

# COMMUNE DE BELBEUF

## PLAN LOCAL D'URBANISME

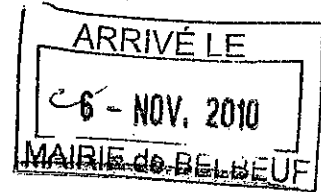
### Partie V.b.

#### **Modification de la limite communale**

modification n°2 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal  
du 7 novembre 2013

le maire,

Copie pour information  
à JGI. le 8/11/10.  
CS le 10.11.2010  
HCL le 23.11.2010



PRÉFET DE LA SEINE - MARITIME

Préfecture

Direction des relations  
avec les collectivités locales

Copie pour information

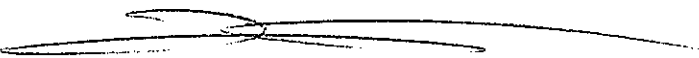
Rouen, le 05 novembre 2010

DRCL - BICL  
Affaire suivie par Philippe VERDIER  
☎ 02 32 76 50 36  
✉ 02 32 76 54 59  
mel : philippe.verdier@seine-maritime.gouv.fr

Bordereau des pièces adressées à :  
Monsieur le Maire de Belbeuf

NATURE DES PIÈCES	NOMBRE DE PIÈCES	MOTIF DE L'ENVOI
<p><b>DOSSIER.</b></p> <p>Veillez trouver ci-joint l'arrêté prononçant la modification des limites territoriales entre votre commune et la commune d'Amfreville la Mivoie.</p>	<p>1</p>	<p>Pour attribution.</p>

LE PREFET,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Chef de section,

  
Philippe VERDIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté Égalité Fraternité*

PRÉFET DE LA SEINE - MARITIME

Préfecture

Direction des relations avec  
Les collectivités locales

ROUEN, le 27 octobre 2010

Réf. : D.R.C.L. / BICL

Affaire suivie par M. VERDIER

☎ 02 32 76 50 36

☎ 02 32 76 54 59

mél : philippe.verdier@seine-maritime.gouv.fr

Rappeler impérativement les références ci-dessus

LE PREFET  
De la Région Haute-Normandie  
Préfet de la Seine-Maritime

**ARRETE**

**Portant modification des limites territoriales entre les communes de  
Amfreville la Mivoie et Belbeuf**

VU :

- Le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2112-2 à L 2112-13 ;
- L'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mai 2010 au 02 juin 2010 inclus ;
- L'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 07 juin 2010 ;
- Le plan des lieux et l'ensemble des pièces au dossier ;
- Les avis favorables émis par les chefs des services déconcentrés de l'Etat consultés ;
- La délibération du 10 juillet 2010 de la commune de Belbeuf et celle de la commune d'Amfreville la Mivoie du 29 septembre 2010 se prononçant en faveur du projet définitif de modification des limites territoriales entre les deux communes ;

Considérant que la modification de limites territoriales envisagée :

- n'entraîne pas de modification de limite cantonale ;
- présente un intérêt non contestable pour les riverains, notamment par la création d'un giratoire éloignant l'entrée de la ville ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la Seine-Maritime ;

**ARRETE**

ARTICLE 1 : Les limites territoriales entre les communes de Belbeuf et d'Amfreville la Mivoie sont modifiées selon les indications mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 : Les parcelles de la commune de Belbeuf, cadastrées à la section A 176-177-180-183-219-246-287-295-537-664-683-733 et 773 d'une contenance de 46 200 m<sup>2</sup> sont transférées sur le territoire de la commune d'Amfreville la Mivoie.

ARTICLE 3 : Un plan faisant figurer les limites actuelles et les limites futures des deux communes est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 4 : M. le secrétaire général de la Préfecture de la Seine-Maritime, Mrs. les maires des communes de Belbeuf et d'Amfreville la Mivoie, Mrs et Mmes les chefs des services extérieurs de l'Etat, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Le préfet,  
Pour le Préfet, et par délégation,  
le Secrétaire Général, /

Jean-Michel MOUGARD



Cité Administrative SAINT SEVER  
2 rue Saint Sever  
76032 ROUEN CEDEX

## NOTE POUR

M. le PREFET  
de la Région Haute Normandie  
Préfet de la Seine Maritime

AFFAIRE SUIVIE PAR : JEAN-MARIE DURAND  
TELEPHONE : 02.32.18.93.90.  
TELECOPIE : 02.35.58.22.90  
jean-marie.durand1@dgfip.finances.gouv.fr

N. Réf. : 2010-069V1791

**Objet :** Projet de modification des limites territoriales entre les communes de BELBEUF et d'AMFREVILLE LA MIVOIE.  
Note du 22 juillet 2010 enregistrée le 23.

