

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2021

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2026,
Le Maire,**

Sommaire

Préambule	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	2
2. Les objets de la modification	2
3. La justification de la procédure	2
4. Le détail des éléments rectifiés	4
La mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer le devenir de la ferme des Commandos	5
1. Exposé des motifs	5
2. Modification du PLU :	6
Suppression / ajustement des emplacements réservés	8
1. Exposé des motifs	8
2. Modification du PLU :	8
La modification du règlement graphique et des OAP	11
1. Exposé des motifs	11
2. Modification du PLU	12
Modification du règlement écrit	19
1. Exposé des motifs	19
2. Modification du PLU	19

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune d'AMFREVILLE
Mairie
Place du Commandant Kieffer
14 860 AMFREVILLE
02 31 78 70 34
mairie@amfreville.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'AMFREVILLE a été approuvé le 12 avril 2021.

Les objectifs de la modification du PLU sont :

1. La mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer le devenir de la ferme des Commandos ;
2. La suppression / ajustement d'emplacements réservés ;
3. La modification du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - ⇒ Correction d'une erreur matérielle
 - ⇒ Ajustement mineur de la limite entre la zone Usv et UR
 - ⇒ Ajustement de la limite entre la zone UR et 1AUc
4. La modification du règlement écrit

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- A l'initiative du maire
- Délibération facultative

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas (2 mois) - Non soumission à évaluation environnementale
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du maire
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM à la mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – pièce 2b
- Le règlement écrit – pièce 3a
- Le règlement graphique – pièce 3b
- Le règlement graphique (extraits) – pièce 3c

La mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer le devenir de la ferme des Commandos

1. Exposé des motifs

La ferme des Commandos se localise au Sud-Est du Plain, à l'Est de la rue des Champs Saint-Martin.

Elle représente un ensemble de bâtiments plutôt massif, construit autour d'une cour.

En plus d'un riche passé agricole, la ferme des Commandos a compté dans l'histoire de la Seconde Guerre Mondiale. C'est effectivement sur les hauteurs d'Amfreville que les commandos britanniques accomplissent leur dernière mission du 6 juin 1944. Ils ont reçu l'ordre de tenir ce verrou à l'Est des plages du Débarquement en repoussant toute contre-attaque allemande.

C'est autour de la place centrale dominée par son église et entourée de fermes, que les commandos s'installent défensivement face aux lignes allemandes situées à quelques centaines de mètres, à Bavent, Bréville-les-Monts et plus au nord Sallenelles.

Ils se préparent à une guerre de position dans des tranchées creusées pour leur première nuit en France, à l'est de l'église, face à Bavent puis à l'orée d'un bosquet face à Bréville-les-Monts.

En arrivant à Amfreville en fin d'après-midi du 6 juin 1944, les officiers du n° 6 Commando choisissent une grande bâtisse fermant un des angles de la place du Plain pour y installer leurs hommes et le quartier général. La propriété d'agriculteurs tenue par la famille Saulnier dispose de vastes communs et d'une grande cour pouvant accueillir tout ce dont les commandos auront besoin durant la bataille : une infirmerie, une cuisine, des dortoirs ainsi qu'une morgue. La « ferme des commandos » servira ainsi de cantonnement à plusieurs centaines d'hommes, et de QG à la 1^{ère} brigade jusqu'à la fin du mois de juillet 1944. Aujourd'hui un monument érigé devant la ferme et une plaque apposée à droite du porche d'entrée rappellent cet épisode singulier de la bataille de Normandie.

Depuis le 6 juin 2024 un buste du Lord Lovat, patron de la Première Brigade de Commandos domine la place aménagée devant la ferme et entièrement reconfigurée pour le 80^e anniversaire du Débarquement.

Cet ensemble bâti patrimonial est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans les règlements écrit et graphique du PLU.

Malgré cette protection, les années passant, cet ensemble bâti est de plus en plus fragile. En été 2022, des intempéries ont endommagés la toiture d'un des bâtiments. La commune d'AMFREVILLE est très attentive à l'avenir de ce lieu agricole et historique et souhaite mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle pour encadrer son devenir.

Les enjeux pour ce secteur sont :

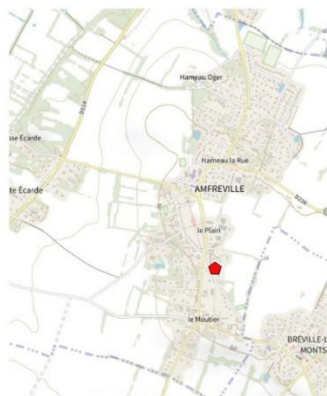
- la valorisation de l'histoire du lieu ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti ;
- la création de lieux de vie conviviaux pour les habitants et/ou les usagers ;
- une programmation en adéquation avec les capacités d'accueil du site (stationnement, etc..).

2. Modification du PLU :

Mise en place d'une OAP sectorielle pour la ferme des Commandos : création de l'OAP n°5.

LA FERME DES COMMANDOS

OAP N°5



Localisation

La ferme des Commandos se localise au Sud-Est du Plain, à l'Est de la rue des Champs Saint-Martin.

Elle représente un ensemble de bâtiments plutôt massif, construit autour d'une cour :



pour y installer leurs hommes et le quartier général. La propriété d'agriculteurs tenue par la famille Saulnier dispose de vastes communs et d'une grande cour pouvant accueillir tout ce dont les commandos auront besoin durant la bataille : une infirmerie, une cuisine, des dortoirs ainsi qu'une morgue. La « ferme des commandos » servira ainsi de cantonnement à plusieurs centaines d'hommes, et de QG à la 1ère brigade jusqu'à la fin du mois de juillet 1944. Aujourd'hui un monument érigé devant la ferme et une plaque apposée à droite du porche d'entrée rappellent cet épisode singulier de la bataille de Normandie.

Depuis le 6 juin 2024 un buste du Lord Lovat, patron de la Première Brigade de Commandos domine la place aménagée devant la ferme et entièrement reconfigurée pour le 80e anniversaire du Débarquement.



Histoire du site

En plus d'un riche passé agricole, la ferme des Commandos a compté dans l'histoire de la Seconde Guerre Mondiale. C'est effectivement sur les hauteurs d'Amfreville que les commandos britanniques accomplissent leur dernière mission du 6 juin 1944. Ils ont reçu l'ordre de tenir ce verrou à l'est des plages du Débarquement en repoussant toute contre-attaque allemande.

C'est autour de la place centrale dominée par son église et entourée de fermes, que les commandos s'installent défensivement face aux lignes allemandes situées à quelques centaines de mètres, à Barent, Bréville-les-Monts et plus au nord Sallenelles.

Ils se préparent à une guerre de position dans des tranchées creusées pour leur première nuit en France, à l'est de l'église, face à Barent puis à l'orée d'un bosquet face à Bréville-les-Monts.

En arrivant à Amfreville en fin d'après-midi du 6 juin 1944, les officiers du n° 6 Commando choisissent une grande bâtisse fermant un des angles de la place du Plain

Restructuration et mise en valeur de la ferme des Commandos

Présentation du secteur et de ses enjeux

Cet ensemble bâti patrimonial est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans les règlements écrit et graphique du PLU.

Malgré cette protection, les années passant, cet ensemble bâti est de plus en plus fragile. En été 2022, des intempéries ont endommagé la toiture d'un des bâtiments. La commune d'AMFREVILLE est très attentive à l'avenir de ce lieu historique.

Les enjeux pour ce secteur sont :

- la valorisation de l'histoire du lieu ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti ;
- la création de lieux de vie conviviaux pour les habitants et/ou les usagers ;
- une programmation en adéquation avec les capacités d'accueil du site (stationnement, etc...).



La mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer le devenir de la ferme des Commandos

LA FERME DES COMMANDOS

OAP N°5

Le parti d'aménagement et la programmation

L'objectif est la restructuration et la valorisation de cet ensemble bâti agricole chargé d'histoire en respectant les destinations suivantes :

- **Vocation mémorielle et historique** : le lieu constitue une étape incontournable du parcours mémoriel sur le territoire communal. Le bâtiment d'habitation de la famille Saulnier et potentiellement d'autres parties de bâtiments pourraient être mis en valeur autour de l'histoire du lieu (éco-musée, par exemple).
- **Vocation de logements et/ou d'hébergements** : ce lieu pourrait être aménagé en partie pour permettre le développement d'une offre de logements résidentiels et/ou touristiques. Le nombre de logements devra respecter la capacité d'accueil du site notamment au regard de la définition des besoins futurs en stationnement qui devront être assurés sur l'emprise de l'opération, et non sur les espaces publics environnants. Les logements en rez-de-chaussée pourraient être créés à destination des personnes âgées souhaitant rester sur la commune mais ne pouvant plus s'occuper d'une maison trop grande ou monter les escaliers.
- **Vocation de lieux de vie et de rencontre** : les bâtiments pourraient accueillir des espaces de rencontre et/ou de réunions pour le tissu associatif communal ou encore le public scolaire.

