

## Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

**Document approuvé par délibération du conseil  
municipal le :**

**Cachet et signature du Maire :**

Département du Calvados

# Sommaire

Contexte de la modification du POS .....	4
<i>Chapitre 1 : Modification ER 15.....</i>	<i>5</i>
<i>Chapitre 2 : Modification ER 17.....</i>	<i>8</i>
<i>Chapitre 3 : Création ER 19 .....</i>	<i>10</i>
<i>Chapitre 4 : Création ER 20.....</i>	<i>12</i>
<i>Chapitre 5 : Création ER 21.....</i>	<i>14</i>
<i>Chapitre 6 : Modification du zonage UBb – Les Dumonts .....</i>	<i>16</i>
<i>Chapitre 7 : Modification du zonage AU en 1AUa – Arbre Canu.....</i>	<i>18</i>
<i>Chapitre 8 : Modification du zonage AU en UB - Haute Ecarde.....</i>	<i>21</i>
<i>Chapitre 9 : Modification de la zone UBp en Nap – Haute Ecarde.....</i>	<i>23</i>
<i>Chapitre 10 : Modification du zonage 1AUs en 1AUa .....</i>	<i>25</i>
<i>Chapitre 11 : Modification du zonage UBc en UB .....</i>	<i>27</i>
<i>Chapitre 12 : Création d’orientation d’aménagement .....</i>	<i>28</i>
<i>Chapitre 13 : Création d’orientation d’aménagement.....</i>	<i>29</i>
<i>Chapitre 14 : Modification du caractère général de N.....</i>	<i>31</i>
<i>Chapitre 15 : Modification de l’article N2.....</i>	<i>33</i>
<i>Chapitre 16 : Modification du caractère général de UB.....</i>	<i>35</i>
<i>Chapitre 17: Modification de l’article UB3.....</i>	<i>36</i>
<i>Chapitre 18 : Modification de l’article UB4.....</i>	<i>37</i>
<i>Chapitre 19: Modification de l’article UB5.....</i>	<i>38</i>
<i>Chapitre 20: Modification de l’article UB11.....</i>	<i>39</i>
<i>Chapitre 21: Modification de l’article UB12.....</i>	<i>43</i>
<i>Chapitre 22 : Modification de l’article 1AU11.....</i>	<i>44</i>
<i>Chapitre 23 : Modification de l’article 1AU6 .....</i>	<i>48</i>
<i>Chapitre 24 : Modification de l’annexe 4<sup>e</sup>.....</i>	<i>50</i>
<i>Chapitre 25 : Plan de Prévention des Risques Inondation.....</i>	<i>51</i>
<i>Chapitre 26 : Modifications suite enquête publique .....</i>	<i>53</i>

# Préambule

## Justification de la procédure de modification du P.L.U. :

### Article L123-13 du Code de l'Urbanisme

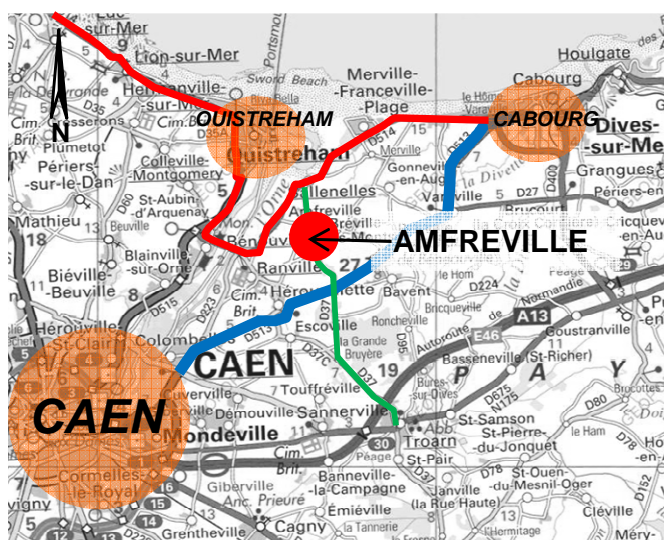
- « La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :
- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
  - b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole 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. »



# Contexte de la Modification

## Contexte communal

La commune de AMFREVILLE est située à environ 12 kilomètres au Nord –Est de Caen, dans la grande couronne de son agglomération. AMFREVILLE est une commune de l'estuaire de l'Orne, elle couvre une superficie de 606 hectares.



La commune est desservie par trois axes principaux :

- la **route départementale 514** qui longe le littoral depuis Grandcamp-Maisy à Houlgate et traverse le ban communal selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est,
- la **route départementale 37b** qui relie la commune au bourg de Sallenelles au Nord et rejoint Troarn via Breville Les Monts,
- la **route départementale 236** partant du centre bourg pour rejoindre le hameau des Dumonts situé à l'Est du ban communal.

## Situation du document d'urbanisme

- Le conseil municipal de AMFREVILLE a approuvé par délibération son Plan Local d'Urbanisme le 2 Mars 2007.
- La présente modification du P.L.U. est la première.

## L'objectif de la Modification n°1 du PLU

La Modification n°1 du P.L.U. porte sur des modifications ou créations d'emplacements réservés, sur l'intégration d'une étude hydraulique de mars 2008, sur la création d'orientations d'aménagement de trois zones dans le but de permettre la création de pistes cyclables et l'adaptation du règlement du P.L.U.

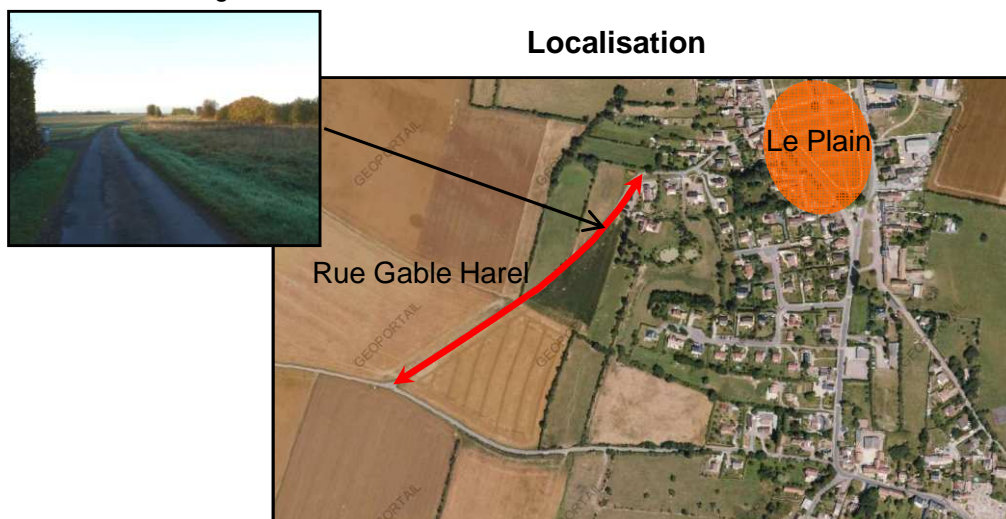
## Éléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation;
- Le plan de zonage,
- La liste des Emplacements Réservés,
- Le règlement,
- La création « d'orientations d'aménagement »,
- Les annexes.

# Chapitre 1 : Modification de l'emplacement réservé n°15 au hameau de Gable Harel

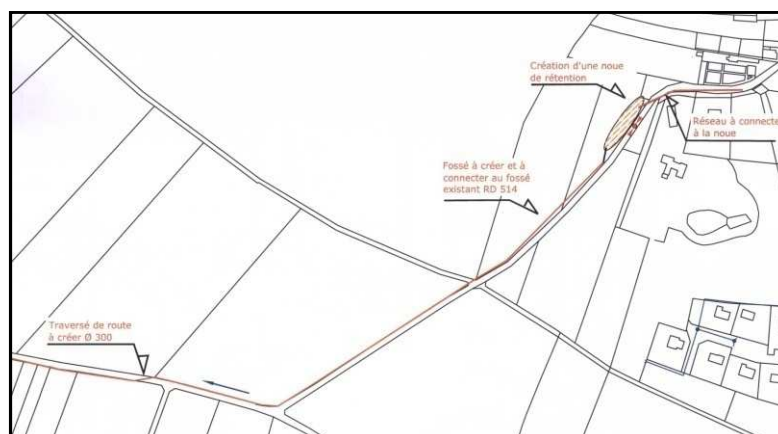
## Objet de la modification

La voie dite de Gable Harel présente une forte pente sur sa partie amont. Les eaux pluviales ruissellent de façon importante jusqu'au point bas de la route et stagnent sur la chaussée. Afin de supprimer ces problèmes, la création d'un fossé à connecter au fossé existant le long de la RD 514 est envisagé.



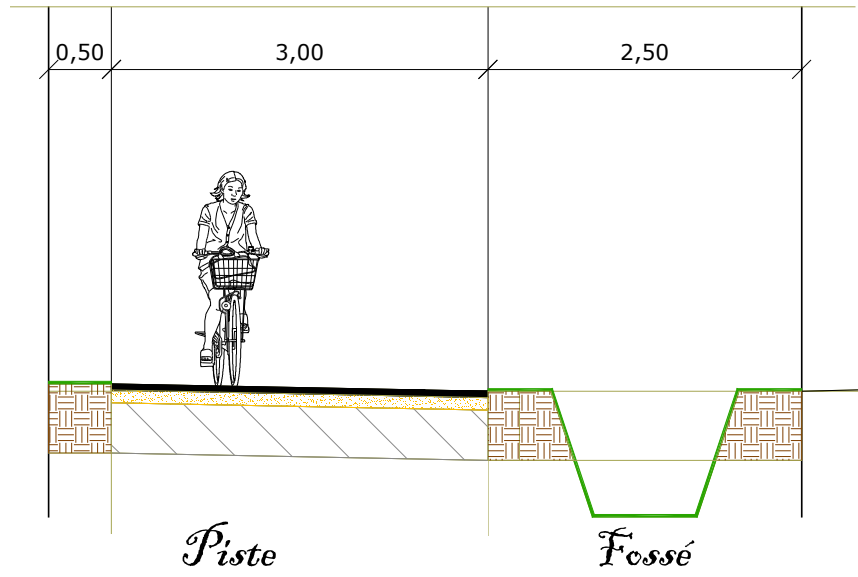
Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

- Il s'agit de créer un emplacement réservé le long de la route communale 9 en vue de répondre aux problématiques liées aux écoulements des eaux pluviales et à la circulation douce.
- Un emplacement réservé (n°15) existe déjà en bordure de la rue de Gable Harel et doit être revu en prenant en compte l'étude hydraulique réalisée par Egis Eau en mars 2008. Cette étude préconise de créer une noue de rétention accompagnée d'un fossé le long de la route communale 9 dite du Gable Harel.



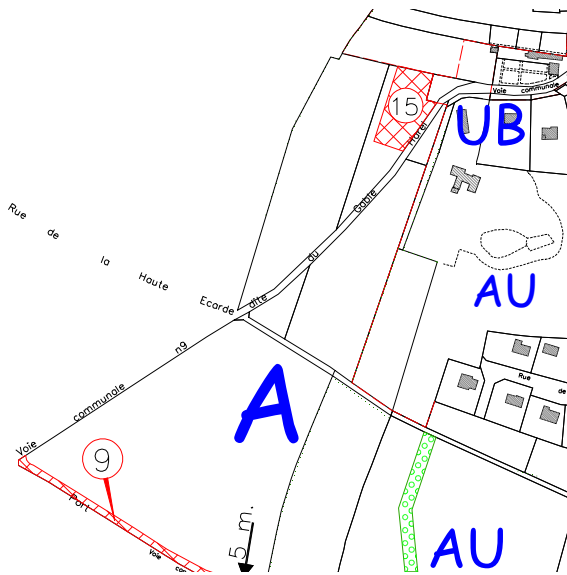
Source : étude EGIS EAU – Mars 2008

La largeur de l'emplacement réservé sera de 6 mètres afin de permettre la réalisation du fossé et d'une piste cyclable.

