



Commune d'Amfreville La Mivoie

**2^e Modification
Approuvée le :**



1. Notice de présentation



Elaboration du POS approuvée le : 10/12/1976
1^{ère} modification du POS approuvée le : 23/09/1999

Révision du PLU prescrite le : 03/05/2005
Révision du PLU arrêtée le : 28/06/2007
Révision du PLU approuvée le : 25/02/2008

1^e Modification du PLU approuvée le : 17/11/2010
2^e Modification du PLU approuvée le :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Amfreville La Mivoie a été approuvé le 25 février 2008. Une première modification du PLU a été approuvée le 17 11 2010.

La municipalité souhaite apporter plusieurs évolutions à son Plan Local d'Urbanisme

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de **modification du PLU** conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

1/ **Objet de la modification**

La présente modification consiste à :

- pour les zones urbaines (UC, UR) et à urbaniser (AUR), à modifier les articles relatifs à l'emprise au sol (article 9), à la hauteur (article 10), aux espaces libres (article 13), au COS (article 14).
- Compléter le recensement des immeubles à protéger ou à mettre en valeur figurant sur le plan de délimitation en zones,
- Procéder à un découpage d'une zone A Urbaniser

2/ **Procédure de modification du PLU**

Une procédure de modification est engagée conformément à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L123-13-1 du code de l'urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet ».

En application de l'article L.123-13-2, la procédure de modification, a pour effet de :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- sous réserve que ces évolutions ne soient pas une conséquence des cas des majorations des possibilités de construire prévues au 6° alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2 qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée

3/ Les motifs de la modification du PLU

1. **Modifier pour les zones urbaines (UC, UR) et à urbaniser (AUR), les articles relatifs à l'emprise au sol (article 9), à la hauteur (article 10), aux espaces libres (article 13), au COS (article 14).**

Le règlement du PLU tel qu'il est rédigé jusqu'à présent permet une densité assez forte dans les zones UC, UR, AUR. Ces densités avaient été édictées en fonction de la morphologie urbaine de ces zones mais également du projet de densification du bourg réalisé depuis lors entre la déviation du bourg et la rue François Mitterrand. Ce projet a permis la réalisation d'immeubles collectifs dans le centre bourg. Ce projet s'intègre bien dans le paysage amfrevillais en raison d'importants espaces libres et d'une implantation de ces constructions en retrait des voies et de l'implantation de certaines constructions en contrebas de la rue François Mitterrand.



Opération de collectifs réalisée dans le bourg en retrait de la voie

Cependant, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain sur de plus petites parcelles, et en front urbain, il s'avère que les gabarits autorisés s'avèrent trop importants vis-à-vis du tissu existant en termes de hauteur mais également d'emprise au sol.



Tissu urbain le long de la rue François Mitterrand classé en UC ou UR

Rappel de l'analyse de la morphologie urbaine présentée dans le cadre du diagnostic du PLU

Tissu classé en zone UC

Tissu ancien

Le tissu urbain du centre-ville d'Amfreville s'est façonné le long de la voie principale (rue F. Mitterrand). Ce secteur correspond au développement original du bourg.

Art 6. Implantation / voies	En limite ou en retrait
Art 7. Implantation / limites séparatives	D'une limite latérale à l'autre Ou en retrait
Art. 9 : Emprise au sol	10 à 100 %
Art. 10 : Hauteur	R+2+C maxi
Art. 14 : COS	Entre 0,3 et 1,5 maisons de maîtres : 0,3 Maximum : 2



Rue François Mitterrand





Tissu classé en zone UR

Quartiers d'habitat groupé

Quelques îlots d'habitations ont une architecture homogène: il s'agit des îlots de maisons jumelés rue des Glycines et rue G. Philippe

Art 6. Implantation / voies	En retrait Ou En limite
Art 7. Implantation / limites séparatives	D'une limite latérale à l'autre Ou Sur une limite
Art. 9 : Emprise au sol	20 à 40 %
Art. 10 : Hauteur	Max : R+1+C
Art. 14 : COS	0,25 à 0,6



Rue des Glycines



Rue Gérard Philippe



Extension pavillonnaire

L'urbanisation s'est développée dans le quartier des Hauts Vallons : quartier de maisons individuelles récentes, situé à l'Est de la ville

Art 6. Implantation / voies	En retrait ≥ 5m (quelques retraits à 3m)
Art 7. Implantation / limites séparatives	En retrait ≥ 3m
Art. 9 : Emprise au sol	5 à 17 %
Art. 10 : Hauteur	R + C (Max : R+1+C)
Art. 14 : COS	0,10 à 0,3



Les Hauts Vallons



Aussi, les élus ont décidé d'apporter des modifications par rapport à la réglementation existante en :