**Votre réf. :** Direction des relations avec les collectivités locales  
B.I.C.L. Service contrôle de légalité. Administration Générale.

**Affaire suivie par :** Mme VERNIQUET.

Par note visée en l'objet vous sollicitez l'avis du service des Domaines concernant le projet de redéfinition des limites communales entre les villes de BELBEUF et d'AMFREVILLE LA MIVOIE.

L'opération, qui recueille l'accord des deux assemblées communales, viserait à transférer à la commune d'AMFREVILLE LA MIVOIE les parcelles situées entre le carrefour giratoire de la RD 6015 au Sud de la commune et son entrée de ville.

Elle concernerait les parcelles cadastrales suivantes, cadastrées communes de BELBEUF section A :

	Parcelle n° :	Propriétaire au Cadastre :	Adresse :	Superficie :	Bâtie :	Nature :	Secteur PLU :
1	176	M. et Mme ROUSSEL Didier	420A route de Paris 76520 MESNIL RAOUL	1 233 m <sup>2</sup>			UHb
2	177	M. et Mme ROUSSEL Didier	420A route de Paris 76520 MESNIL RAOUL	1 156 m <sup>2</sup>			UHb
3	180 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	3 048 m <sup>2</sup>			N
4	183 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	5 460 m <sup>2</sup>			
5	219 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	268 m <sup>2</sup>			N
6	246 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	5 424 m <sup>2</sup>			N
7	287 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	2 968 m <sup>2</sup>			N
8	295 /	Etat DREAL		5 623 m <sup>2</sup>			N
9	537 /	Etat DREAL		240 m <sup>2</sup>			N
10	664 /	SCI Sapphire	23 rue des Canadiens 76240 BELBEUF	2 928 m <sup>2</sup>	x	commercial	UHb
11	683 /	SA Câbles Pirelli	BP 801 89108 SENS CEDEX	13 691 m <sup>2</sup>	x	industriel	UI
12	733 /	AXA Immobiliers	Altys Gestion 103 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	1 193 m <sup>2</sup>			N
13	773 /	M. et Mme MINART Laurent	1 route de Paris 76240 BELBEUF	2 968 m <sup>2</sup>	x	habitation	N
			<b>TOTAL :</b>	<b>46 200 m<sup>2</sup></b>			

- La parcelle 683 fait partie d'une unité foncière : il s'agit d'une faible partie d'une installation industrielle, principalement située sur AMFREVILLE LA MIVOIE.

- Les parcelles 219, 246, 664 sont occupées par une entreprise de recyclage de véhicules d'occasion.

- La parcelle 773 supporte un pavillon d'habitation.

Les autres parcelles ne sont pas bâties.

***Sur les motifs du transfert :***

Le rattachement est sollicité par la commune d'AMFREVILLE à partir d'un triple argumentaire :

- la géographie ; la création d'un giratoire éloignant l'entrée de ville.
- la cohérence des pouvoirs de police du maire.
- l'aménagement routier et paysager.

De fait il ressort que la création d'une voie rapide de contournement de bonne largeur et d'un vaste giratoire constitue un axe structurant pour cette zone urbaine.

La volonté de faire coïncider la limite communale avec celui-ci paraît légitime.

De plus le transfert du secteur concerné donnerait à la commune d'AMFREVILLE la maîtrise dans l'organisation de son accès routier.

***Sur l'incidence des règles d'urbanisme :***

Les parcelles concernées relèvent de trois secteurs distincts du Plan Local d'Urbanisme de BELBEUF :

- N : zone sensible, naturelle et forestière. Il s'agit d'un secteur protégé où les occupations autorisées sont réduites (installations liées aux ressources naturelles, constructions publiques légères etc..).

- UHb : habitat ancien des hameaux du bord de Seine. Les constructions y sont autorisées à l'exclusion des bâtiments industriels.

Superficie minimale des parcelles devant être supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> en cas de recours à un assainissement individuel.

Recours minimal de 5 m. à compter de l'alignement actuel ou projeté du Domaine Public.

Emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 25 % de la superficie de la parcelle.

Hauteur des constructions limitée à R +2 + comble ou hauteur maximum de 10 m. à l'égout ou à l'acrotère.

