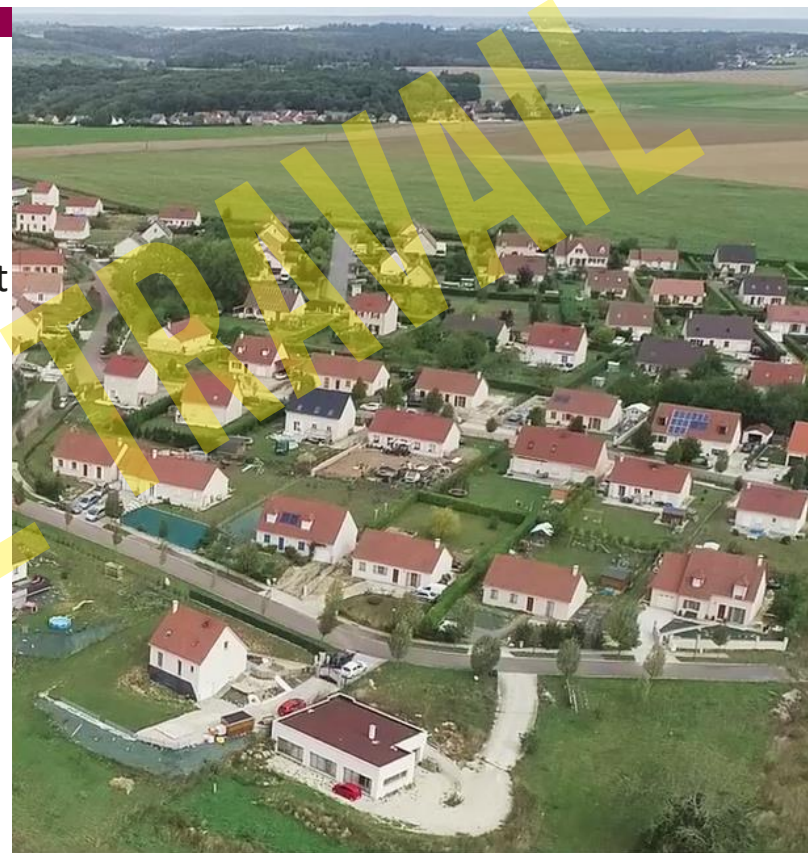
Caractéristiques des constructions :

Implantation des construction par rapport aux voies : à l'alignement du bâti existant ou à minimum 2 m

Implantation des construction par rapport aux limites séparatives : à minimum 3 m

Hauteur des constructions : 3 niveaux (combles comprises) ou 9 m

Coefficient d'espace non imperméabilisé : 50% de la superficie de l'unité foncière



Types de constructions autorisées :

Zone A

- Bâtiments d'exploitation agricole
- Bâtiments liés à la diversification de l'activité (transformation, commercialisation, hébergement touristique...)
- Habitations des exploitants agricoles
- Annexes et extensions des habitations existantes
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Zone N

- Bâtiments d'exploitation forestière
- Annexes et extensions des habitations existantes
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'exploitation des terres est autorisée mais pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Caractéristiques des constructions :

Hauteur maximale : 3 niveaux (combles comprises) ou 9 m, 5 m pour les annexes aux habitations, 15 m pour les bâtiments agricoles.

Aspect des façades : interdiction des parements non qualitatifs ou à l'aspect ondulé, brillant ou d'aspect médiocre pour les habitations. Non réglementé pour les autres constructions.

Toitures : formes, matériaux, couleurs à choisir en harmonie avec l'environnement bâti et la typicité des Andelys pour les habitations. Non réglementé pour les autres constructions.

