

1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Notice de Présentation

Elaboration du POS approuvée le :	10/12/1976
1ère modification du POS approuvée le :	23/09/1999
Révision du PLU prescrite :	03/05/2005
Révision du PLU arrêtée le :	28/06/2007
Révision du PLU approuvée le :	25/02/2008

MODIFICATION DU PLU prescrite le :
MODIFICATION DU PLU arrêté le :
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.

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 :

- **Compléter les orientations d'aménagement pour la zone UM – secteur « Lescure ».**
- **Reclasser trois parcelles, actuellement classées en zone UR, en zone N.**
- **Modifier l'article 11, relatif à l'aspect des clôtures, pour les zones UC, UR, AUR et N**
- **Supprimer deux emplacements réservés déjà réalisés**
- **Créer un secteur de zone UCa qui autorise les activités commerciales**
- **Intégrer les nouveaux terrains de Belbeuf suite à la modification du périmètre de la commune**
- **Modifier l'article 7 de la zone UI en instaurant un recul de 10m minimum entre les constructions de la zone UI et les zones autorisant l'habitat.**
- **Supprimer la bande paysagère en bord de Seine, inscrite aux orientations d'aménagement et au plan de délimitation en zones, dans le secteur de zone UCa.**
- **Modifier l'article 7 de la zone UC en instaurant un retrait pour les constructions du secteur de zone UCa.**

2/ Procédure de modification du PLU

D'après l'article L123-13, « *la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : (...)*

a- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1

b- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

c- ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

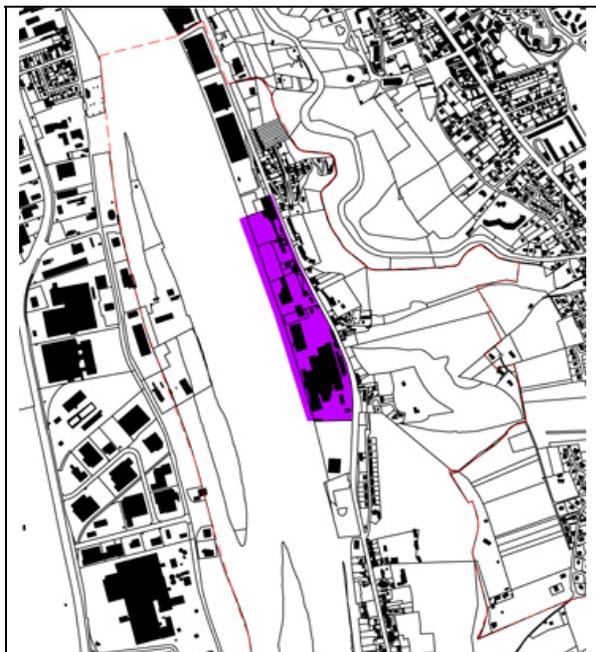
- les modifications prévues ne sont concernées par aucun critère évoqué ci-dessus. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.

La municipalité a donc décidé la modification du PLU en vigueur.

3/ Les motifs de la modification du PLU

Compléter les orientations d'aménagement pour la zone UM – secteur « Lescure ».

La zone UM correspond à une zone Urbaine Mixte destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales et du logement.