Le projet intégrera, à l'intérieur des bâtiments, des espaces mutualisés pour les logements créés comme des locaux pour les poubelles, pour les vélos, etc...

Les espaces libres

La cour :

L'aménagement de la cour devra être respectueux de l'histoire : en ce sens, le projet devrait permettre de retrouver l'esprit d'une cour de ferme aménagée, où la présence de l'automobile est fortement limitée.

La cour pourra accueillir de nouveaux lieux de vie au profit des habitants et/ou des visiteurs avec des fonctions diverses :

- un espace intégrant des espaces de repos pour les visiteurs ;
- un espace végétalisé comme une pelouse ombragée.

Les jardins :

A caractère avant tout végétal, ils pourront accueillir quelques mobiliers de repos, de rencontre, de loisirs... Des cheminements doux peuvent y être aménagés pour accéder aux différents mobiliers proposés. La végétation sera favorable à la biodiversité.

Les espaces de stationnement

Les stationnements liés aux besoins de l'opération envisagée pourront être réalisés au Sud-Sud-Est du site.

Une Infrastructure de Recharge pour les Véhicules Electriques sera aménagée sur le secteur de projet.

Les surfaces dédiées aux cheminements doux et aux stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Préconisations patrimoniales

Comme dans tout changement de destination, l'enjeu du projet est de conserver la cohérence de l'ensemble, et de respecter les caractéristiques architecturales existantes :

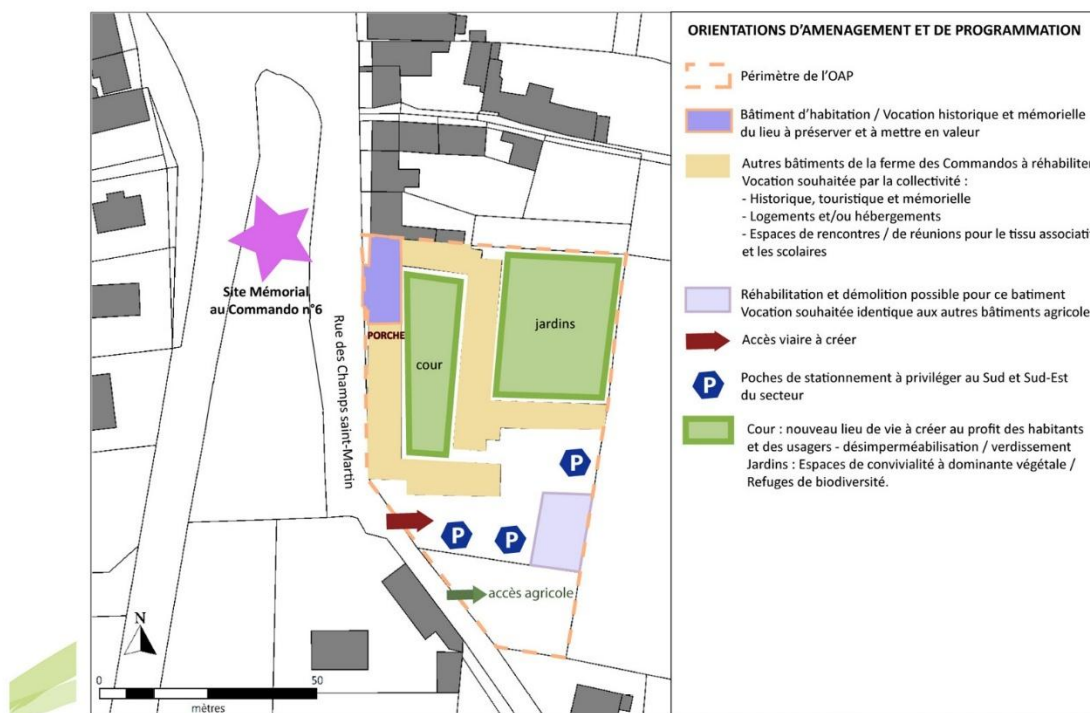
Il s'agira :

- de préserver les volumes existants : la toiture, la ligne d'égout et le dessin du soubassement ne devront pas faire l'objet de modifications majeures.
- de préserver les caractéristiques de la façade : les ouvertures existantes ne devront pas faire l'objet d'une quelconque modification, les ouvertures nouvellement pratiquées devront avoir un aspect résolument contemporain. Le pastiche sera autorisé lorsque les baies d'origine sont imitées et qu'il est fait usage des mêmes matériaux et techniques d'origine.
- de conserver et de mettre en valeur les éléments de modénatures : les ancrages de façades, les appareillages et les éléments de structure.
- de pratiquer une qualité de mise en oeuvre : les pierres apparentes, les enduits et tous les éléments présents dès l'origine de l'édifice, démontrant d'un savoir faire régional et de matériaux locaux devront être respectés.

Ainsi, le projet d'aménagement dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera des mesures prises pour la qualité des lisières.

LA FERME DES COMMANDOS

OAP N°5



Suppression / ajustement des emplacements réservés

1. Exposé des motifs

Ajustement de l'emplacement réservé n°8 au profit des modes actifs :

Elargissement et extension de l'ER8 jusqu'à sa connexion vers l'ER7. L'objectif de la commune est de relier la voie cyclable (ER7) au lotissement, via l'ER8.

Suppression de l'emplacement réservé n°5 :

Cet emplacement réservé était destiné à la création d'un accès au cœur d'îlot et à des aménagements paysagers. Considérant les trois autres accès envisagés par l'OAP pour assurer l'urbanisation de la zone 1AUc et considérant le projet d'urbaniser à court terme la parcelle AE113 sans remettre en cause l'urbanisation de la zone 1AUc, la commune souhaite la suppression de cet emplacement réservé.

2. Modification du PLU :

Mise à jour de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique :

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Aménagement du carrefour de la RD514 / Rue Morice	Commune	290 m²
2	Réalisation d'un ouvrage pour les eaux pluviales	Commune	3 460 m²
3a	Rétablissement du chemin entre la Basse Ecarde et le bourg	Commune	710 m²
3b			65 ml X 3 m
4	Aménagement d'une voie cyclable, création de plantations et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales	Commune	4 800 m²
5	Création d'un accès au cœur d'îlot et aménagement paysager	Commune	500 m²
6	Création d'un nouveau cimetière	Commune	4 400 m²
7a	Création d'une voie cyclable rue de Dolton / RD37B	Commune	640 ml x 5m
7b			355 ml x 5m
8	Création d'une liaison entre la voie cyclable et la rue du nouveau lotissement	Commune	195 m² 407 m²
9	Aménagement de carrefour RD223 / RD236	Commune	35 m²
10a	Création de nouvelles sections de chemins pour la continuité du réseau pédestre dans le marais, entre le chemin de halage et la RD514	Commune	365 ml X 5m
10b			300 ml X 7m
10c			350 ml X 5m

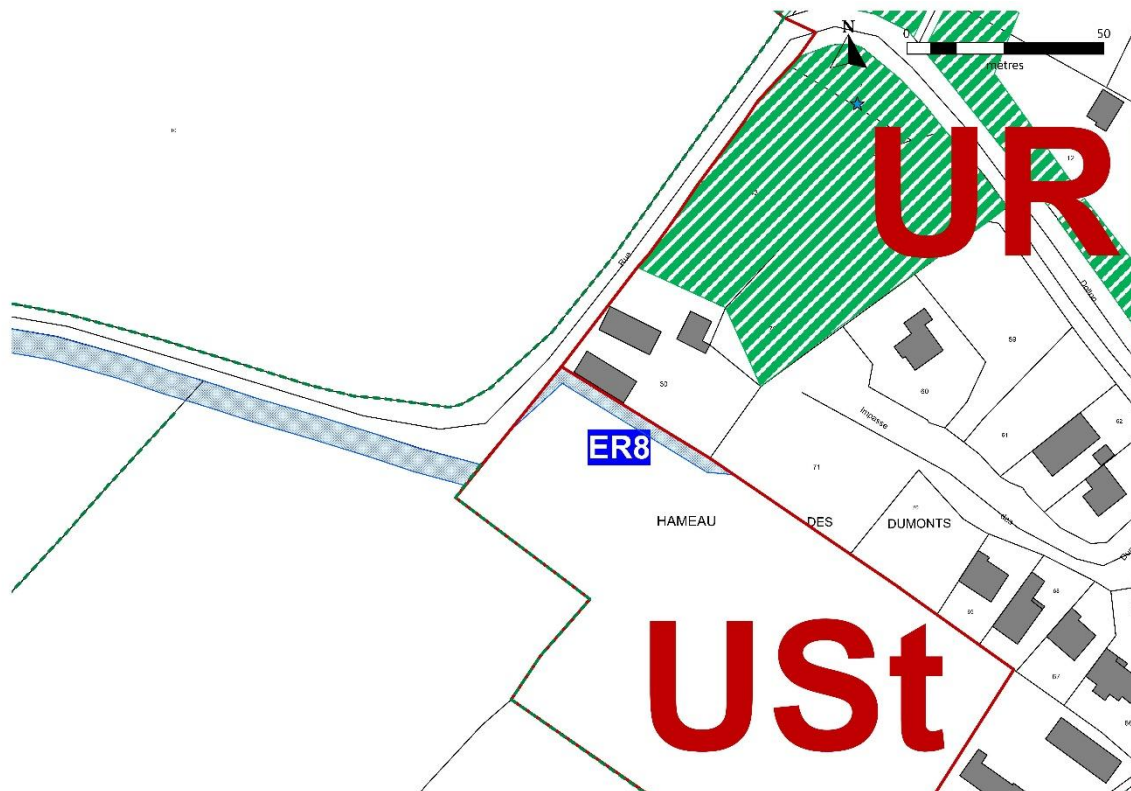
Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