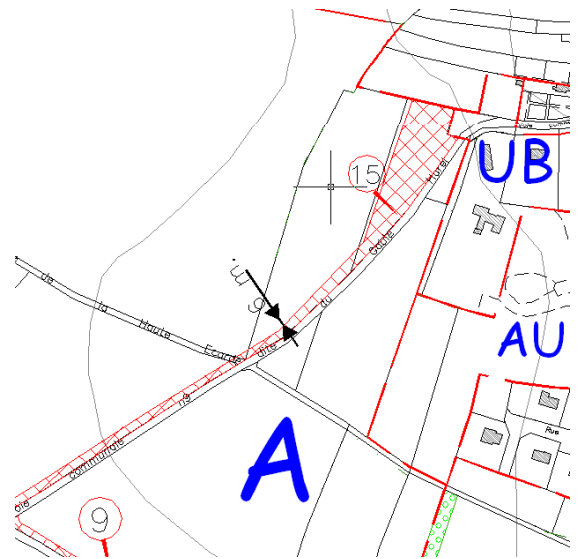


Proposition de coupe du projet

■ Zonage actuel



■ Zonage modifié



## Justification de la modification

- La modification respecte les orientations générales du PADD, plus particulièrement le renforcement de la sécurité des voies desservant la commune par le traitement des problèmes de ruissellement observés rue du Gable Harel et le développement du réseau de circulation douce. La création de cet emplacement réservé le long de la route communale 9 permet de créer un bouclage et de sécuriser le déplacement des cyclistes et des piétons pour rejoindre la route communale 8 le long de laquelle une piste cyclable est prévue.
- En créant un fossé permettant le recueil des eaux pluviales, l'emplacement réservé n°15 renforce la biodiversité sur le secteur.
- Par la création d'un fossé, l'emplacement réservé n°15 permet de réduire les risques hydrauliques et de réguler les eaux de ruissellement. Cette emprise reste faible et répartie sur l'ensemble de la voie communale.
- La modification de cet emplacement réservé n°15 entraîne une très légère consommation de l'espace agricole puisqu'il s'étend de 1855 m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup> répartis le long de la voie.
- La modification de cet emplacement réservé n°15 n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle intervient faiblement sur un emplacement réservé (ER) qui a déjà été mis en place.
- Ce nouvel emplacement réservé renforce la biodiversité du secteur par la mise en place d'un fossé ainsi que la protection du village contre les risques de ruissellements.

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage
- Rapport de présentation

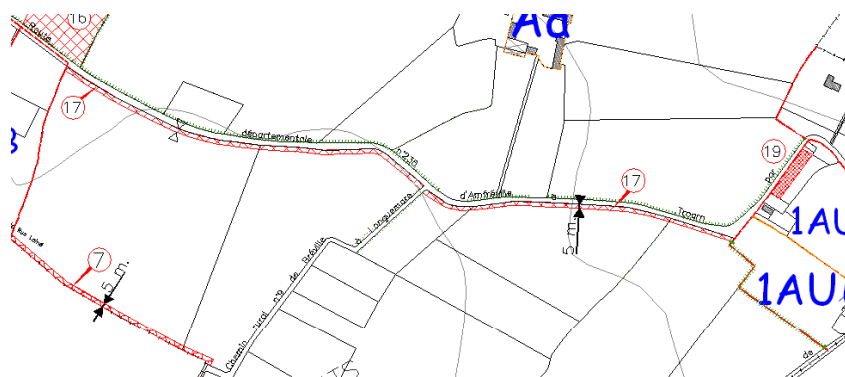


## Chapitre 2 : Modification de l'emplacement réservé n°17 le long de la RD236

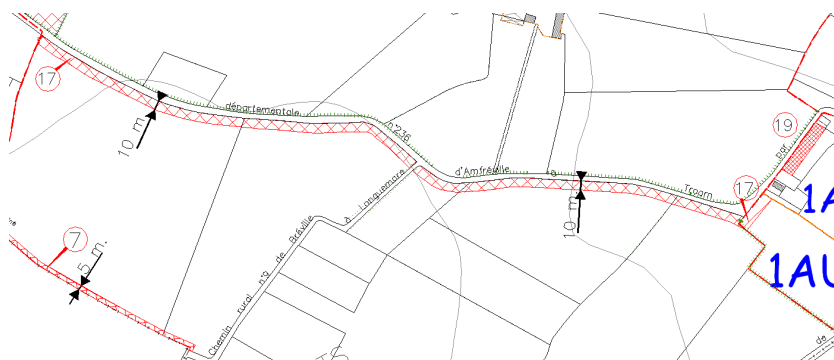
### Objet de la modification

- L'emplacement réservé n°17 existe déjà le long de la RD 236 . C elui-ci vise à la création d'une voie piétonne et cyclable avec aménagement de la voirie existante.
- La modification vise à élargir l'emprise de cet emplacement réservé en le passant de 5 à 10 mètres et en le prolongeant vers le hameau des Dumonts.

#### ■ Zonage actuel



#### ■ Zonage modifié





## Justification de la modification

- La modification respecte les orientations générales du PADD, plus particulièrement la réalisation de liaisons douces. La modification de cet emplacement réservé permet d'élargir la voie départementale et de créer un bouclage avec le hameau des Dumonts.
- La modification de cet emplacement réservé n°17 entraîne une très légère consommation de l'espace agricole puisqu'il empiète le long de la voie.
- La modification de cet emplacement réservé n°17 n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle intervient faiblement sur un emplacement réservé (ER) qui a déjà été mis en place.

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage
- Rapport de présentation



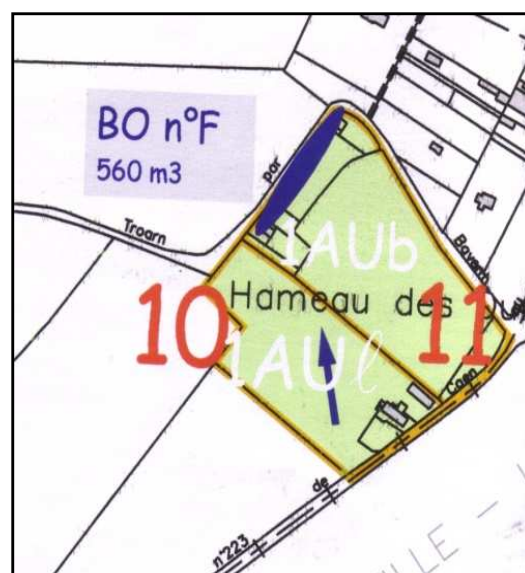
## Chapitre 3: Création d'un emplacement réservé n°19 hameau des Dumonts

### Contexte de la modification

- Le commune de AMFREVILLE présente dans son ensemble des secteurs à risque d'inondation. Il s'agit de zones situées à l'Ouest de la commune (les marais qui bordent l'Orne) ainsi que des secteurs affectés par des remontées de nappes phréatiques, notamment au hameau des Dumonts.
- Dans le but de limiter ce phénomène, l'étude hydraulique réalisée par Egis Eau, préconise la création d'un bassin de rétention - décantation en zone 1AUb.



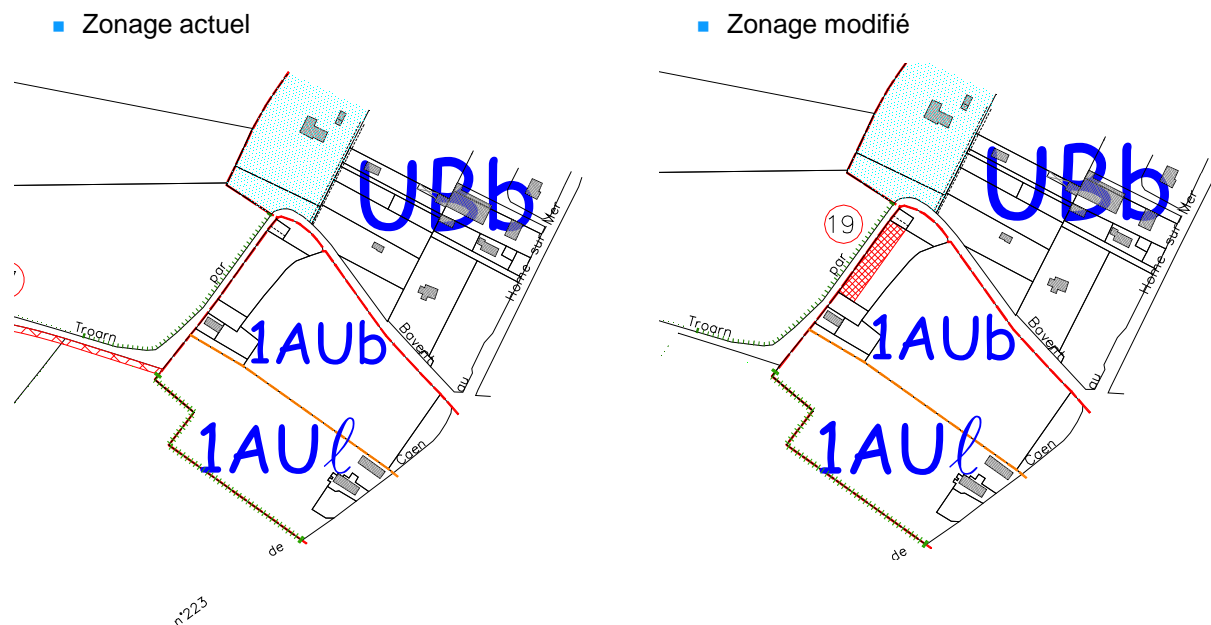
Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Source : étude EGIS EAU – Mars 2008

### Objectif de la modification

- Afin de permettre la réalisation de cette ouvrage en zone 1AUb, la commune souhaite créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle longeant la RD 236.



## Justifications de la modification

- Répondre aux besoins en matière d'aménagement hydraulique. La création de cet emplacement réservé n°19 à destination de la création d'un bassin de récupération des eaux de pluies permet à la commune de prévoir la réalisation de cet ouvrage nécessaire pour palier aux risques d'inondations. Ce projet répond aux orientations générales du PADD, notamment au travers de l'amélioration du cadre de vie des habitants dans le cadre de la régulation des eaux.
- Cet emplacement réservé vise à la sécurisation des habitations au regard des risques de remontées de nappes phréatiques.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La création de cet Emplacement Réservé n°19 permet de prendre en compte les risques inondables présents sur la commune et de renforcer la sécurité sur la commune. Ce nouvel Emplacement Réservé n'entraîne aucune incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'il n'affecte pas les haies bocagères avoisinantes. La surface prévue pour cet emplacement réservé est réduite au regard des bénéfices du projet : 805m<sup>2</sup>

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage

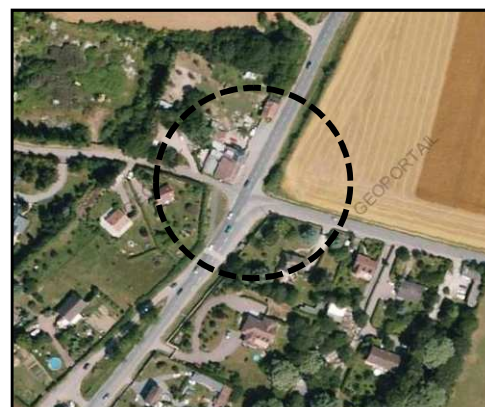


## Chapitre 4: Création de l'emplacement réservé n°20 hameau de Basse Ecarde

### Contexte de la modification

Source : Etude « RD 514 comme d'Amfréville, lieu-dit Ecarde » - juillet 2008, CG14

- La RD 514 présente au lieu-dit de la Basse Ecarde des zones d'habitat diffus, peu perceptibles depuis la voie de circulation.
- Le tracé rectiligne avec la présence de plusieurs intersections mal identifiées et notamment le carrefour de la Basse Ecarde situé en fin de courbe avec un léger dénivelé et les sorties de contre-allée dangereuses.
- La présence du panneau marquant l'entrée du lieu-dit ne suffit pas à interpeller l'utilisateur sur les risques de la traversée de cet espace.



Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

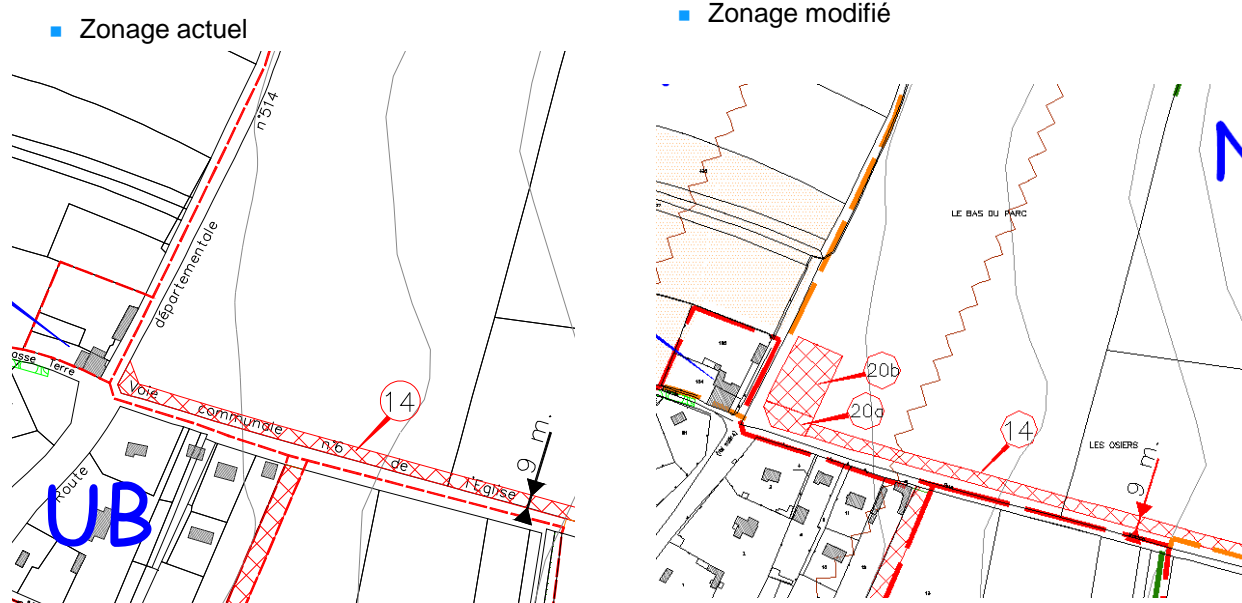
- Parallèlement à ces problèmes de sécurité routière, le hameau de la Basse Ecarde est soumis à de forts risques de ruissellement des eaux de pluies s'écoulant depuis le centre bourg le long de la Rue Morice, en franchissant la RD 514. C'est ce phénomène qui s'est produit en mai 2000 dans le bas du secteur de la Basse Ecarde où des caves et des rez-de-chaussé ont été inondés.

### Objectif de la modification

- Afin de renforcer le caractère urbanisé des lieux, il est nécessaire de marquer plus nettement les intersections.
- Le carrefour de la Basse Ecarde présente une emprise importante. Cette situation permet la création d'un « tourne à gauche ».
- Dans le cadre des risques liés aux ruissellements des eaux le long de la Rue Morice, la commune envisage la réalisation d'un bassin de récupération des eaux situé en bordure de la RD 514.
- Un emplacement réservé pour l'aménagement du « tourne à gauche » et d'un bassin de récupération des eaux de pluies doit être créé.







## Justifications de la modification

- **Répondre aux besoins en matière d'aménagement de la RD 514 et prise en compte des risques d'inondation.** La création de cet emplacement réservé à destination de la création d'un « tourne à gauche » et d'un bassin de récupération des eaux de pluies permet d'intégrer les projets du Conseil Général en vue de la sécurisation de la traversée du hameau et de répondre aux problématiques hydrauliques du secteur.
- La création de cet emplacement réservé n°20a et b répond aux orientations générales du PADD, en particulier la sécurisation des voies desservant la commune et l'amélioration du cadre de vie des habitants dans le cadre de la régulation des eaux.
- La modification n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La création de cet emplacement réservé n°20a permet de prendre en compte les risques inondables présents sur la commune et de renforcer la sécurité sur la commune. Ce nouvel emplacement réservé n'entraîne aucune incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage.
- La modification entraîne une très légère consommation de l'espace agricole : la superficie de l'emplacement réservé 20a est de 510 m<sup>2</sup> et 20b 1816m<sup>2</sup>.

## Éléments du PLU à modifier

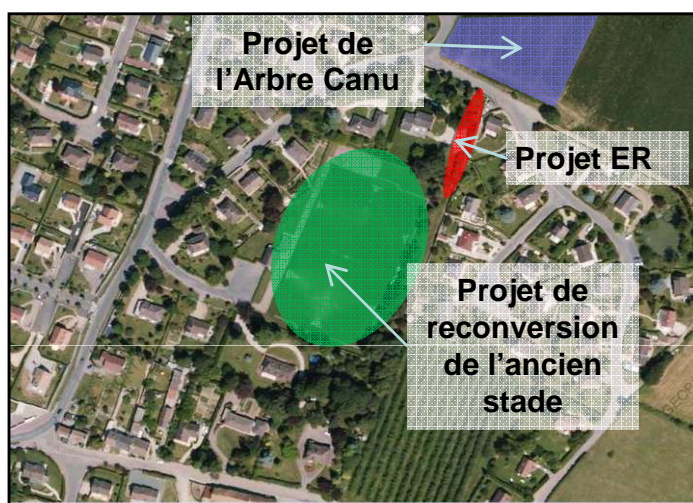
- Plan de zonage,
- Rapport de présentation.



## Chapitre 5: Création de l'emplacement réservé n°21 rue du Stade

### Contexte de la modification

- Dans le cadre de la prévision de l'aménagement du stade actuel en zone à urbaniser (1AU), la commune souhaite prendre des mesures permettant de raccorder cette zone au futur réseau envisagé pour la création du lotissement dit de « L'arbre Canu ».
- La situation du terrain, enclavé dans une zone pavillonnaire pose des difficultés en terme d'accès et de stationnement.



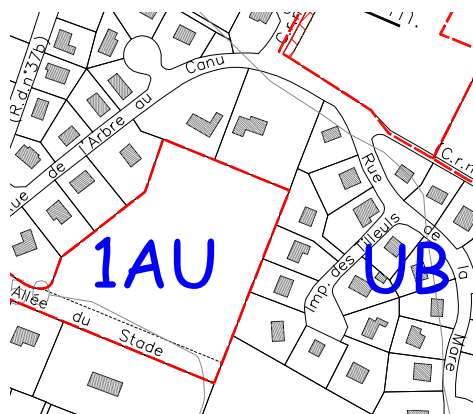
Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

### Objectif de la modification

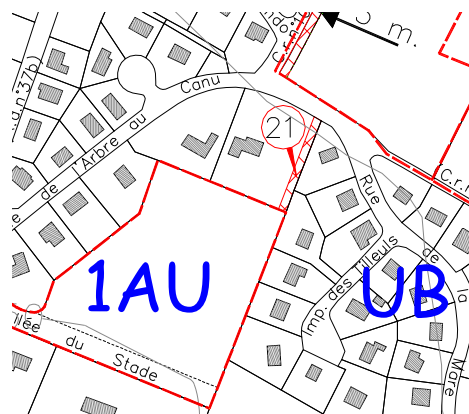
- Afin de renforcer le caractère urbanisé de cet ensemble situé en cœur de village, la commune souhaite créer un emplacement réservé sur une parcelle permettant la mise en œuvre et le raccordement d'un système d'évacuation des eaux pluviales.



■ Zonage actuel



■ Zonage modifié



## Justifications de la modification

- **Répondre aux besoins en matière d'aménagement et limiter les risques liés aux inondations.** La création de cet emplacement réservé à destination de la création d'eau réseau d'évacuation des eaux pluviales permet à la commune de prévoir la réalisation de cet ouvrage nécessaire lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « l'ancien stade » et de prendre en compte les risques.
- La création de cet emplacement réservé n°21 répond aux orientations générales du PADD, en l'amélioration du cadre de vie des habitants dans le cadre de la régulation des eaux.
- L'emprise de cet emplacement réservé est réduite : 60 mètres de long pour 5 mètres de large. Cet emplacement réservé ne remet pas en cause la logique d'urbanisation de la commune.
- La modification n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur, ni des espaces agricoles.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La création de cet emplacement réservé n°21 permet de prendre en compte les risques inondables présents sur la commune et de renforcer la sécurité sur la commune. Ce nouvel emplacement réservé n'entraîne aucune incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage.

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage



## Chapitre 6 : Modification du zonage parcelle en UBb au hameau des Dumonts

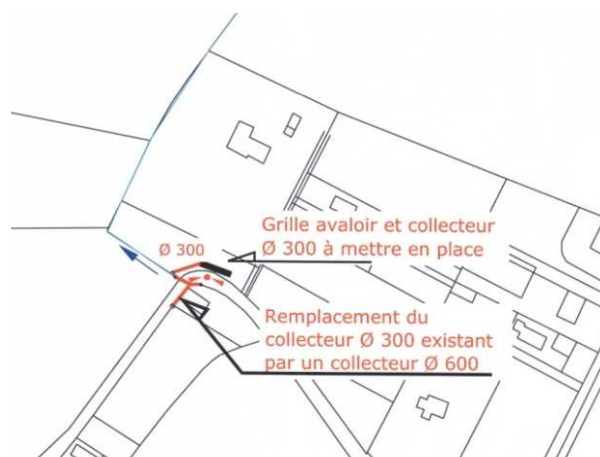
### Contexte de la modification

- Le hameau des Dumonts, situé à l'Est du ban communal. Lors d'évènements pluvieux un ruissellement important sur la chaussée est observé. L'accès à la maison située en contrebas de la route se trouve fréquemment inondé. D'autre part, la carte de profondeur de nappes phréatiques en période de hautes eaux établi par la DIREN en mai 2008 situe le terrain en zone à risque d'inondation des réseaux et des sous-sols.
- De ce fait, le P.L.U. indique par une trame spécifique (bleue) que cette dernière parcelle est soumise à un risque d'inondation.



Présence d'eau sur la chaussée

- Selon l'étude hydraulique réalisée en mars 2008, l'origine du phénomène d'inondation de la parcelle réside dans le sous dimensionnement de l'ouvrage de traversée de chaussée.
- Afin de supprimer les débordements du fossé et ainsi de limiter le ruissellement, il convient, selon l'étude hydraulique, de remplacer l'ouvrage existant par une buse plus large de diamètre 600mm. Il convient également de mettre en place des grilles à l'entrée de la propriété; au niveau du point bas du virage, ces grilles sont à connecter au fossé qui borde la propriété.