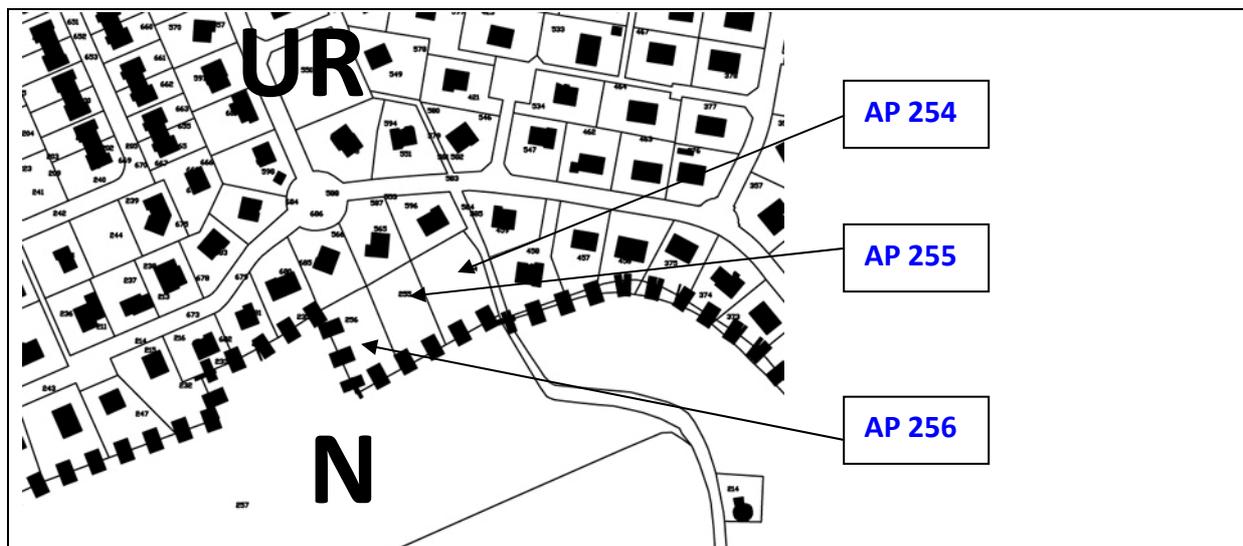
Localisation de la zone UM, secteur « Lescure »

Dans le cadre de la révision du PLU, des orientations d'aménagement ont été réalisées sur ce secteur. Afin de donner une valeur plus prescriptive à ces intentions d'aménagements, il a été décidé de **compléter les orientations d'aménagement** concernant le secteur « Lescure » afin **d'éviter des erreurs d'interprétations dans la lecture de ces orientations d'aménagement** par les aménageurs potentiels.

Ainsi, les différents accès à la zone, les principes de création d'espaces publics et les transversalités à créer seront numérotés sur le schéma avec un renvoi dans le texte des orientations d'aménagement.

Reclasser trois parcelles actuellement classées en zone UR, en zone N

Actuellement trois parcelles, contiguës et non urbanisées, sont **utilisées pour le pâturage**. Elles sont classées en zone UR (zone Urbaine Résidentielle) sur le PLU en vigueur. Il s'agit des parcelles AP 254, 255 et 256, (d'une superficie totale de 2 852m²) localisées au sud de la zone UR, en limite avec la zone N (naturelle).



Localisation des parcelles à reclasser en zone N

Afin de permettre le maintien de l'activité de pâture et de préserver le caractère naturel de ces terrains localisés à proximité d'une ZNIEFF de type II « La Cote d'Amfreville la Mivoie » n°0191, il est décidé de reclasser ces trois parcelles en zone N (zone naturelle) au PLU.

Modifier l'article 11, relatif à l'aspect des clôtures, pour les zones UC, UR, AUR et N

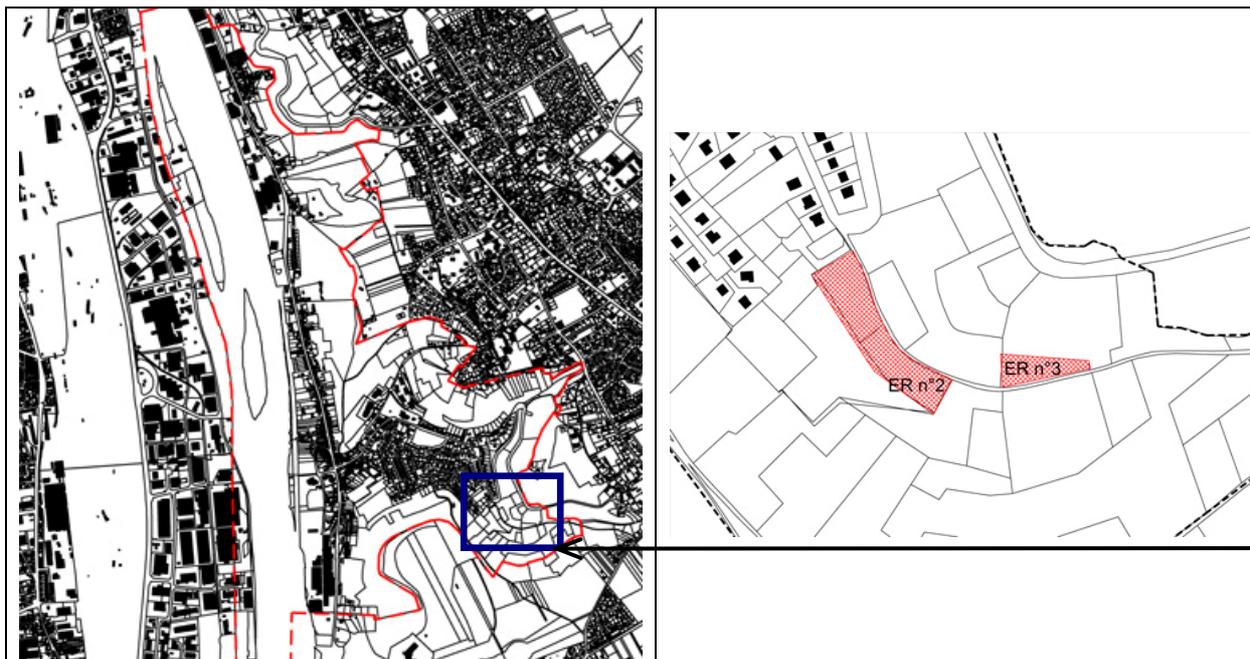
La commune souhaite autoriser la constitution de clôtures en limite séparatives en palissades bois dans les zones à vocation dominante d'habitat (UC, UR et AUR) et dans la zone N.