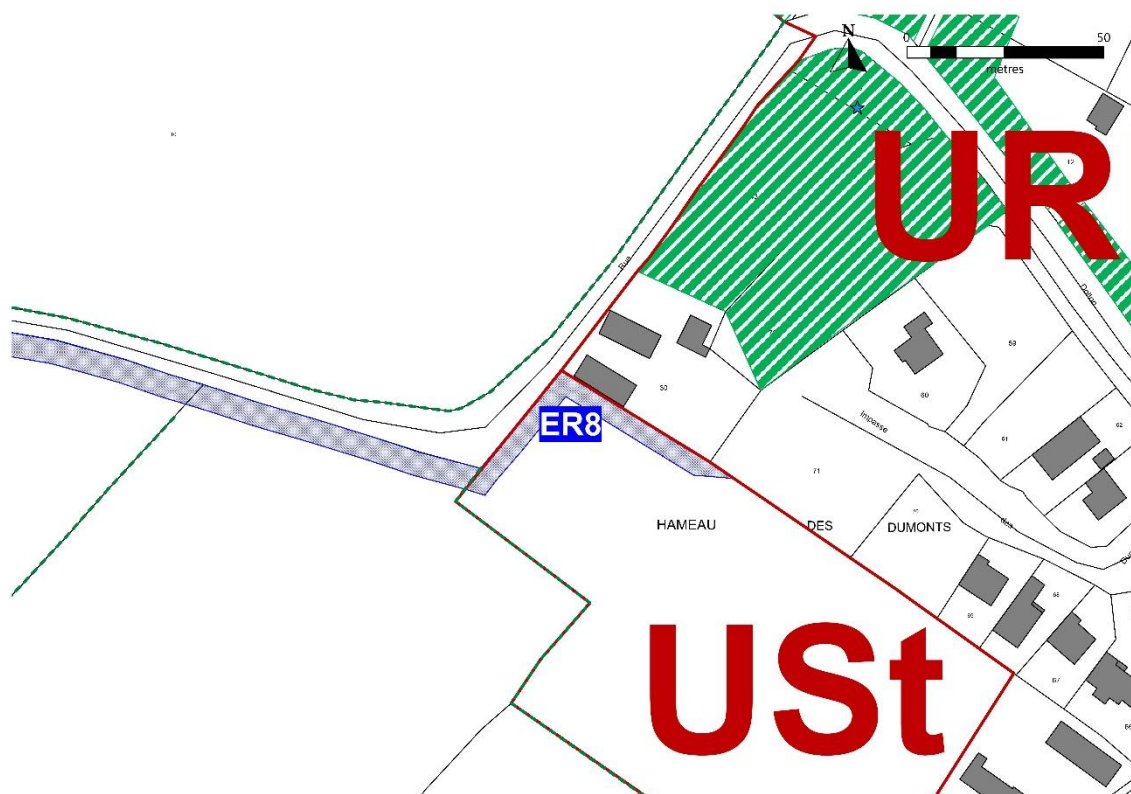
Suppression / ajustement des emplacements réservés

Modification du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :

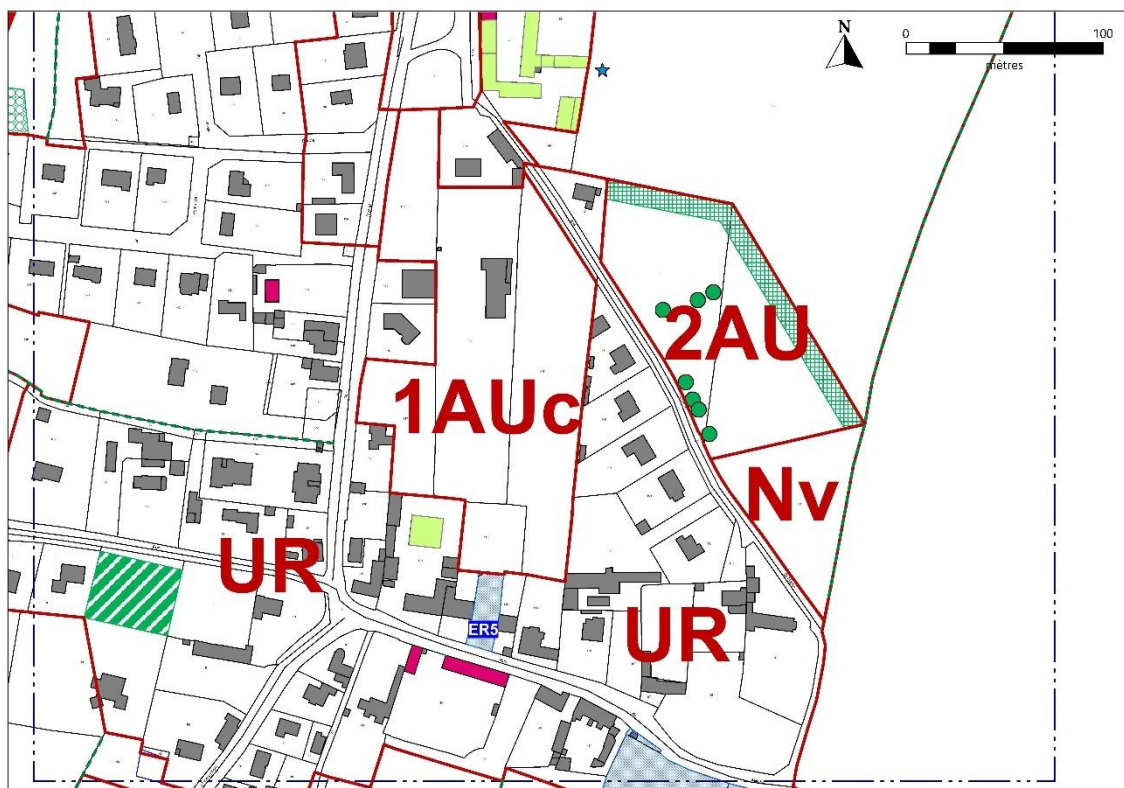


Commune d'AMFREVILLE

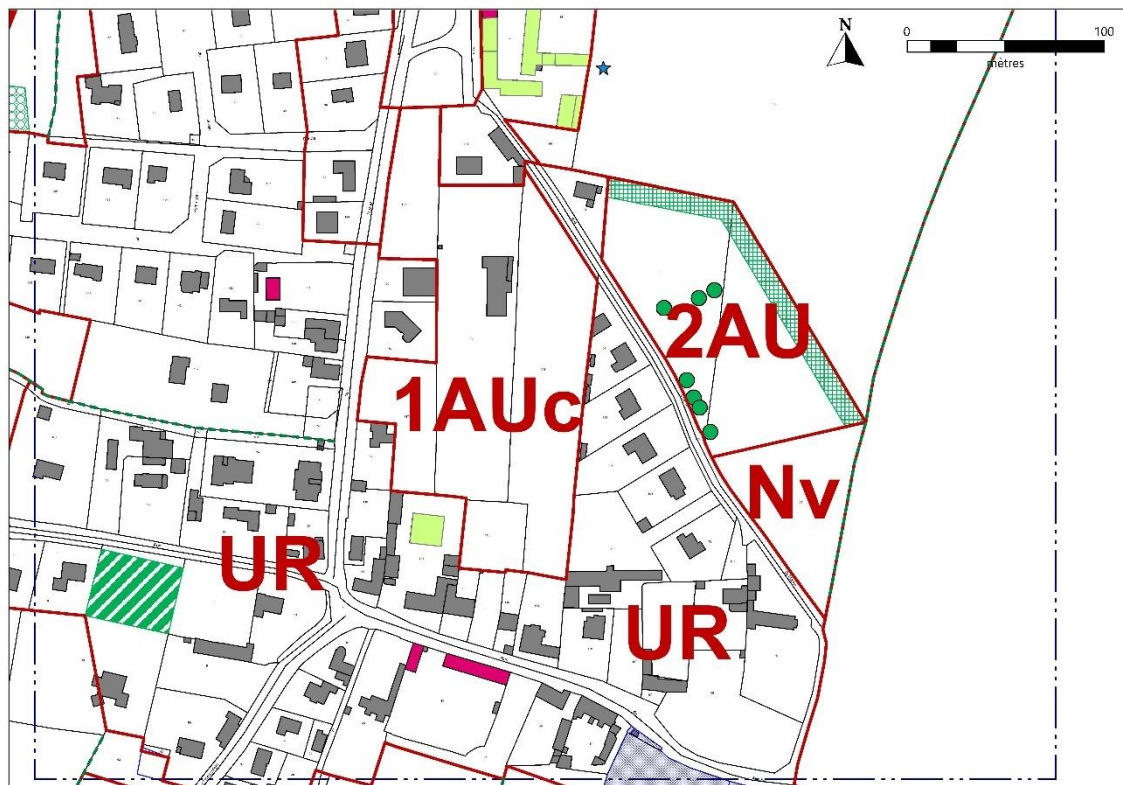
Modification n°1 du PLU

Suppression / ajustement des emplacements réservés

Avant modification :