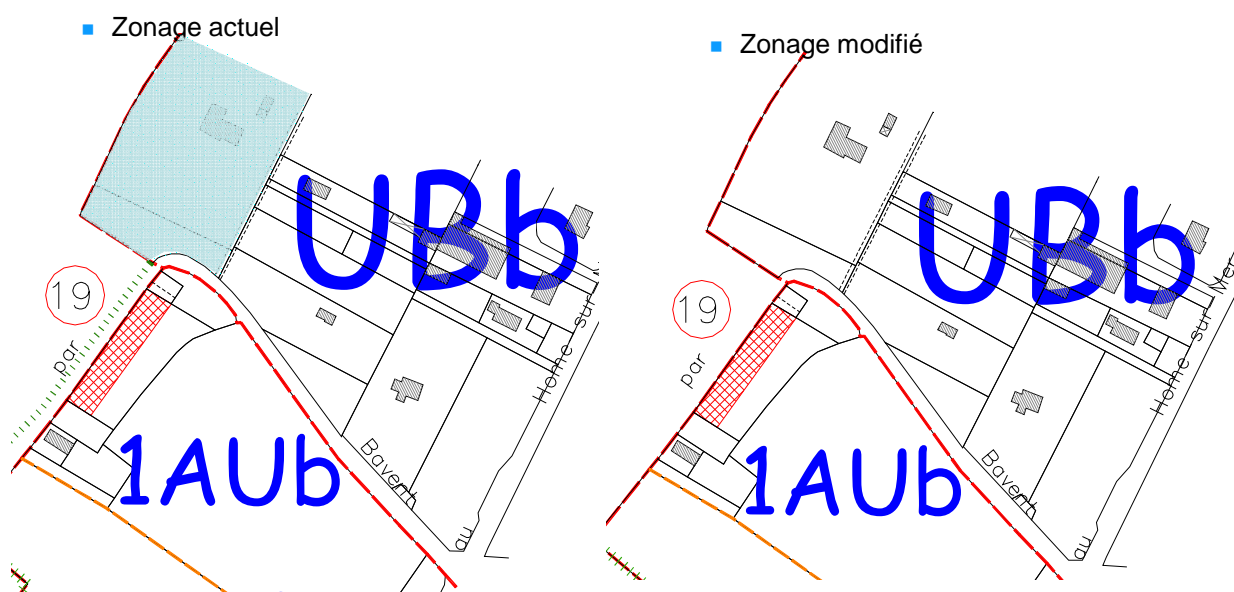


Source : : étude EGIS EAU – Mars 2008

### Objectif de la modification

- La modification du PLU pour ce secteur du hameau des Dumonts, vise à supprimer la trame « inondable » du plan de zonage du PLU.





## Justification de la modification

- Les résultats de l'étude menée par Egis Eau indique qu'en remplaçant le collecteur par un autre de diamètre supérieur, le risque inondable serait levé. Afin de lever ce risque, les travaux d'agrandissement des canalisations sur ce secteur sont programmés en 2009 par le Conseil Général.
- Cette modification répond aux orientations générales du PADD, par l'amélioration du cadre de vie des habitants dans le cadre de la régulation des eaux.
- La modification n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur. Elle n'entraîne pas la réduction des espaces agricoles.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La réalisation des travaux de busage permet d'assurer la sécurité de la parcelle face au risque d'inondation.

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage
- Règlement



## Chapitre 7 : Modification de la zone AU en 1AUa du secteur de « L'arbre Canu »

### Contexte de la modification

- Situé dans la partie Nord du centre bourg de AMFREVILLE, le projet du lotissement de l'Arbre Canu prévoit la création de nouveaux pavillons et logements locatifs sociaux.
- La zone classée au P.L.U. en zone AU. Le règlement de cette zone prévoit que pour être ouverte à l'urbanisation une modification du P.L.U doit être réalisée.



Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

### Objectif de la modification

Afin d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs et permettre à la commune d'AMFREVILLE de développer sa population, la dénomination de la zone AU doit être modifiée. Un projet établi par un aménageur privé est en cours sur le secteur.

### Situation foncière actuelle

La zone AU couvre une superficie de 19 570m<sup>2</sup>.

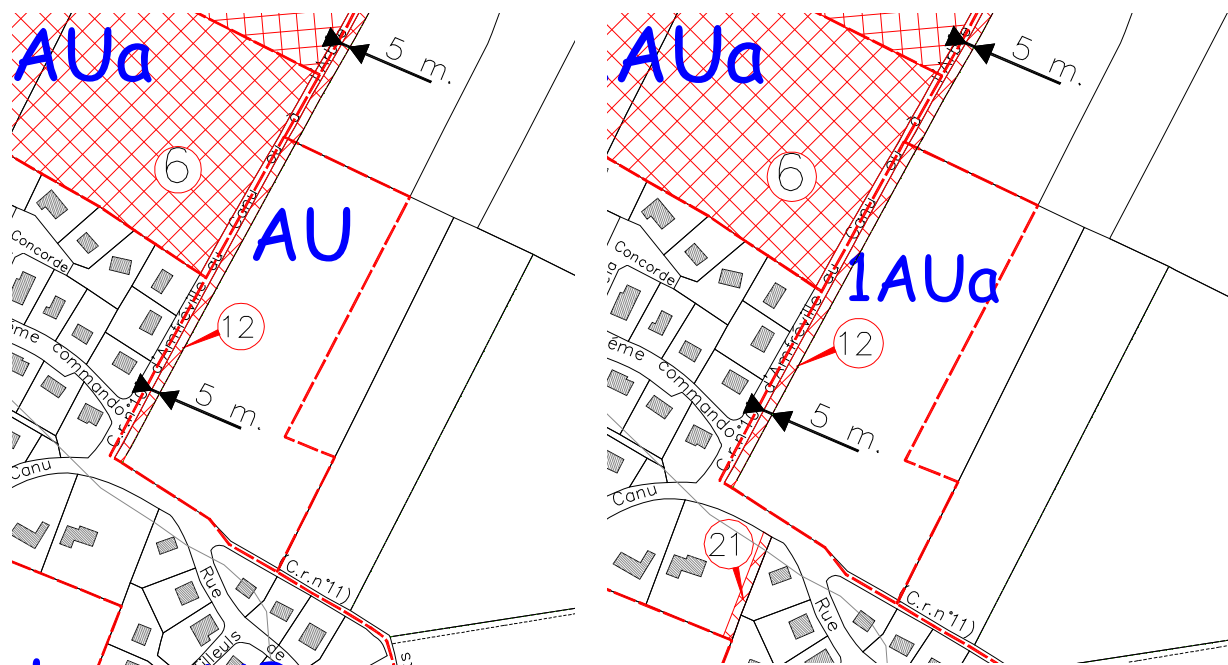
## Justification de la modification

- La zone est classée au P.L.U. en zone AU. La réalisation d'un projet sur ce secteur nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.
- Cette modification répond aux orientations générales du PADD, au travers de l'organisation maîtrisée du bourg et l'objectif de diversifier le parc de logement.
- Le reclassement de cette zone AU en zone 1AUa permet de poursuivre la logique d'aménagement et d'urbanisation du centre bourg. Cette modification permet de renforcer la forme urbaine du Nord du bourg puisqu'elle se situe en continuité avec des projets en cours de réalisation. En effet, à l'heure actuelle la zone 1AUa qui jouxte la zone à l'Ouest est en cours d'urbanisation.
- Cette modification assure la mixité urbaine et sociale et répond aux principes généraux de la loi SRU.
- Le secteur est correctement desservi par les réseaux, les futures constructions seront raccordables à la station d'épuration de Merville Franceville.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est un atout pour la commune, elle permet d'assurer un accroissement de la population communale et le maintien des équipements et services présents sur la commune (écoles, épicerie, boulangerie, pôle médical).
- La modification n'affecte pas les espaces paysagers sensibles qui n'ont pas été identifiés sur ce secteur. Elle n'entraîne pas de réduction des espaces agricoles.



■ Zonage actuel

■ Zonage modifié



## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va renforcer l'imperméabilisation des sols. Néanmoins, le lotisseur a prévu dans son aménagement la création d'un bassin de récupération des eaux de pluies d'un volume d'environ 300m<sup>3</sup> ou 200 m<sup>3</sup> selon le projet envisagé (bassin enterré ou aérien).
- La création de jardins et de nouvelles plantations renforcera le développement d'une nouvelle biodiversité dans le secteur. En effet, le règlement de la zone 1AUa prévoit que les terrains destinés à la construction d'habitations doivent être traités en espaces verts couvrant au minimum 50% de leur superficie et ramené à 30% pour les constructions jumelées.
- Aucun espace protégé n'est répertorié sur ce secteur de la commune d'Amfréville. Au même titre, il n'existe pas de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) ou de zone Natura 2000. Ainsi, l'urbanisation de cette parcelle ne constitue pas une menace pour un habitat naturel protégé.

## Éléments du PLU à modifier

- Plan de zonage





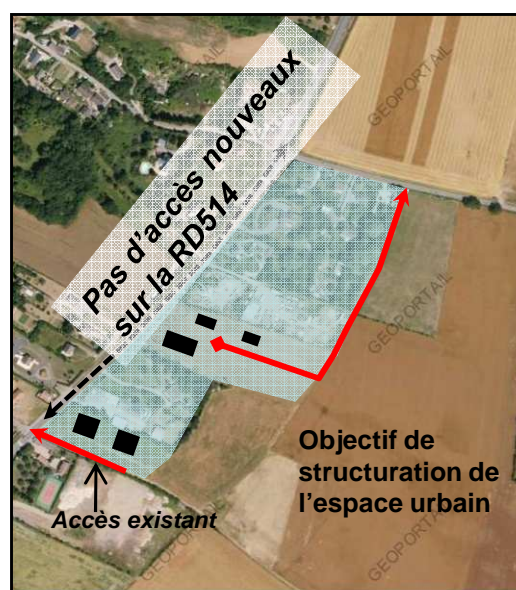
## Chapitre 8 : Modification de la zone AU en zone UB secteur de la Haute Ecarde