Ceci afin de permettre une plus grande diversité des matériaux autorisés, dans le respect des caractéristiques urbaines de la commune.

Supprimer deux emplacements réservés déjà réalisés

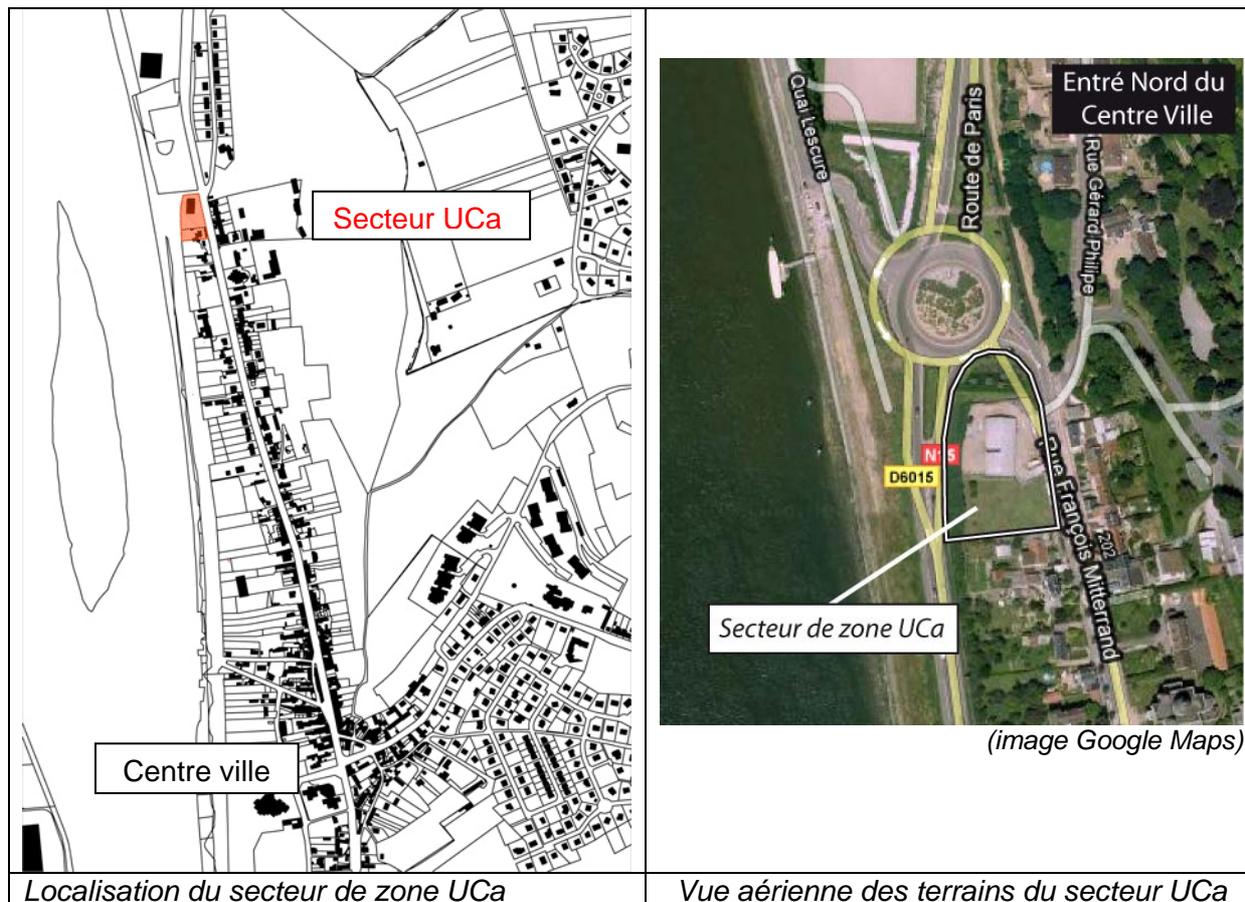
Les emplacements réservés n°2 (création d'une zone de loisirs mais suite à de violent orages en 2007, la commune a décidé de créer un bassin de rétention d'une superficie de 5 800m²) et n°3 (ouvrage de rétention d'une superficie de 1 630m² au bénéfice de l'agglomération de Rouen) et **ont déjà été réalisés depuis l'approbation du PLU**, ils n'ont donc plus lieu d'être inscrits au PLU.

