

RÉVISION DU PLU - RÉUNION PUBLIQUE N°2 : Compte-rendu des questions/réponses

QUESTIONS DES PARTICIPANTS	REPONSES DE LA MAIRIE DES ANDELYS ET DU BUREAU D'ETUDES
Thématique PLU général	
Pourquoi la commune a-t-elle fait le choix de réviser son PLU plutôt que de réaliser un PLUI à l'échelle de SNA ?	Il est jugé prématuré aujourd'hui pour la commune de perdre sa compétence en matière de droit du sol. Depuis quelques années, la commune mets tout en oeuvre pour relancer son attractivité, il est à ce jour encore nécessaire de garder la maîtrise de son urbanisme afin de continuer à redynamiser la ville. De plus, le territoire de SNA est très varié entre ville et village, entre zone urbaine et rurale, ce qui rend complexe l'élaboration d'un PLUi. C'est pourquoi, SNA est parti sur l'élaboration d'un SCOT.
Sous l'ancienne mandature, il avait été estimé que l'urbanisation de la ferme Fauveau coûterait très cher à la municipalité (aménagements obligatoires). Qu'est ce qui a changé depuis ?	Les conditions d'urbanisation sur ce secteurs imposent au porteur de projet de prendre en charge les aménagements obligatoires. L'objectif est que la commune n'ai quasiment rien à déboursier.
Thématique environnement	
Est-il prévu de classer les tilleuls de la place St Sauveur ?	Non.
Comment sont définie les essences végétales interdites ? Pourrait-on conseiller les habitants quant aux essences favorables à la biodiversité ?	La liste est définie par une paysagiste, en collaboration avec l'ABF. Les essences interdites sont le cyprès, le laurier palme et le thuyas car il s'agit d'essences écologiquement pauvres. Une fois arrêtée dans le PLU, cette liste ne pourra plus évoluer, sauf dans le cadre d'une modification du PLU. A noter qu'un cahier de recommandations architecturales et paysagères est en cours d'élaboration et sera annexé au PLU. Ce document a vocation à apporter un éclairage sur certaines règles du PLU et à guider les porteurs de projets dans leurs choix (matériaux, couleurs, formes architecturales, essences végétales à privilégier...).
La liste des végétaux interdits comporte-elle des espèces invasives (type buddleia, renouée du Japon...) ? Cette liste pourra-t-elle évoluer durant la durée de vie du PLU ?	
Est-il possible de prévoir des périmètres de chasse ou non-chasse ?	Ce point dépasse le cadre du PLU.
Thématique habitat	
Est-il possible d'envisager la possibilité de créer des STECAL permettant l'implantation d'habitats légers ou mobiles à très faible impact écologique et ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux ?	Le nombre de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) est limité par les services de l'Etat. Dans le cadre de la révision du PLU des Andelys, 2 STECAL à vocation d'habitat sont prévues : le hameau de Radeval et le hameau de Villers. Dans ces secteurs, l'implantation d'habitat léger ou mobile est possible conformément au code de l'urbanisme. En dehors de ces 2 hameaux, il n'est pas prévu de créer d'autres STECAL permettant l'implantation de nouvelles habitations.