### Contexte de la modification

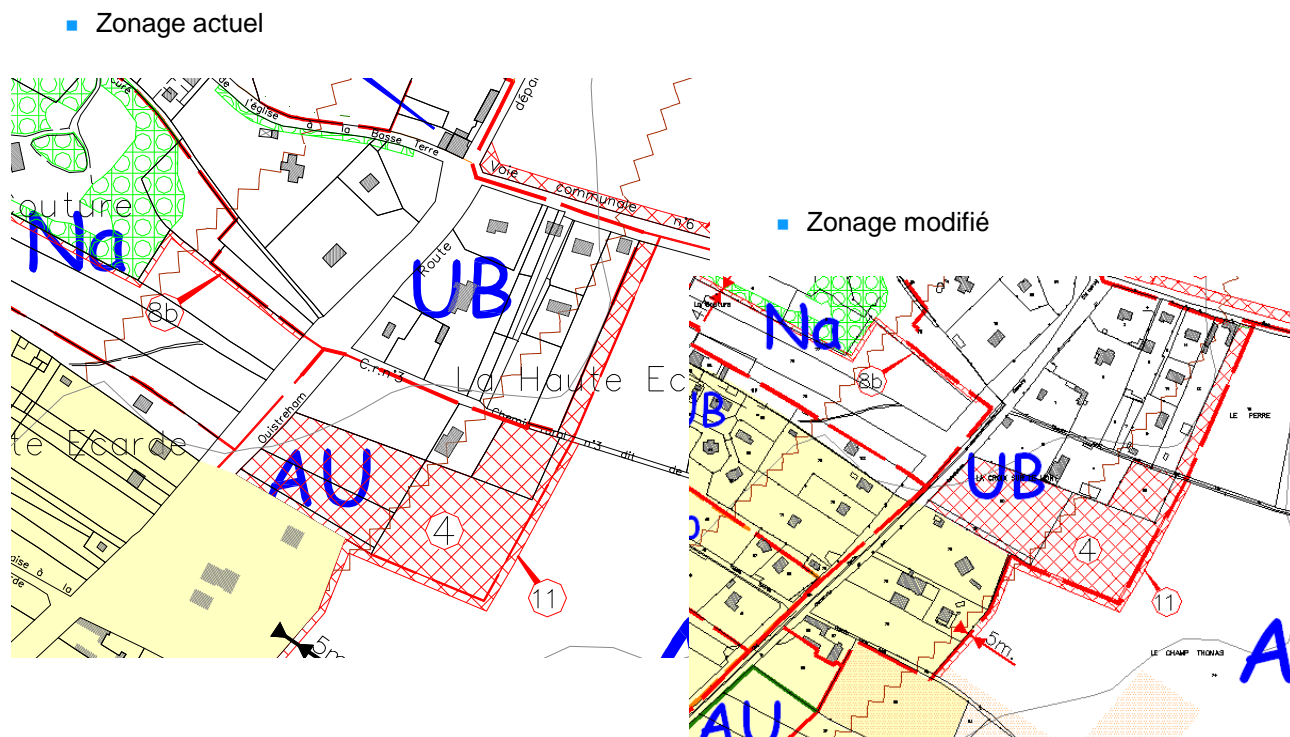
- La commune d'Amfréville est traversée par la RD514 dans la partie Ouest de son territoire. Aucun accès direct et individuel sur cette route départementale n'est autorisé au regard de la dangerosité de la traversée de cette voie.
- L'objectif de la modification vise à permettre d'une part la création d'un nouvel équipement public (le centre de secours) et d'autre part à intégrer des constructions existantes (en zone AU) dans la zone UB.
  - Le foncier nécessaire à la réalisation du centre de secours est en cours d'acquisition par la commune. Un emplacement réservé pour la réalisation de cet équipement existe dans le PLU ; la commune en est le bénéficiaire.
  - Un certain nombre de constructions situées au Sud du projet de centre de secours font partie de la zone AU et il convient de les intégrer à la zone UB puisque déjà bâties.

### Justification de la modification

- Le PADD prévoit de « structurer l'espace bâti dispersé à l'Est de la RD 514 ». La création d'un centre de secours et l'extension de la zone d'habitat UB vont permettre de répondre à cet objectif. En effet, la création de nouvelles constructions à l'Est de la RD 514 engendrera un aspect moins dispersé du tissu urbain au profit d'une organisation urbaine plus structurée.
- La construction du centre de secours nécessite pour des questions réglementaires le reclassement en UB d'autant plus que le raccordement et l'accès sont possibles depuis la rue Morice. En effet, le classement actuel au PLU ne permet pas la réalisation d'un tel équipement.
- La sécurisation des lieux est prise en considération notamment au travers de la limitation des accès individuels sur la RD 514 au profit de la rue Morice ou du chemin rural situé au Sud.



Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La modification va entraîner la constructibilité du site et de ce fait engendrer des incidences sur l'imperméabilité des sols qui sera compensée par la création d'espaces verts perméables. En effet, le parti architectural retenu devra prévoir la création d'aires de stationnement et d'espaces verts permettant aux eaux de ruissellement de s'infiltrer après traitement et éviter l'accroissement des risques de ruissellement.
- Aucun espace protégé n'est répertorié sur ce secteur de la commune d'Amfréville. Au même titre, il n'existe pas de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) ou de zone Natura 2000. Ainsi, l'urbanisation de cette parcelle ne constitue pas une menace pour un habitat naturel protégé.
- La modification réduit l'espace en culture d'une superficie de 0.13 Ha. Toutefois cette réduction ne remet pas en cause l'activité de l'exploitant agricole ni l'économie générale du PLU ou celle du PADD qui prévoit de « Préserver l'espace agricole à l'Ouest et au Sud Est du Bourg.
- La modification n'entraînera pas une augmentation notable du trafic sur la RD 514. En revanche la rue Morice et le carrefour de la Haute Ecarde connaîtront une augmentation substantielle des flux routiers notamment engendrés par la présence du centre de secours. A cet effet, la commune prévoit dans le cadre de la présente modification la création d'un emplacement réservé (n°20) qui sécurisera le secteur.

## Éléments du PLU à modifier

- Rapport de présentation,
- zonage



## Chapitre 9 : Modification de la zone UBp et Nap secteur de la Haute Ecarde

### Contexte de la modification



Source image : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

- La commune d'AMFREVILLE est traversée par la RD514 dans la partie Ouest de son territoire.
- Aucun accès direct sur cette route départementale n'est autorisé au regard de la dangerosité de la traversée de cette voie.
- A l'heure actuelle des parcelles non bâties se situent en zone UBp et sont potentiellement constructible au regard du zonage. Néanmoins, le règlement de la zone interdit à juste titre les accès sur la RD 514. Cet espace devient donc inconstructible de fait.

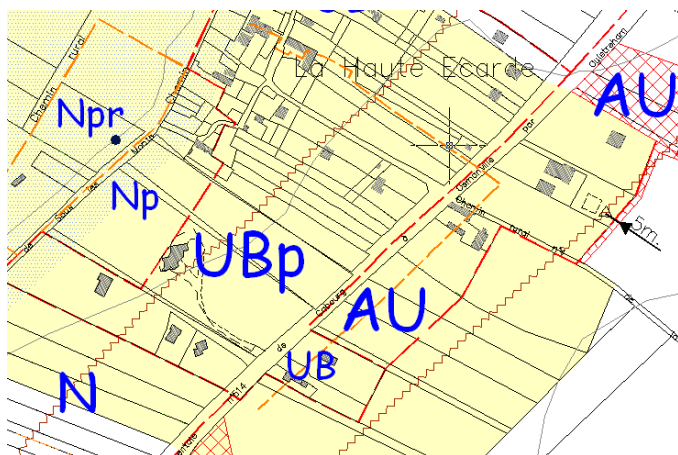
### Objectif de la modification

- Afin de rendre plus lisible la destination des sols de ce secteur d'AMFREVILLE, il est nécessaire de présenter de manière claire la non constructibilité d'une partie de ce secteur.
- Il s'agit de créer une zone Nap prenant en compte le périmètre de protection rapproché du forage de la Haute Ecarde.

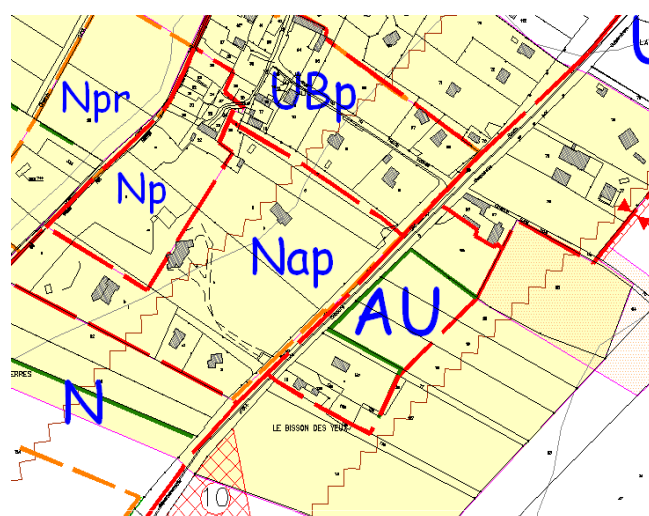
### Justification de la modification

- La modification du zonage de ce secteur ne porte pas atteinte à l'économie générale du document, il prend en compte les dispositions générales du PADD qui visent à la structuration de l'espace bâti le long de la RD514.
- Le reclassement de cette zone permet de renforcer la sécurité aux abords de la RD 514, en affichant clairement l'impossibilité de construire des constructions à usage d'habitation dans ce secteur.
- Le règlement de la zone Nap permet de prendre en compte le périmètre de protection rapproché du forage de la Haute Ecarde et autorise l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants.
- La modification n'entraîne pas de réduction des espaces agricoles, elle accroît légèrement les espaces naturels.

■ Zonage actuel



■ Zonage modifié



## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- En rendant ce secteur inconstructible, la modification permet de renforcer la biodiversité et de préserver les différents types d'habitats.
- Aucun espace protégé n'est répertorié sur ce secteur de la commune d'Amfréville. Au même titre, il n'existe pas de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) ou de zone Natura 2000.

## Éléments du PLU à modifier

- Rapport de présentation,
- Zonage.

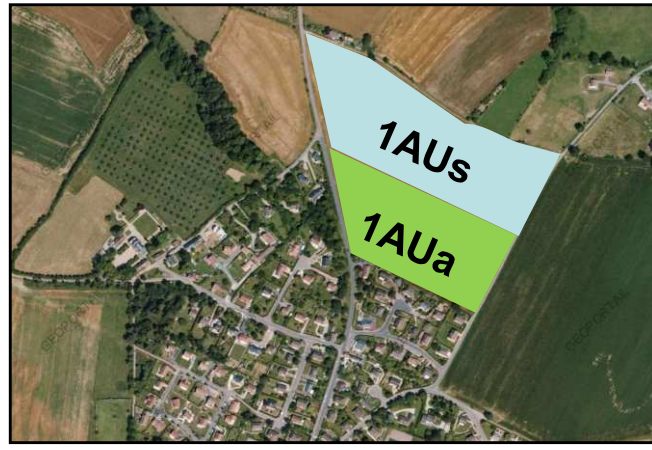




# Chapitre 10 : Modification du zonage de la zone 1AUs en zone 1AUa

## Contexte de la modification

- Un projet de création d'un lotissement est en cours de réalisation dans le secteur Nord du centre bourg d'AMFREVILLE.
- Le lotissement dit de la Perruque se situe à proximité de la zone d'équipements sportifs.

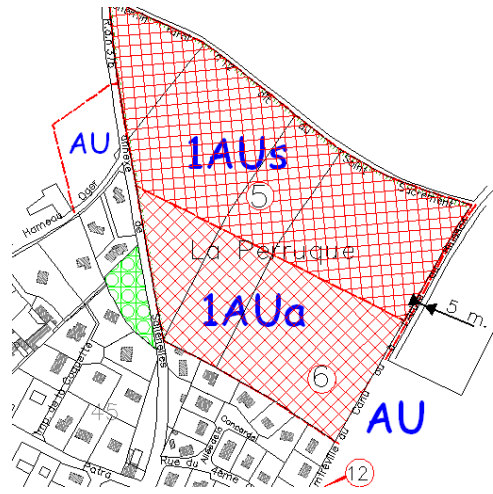


Source image : www.geoportail.fr

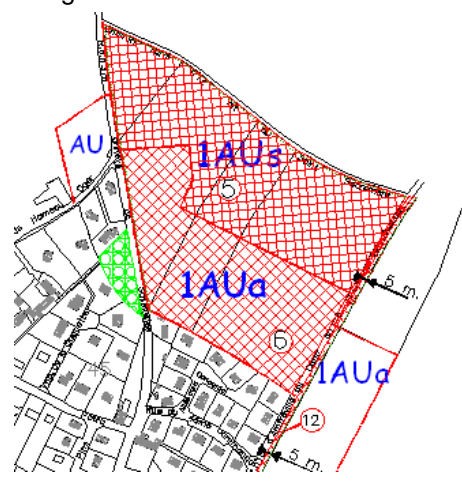
## Objectif de la modification

- La redéfinition du projet de lotissement de la Perruque entraîne un léger débordement de la zone 1AUa sur la zone 1AUs dans la partie Nord Ouest du projet.
- Afin de permettre la réalisation de ce projet de lotissement il est nécessaire de revoir les limites de la zone 1AUs.