Ces deux emplacements réservés sont donc supprimés du PLU et l'emplacement réservé n°4 (cheminement piéton, 275m²) est renuméroté ER n°2.



Localisation des emplacements réservés

Créer un secteur de zone UCa qui autorise les activités commerciales



La commune souhaite autoriser l'implantation de zones commerciales relativement importantes, à proximité du centre ville de la commune (zone UC au PLU). Cette localisation bénéficie d'un effet vitrine. En effet ce secteur de zone se situe au nord de la zone UC, au carrefour de plusieurs voies importantes, comprenant la D6015 (ex-RN15) et la rue François Mitterrand, voie d'accès nord au centre bourg de la commune.

Actuellement, les règles de la zone UC n'autorisent les commerces que sous conditions, notamment avec une emprise au sol maximum de 500m² de surface de vente.

Il a été décidé de créer un secteur de zone (UCa) dans lequel les activités commerciales sont autorisées, en particulier, en supprimant la limite d'emprise au sol.

Intégrer les nouveaux terrains de Belbeuf suite à la modification du périmètre de la commune

Les communes d'Amfreville la Mivoie et de Belbeuf modifient leurs périmètres communaux. A Amfreville la Mivoie, cette démarche fait suite à une délibération du 21 novembre 2009, demandant le rattachement, à la commune d'Amfreville la Mivoie, d'une partie du territoire de Belbeuf compris entre le giratoire de l'entrée sud de la commune et le panneau d'entrée se situant à environ 300 mètres de celui-ci, d'une superficie de 6.93 hectares.



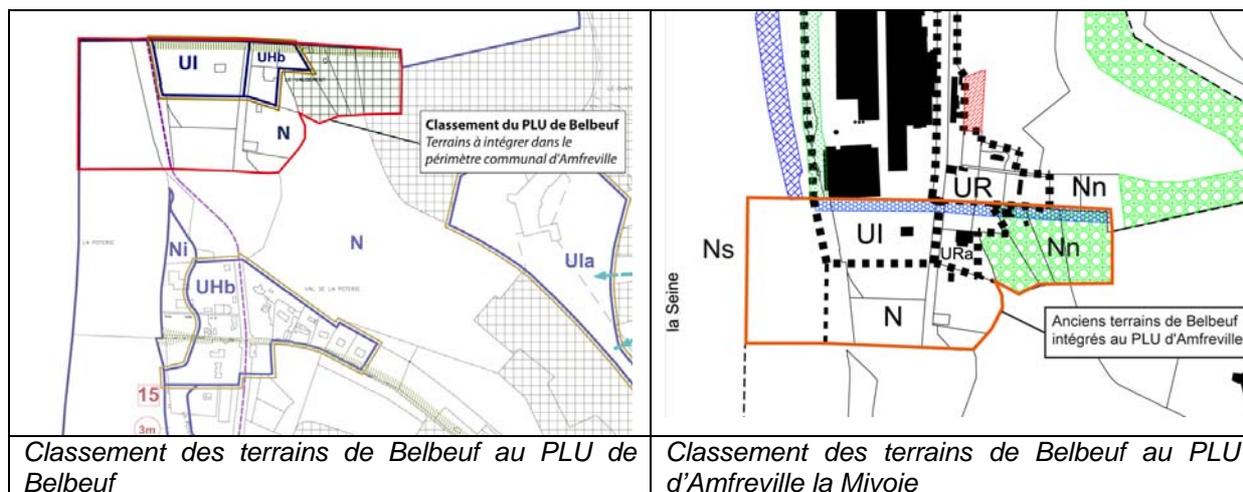
Cette modification de périmètre est motivée par le fait :