- Modifiant les règles d'emprises au sol maximum pour la zone UC (la règle sera différente en fonction de la superficie de la parcelle) : Article 9 du règlement
En outre, afin d'autoriser l'évolution du bâti sur des parcelles déjà denses de la zone UC, des agrandissements et annexes sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise existante.
- Portant les hauteurs maximum à 12m au total dans les zones UC, UR, AUR (les constructions existantes le long de la rue François Mitterrand traversant la commune du nord au sud respectant ce gabarit) : Article 10

Pour l'article 10 de la zone UC concernant les hauteurs, il s'agit également de réglementer les constructions mitoyennes afin qu'il n'existe pas de différence trop importante entre deux immeubles mitoyens. Il sera ainsi spécifié que lorsqu'une construction est située entre deux autres contiguës, sa hauteur ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions contiguës ni être inférieure à celle de la plus basse.

- En fixant un minimum d'espace vert à respecter pour les parcelles supérieures à 750m² en zone UC : article 13
- En modulant les surfaces de plancher admissibles en zones UC et UR en fonction de la superficie des parcelles. Pour les zones UC ou UR, certaines constructions pouvant déjà atteindre la densité autorisée, les agrandissements et annexes pourront être autorisées dans la limite de 20% des surfaces de plancher existantes. (article 14)
Pour la zone AUR, compte tenu de leur localisation à proximité de zones résidentielles, il est décidé de porter le COS maximum à 1.

On notera que ces règles consistant à limiter les capacités de constructions, la procédure de modification du PLU a été retenue.

Tableau explicatif des règles existantes

	UC	UR	AUR
Article 9 Emprise au sol	UCa : pas d'emprise maxi pour les commerces	Services : 60% maxi	Services : 60% maxi
	UC commerce : maxi 500m ² surface de vente	UC commerce : maxi 500m ² surface de vente	
	Autres usages : pas de maximum	Autres usages : 40% maxi et 50% si agrandissement	Autres usages : 40% Maxi
Article 10 Hauteur	Maxi 12m à l'égout ou 5 niveaux habitables	Maxi 12m à l'égout ou 5 niveaux habitables	Maxi 12m à l'égout ou 5 niveaux habitables
Article 13 Espaces extérieur		Mini 30% d'espaces verts	Mini 30% d'espaces verts
Article 14 COS	Maxi : 1.2	Maxi : 1	Maxi : 1.2

Tableau des règles à modifier : les règles modifiées apparaissent en gras

	UC	UR	AUR
Article 9 Emprise au sol	UCa : pas d'emprise maxi pour les commerces	Services : 60% maxi	Services : 60% maxi
	UC commerce : maxi 500m ² surface de vente	UC commerce : maxi 500m ² surface de vente	
	Autres usages : <ul style="list-style-type: none"> • pas de maxi pour les parcelles < 250m² • 80% pour les parcelles entre 250 et 750m² • 60% pour les parcelles >750m² • Agrandissements +20% 	Autres usages : 40% maxi et 50% si agrandissement	Autres usages : 40% Maxi
Article 10 Hauteur	Maxi 12m de hauteur totale et suppression de la notion de niveaux	Maxi 12m de hauteur totale et suppression de la notion de niveaux	Maxi 12m de hauteur totale et suppression de la notion de niveaux
Article 13 Espaces extérieur	20% d'espaces verts mini pour les parcelles supérieures à 750 m²	Mini 30% d'espaces verts	Mini 30% d'espaces verts
Article 14 COS Maxi	<ul style="list-style-type: none"> • 0,7 pour les parcelles >750m² • 1,2 pour les parcelles <750m² • Et +20% si extension 	<ul style="list-style-type: none"> • 0.7 pour les parcelles > 1000m² • 1 pour les parcelles <1000m² • Et +20% si extension 	Maxi : 1

Ces évolutions emportent :

- modifications des articles mentionnés ci-dessus dans le règlement du PLU,
 - modifications du chapitre du rapport de présentation volume 2 justifiant de ces règles.
- En outre, dans le rapport de présentation volume 2, il était notifié que pour le secteur URa, la hauteur était limitée à R+1+C, alors que le règlement limite les constructions à R+2+C. Le chapitre justifiant des règles sera donc modifié.

2. Compléter le recensement des immeubles à protéger ou à mettre en valeur figurant sur le plan de délimitation en zones,

Il s'avère qu'un bâtiment remarquable aurait pu être identifié au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme (immeubles à protéger ou à mettre en valeur figurant sur le plan de délimitation en zones). Ce bâtiment en brique localisé à proximité de l'église d'Amfreville La Mivoie est constitutif du patrimoine de la commune et les élus désirent le protéger tout comme les bâtiments déjà recensés dans le PLU.