■ Zonage actuel



■ Zonage modifié





## Justification de la modification

- La modification du zonage de ce secteur permet de prendre en compte le PADD, notamment au travers de la volonté d'urbaniser à court terme ce secteur de la commune. Ainsi par la réalisation du lotissement de la Perruque, la commune s'assure d'une croissance de sa population et du maintien des services et équipements présents sur le territoire.
- La modification du zonage intervient sur une faible superficie de la zone 1AUs (4000m<sup>2</sup>) et ne remet pas en cause l'équilibre général du document.
- Le reclassement de cette zone permet de prendre en compte des besoins en terme de desserte interne à la zone, et en lien avec la zone 1AUs qui la jouxte.
- La modification n'entraîne pas de réduction des espaces agricoles, ni des espaces naturels.

## Incidences sur l'environnement immédiat et le paysage

- La modification n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement, ni sur le paysage puisqu'elle intervient faiblement sur une zone en cours d'urbanisation.

## Eléments du PLU à modifier

- Rapport de présentation,
- Zonage.



# Chapitre 11 : Modification de la zone UBc en UB - secteur du hameau de la Rue

## Contexte de la modification

- Le secteur du hameau de la Rue se situe dans la partie Est du centre bourg. Un secteur de zone UB (UBc) a été créé dans le but de prendre en compte le non raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- A l'heure actuelle, la commune réalise des travaux permettant le raccordement de cet ensemble à l'assainissement collectif.

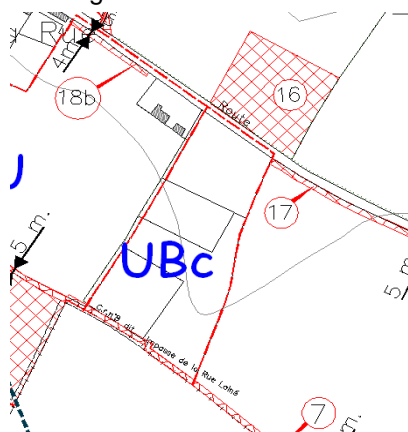


Source image : www.geoportail.fr

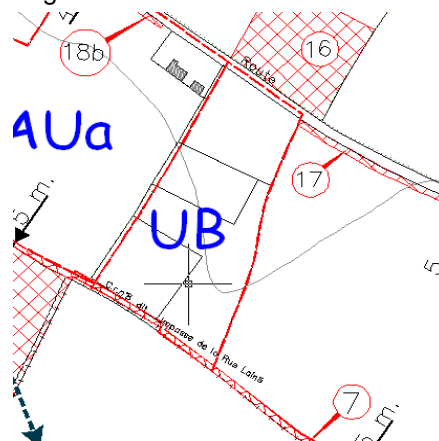
## Objectif de la modification

- Le classement de ces terrains en zone UBc permettait d'indiquer que les constructions à usage d'habitation étaient autorisées en créant un assainissement individuel. Des travaux sont en cours de réalisation pour le raccordement de cette parcelle à l'assainissement collectif. La modification vise à reclasser la zone UBc en zone UB.

### Zonage actuel



### Zonage modifié









# Chapitre 12 : création d'une orientation d'aménagement sur le secteur de l'Arbre Canu

## Justification de la création

- Le secteur de l'Arbre canut se situe dans la partie Nord du centre bourg d'AMFREVILLE. Un projet de lotissement est en cours de réflexion. La commune souhaite classer cette zone en 1AUa pour permettre de répondre à un besoin d'aménagement.
- Afin de prendre en compte les éléments présentés dans le PADD et notamment la mise en œuvre des voies de circulation douce, la commune souhaite afficher ces éléments dans des orientations d'aménagement pour la zone 1AUa de l'Arbre Canu.



- |   |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Périmètre d'études  |  | Voie nouvelle à créer    |
|  | Accès principaux à créer                                  |  | Liaison douce à créer    |
|  | Accès à maintenir dans le cadre d'une urbanisation future |  | Espace public à aménager |

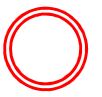
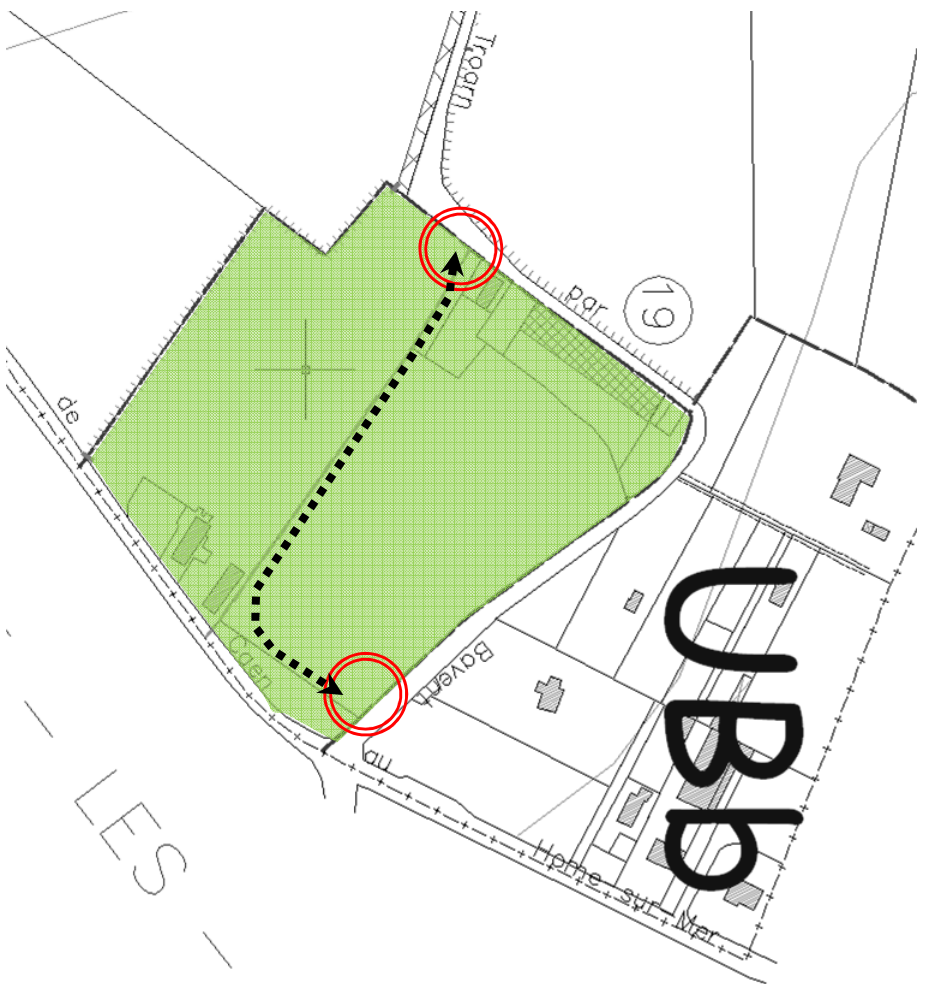


## Chapitre 13 : création d'une orientation d'aménagement sur le secteur du hameau des Dumonts

### Justification de la création

- Le secteur du hameau des Dumonts se situe dans la partie Ouest de la commune.
- Afin de prendre en compte les éléments présentés dans le PADD et notamment la mise en œuvre des voies de circulation douce, la commune souhaite afficher ces éléments dans des orientations d'aménagement pour la zone 1AUB du hameau des Dumonts.
- Dans le but d'imposer la réalisation de certains principes d'aménagement, la commune souhaite intégrer des orientations d'aménagement sur le secteur du hameau des Dumonts
- Ces orientations particulières d'aménagement permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune. Elles imposent certains principes que les aménageurs devront prendre en compte dans leur projet.





Accès à créer



Liaison douce à créer





## Chapitre 14 : Modification du caractère général de la zone N

### Objectif de la modification

Dans le cadre du reclassement de la zone UBp au regard de l'impossibilité de construire dûe aux accès interdits sur la RD514, un secteur Nap a été créé. A ce titre, de nouvelles règles s'appliquent dans ce secteur.

La modification a pour but créer un règlement pour le secteur Nap.

### Rappel

- Le secteur Na est défini entre la basse Ecarde et la Haute Ecarde, ainsi que sur le château Rouge au hameau Oger, afin de rendre possible une évolution du bâti existant, sans qu'il puisse porter atteinte à la sauvegarde du site et des paysages.

### Modification du caractère général de la zone N

#### Rédaction actuelle du caractère général

**Une Zone N** est définie sur les espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leur paysage et/ou de leur intérêt écologique.

Elle compte :

**Deux secteurs Na** définis entre la Basse et la Haute Ecarde, ainsi que sur le château Rouge, au hameau Oger, afin de rendre possible une évolution du bâti existant, sans qu'il puisse toutefois être porté atteinte à la sauvegarde du site et des paysages.

Le château Rouge est également identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en raison de son intérêt patrimonial et architectural (voir annexe 3 et documents graphiques du règlement).

**Un secteur Nc**, qui correspond au périmètre d'exploitation de la carrière des Campagnettes.

Un secteur Nm défini sur les terrains compris dans le domaine public maritime.

**Un secteur Np**, qui désigne le périmètre de la zone non-aedificandi définie autour du forage de la Haute-Ecarde et qui est protégé par une D.U.P. en date du 4 juillet 1979 (cf : annexes 5a et 5b).

**Enfin, le secteur Nr** identifie plus particulièrement les espaces remarquables du littoral au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme, que sont le marais et une partie des anciennes falaises d'Amfreville.

**L'indice v** signale une présomption de présence de vestiges archéologiques. Tout projet d'aménagement dans ce secteur, doit être soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, Service de l'Archéologie.

## Rédaction modifiée

**Une Zone N** est définie sur les espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leur paysage et/ou de leur intérêt écologique.

Elle compte :

**Deux secteurs Na** définis entre la Basse et la Haute Ecarde, ainsi que sur le château Rouge, au hameau Oger, afin de rendre possible une évolution du bâti existant, sans qu'il puisse toutefois être porté atteinte à la sauvegarde du site et des paysages.

Le château Rouge est également identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en raison de son intérêt patrimonial et architectural (voir annexe 3 et documents graphiques du règlement).

**Un secteur Nc**, qui correspond au périmètre d'exploitation de la carrière des Campagnettes.

Un secteur Nm défini sur les terrains compris dans le domaine public maritime.

**Un secteur Np**, qui désigne le périmètre de la zone non-aedificandi définie autour du forage de la Haute-Ecarde et qui est protégé par une D.U.P. en date du 4 juillet 1979 (cf : annexes 5a et 5b).

**Enfin le secteur Nr** identifie plus particulièrement les espaces remarquables du littoral au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme, que sont le marais et une partie des anciennes falaises d'Amfréville.

***Un secteur Nap est défini à la Haute Ecarde, afin de rendre possible une évolution du bâti existant et prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du forage de la Haute Ecarde.***

L'**indice v** signale une présomption de présence de vestiges archéologiques. Tout projet d'aménagement dans ce secteur, doit être soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, Service de l'Archéologie.

## Chapitre 15 : Modification de l'article 2 de la zone N

### Objectif de la modification

Dans le cadre du reclassement de la zone UBp au regard de l'impossibilité de construire dû aux accès interdits sur la RD514, un secteur Nap a été créé. A ce titre, de nouvelles règles s'appliquent dans ce secteur.

La modification a pour but créer un règlement pour le secteur Nap.

### Rappel

- Le secteur Na est défini entre la basse Ecarde et la Haute Ecarde, ainsi que sur le château Rouge au hameau Oger, afin de rendre possible une évolution du bâti existant, sans qu'il puisse porter atteinte à la sauvegarde du site et des paysages.