- Qu'il existe des raisons évidentes d'ordre géographique. En effet, depuis la création de la déviation à Amfreville-la-Mivoie et la réalisation de deux giratoires en 1998, l'entrée de la commune de Belbeuf est peu visible, le panneau d'entrée se situant à environ 300 mètres après le giratoire. Le souhait des élus est donc, dans un souci d'amélioration de la cohérence et de la logique de territoires contigus, de déplacer les limites territoriales au plus près du giratoire en intégrant une douzaine de parcelles cadastrales sur lesquelles sont présentes une seule habitation et une entreprise.
- Que ce déplacement des limites territoriales permettrait d'unifier les pouvoirs de police du maire sur un espace géographique cohérent entraînant une action territoriale plus visible et plus efficace.
- Enfin, un aménagement routier et paysager dès le giratoire permettrait par ailleurs de mieux encadrer la vitesse actuelle favorisée par une longue ligne droite propice aux excès.

Avec le rattachement de ces terrains à la commune d'Amfreville la Mivoie, il s'agit d'intégrer ces terrains dans le PLU d'Amfreville la Mivoie.

La partie des terrains à intégrer est concernée par une zone Natura 2000 « Boucle de la Seine Amont, Coteaux de Saint Adrien » aussi présent sur la commune d'Amfreville la Mivoie.

Ces terrains sont aussi concernés par un secteur de vigilance autour des axes de ruissellement. L'axe de ruissellement passe le long de l'ancienne limite communale.



Au plan de délimitation en zone et au règlement, les terrains situés dans le secteur de zone UHb du PLU de Belbeuf (secteur de Hameau), sont intégrés à la zone URa (zone urbaine résidentielle de plus faible densité – absence de réseau d'assainissement en secteur de zone UHb du PLU de Belbeuf) du PLU d'Amfreville La Mivoie, dont les règles sont les plus proches et répondent au mieux aux objectifs du secteur de zone UHb.

Les terrains inscrits en zone UI (urbaine à vocation d'activité) de Belbeuf, sont intégrés à la zone UI (industrie) d'Amfreville, dont les règles sont quasi similaires. Néanmoins, une des règles du PLU de Belbeuf de la zone UI va être intégrée au PLU d'Amfreville (voir point suivant).

Les terrains classés en zone N au PLU de Belbeuf, sont intégrés soit :

- Au secteur de zone Nn du PLU d'Amfreville la Mivoie (zone Naturelle Natura 2000) pour la partie concernée par le site Natura 2000 « Boucle de la Seine Amont, Coteaux de Saint Adrien »
- Au secteur de zone Ns du PLU d'Amfreville la Mivoie (zone Naturelle de la Seine) pour les emprises de la Seine et de ses berges
- A la zone N du PLU d'Amfreville la Mivoie (zone Naturelle) pour le reste des terrains.

La partie nord des terrains de Belbeuf, intégrés à la commune d'Amfreville, est impacté par un axe de ruissellement. Cet axe donc reporté au plan de délimitation en zones d'Amfreville la Mivoie. Les règles applicables sur les axes de ruissellements, sont inscrites dans le chapitre des « prescriptions particulières figurant aux documents graphiques » du règlement d'Amfreville.