Localisation de la construction à intégrer parmi les immeubles à protéger

Cette nouvelle identification modifie :

- le rapport de présentation volume1 localisant les immeubles à protéger sur une cartographie
- le plan de délimitation en zone par l'inscription de ce nouveau bâtiment

3. Procéder à un découpage d'une zone A Urbaniser

Pour le secteur A Urbaniser AURa localisé au nord de la rue Gabriel Lemaire, le rapport de présentation justificatif spécifie « Le secteur de zone AURa localisé à l'ouest de la rue François Mitterrand est destiné à recevoir principalement de l'habitat sous la forme de maisons de ville et/ou collectifs. Cette zone, dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, pourra être accessible par l'opération de logement qui est en cours au nord de cette zone. Deux autres accès pourront être réalisés sur la rue François Mitterrand à l'ouest et sur la rue Gabriel Lemaire au sud de cette zone.

	Superficie	Hypothèse de capacité	Hypothèse de capacité
Zone AURa rue François Mitterrand	1,65 ha	Maisons de ville Et collectfs	30 maisons de villes (parcelles de 250m ²) 30 logts collectifs

Concernant la desserte en réseaux, les réseaux d'eau potable et d'assainissement se trouvent à proximité mais pourront localement nécessiter des extensions ou des renforcements à charge de

l'opération. C'est pourquoi, l'article 2 du règlement envisage l'urbanisation liée à un renforcement des réseaux. »).

Zone	Desserte AEP	Diamètre et situation de la canalisation	Travaux à prévoir en fonction de besoins
AURa	Oui	Ø150 rue François Mitterrand	Extension de réseau dans l'opération et maillage à étudier avec la rue Gabrielle Lemaire

Une orientation d'aménagement a été réalisée dans le cadre du PLU sur l'intégralité de la parcelle



Compte tenu des problématiques liées à la libération du foncier et aux capacités du réseau, les élus ont souhaité scinder cette opération en deux.

La partie au sud étant libérable à court terme, il est décidé de créer deux secteurs de zone AURa afin de permettre la réalisation de deux opérations d'aménagement échelonnées dans le temps.

Les principes de desserte de la zone à termes ne doivent pas être remis en cause.

La partie intitulée AURa1 sur le plan ci-dessous est d'une superficie de 3630 m² dont 400m² environ le long de la départementale à traiter en espace vert paysager.

Le projet d'urbanisation étant l'accueil de logements pour seniors ou de primo accédants, il est envisagé la création de 5 parcelles environ de 500m² accueillant chacune 2 maisons de ville de 75m² soit une capacité d'accueil de 10 logements.

Sur ce site, il n'est pas relevé l'existence de risques ou de protection particulière mise à part le traitement paysager sur une vingtaine de mètres en bordure de la RD à assurer.

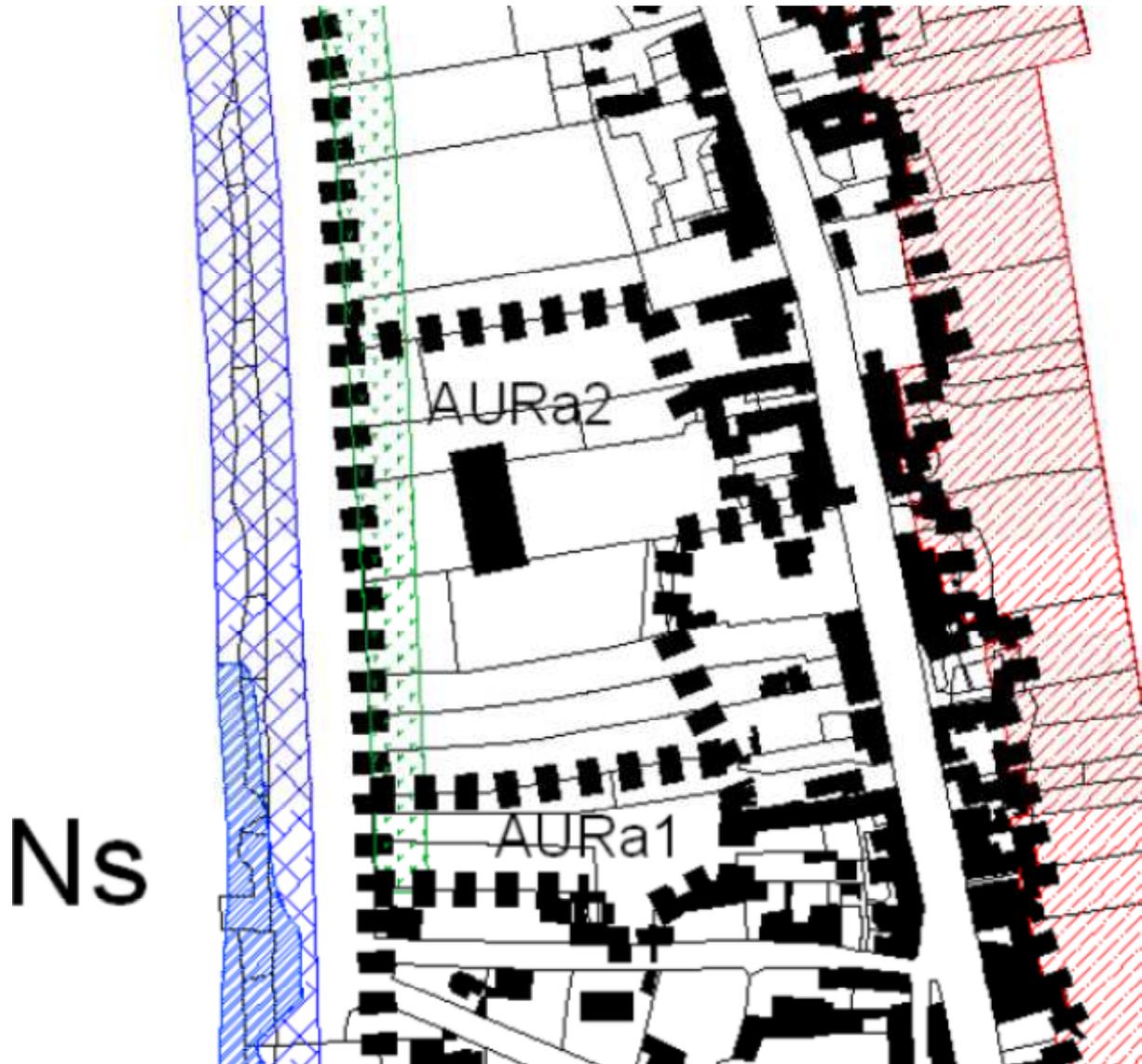
Ce projet ne remet pas en cause le projet d'urbanisation de la commune puisque l'urbanisation de la zone était prévue à court terme dans le PLU en vigueur.