### Modification du règlement de la zone N

#### **Rédaction actuelle de l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

#### **De plus, en secteur Na :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, pour un usage résidentiel ou commercial et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;

#### **En secteur Nc :**

- L'exploitation de carrières, sous réserve que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains ;
- Les constructions et installations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation de carrières.

**En secteur Nr** sont seuls autorisés les aménagements légers définis à l'article R.146- 2 du code de l'urbanisme.

**Le secteur Np** n'est pas soumis aux dispositions du présent article

## Rédaction modifiée de l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

### **De plus, en secteur Na :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, pour un usage résidentiel ou commercial et sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants ;

### **En secteur Nap :**

***L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve de ne pas porter atteinte à la nature ou au caractère des lieux avoisinants.***

### **En secteur Nc :**

- L'exploitation de carrières, sous réserve que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains ;
- Les constructions et installations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation de carrières.

**En secteur Nr** sont seuls autorisés les aménagements légers définis à l'article R.146- 2 du code de l'urbanisme.

**Le secteur Np** n'est pas soumis aux dispositions du présent article

## Justification de la modification

- Prendre en compte la création du secteur Nap .



## Chapitre 16 : Modification du caractère général de la zone du règlement de la zone UB .

### Objectif de la modification

- Dans le cadre du reclassement du secteur UBc en zone UB , le règlement du PLU doit être revu afin de supprimer la règle relative au secteur Ubc.

### Modification du caractère général de la zone UB

#### Rédaction actuelle du caractère général

*Cette zone urbaine est principalement afféctée à l'habitation sous forme de constructions individuelles .*

*Les activités (commerces, services, ...) qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.*

*Le secteur UBa englobe le pôle de commerces et services du centre bourg.*

*Le secteur UBb correspond à la zone bâtie du hameau des Dumonts, où la préservation de l'urbanisation traditionnelle justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.*

*Dans le secteur UBc, les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, justifient la définition d'une superficie minimale des terrains.*

*Un secteur UBp est défini autour des terrains de la zone urbaine, inscrits dans le périmètre de protection rapprochée du forage de la Haute Ecarde. Pour tous travaux ou constructions intervenant dans ce secteur, il conviendra de se référer aux dispositions de la D.U.P. en date du 4 juillet 1979. (cf: annexes 5A et 5b).*

*L'indice v signale une présomption de présence de vestiges archéologiques. Tout projet d'aménagement dans ce secteur doit être soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie, Service Archéologie.*

#### Rédaction modifiée

*Cette zone urbaine est principalement afféctée à l'habitation sous forme de constructions individuelles .*

*Les activités (commerces, services, ...) qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.*

*Le secteur UBa englobe le pôle de commerces et services du centre bourg.*

*Le secteur UBb correspond à la zone bâtie du hameau des Dumonts, où la préservation de l'urbanisation traditionnelle justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.*

~~*Dans le secteur UBc, les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, justifient la définition d'une superficie minimale des terrains.*~~

*Un secteur UBp est défini autour des terrains de la zone urbaine, inscrits dans le périmètre de protection rapprochée du forage de la Haute Ecarde. Pour tous travaux ou constructions intervenant dans ce secteur, il conviendra de se référer aux dispositions de la D.U.P. en date du 4 juillet 1979. (cf: annexes 5A et 5b).*

*L'indice v signale une présomption de présence de vestiges archéologiques. Tout projet d'aménagement dans ce secteur doit être soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie, Service Archéologie.*



## Chapitre 17 : Modification de l'article 3 de la zone UB

### Objectif de la modification

- La commune d'AMFREVILLE souhaite modifier la réglementation relative aux accès et voirie en zone UB.

### Rappel

- La zone UB est une zone principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

#### Rédaction actuelle de l'article UB 3

*Les accès nouveaux pour automobiles, aux parcelles privatives, depuis la RD n°14 sont interdits.*

*Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 18 logements.*

*Pour les lotissements, il devra être prévu la réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.*

#### Rédaction modifiée de l'article UB 3

*Les accès nouveaux pour automobiles, aux parcelles privatives, depuis la RD n°14 sont interdits.*

~~***Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 18 logements.***~~

*Pour les lotissements, il devra être prévu la réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.*

### Justification de la modification

La modification de l'article 3 vise à assouplir certaines rigidités du règlement.

Il s'agit de permettre la réalisation de voirie en impasse pour la desserte d'un nombre limité de logement qui actuellement ne permet plus de répondre aux besoins actuels de la commune. Cette règle est trop stricte.



## Chapitre 18 : Modification de l'article 4 de la zone UB

### Objectif de la modification

- Il s'agit de supprimer le paragraphe relatif à la possibilité de réaliser un assainissement autonome. La commune met en place un réseau d'assainissement collectif. Toute construction prévue en zone urbaine devra se raccorder à ce réseau.

### Modification du règlement de la zone UB

#### Rédaction actuelle de l'article UB 4 : réseaux

##### A. Eau potable:

*Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.*

##### B. Assainissement

###### •Eaux usées:

*Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.*

**En secteur UBc** l'assainissement individuel des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.

###### • Eaux pluviales :

*Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.*

*En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.*

**En secteur UBb** le recours à des dispositifs de type puisard est interdit.

*Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.*

#### Rédaction modifiée de l'article UB 4 : réseaux

##### A. Eau potable:

*Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.*

##### B. Assainissement

###### •Eaux usées:

*Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.*

~~**En secteur UBc** l'assainissement individuel des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public, lorsqu'il sera réalisé.~~

###### • Eaux pluviales :

*Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.*

*En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.*

**En secteur UBb** le recours à des dispositifs de type puisard est interdit.

*Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.*

## Chapitre 19 : Modification de l'article 5 de la zone UB

### Objectif de la modification

- Il s'agit de supprimer le paragraphe relatif au secteur UBc puisqu'il celui-ci sera supprimé dans le cadre de la présente modification.

### Modification du règlement de la zone UB

#### Rédaction actuelle de l'article UB 5 : caractéristique des terrains

*En bordure de la R.D.514, la façade des parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.*

**En secteur UBb**, toute parcelle nouvelle, créée par voie de lotissement ou de division devra avoir une superficie minimum de 1500m<sup>2</sup> pour être constructible.

**En secteur UBc**, pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

#### Rédaction modifiée de l'article UB 5 : caractéristique des terrains

*En bordure de la R.D.514, la façade des parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.*

**En secteur UBb**, toute parcelle nouvelle, créée par voie de lotissement ou de division devra avoir une superficie minimum de 1500m<sup>2</sup> pour être constructible.

~~**En secteur UBc**, pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être inférieure à 1500m<sup>2</sup>.~~

## Chapitre 20 : Modification de l'article 11 de la zone UB

### Objectif de la modification

- La commune d'AMFREVILLE souhaite modifier la réglementation relative aux aspects extérieurs des constructions

### Rappel

- La zone UB est une zone principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

### Rédaction actuelle de l'article UB 11

#### •Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### •Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les colombages imitation bois.

#### •Les couvertures

Pour les constructions avec combles, les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- ☞ la tuile plate naturelle ou vieillie,
- ☞ l'ardoise, à l'exception de l'ardoise modèle carré posée en diagonale,
- ☞ le chaume,
- ☞ la tuile mécanique petit moule à pureau plat, teintée dans la masse, de tonalité brun oranger.

#### **Sont interdits pour tous les bâtiments :**

- ☞ les matériaux bitumineux,
- ☞ la tuile mécanique grand moule,
- ☞ les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- ☞ les plaques de fibrociment ondulé

A l'exception des abris de jardin dont la façade est en bois, les annexes à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couverture) similaires à ceux du bâtiment principal.

\*\*\*



## 2) Volume des toitures

•**Pour les constructions principales à usage d'habitation** : les toitures à 2 pans symétriques d'une pente comprise entre 40 et 60° sont obligatoires.

•**Sont interdites pour tous les bâtiments** :

☞ Les toitures de 4 pans à faible pente\*,

☞ Les toitures à une seule pente faible\*, sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

(\*) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°

- Les paragraphes 1° et 2° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1° et 2° pourront être autorisées, pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

\*\*\*

## 3) Clôtures

•**Les clôtures sur rue sont composées** :

☞ soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.

☞ soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.

•**l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.**

\*\*\*

## 4) Divers

☞ Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites ;

☞ Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11 ;

☞ En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.



## Rédaction modifiée de l'article UB 11

### 11.1. Dispositions générales

Toute autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est possible de se référer à un document en annexe concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ne sont pas autorisés.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les citernes non enterrées de combustibles ou récupérateur d'eau de pluie doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et dissimulés par une haie végétale.

### 11.2. Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.



### 11.3 Toitures :

- ✓ Les toitures des volumes principaux doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées et/ou terrasses sont autorisées.
- ✓ Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux.

### 11.4 Pour les constructions annexes de l'habitation :

- ✓ Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

### 11.5 Clôtures :

La clôture sur voie doit être en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.

#### Les clôtures sur rue sont composées :

soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.

soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.

l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.

**En limite séparative, sans pouvoir excéder 2 mètres, elles seront composées de grilles et de treillis soudés sombres doublées de haies vives.**

## Justification de la modification

La modification de l'article 11 permet de clarifier la réglementation en facilitant la mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UB.



## Chapitre 21 : Modification de l'article 12 de la zone UB

### Objectif de la modification

- La commune d'AMFREVILLE souhaite modifier la réglementation relative aux stationnements.

### Rappel

- La zone UB est une zone principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles. Les activités qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

### Rédaction actuelle de l'article UB 12

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement non couvertes, sur la parcelle, par logement crée.

**En secteurs Uba**, des équipements sont prévus pour le stationnement des vélos aux abords du pôle de commerces et services.

### Rédaction modifiée de l'article UB 12

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.**

**Pour les constructions à usage d'habitat :**

**1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON créée et entamée**

**Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :**

**de 0 à 100 m<sup>2</sup> de SHON : 1 place,**

**au-delà de 100 et jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places,**

**au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 3 places.**

### Justification de la modification

La modification de l'article 12 vise à adapter la réglementation du stationnement avec les nouvelles dispositions liées à la réforme du permis de construire du 1<sup>er</sup> octobre 2007.

# Chapitre 22 : Modification de l'article 11 de la zone 1AU

## Objectif de la modification

- La commune d'AMFREVILLE souhaite modifier la réglementation relative aux aspects extérieurs des constructions

## Rappel

- La zone AU est une zone naturelle située à la périphérie immédiate des voies publiques ainsi que des réseaux d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.

### Rédaction actuelle de l'article 1AU11

#### •Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

#### •Les façades :

Les murs de façades, qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, essentage d'ardoise, bois) doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint et de tonalité claire, le blanc pur étant strictement interdit.

Sont également interdites : les imitations de matériaux tels que la fausse brique et les colombages imitation bois.

#### •Les couvertures

Pour les constructions avec combles, les matériaux de couvertures obligatoires sont :

- la tuile plate naturelle ou vieillie,
- l'ardoise, à l'exception de l'ardoise modèle carré posée en diagonale,
- le chaume,
- la tuile mécanique petit moule à pureau plat, teintée dans la masse, de tonalité brun orange,

#### **Sont interdits pour tous les bâtiments :**

- ☞ les matériaux bitumineux,
- ☞ la tuile mécanique grand moule,
- ☞ les matériaux métalliques non dissimulés, à l'exception du zinc,
- ☞ les plaques de fibrociment ondulé

A l'exception des abris de jardin dont la façade est en bois, les annexes à l'habitation sont réalisées dans des matériaux (façades et couverture) similaires à ceux du bâtiment principal.