2 places de stationnement par logement.

Absence de Coefficient d'occupation des sols.

- UI : zone accueillant les : « (...) installations et bâtiments d'activité liés aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement. »

Recul minimum de 15 m. par rapport à la limite de chaussée de la RD 6015.

Emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Nécessité de créer un nombre de places de stationnement en fonction de la S.H.O.N. de la construction.

Absence de Coefficient d'occupation des sols.

Ce classement d'urbanisme trouve son équivalent dans le règlement d'urbanisme de la commune d'AMFREVILLE LA MIVOIE.

En effet les parcelles mitoyennes de cette commune se répartissent également en trois secteurs :

<i>Parcelle commune de Belbeuf :</i>	<i>Nature de l'occupation:</i>	<i>Secteur PLU BELBEUF actuel:</i>	<i>Parcelle mitoyenne Amfreville:</i>	<i>Classement PLU Amfreville:</i>
A 176		UHb	AM 613	UR
A 177		UHb	AM 122	UR
A 183		N	AM 125	NN
A 287		N	AM 486	UR
A 664	commercial	UHb	AM 613	UR
A 683	industriel	UI	AM 485	UI
A 773	habitation	N	AM 486	UR

- Nn : zone naturelle non constructible à l'exclusion des travaux d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

Hauteur maximale de construction de 7 m.

Absence de Coefficient d'occupation des sols.

- UR : zone urbaine résidentielle. Elle concerne les occupations du sol à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerces y sont interdites, sauf :

- « les constructions à usage d'activités commerciales compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant ». Article UR 2.2

- « les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou de risque occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, les poussières, les dépôts, entreposages et la circulation. » Article UR 2.3

Emprise au sol des constructions pouvant aller de 40 à 60 % en fonction de la nature de l'occupation.

Hauteur de construction limitée à R + 2+ C, ou 12 m.

2 places de stationnement par logement, ou en fonction de la S.H.O.N. pour les constructions à usage d'activités.

Coefficient d'occupation des sols de 1.

- UI : urbaine industrielle.

Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales peuvent y être autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...).

Recul de 10 m. par rapport à la RD 6015 ou 15 m. par rapport aux rives de Seine.

Emprise au sol maximale de 60 % de la superficie de la parcelle.

Hauteur maximale de construction de 12 m.

Nécessité de créer un nombre de places de stationnement en fonction de la S.H.O.N. de la construction.

Absence de Coefficient d'occupation des sols.

On relève la similitude générale des deux règlements d'urbanisme ; toutefois pour les parcelles 219, 246, 664 (recyclage de véhicules) le classement en zone UR générerait une contrainte plus forte en cas d'extension des locaux.

Ce même classement, en secteur UR, se révélerait en revanche plus favorable pour la parcelle 773 actuellement placée en secteur N.

Il en résulte que les parcelles transférées pourront être reclassées au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AMFREVILLE LA MIVOIE dans des conditions sensiblement comparables, ne comportant pas pour les propriétaires de restriction nouvelle majeure à leur droit d'occupation et de construction.

*Sur l'incidence de fiscalité directe locale :*

Les taux d'imposition respectifs des deux communes sont les suivants :

<i>Taux 2010 :</i>	<i>BELBEUF :</i>	<i>AMFREVILLE LA MIVOIE :</i>
Taxe d'habitation :	10,42 %	14,00 %
Taxe foncière des propriétés bâties :	21,47 %	29,30 %
Taxe foncière des propriétés non bâties :	72,51 %	72,13 %
Cotisation foncière des entreprises :	25,16 %	25,16 %

Il en ressort que les taux d'imposition des deux premières contributions sont sensiblement plus élevés dans la commune de transfert.

Au surplus ces taux sont appliqués sur un revenu cadastral ou une valeur locative déterminé par commune, suivant la valeur des locaux de référence de cette même commune.

De sorte que les bases d'imposition des propriétés bâties concernées devront être révisées à l'occasion du transfert, suivant les valeurs des locaux de référence de la commune d'accueil.

Ce transfert est donc manifestement susceptible d'alourdir la fiscalité des trois propriétés bâties.

*En conclusion ;*

Le transfert envisagé offre d'indéniables avantages pour la commune d'AMFREVILLE LA MIVOIE.