Dans les annexes du PLU, il s'agit d'intégrer les extraits des plans des annexes du PLU de Belbeuf dans les annexes du PLU d'Amfreville, notamment les plans des réseaux d'eaux (AEP et EU) et des servitudes d'utilité publique (servitude relatives à l'établissement des lignes électriques -I4- et servitudes de halage et de marchepied – conservation du domaine public fluvial -EL3-)

Modifier l'article 7 de la zone UI en instaurant un recul de 10m minimum entre les constructions de la zone UI et les zones autorisant l'habitat.

Les terrains de Belbeuf, issu du changement de périmètre des 2 communes, se voient reclasser dans les zones et au règlement du PLU d'Amfreville la Mivoie. Néanmoins, la municipalité d'Amfreville la Mivoie souhaite intégrer une des règles du PLU de Belbeuf.

Il s'agit d'une règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UI du PLU de Belbeuf (article 7 du règlement). Cette règle prévoit que : « *Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat, la distance minimale à respecter sera portée à 10m.* »

Le règlement du PLU d'Amfreville la Mivoie reprend cette règle pour sa zone UI (zone dans laquelle sont classés les terrains de Belbeuf intégrés et classés en zone UI dans le PLU de Belbeuf).

Cette règle, qui intègre un recul minimum de 10m entre les constructions de la zone UI (industrie) et les zones accueillant de l'habitat est mise en place afin de limiter les nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de ces zones.

Supprimer la bande paysagère en bord de Seine, inscrite aux orientations d'aménagement et au plan de délimitation en zones, dans le secteur de zone UCa.

La commune a créé un secteur de zone UCa permettant l'implantation de surfaces commerciales plus importante que dans le reste de la zone UC. La bande paysagère, d'une largeur moyenne de 20m le long de la déviation, a pour objectif de limiter les nuisances de la déviation en créant un espace de transition entre l'habitat et la voirie. Ce rôle n'est pas nécessaire le long du secteur de zone UCa (d'accueil de constructions importantes à vocation commerciales). De plus, la surface de la bande paysagère dans le secteur de zone UCa, représente 1/3 de la surface du secteur de zone (1 085m² sur 3 200m²).

Ainsi, en secteur de zone UCa, il n'est pas inscrit de bande paysagère.

Modifier l'article 7 de la zone UC en instaurant un retrait pour les constructions du secteur de zone UCa.

La commune a créé un secteur de zone UCa permettant l'implantation de surfaces commerciales plus importante que dans le reste de la zone UC. Afin de gérer au mieux les différences de volumes et le prospect entre les constructions du secteur de zones et celles du reste de la zone, le PLU prévoit un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur :

« *En secteur de zone UCa, les constructions à vocation commerciales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur total du bâtiment à construire.* »

4/ Modifications apportées aux pièces du PLU

Les modifications suivantes sont apportées aux pièces du Plan Local d'Urbanisme :

4.1 Compléter les orientations d'aménagement pour la zone UM – secteur « Lescure ».

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

Numérotation, sur le schéma des orientations d'aménagement, des différents accès à la zone, des principes de création d'espaces publics et des transversalités et renvois correspondant dans le texte.

4.2 Reclasser trois parcelles actuellement classées en zone UR, en zone N.

Plan de délimitation en zones (pièces n°6.a et 6.b)

Modification du plan de zonage : Les parcelles AP 254, 255 et 256 sont reclassées en zone N du PLU.

4.3 Modifier l'article 11, relatif à l'aspect des clôtures, pour les zones UC, UR, AUR et N.

Règlement (pièce n°4)

Ajout à l'article 11 (aspect extérieur) de la possibilité de constituer une clôture ou une palissade bois en limite séparative, pour les zones UC, UR, AUR et N :

« *Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus »*

4.4 Supprimer deux emplacements réservés déjà réalisés.

Règlement (pièce 4)

Suppression des Emplacements Réservés n°2 et 3 dans le paragraphe des prescriptions particulières du règlement et renumérotation de l'ER n°4 en n°2

Rapport de présentation volume 2 (pièce 5)

Suppression des Emplacements Réservés n°2 et 3 des motivations des trames figurants au document graphique et renumérotation de l'ER n°4 en n°2.