4.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Secteur du Levant

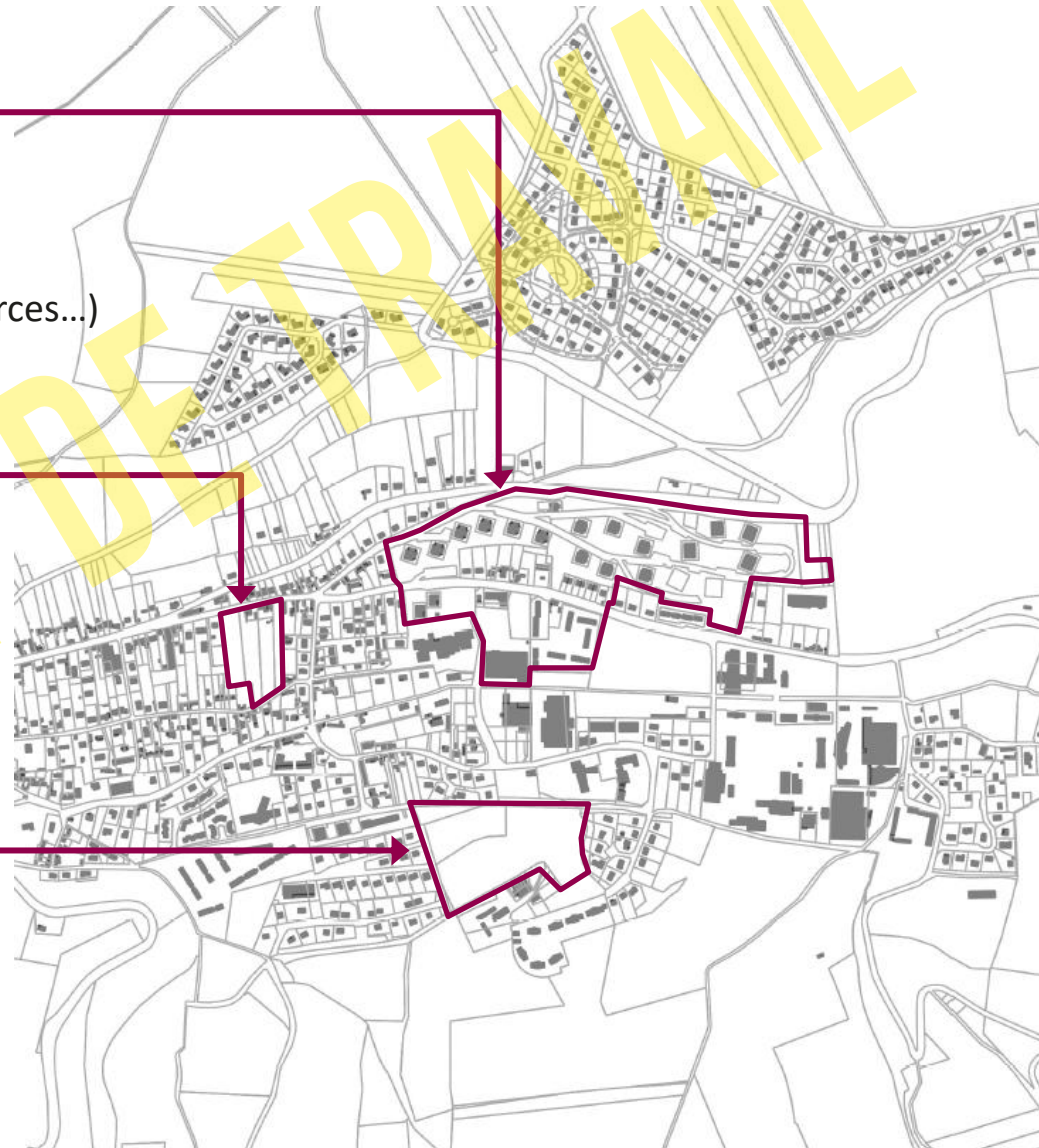
- 9,5 ha
- Renouvellement urbain
- Vocation : mixte (logements, équipements, commerces...)
- Zonage Ub