Après modification :



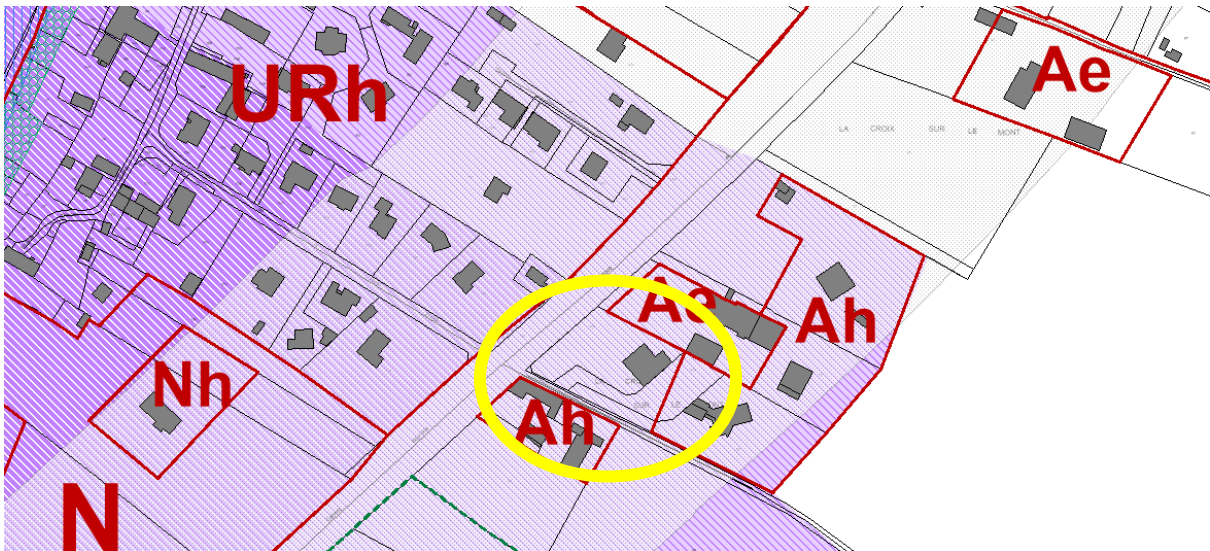
La modification du règlement graphique et des OAP

1. Exposé des motifs

Correction d'une erreur matérielle :

Au sein du hameau de l'Ecarde, une construction d'habitation n'a pas été intégrée à la zone Ah par erreur. Au moment de l'élaboration du PLU, la construction n'apparaissait pas encore sur le cadastre alors qu'elle avait été régulièrement autorisée.

Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en plaçant cette construction au sein de la zone Ah : cela permettra à cette construction de pouvoir recevoir des annexes ou encore de pouvoir s'étendre dans les conditions fixées par le règlement écrit.

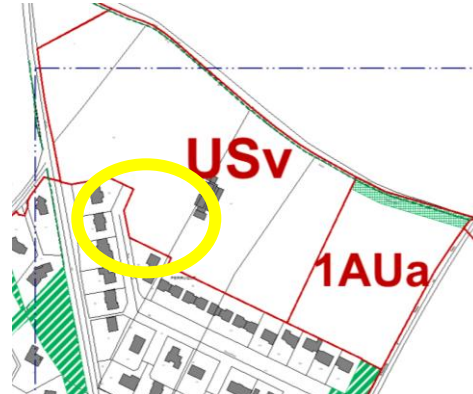


Souhait de la commune d'ajuster de façon mineure les limites entre la zone UR et les zones USv ou USc

Sans remettre en cause la vocation sportive et de loisirs de ce secteur Nord du bourg, il s'agit d'ajuster de façon mineure les limites entre les deux secteurs urbains pour permettre l'implantation de deux constructions, et ainsi finaliser l'urbanisation de part et d'autre de la rue de Brunehaut.

Initialement, cet espace était voué à accueillir une poche de stationnement liée et nécessaire à un projet d'aménagement de 3 stades de football. Depuis, deux stades ont été aménagés amenant à réduire les besoins en stationnement de ce secteur d'équipements sportifs.

La poche de stationnement existante pourra si nécessaire être décalée vers l'Est.



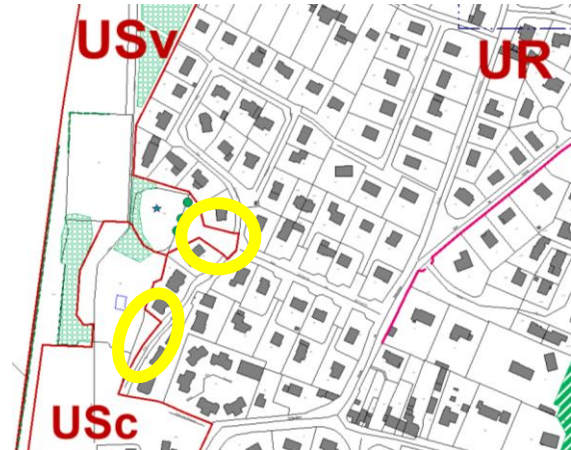
Sur la frange Ouest du bourg d'AMFREVILLE, la commune souhaite intégrer au sein de la zone UR, deux espaces de densification correspondant actuellement à des espaces publics. Ce souhait s'inscrit dans un projet plus global de réaménagement du parc existant à l'Ouest :

- Aménagement d'une nouvelle liaison douce avec le parc et son plan d'eau depuis le Sud de la rue des Vikings avec traitement paysager spécifique ;
- Mise en valeur harmonieuse et cohérente des arrières des parcelles de logements locatifs (dont le paysage est parfois dégradé par des clôtures hétéroclites, des stockages divers voire des constructions illicites), cela en travaillant l'aménagement d'un mur d'enceinte le long de cette ligne bâtie au contact direct avec le parc.

Ainsi, le premier espace d'une surface d'environ 380 m² est situé à l'intersection des Rues des

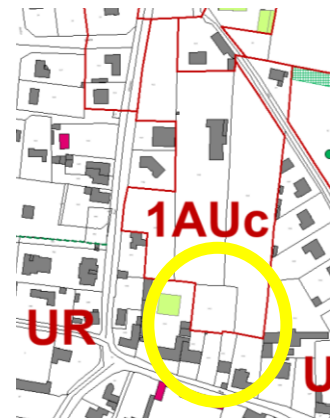
Vikings, des Drakkars et Guillaume de Normandie. Un aménagement assurera la qualification et la sécurité du futur accès.

Le second, plus au Sud, pourrait constituer la finalisation de l'urbanisation de la Rue des Vikings en ouvrant un espace d'environ 460 m².



Souhait de la commune d'ajuster de façon mineure les limites entre la zone UR et la zone 1AUc

La zone 1AUc est composée de 5 propriétaires pouvant rendre difficile la mise en place d'un projet d'aménagement d'ensemble sur le court/moyen terme. Ainsi, suite à la demande du propriétaire des parcelles AE111 et AE113 de rendre possible l'urbanisation des dites parcelles, la commune a accepté de modifier le zonage et les OAP sans remettre en question la cohérence de l'aménagement du reste du secteur 1AUc.