Plan de délimitation en zones (pièces n°6.a)

Suppression des Emplacement Réservés n°2 et 3 au plan de zonage (1/1500^{ème} et 1/3000^{ème}) et renumérotation de l'ER n°4 en n°2

4.5 Créer un secteur de zone UCa qui autorise les activités commerciales

Règlement (pièce 4)

Ajout du secteur de zone UCa dans la présentation des zones du règlement et ajout de nouvelles prescriptions aux articles suivants :

Nouvel article 1.2 : « **En secteur de zone UCa, les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article 2** ».

Article 1.3, ajout : « **Dans le reste de la zone, les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.** »

Article 2.4, ajout : « **En dehors du secteur de zone UCa, les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.** »

Nouvel article 9.1 : « **Dans le secteur de zone UCa, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'activités commerciales** »

Article 9.2, ajout : « **Dans le reste de la zone, pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 500 m² de surface de vente** »

Du fait de l'insertion de nouvelles prescriptions aux articles 1 et 9 de la zone UC, les autres prescriptions ont été renuméroté en conséquences.

Rapport de présentation volume 2 (pièce 5)

Ajout du secteur de zone UCa dans la présentation des zones et l'explication des règles et des modifications apportées pour les articles 1 et 2 de la zone UC.

Plan de délimitation en zones (pièce n°6.a et n°6.b)

Création, sur le plan de délimitation en zones, du secteur de zone UCa, localisé au nord de la zone UC.

4.6 Intégrer les nouveaux terrains de Belbeuf suite à la modification du périmètre de la commune

Plan de délimitation en zones (pièces n°6.a et 6.b)

Ajout des terrains, anciennement situés à Belbeuf, dans le périmètre communal d'Amfreville La Mivoie.

Annexes du PLU (pièces n°7)

Ajout des plans de réseaux d'eau potable et d'assainissement des nouveaux terrains
Ajout du plan des servitudes des nouveaux terrains (aussi présentes dans le PLU d'Amfreville la Mivoie).

4.7 Modifier l'article 7 de la zone UI en instaurant un recul de 10m minimum entre les constructions de la zone UI et les zones autorisant l'habitat.

Règlement (pièce 4)

Ajout d'une nouvelle règle à l'article 7 de la zone UI et modification d'une règle existante

Ajout d'un article 7.2 : « **Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant aussi limite de zone avec une zone à caractère d'habitat, la distance minimal est portée à 10m.** »

Modification de l'article 7.3 (anciennement numéroté 7.2) : « *Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 7.1 et 7.2, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.* »

Rapport de présentation volume 2 (pièce 5)

Motivation de l'article 7.2 au chapitre de l'explication des règles et des modifications apportées.

4.8 Supprimer la bande paysagère en bord de Seine, inscrite aux orientations d'aménagement et au plan de délimitation en zones, dans le secteur de zone UCa

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

Modification du paragraphe instaurant la bande paysagère

Plan de délimitation en zones (pièces n°6.a et n°6.b)

Suppression de la bande paysagère, inscrite en tant qu'espace public et/ou paysagé à protéger ou à créer en application de l'article R.123-11h du code de l'urbanisme, dans le secteur de zone UCa au plan de délimitation en zones.

4.9 Modifier l'article 7 de la zone UC en instaurant un retrait pour les constructions du secteur de zone UCa.

Règlement (pièce 4)

Ajout d'une nouvelle règle à l'article 7.5 de la zone UC :

« **En secteur de zone UCa, les constructions à vocation commerciales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur total du bâtiment à construire** »

Rapport de présentation volume 2 (pièce 5)

Motivation du nouvel article 7.4 de la zone UC, concernant l'implantation des constructions en limite parcellaire pour le secteur de zone UCa.

5/ Contenu du dossier de modification :

- Les orientations d'aménagements en vigueur et modifiées : les parties modifiées apparaissent en gras et en italique
- Les pages 5, 9, 12, 15, 23, 39, 48, 56 et 59 du règlement en vigueur et modifiées : les parties modifiées apparaissent en gras et en italique
- Les pages 9, 15, 16, 24, 26, 29 et 30 du rapport de présentation volume 2 en vigueur et modifiées : les parties modifiées apparaissent en gras et en italique
- Extrait du Plan de délimitation en zones de la commune au 1/1500^{ème} en vigueur et modifié
- Extrait du Plan de délimitation en zones de la commune au 1/3000^{ème} en vigueur et modifié