\*\*\*

#### •Volume des toitures

•Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures à 2 pans symétriques d'une pente comprise entre 40 et 60° sont obligatoires.



**•Sont interdites pour tous les bâtiments :**

- ☞ Les toitures de 4 pans à faible pente\*,
- ☞ Les toitures à une seule pente faible\*, sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

(\* ) La pente est dite "faible" lorsqu'elle est inférieure à 40°.

- Les paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées, pour les habitations bioclimatiques.

\*\*\*

**•Clôtures****•Les clôtures sur rue sont composées :**

- ☞ soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU 13.
- ☞ soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU 13.

**•l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.**

\*\*\*

**•Divers**

- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par des moyens de fortunes sont interdites ;
- Les vérandas et les serres ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11 ;
- En cas d'impératif technique, les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11.



## Rédaction modifiée de l'article 1AU 11

### 11.1. Dispositions générales

Toute autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est possible de se référer à un document en annexe concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ne sont pas autorisées.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les citernes non enterrées de combustibles ou récupérateur d'eau de pluie doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et dissimulés par une haie végétale.

### 11.2. Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

### 11.3 Toitures :

✓ Les toitures des volumes principaux doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées et/ou terrasses sont autorisées.

✓ Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux.

### 11.4 Pour les constructions annexes de l'habitation :

✓ Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale.

### 11.5 Clôtures :

La clôture sur voie doit être en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.





Les clôtures sur rue sont composées :

soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13.

soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1AU13.

l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.

**En limite séparative, sans pouvoir excéder 2 mètres, elles seront composées de grilles et de treillis soudés sombres doublées de haies vives.**

## Justification de la modification

La modification de l'article 11 permet de clarifier la réglementation en facilitant la mise en œuvre de l'urbanisation des zones IAU.



## Chapitre 23 : Modification de l'article 6 de la zone 1AU

### Objectif de la modification

▪ Dans le cadre de la modification de la zone AU située à l'Arbre Canu en zone 1AU une réflexion sur la règles des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La commune d'AMFREVILLE souhaite modifier l'article 6 afin de préciser deux règles distinctes d'application des reculs autorisés par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

### Rappel

▪ La zone 1AU est une zone naturelle qui compte à sa périphérie immédiate des voies publiques, ainsi qu'un réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité d'une capacité suffisante pour autoriser son ouverture à l'urbanisation.  
Les constructions y sont donc autorisées , soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

#### Rédaction actuelle de l'article 1AU6

##### Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Voies départementales : .....20 mètres
- Autres voies : .....15 mètres

##### Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Rédaction modifiée de l'article 1AU6

##### Retraits exigés par rapport aux voies départementales :

▪ Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des voies départementales.

##### Retraits exigés par rapport aux autres voies :

▪ *Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies autres que voies départementales.*

##### Des reculs différents peuvent être autorisés :

- Par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- En cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations diverses nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Justifications

La modification de l'article 6 vise à assouplir certaines rigidités du règlement.

Cette modification permettra d'être permissif dans les projets urbains et d'accentuer la densification des zones 1AU.

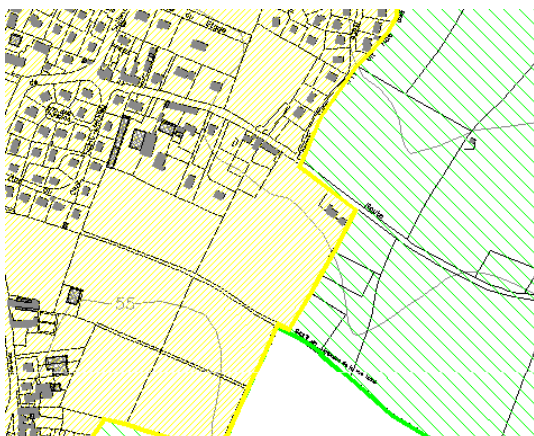


## Chapitre 24 : Modification de l'annexe 4e

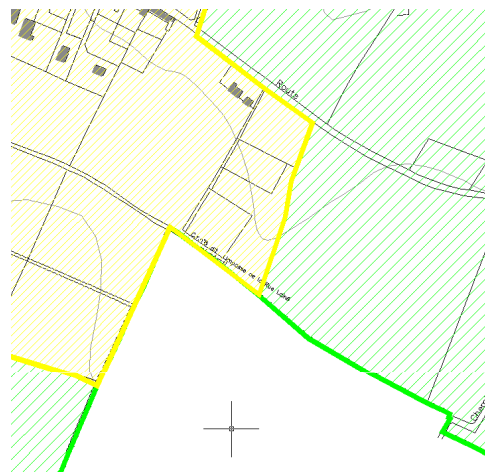
### Objectif de la modification

- La commune dispose d'un zonage d'assainissement établi le 2 mai 2006. Le plan annexé au document du PLU doit être revu car des modifications dans le zonage sont intervenues.
- Des travaux en cours de réalisation sur le secteur du hameau de la Rue intègre de nouvelles parcelles au zonage d'assainissement collectif.

#### ■ Zonage actuel



#### ■ Zonage modifié



### Justification de la modification

- Les pièces annexes du PLU font partie intégrante du document d'urbanisme et sont opposables aux tiers, il est donc nécessaire de mettre à jour cette pièce.

### Éléments du PLU à modifier

- Pièce n°4e Zonage d'assainissement



## Chapitre 25 : Modification pour la mise à jour des servitudes d'utilité publique : le P.P.R.i

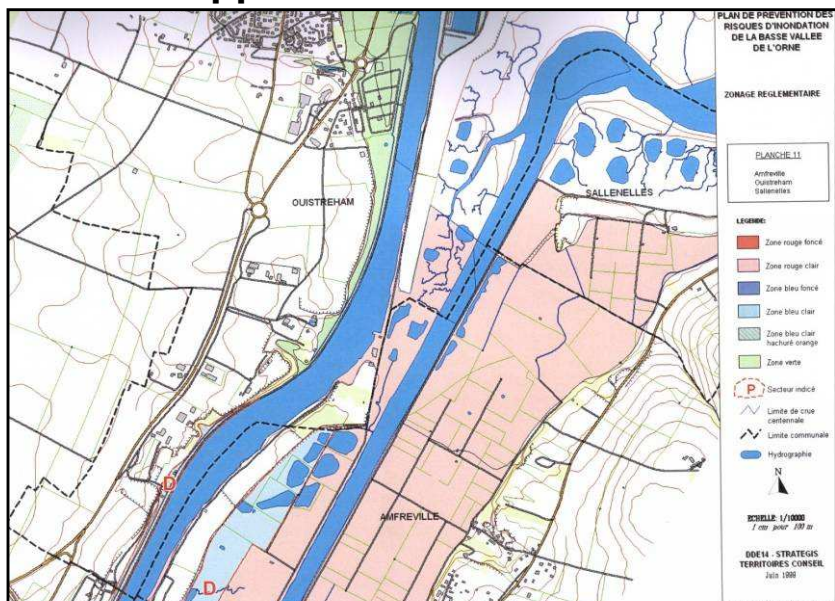
### Contexte de la modification

- La commune d'AMFREVILLE est traversée dans sa partie Ouest par la rivière de l'Orne ainsi que par la canal de Caen à la mer.
- La Basse Vallée de l'Orne est une zone estuarienne, par sa géographie elle est exposée à des crues de type océanique. Les crues de l'Orne sont caractérisées par une montée progressive du niveau d'eau sur quelques heures voire quelques jours.
- Les événements successifs, et notamment la crue de janvier 1995, ont conduit le Préfet du Calvados à prescrire le 3 décembre 1995 l'établissement d'un PPRi de la Basse Vallée de l'Orne qui a été approuvé le 18.10.99. Parallèlement à l'élaboration de ce PPRi, les collectivités locales et le syndicat mixte de lutte contre les inondations de la basses Vallée de l'Orne ont entrepris des études et réalisés des aménagements. L'ensemble de ces aménagements achevés en 2005 a pour objectif d'abaisser les niveaux de crues dans l'agglomération caennaise. Une expertise scientifique a conclu que ces travaux réalisée amélioreraient significativement l'écoulement des crues, la modification du PPRi a donc été prescrite le 13.12.05.

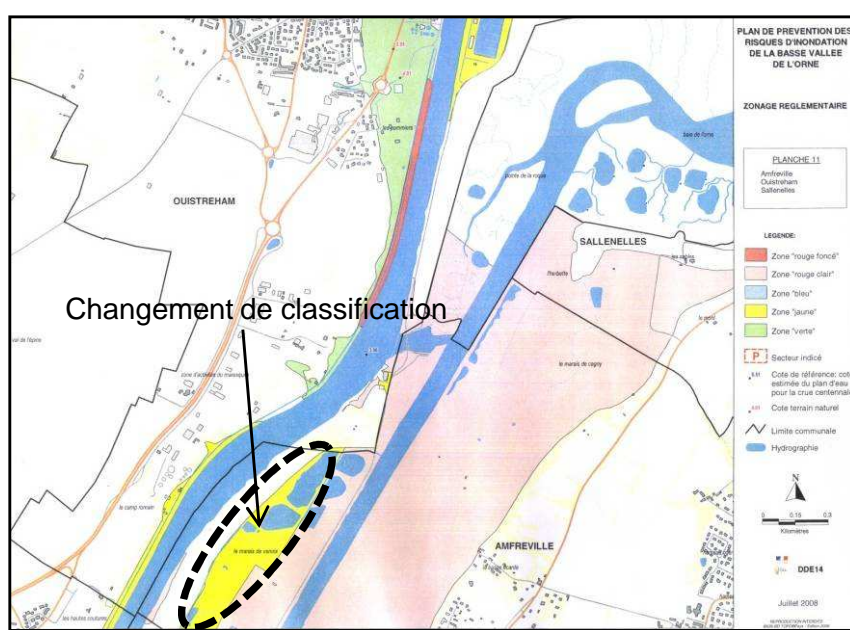
### Objectif de la modification

- L'objectif de cette modification vise à intégrer le nouveau zonage et règlement du PPRi approuvé le 10.07.08.
- Le nouveau document précise que le secteur dit des « Marais de Venoix » est désormais intégré à la zone « jaune » du règlement de PPRi. Cette zone correspond aux zones urbanisées ou qui ont vocation à l'être qui sont protégées de la crue centennale par les travaux de lutte contre les inondations. Le développement y est autorisé mais des mesures de préservation de la sécurité des personnes et des biens sont prescrites. Ce secteur était classé en zone « bleu claire » correspondant à des risques moins élevés qu'en zone « bleu foncé » et comprenant notamment des secteurs à protéger mais dominés par les crues.

## PPRi approuvé en 1999



## PPRi approuvé en 2008



### Éléments du PLU à modifier

- Pièce n°5a Servitudes d'utilité publique





## Chapitre 26 : Modifications suite enquête publique

- A la demande d'un déposant l'article 1AUa12 est modifié et rédigé ainsi : En 1AUa lors de la réalisation de logement locatif aidé par l'Etat une place de stationnement doit être créé par logement.
- L'article 1AUa13 est modifié et rédigé de cette manière : « pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espace(s) commun d'une superficie minimale totale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain. Si le terrain de l'opération intègre un espace situé en dehors de la zone 1AUa une partie des espaces communs peut y être aménagée à hauteur de 10% au maximum ».
- A la demande des « Ports Normands Associés » le secteur Nrm est revu. En effet, le PLU initial prévoyait un secteur de zone N dans lequel aucune réglementation n'était appliquée. Dans le but de pallier à ce vide juridique, la commune a décidé de classer cet espace en secteur Nr. Ce classement ne remet pas en cause les orientations du PADD.