2. Modification du PLU

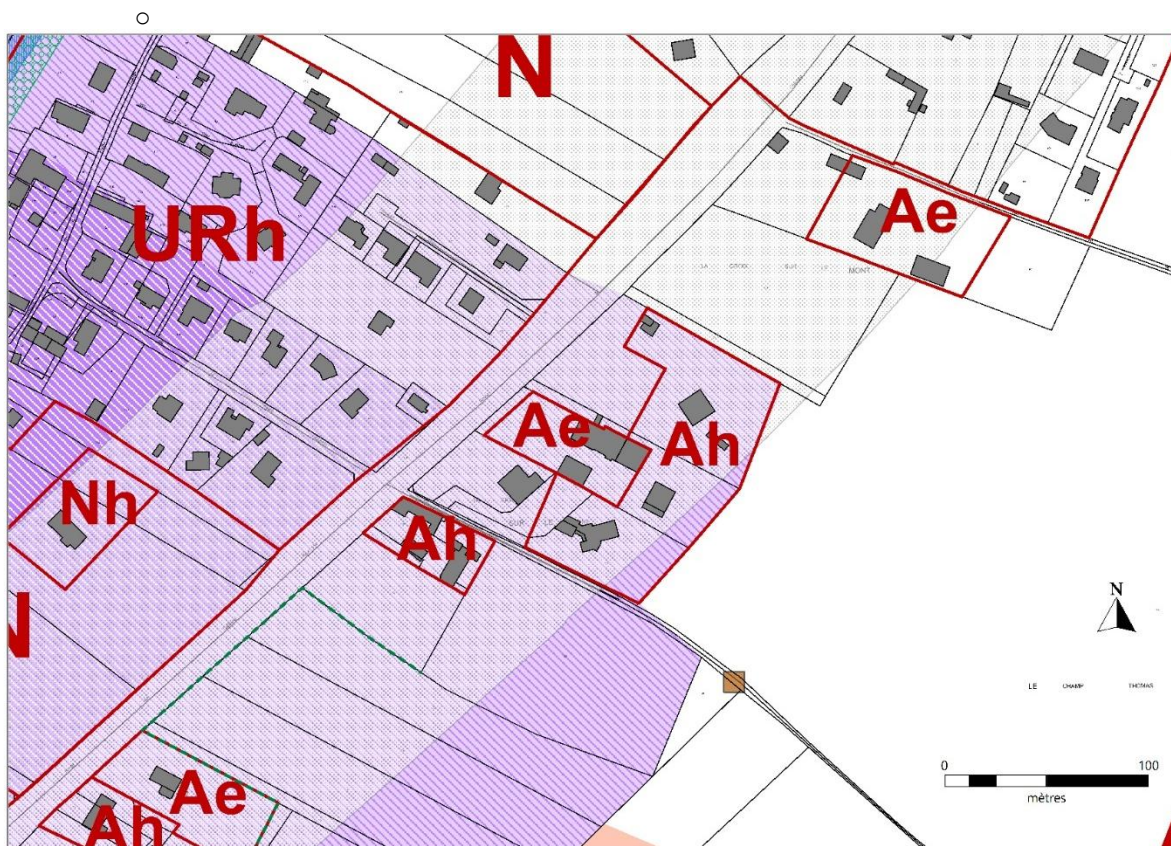
⇒ Ajustement du règlement graphique via :

- Ajustement de la zone Ah au sein du hameau de l'Ecarde
- Ajustement de la limite entre la zone UR et la zone USv
- Ajustement de la limite entre la zone UR et la zone USc
- Ajustement de la limite entre la zone UR et la zone 1AUc

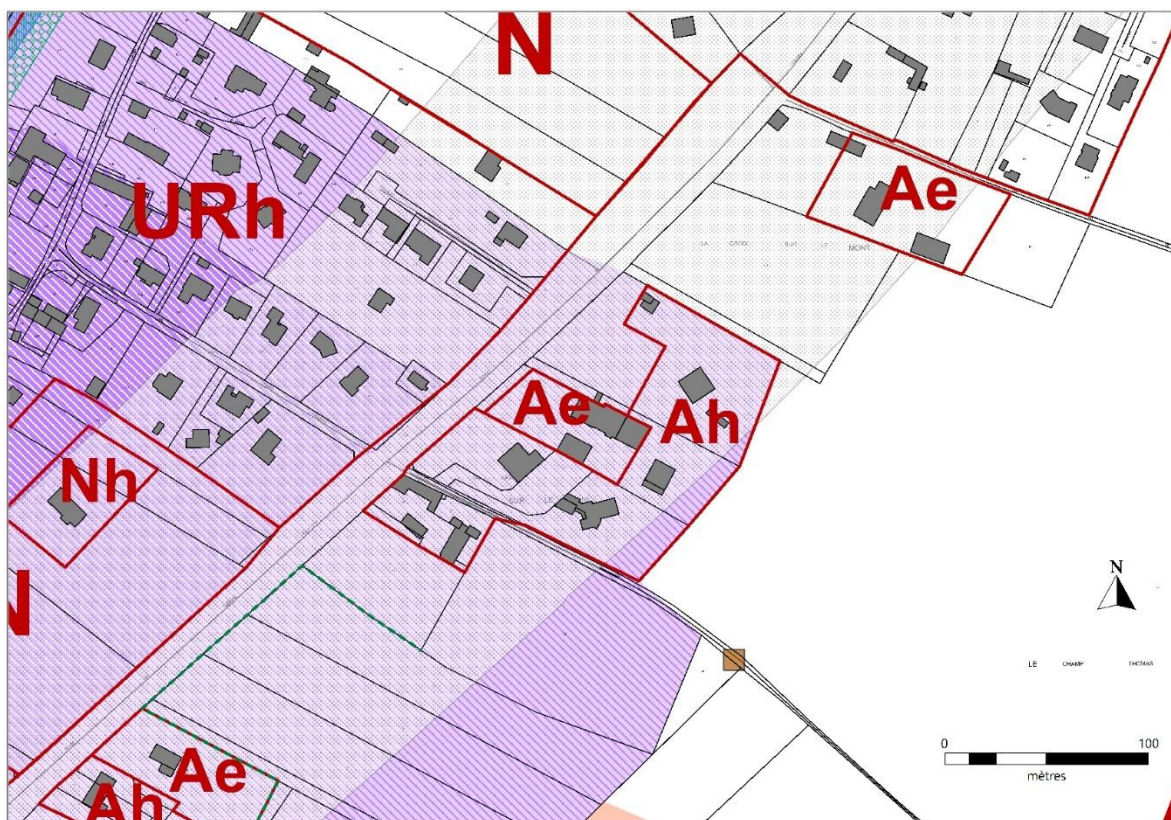
Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