Pouvez-vous apporter des précisions concernant le STECAL de Radeval ?	Le hameau de Radeval est l'un des 2 STECAL à vocation d'habitat qui seront autorisés dans le nouveau PLU. L'objectif est de permettre le développement d'habitations dans les secteurs urbains mais également dans la zone rurale. Des dents creuses ont été identifiées à Radeval et pourront accueillir de nouvelles constructions (logements, gîtes, bureaux...).
Comment déterminer la couleur à privilégier lors d'un ravalement de façade dans un lotissement si plusieurs couleurs existent déjà ?	Le règlement des Andelys régit l'aspect extérieur des constructions. Il prévoit que "pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes et matériaux de la région ou typiques des Andelys". Le cahier de recommandations architecturales et paysagères qui accompagnera le PLU apportera des précisions quant aux couleurs ou matériaux à privilégier. Ce cahier de recommandations est élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.
Le PLH prévoit la création de 110 logements. S'agit-il d'appartements ou de maisons ?	Les objectifs du PLH entendent la production de tous types de logements : maisons ou appartements, neuf, réhabilitation de logements vacants, division de biens, changement de destination...
L'Etat demande la construction de logements intra-muros, or la dernière réunion publique précisait qu'il y avait un nombre important de logements vacants. Aussi, en favorisant la constructions de nouveaux logements intra-muros, n'y a-t-il pas un risque d'augmentation du nombre de logements vacants ?	En parallèle de la révision du PLU, une étude d'OPAH-RU (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et le renouvellement urbain) est prévue aux Andelys. Cela permettra d'accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs dans l'amélioration, la rénovation de leurs biens (aides financières de l'Etat et de la Ville). L'objectif est de doter la commune d'outils opérationnels d'amélioration de l'habitat de manière à résorber le phénomène de vacance des logements en centre-ville. Néanmoins, une offre de logements neufs est également à prévoir pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir sur les Andelys. Ainsi, la Ville des Andelys travaille à la fois à la résorption de la vacance et à proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de l'ensemble des habitants et futurs habitants.
Quand devraient aboutir les projets sur les 3 secteurs d'OAP, permettant d'acheter du neuf ?	Il est trop tôt pour le dire. Les secteurs de la Soie, de la ferme Fauveau et de la rue Henri Rémy sont des propriétés privées. Le PLU peut encadrer le devenir de ces secteurs mais la municipalité n'est pas responsable de la mise en oeuvre des projets. Suite à la décision de Mon Logement 27 bailleur social de démolir une grande partie des tours du Levant, la ville a l'ambition de reconquérir ce secteur pour en faire un quartier présentant une mixité de fonctions (habitants, équipements...). Une étude pré-opérationnelle est en cours pour définir la programmation du quartier. A court terme, des possibilités de construction existent sur les dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine.
Que va devenir la friche de la Soie ?	Il s'agit d'une parcelle privée. La municipalité n'a donc pas la maîtrise du projet à venir. Néanmoins, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera définie sur le site pour permettre un aménagement global et cohérent de cet espace. Le site aura vocation à accueillir un programme mixte habitat/équipement public. La renaturation du cours d'eau est également prévue.
Pouvez-vous préciser le projet sur le quartier du Levant ?	En parallèle de la révision du PLU, une étude pré-opérationnelle est en cours sur le Levant pour définir les principes d'aménagement du secteur. Une réunion d'information spécifique est prévue en mars. Le PLU reprendra les conclusions de cette étude pour encadrer le devenir du quartier.

Y a-t-il éjà une demande de permis sur le secteur de la ferme Fauveau ?	Dans la mesure où cette demande est en cours d'instruction, il n'est pas possible à ce stade de préjuger d'un accord ou d'un refus.
Pourquoi ne pas reprendre la préconisation de la chambre d'agriculture qui ouvre la possibilité d'autoriser le changement de destination des bâtiments déjà implantés dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole ?	En zones A et N, le PLU prévoit d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination. Ce travail d'identification reprend le PLU actuellement en vigueur et est enrichi de l'apport des agriculteurs qui ont été spécifiquement interrogés à ce sujet. Lors de l'enquête publique d'autres bâtiments peuvent être signalés et la collectivité décidera s'il est pertinent de les ajouter à la liste des biens susceptibles de changer de destination.
Que pensez-vous d'un encadrement des loyers ?	Ce point dépasse le cadre du PLU.
Thématique économie/équipements	
Dans les hameaux situés en zones A ou N, est-il possible d'utiliser une annexe d'habitation pour développer une activité professionnelle (ex: activité informatique) ou un point relais colis ?	En zone A, . Néanmoins, il est possible d'aménager une activité dans une annexe ou une extension d'habitation dans ces secteurs sous réserve que cela n'empiète pas sur la vocation initiale du bâtiment, à savoir l'habitation. Ainsi, vous pourrez installer un bureau professionnel mais pas prévoir un parking dédié ou installer une pancarte commerciale sur le bâtiment. La vocation principale du bâtiment doit rester l'habitation.
Qu'est-il prévu pour faciliter l'accès des habitants à la santé ou à la culture ?	Dans les zones urbaines, l'implantation de bâtiments à vocation d'équipements est facilitée pour permettre le développement de projets. La municipalité travaille actuellement à faire émerger un projet de pôle de santé. La culture relève de la compétence de l'Agglomération. Un projet de médiathèque est à l'étude.
Dans la zone urbaine la plus dense, les équipements sportifs seront-ils autorisés ?	Dans les zones urbaines Ua et Ub, le règlement du PLU prévoit d'autoriser l'implantation d'équipements sportifs. En zones Uc et Ux, ils ne sont pas autorisés.
Pour plus d'informations sur les sujets dépassant le cadre de la réunion publique, merci de prendre rendez-vous avec la mairie des Andelys. Pour poser vos questions, faire des remarques ou partager votre analyse sur le projet de PLU, vous pouvez :	
- compléter le registre de concertation en libre accès pendant toute la durée de la procédure en mairie - participer à l'enquête publique prévue en fin d'année (dates précisées ultérieurement)	