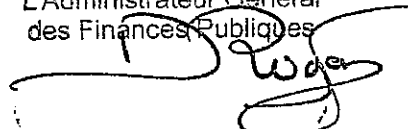
On soulignera au regard le faible nombre de propriétaires affectés, essentiellement par une augmentation de leur fiscalité locale.

L'opération projetée peut donc être accueillie favorablement.

A ROUEN, le

LE DIRECTEUR REGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES,

L'Administrateur Général  
des Finances Publiques



Danielle ROGER



©2010TideAlba





<Convexe>

DEPARTEMENT

MAIRIE

Section: AM

COMMUNE

SERVICE DU PLAN

Echelle: 1/2500

Amfreville la Mivoie

(Echelle d'origine: 1/1000)

# EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :  
GRATUIT !

Cachet:

Extrait certifié conforme  
au plan communal  
- à la date ci-dessous

A ...  
le 06/08/2010  
Signature

DEPARTEMENT

COMMUNE  
Belbeuf

MAIRIE

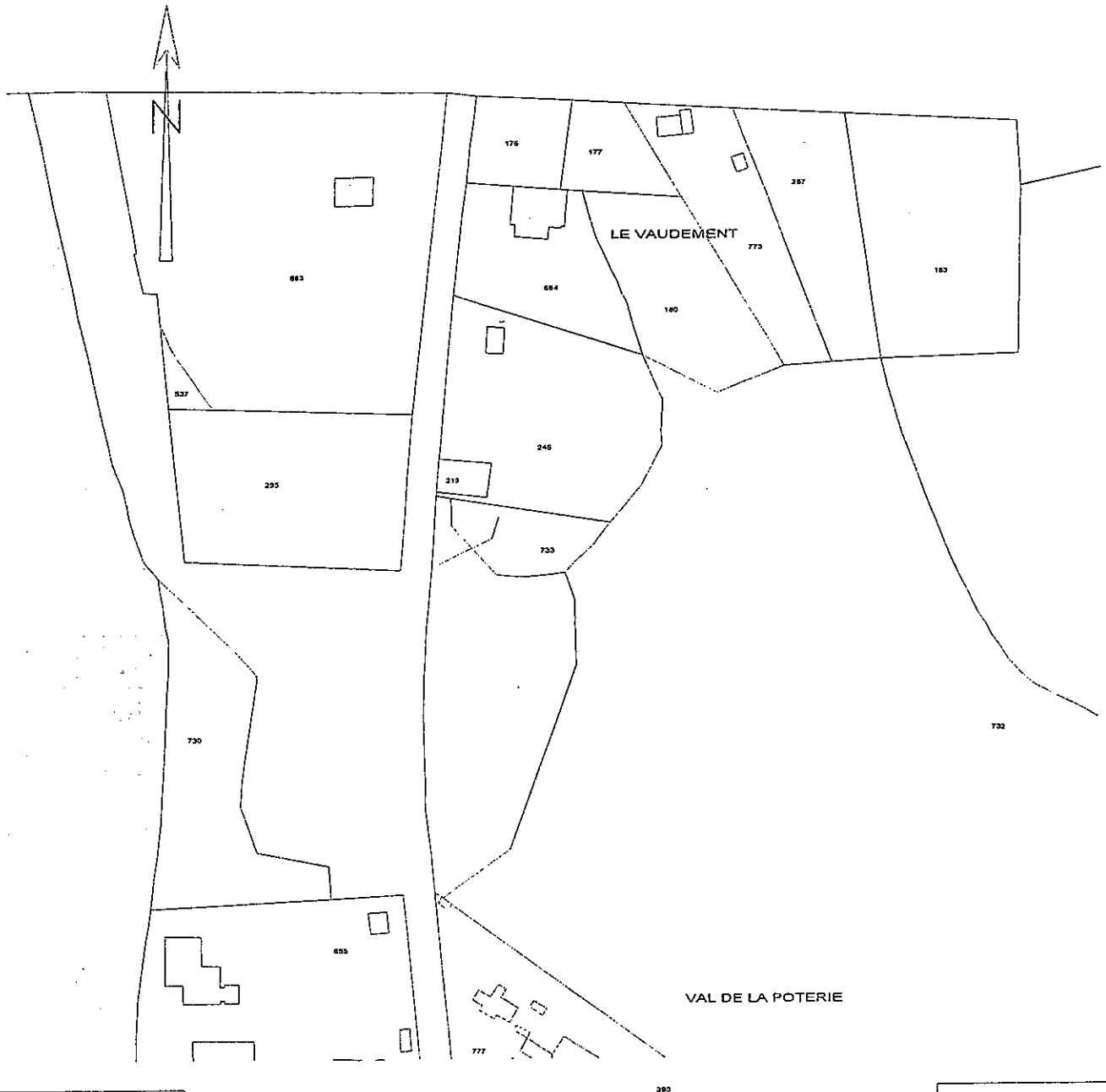
SERVICE DU PLAN

<Convexe>

Section: ..