La modification du règlement graphique et des OAP



Avant modification

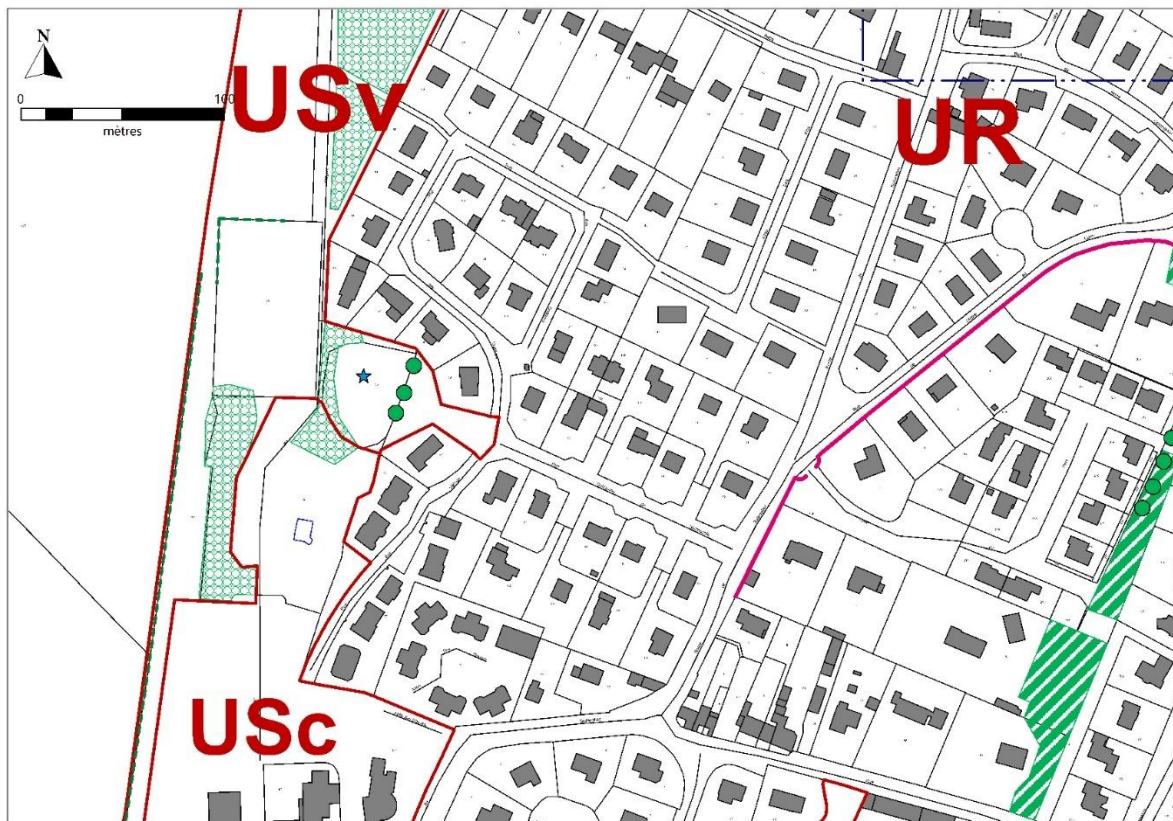


Après modification

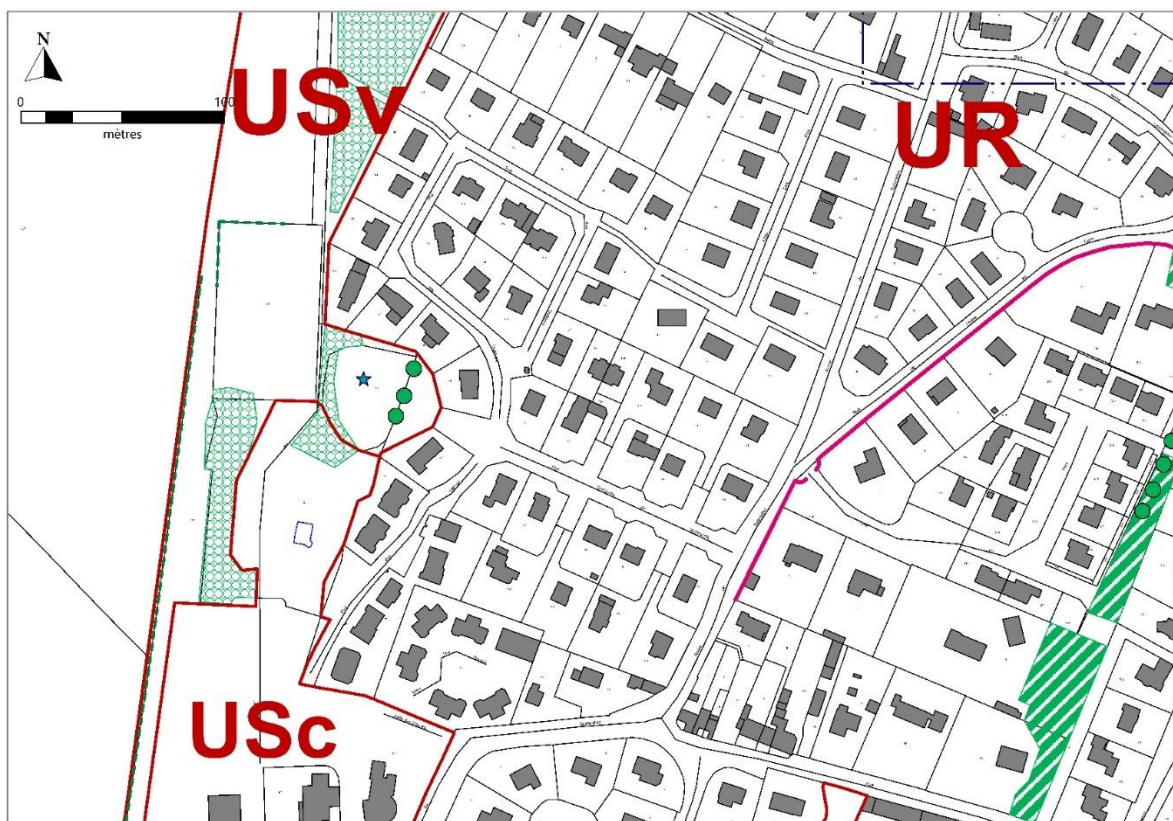
Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

La modification du règlement graphique et des OAP



Avant modification

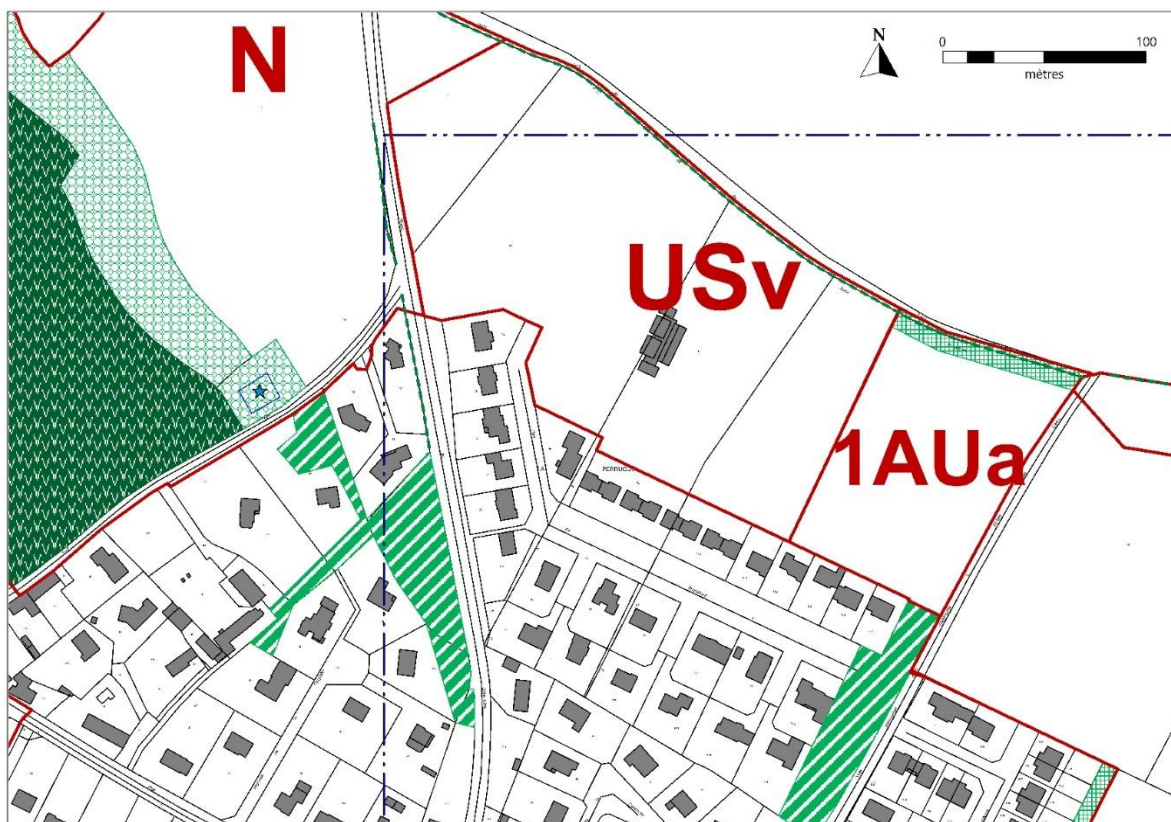


Après modification

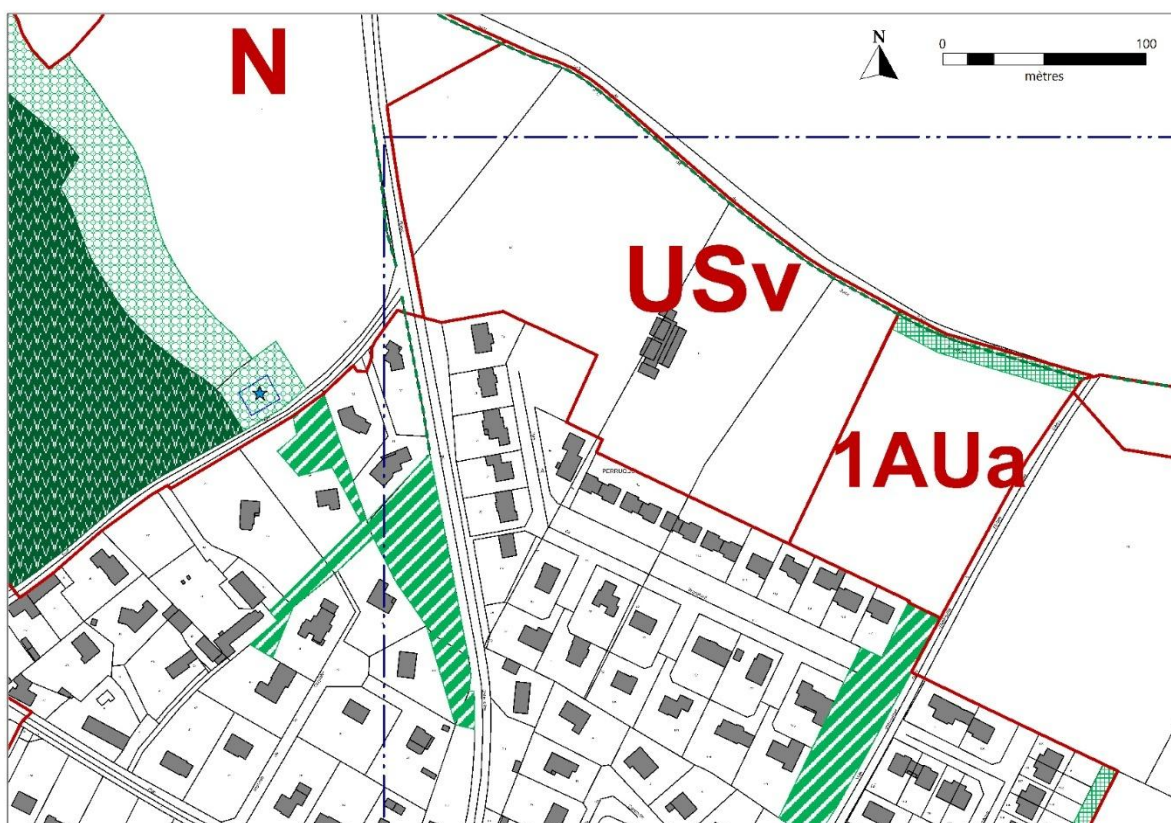
Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