Secteur Henri Rémy/Beaudouin

- 1,3 ha
- Urbanisation du secteur
- Vocation : logements
- Zonage Ub

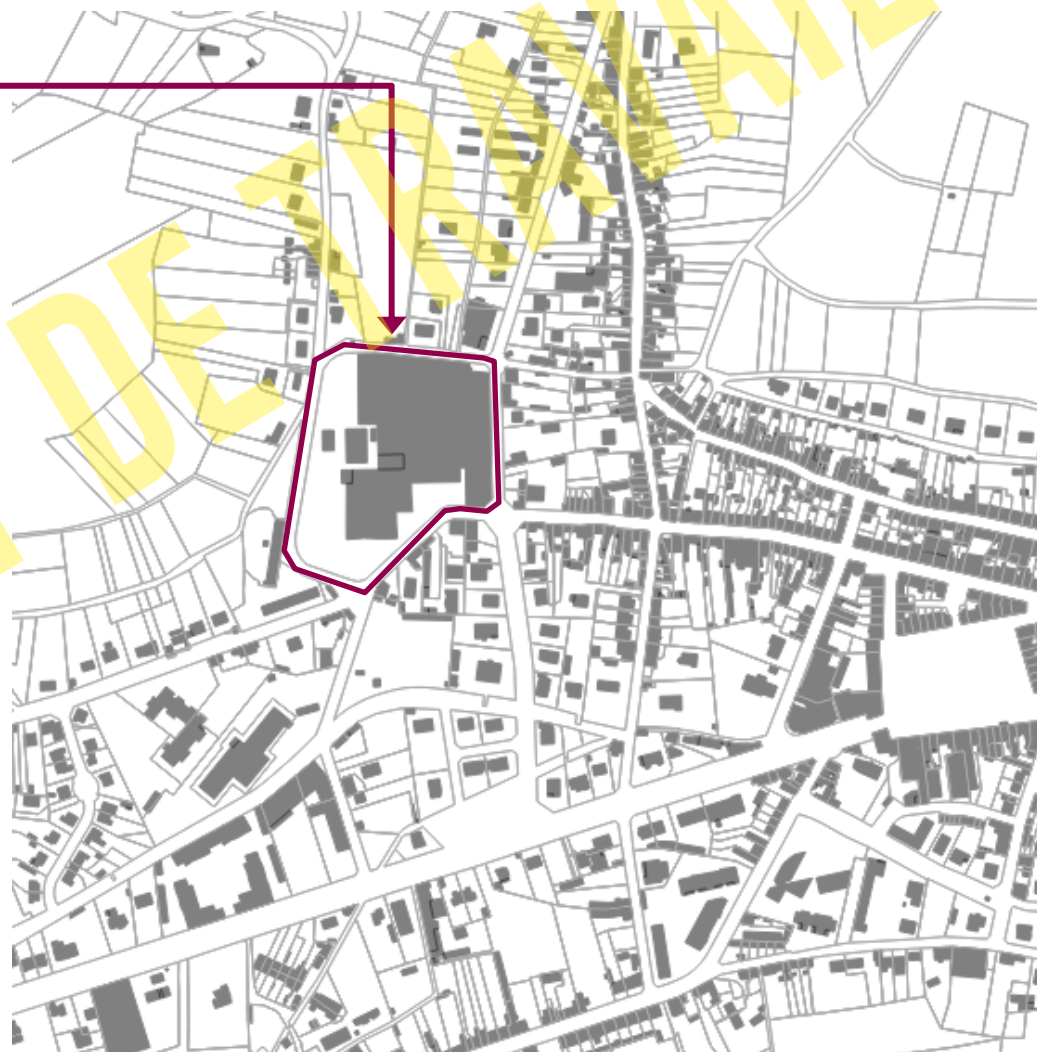
Secteur de la ferme Fauveau

- 3,9 ha
- Urbanisation du secteur
- Vocation : logements
- Zonage 1AU



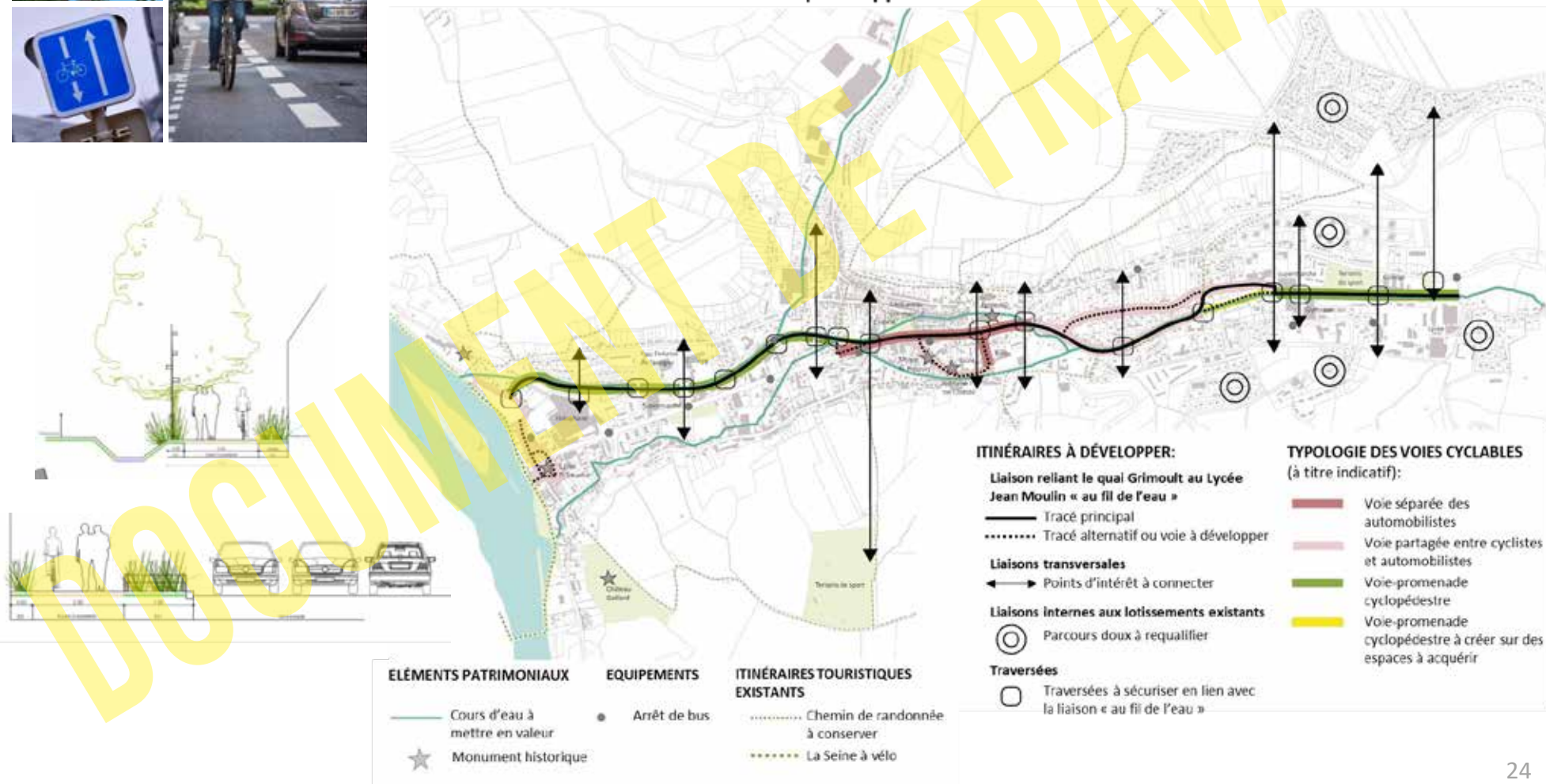
Secteur de la Soie

- 1,9 ha
- Renouvellement urbain
- Vocation : à définir
- Zonage Ub
- Encadrement réglementaire : OAP ou servitude





Exemple d'application – Schéma d'intention de la liaison douce « au fil de l'eau »



5.

COMMENT SE TENIR INFORMÉ ?



COMMENT SE TENIR INFORMÉ ?

- **En ligne sur le site de la mairie des Andelys :**

- Documents consultables (diagnostic, PADD...)
- Lettres d'informations



- **En mairie :**

- Panneaux d'exposition
- Registre pour les remarques/questions



- **Événements à venir :**

- Enquête publique → fin 2022



6. QUESTIONS/RÉPONSES



MERCI DE VOTRE ATTENTION