Echelle: 1/2500

# EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL

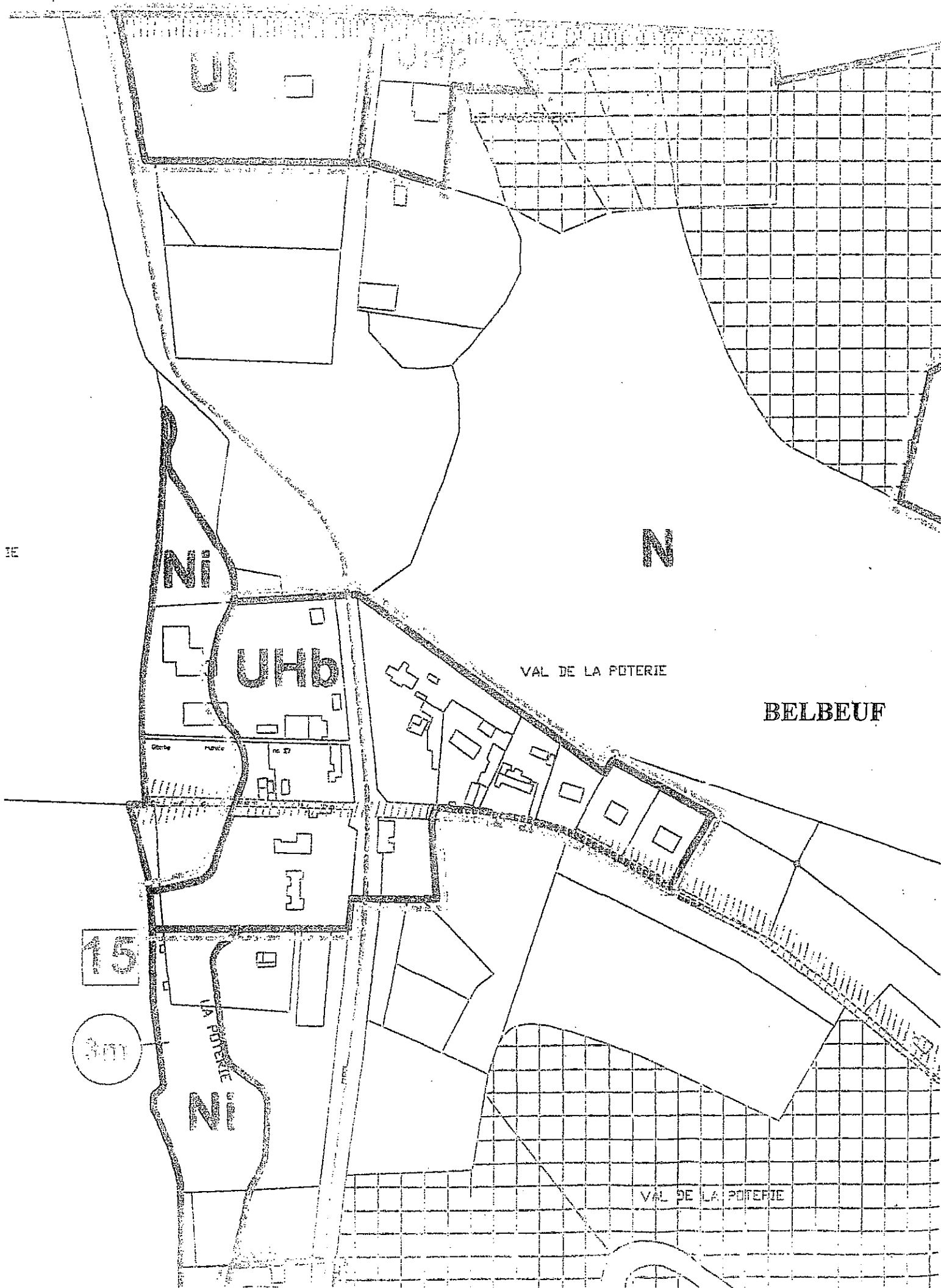


Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :  
GRATUIT !  
Cachet:

Extrait certifié conforme  
au plan communal  
- à la date ci-dessous

A ...  
le 05/08/2010  
Signature



DE

N

N

Uhb

VAL DE LA POTERIE

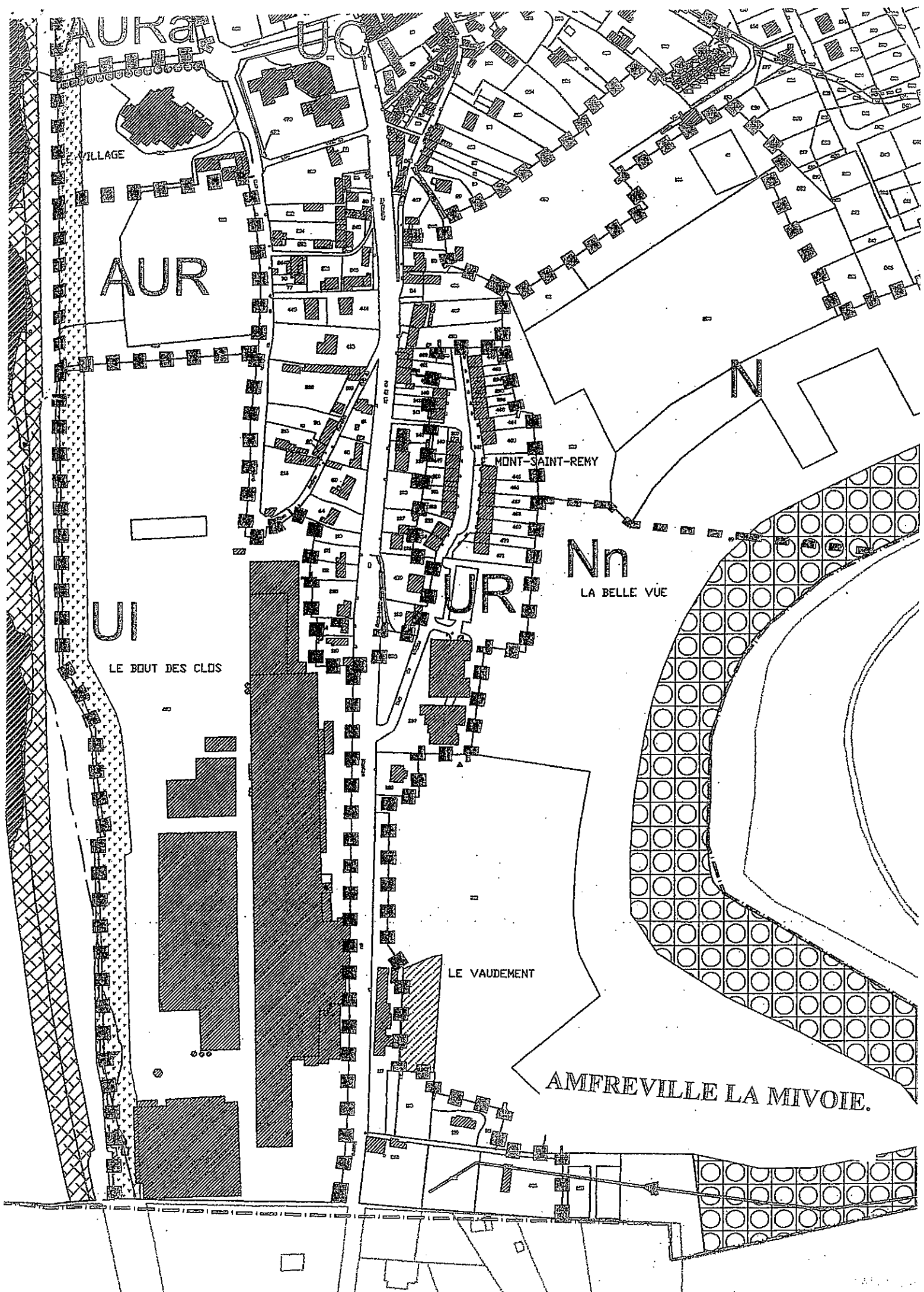
BELBEUF

15

300

LA POTERIE

VAL DE LA POTERIE



AUR

VILLAGE

AUR

UI

LE BOUT DES CLDS

MONT-SAINT-REMY

AUR

Nn

LA BELLE VUE

LE VAUDEMANT

AMFREVILLE LA MIVOIE.