La modification du règlement graphique et des OAP



Avant modification

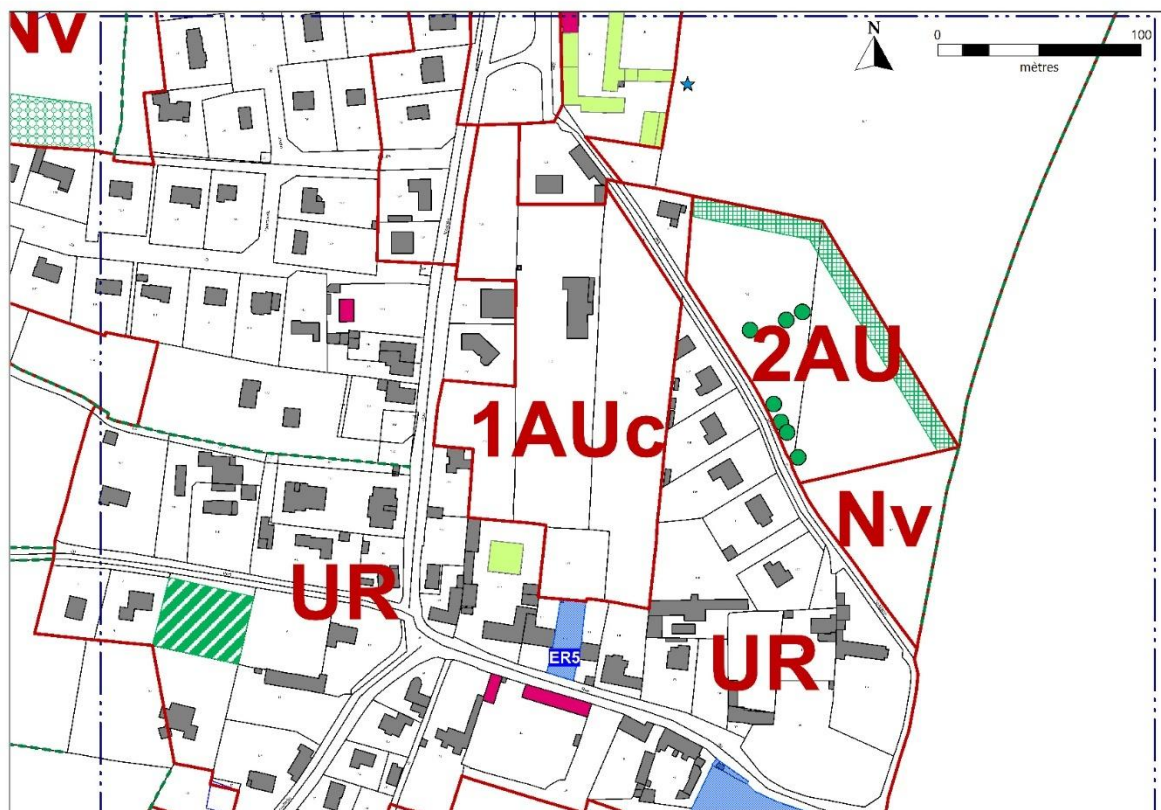


Après modification

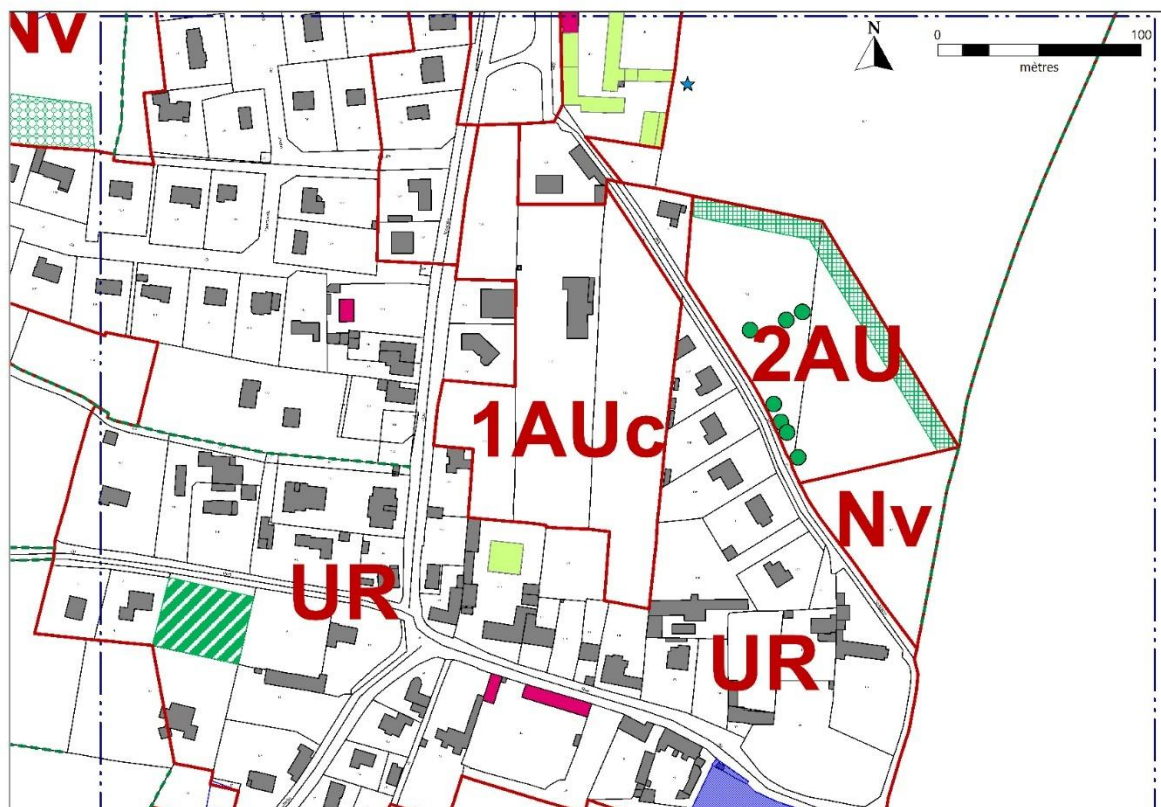
Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

La modification du règlement graphique et des OAP



Avant modification



Après modification

⇒ **Ajustement des OAP n°1 et n°3 :**

- Ajustement du schéma de principe de l'OAP n°1
- Ajustement du texte et du schéma de principe de l'OAP n°3



Schéma de l'OAP n°1 avant modification



Schéma de l'OAP n°1 après modification

LE MOUTIER



SECTEUR OUEST / 1,8 hectares urbanisables

Le secteur OUEST est desservi à l'est et à l'ouest, par des rues qui convergent vers le Plain et au sud par la rue du Moutier. Ces anciennes parcelles rurales en lanières ont été progressivement morcelées par le détachement de lots à bâtir en bord de rues. Leur urbanisation impose, pour une desserte cohérente et une occupation économe de l'espace de ce site en cœur de village, un aménagement organisé à l'échelle de l'ensemble du foncier urbanisable.

L'îlot est bordé par deux des axes importants du village : la rue Mésaise à l'ouest et la rue du Moutier au sud, ainsi que par l'étroite rue des Champs Saint-Martin.

Un hangar présent au sud est toujours utilisé pour du stockage agricole : s'il devait être maintenu, une zone de recul serait préservée, sinon il sera détruit.

- **Orientations pour l'aménagement** : Le site fera l'objet d'un projet d'aménagement global qui organisera la desserte des différentes unités foncières dans le respect des orientations ci-après et du schéma ci-dessus.
- **Desserte et stationnement** : le site sera desservi à partir de rues reliant au moins deux des quatre accès possibles (deux sont présents rue Mésaise, une rue des Champs St-Martin et une rue du Moutier).
- **Cadre de vie et insertion dans le paysage** : la haie qui traverse le site du nord au sud sera préservée. Pour conserver la qualité du cadre de vie des résidents actuels de l'îlot, une bande de recul sera établie (voir schéma), elle ne pourra pas recevoir de constructions (hors petits abris de jardin).