En effet, le PLU rappelait que la déclinaison des objectifs du PLH sur le secteur des plateaux Est conduisait à la production de 300 logements entre 2007 et 2015 pour la commune.

Depuis l'approbation du PLU, une opération dans le centre ville a permis la réalisation de 139 logements (permis déposé en 2007) et une opération de collectifs, non identifiée au PLU en vigueur, (square de Seine) a permis la réalisation de 29 logements. Les autres opérations projetées n'ont pas été à ce jour réalisées pour des questions de rétention foncière notamment. En outre, l'urbanisation qui avait été projetée sur le site Lescure (300 logements inscrits à court terme), au nord de la commune, a été retardée en raison du contexte économique et n'est pas programmée à ce jour.

Après contact avec les services de la CREA, gestionnaire des réseaux, les réseaux eau potable et eau usées existants sont en capacité de recevoir ces 10 logements. Pour la gestion des eaux pluviales, elle devra faire l'objet d'une attention particulière avec possibilité d'utiliser par exemple la bande des 20m inconstructibles le long de la RD pour réaliser des bassins étanches et dont le débit de fuite ne

pourra excéder 2l/s/ha pour une crue centennale en direction du fossé le long de la RD. Cette précision est portée notamment dans le rapport de présentation volume 2 et les orientations d'aménagement.



Cette modification nécessite de modifier :

- Le plan de délimitation en zones du PLU : création de deux zones AURa au lieu d'une, au nord de la rue Gabriel Lemaire (secteurs AURa1 et AURa2)
- Le Règlement du PLU : L'article 2.1 de la zone AUR sera précisé : il sera indiqué qu'une opération d'ensemble sera réalisée par zone AURa et que pour le secteur en lien avec la rue Gabriel Lemaire (secteur AURa1) les réseaux sont suffisants. Le renforcement de réseaux restant à conforter pour la deuxième opération en lien avec la rue François Mitterrand (secteur AURa2).
- Le rapport de présentation volume 2 justifiant des règles
- Les orientations d'aménagement

4/ Contenu du dossier de modification :

- Extraits du règlement en vigueur et modifié: (les parties modifiées apparaissent en gras et en italique)

- Les pages contenant les articles 9, 10, 13, 14 du règlement des zones UC, UR, AUR

- La page contenant l'article 2 de la zone AUR
- la prescription relative aux immeubles à protéger,

- Extraits du rapport de présentation volume 1 : chapitre concernant le patrimoine bâti à préserver : (photographies, carte de localisation)

- rapport de présentation volume 2 en vigueur et modifiées : les parties modifiées apparaissent en gras et en italique
 - Justification de la programmation de logement
 - Les justifications de la Zone AUR
 - Les justifications des articles du règlement

- Extraits du Plan de délimitation en zones de la commune au 1/1500^{ème} en vigueur et modifié

- Les orientations d'aménagement