SECTEUR EST / 0,7 hectares urbanisables

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation lorsque la capacité du chemin des Champs Saint Martin aura une capacité suffisante pour le desservir.

Il est situé le long de la rue des Champs St-Martin, en lisière d'urbanisation avec l'espace rural. Il est en partie complanté d'arbres.

– **Orientations pour l'aménagement** :

Il comprend deux ensembles fonciers de forme quasi-triangulaire, qui seront urbanisés conjointement pour une occupation économe de l'espace de ce site proche du centre du village et pour organiser la mise en œuvre d'une lisière avec l'espace agricole.

– **Desserte** :

Le secteur sera desservi à partir de la rue des Champs St-Martin, qui sera élargie et aménagée (pour partie sur l'emprise du secteur) pour concilier les différents modes de déplacement. Une liaison cyclo-pédestre nord /sud sera ainsi créée entre la rue des Champs St-Martin et la rue du Moutier. La possibilité de prolonger vers le nord une rue de desserte interne au secteur et des réseaux, sera préservée sur la frange nord-est.

– **Cadre de vie et insertion dans le paysage et l'environnement**
Les arbres présents en bordure de voie seront préservés, lors de son aménagement.

Une lisière d'urbanisation sera aménagée et plantée en lisière avec l'espace agricole (voir coupe de principe). Elle accueillera une voie verte pour l'agrément du cadre de vie et l'entretien des plantations.

NOTA : à l'issue du diagnostic archéologique préalable, l'urbanisation du site pourra être remise en cause.

OAP N°3 et 4

MODE D'AMÉNAGEMENT

> aménagement d'ensemble de chaque secteur dans le respect du phasage à l'échelle de la commune

LISIÈRES D'URBANISATION

> voir coupe A ou B en début de cahier

TYPE DE LOGEMENTS

> au moins 30% de petits logements (T1 /T2 /T3) pour chacun des secteurs

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> OUEST : R+2+COMBLES ou ATTIQUE
> EST : R+1+COMBLES ou ATTIQUE

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE

> OUEST : 30 logements par hectare
> EST : 20 logements par hectare

OAP n°3 avant modification

LE MOUTIER



SECTEUR OUEST / 1,6 hectares urbanisables

Le secteur OUEST est desservi à l'est et à l'ouest, par des rues qui convergent vers le Plain et au sud par la rue du Moutier. Ces anciennes parcelles rurales en lanières ont été progressivement morcelées par le détachement de lots à bâtir en bord de rues. Leur urbanisation impose, pour une desserte cohérente et une occupation économe de l'espace de ce site en cœur de village, un aménagement organisé à l'échelle de l'ensemble du foncier urbanisable.

L'îlot est bordé par deux des axes importants du village : la rue Mésaise à l'ouest et la rue du Moutier au sud, ainsi que par l'étroite rue des Champs Saint-Martin.

Un hangar présent au sud est toujours utilisé pour du stockage agricole : s'il devait être maintenu, une zone de recul serait préservée, sinon il sera détruit.

- **Orientations pour l'aménagement** : Le site fera l'objet d'un projet d'aménagement global qui organisera la desserte des différentes unités foncières dans le respect des orientations ci-après et du schéma ci-dessus.
- **Desserte et stationnement** : le site sera desservi à partir de rues reliant au moins deux des quatre accès possibles (deux sont présents rue Mésaise, une rue des Champs St-Martin et une rue du Moutier).
- **Cadre de vie et insertion dans le paysage** : la haie qui traverse le site du nord au sud sera préservée. Pour conserver la qualité du cadre de vie des résidents actuels de l'îlot, une bande de recul sera établie (voir schéma), elle ne pourra pas recevoir de constructions (hors petits abris de jardin).



SECTEUR EST / 0,7 hectares urbanisables

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation lorsque la capacité du chemin des Champs Saint Martin aura une capacité suffisante pour le desservir.

Il est situé le long de la rue des Champs St-Martin, en lisière d'urbanisation avec l'espace rural. Il est en partie complanté d'arbres.

– **Orientations pour l'aménagement** :

Il comprend deux ensembles fonciers de forme quasi-triangulaire, qui seront urbanisés conjointement pour une occupation économe de l'espace de ce site proche du centre du village et pour organiser la mise en œuvre d'une lisière avec l'espace agricole.

– **Desserte** :

Le secteur sera desservi à partir de la rue des Champs St-Martin, qui sera élargie et aménagée (pour partie sur l'emprise du secteur) pour concilier les différents modes de déplacement. Une liaison cyclo-pédestre nord /sud sera ainsi créée entre la rue des Champs St-Martin et la rue du Moutier. La possibilité de prolonger vers le nord une rue de desserte interne au secteur et des réseaux, sera préservée sur la frange nord-est.

– **Cadre de vie et insertion dans le paysage et l'environnement**
Les arbres présents en bordure de voie seront préservés, lors de son aménagement.

Une lisière d'urbanisation sera aménagée et plantée en lisière avec l'espace agricole (voir coupe de principe). Elle accueillera une voie verte pour l'agrément du cadre de vie et l'entretien des plantations.

NOTA : à l'issue du diagnostic archéologique préalable, l'urbanisation du site pourra être remise en cause.

OAP N°3 et 4

MODE D'AMÉNAGEMENT

> aménagement d'ensemble de chaque secteur dans le respect du phasage à l'échelle de la commune

LISIÈRES D'URBANISATION

> voir coupe A ou B en début de cahier

TYPE DE LOGEMENTS

> au moins 30% de petits logements (T1 /T2 /T3) pour chacun des secteurs

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

> OUEST : R+2+COMBLES ou ATTIQUE
> EST : R+1+COMBLES ou ATTIQUE

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE MINIMALE BRUTE

> OUEST : 30 logements par hectare
> EST : 20 logements par hectare

OAP n°3 après modification

Modification du règlement écrit

1. Exposé des motifs

Le règlement est revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants.

⇒ **Mettre à jour les seuils de la nappe phréatique dans le règlement graphique**

La DREAL Normandie a actualisé récemment ses données en modifiant l'échelle des profondeurs (0 à 0.1 m / 0.1 à 0.5 m / 0.5 à 1 m / 1 à 2.5 m). Le règlement devra ainsi être modifié en prenant en compte cette nouvelle échelle.

⇒ **Actualiser le règlement écrit en évoquant le Plan de Prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne comme un document opposable, et non comme un document en voie d'être opposable.**

⇒ **Remplacer une formulation dans l'article UR4 – implantation en limite séparative**

⇒ **Préciser les occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides et reporter les secteurs humides avérés au sein du règlement graphique**

2. Modification du PLU

Ajustement du règlement écrit

Commune d'AMFREVILLE

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

AVANT	APRES
ZONES UP, UR, N	
Présentation de la zone	Présentation de la zone
Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.	Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.
ZONES UR, N	
ARTICLE UR2, N2	ARTICLE UR2, N2
Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations	
(...) Dans les zones où existent un risque d'inondation ou de submersion : les dispositions du plan de prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne seront opposables dès son approbation. Dans l'attente, les dispositions du règlement en projet joint en annexe documentaire seront appliquées ; (...)	(...) Dans les zones où existent un risque d'inondation ou de submersion : les dispositions du plan de prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne seront-sont opposables dès son approbation. Dans l'attente, les dispositions du règlement en projet joint en annexe documentaire seront appliquées ; (...)
AVANT	APRES
ZONE UR	
ARTICLE UR4	ARTICLE UR4
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
(...) <u>Sur le reste de la zone :</u> Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative : - pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages ; - si la hauteur de la construction ou partie de construction située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 4 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ; (...)	(...) <u>Sur le reste de la zone :</u> Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative : - pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages de l'héberge voisine ; - si la hauteur de la construction ou partie de construction située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 4 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ; (...)

AVANT	APRES
ZONES A, N	
ARTICLES A1, N1	ARTICLES A1, N1
Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités destinations et sous-destinations	
(...) Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone : - Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ; - Toute construction ou installation dans les zones humides (au sens du code de l'Environnement) ; - L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues en A6 ; - Les affouillements, exhaussements de sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides ; - Tous dépôts de déchets.	(...) Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone : - Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ; - Toute construction ou installation dans les zones humides (au sens du code de l'Environnement) ; - L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues en A6 ; - Les affouillements, exhaussements de sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides ; - Tous dépôts de déchets. - Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, sont interdits toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et notamment : ▪ Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires à un projet de restauration ou de création de zones humides. ▪ L'imperméabilisation totale ou partielle du sol. • Toute construction et installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception : • de ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ; • de la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes.