

# COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTICE EXPLICATIVE

Document établi en Mars 2021



Etudes et conseils en Urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto:courriel@espacurba.fr)

**1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi : classement en zone 1AUi et Suppression des terrains inscrits en zone 2AUi contigus au cimetière**

Dans le cadre d'un projet de développement économique, la commune propose d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUi et de la reclasser, en partie, en zone 1AUi. Une délibération motivée est soumise au conseil municipal en parallèle.

Il s'agit en effet de pérenniser une entreprise en développement : la société ALCOPA AUCTION.

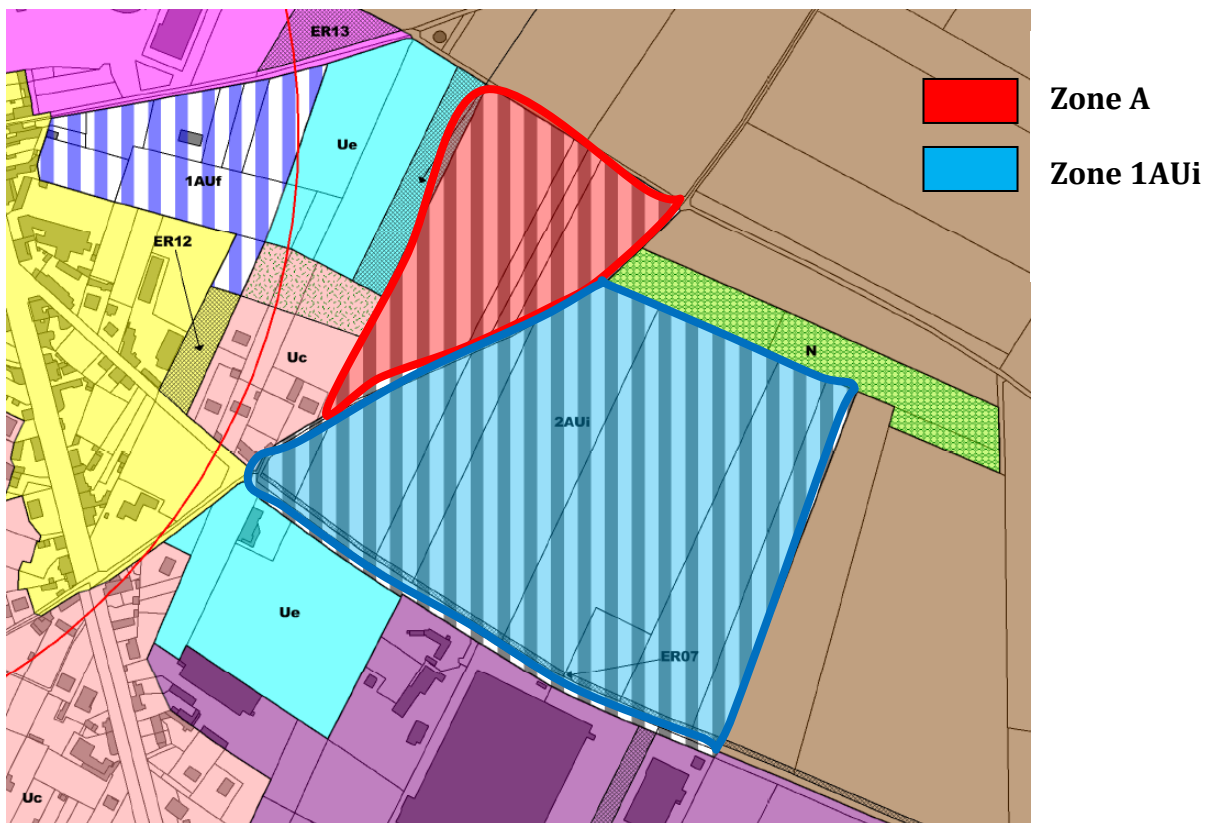
Les terrains concernés par le projet d'implantation de l'entreprise sont inscrits en zone 2AUi :

- ZC 25 d'une contenance de 27 730 m<sup>2</sup>
- ZC 26 d'une contenance de 2 910 m<sup>2</sup>
- ZC 27 d'une contenance de 15 110 m<sup>2</sup>
- ZC 28 d'une contenance de 7 770 m<sup>2</sup>

Afin de répondre également à la gestion économe de l'espace, il est proposé de reclasser en zone agricole « A » les parcelles contiguës au cimetière, difficilement accessibles sans des aménagements lourds.

**Ainsi, la zone 2AUi serait inscrite :**

- en zone 1AUi sur une surface de 9,47 hectares (parcelles ZC 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 et 28),
- en zone agricole A sur une surface de 29 370 m<sup>2</sup> (parcelles ZB 42, 43, 44 et 45).



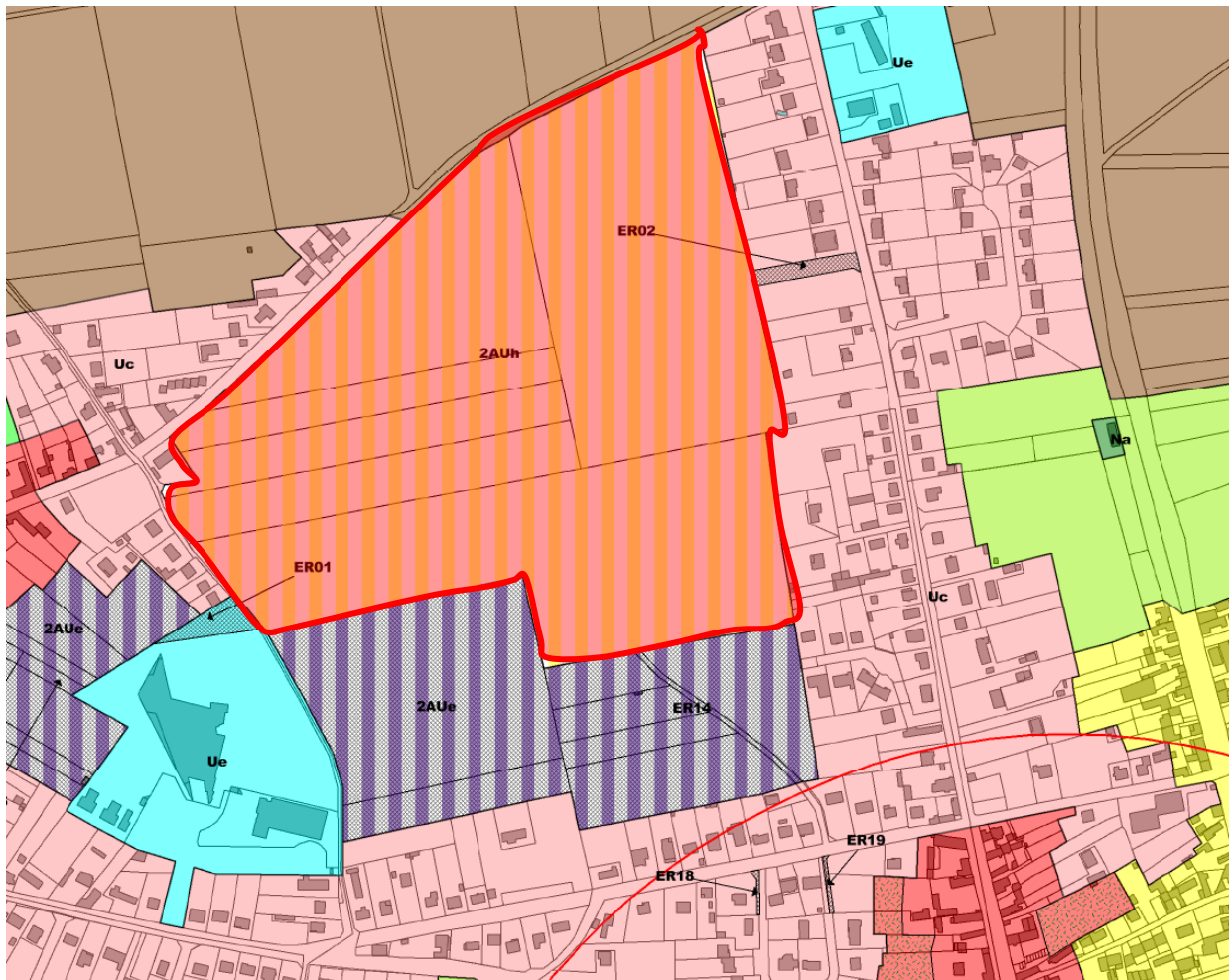
Source : Zonage PLU en vigueur

## **2. Suppression de la zone 2AUh**

En compensation de l'ouverture à l'urbanisation de 9,47 hectares et dans l'attente de la révision du SCOT, il est également proposé de reclasser en zone agricole A la zone 2AUh située en amont du collège.

Cette zone 2AUh reprend les parcelles suivantes : AC20, AC19, AC18, AC17, AC16 pour 106 531 m<sup>2</sup> et AD131 en partie pour 50 063 m<sup>2</sup> soit une surface d'environ 15.65 hectares restitués à l'espace agricole.

Un futur projet pourra être réfléchi en cohérence avec le SCOT et l'avenir de la commune.



Source : Zonage PLU en vigueur

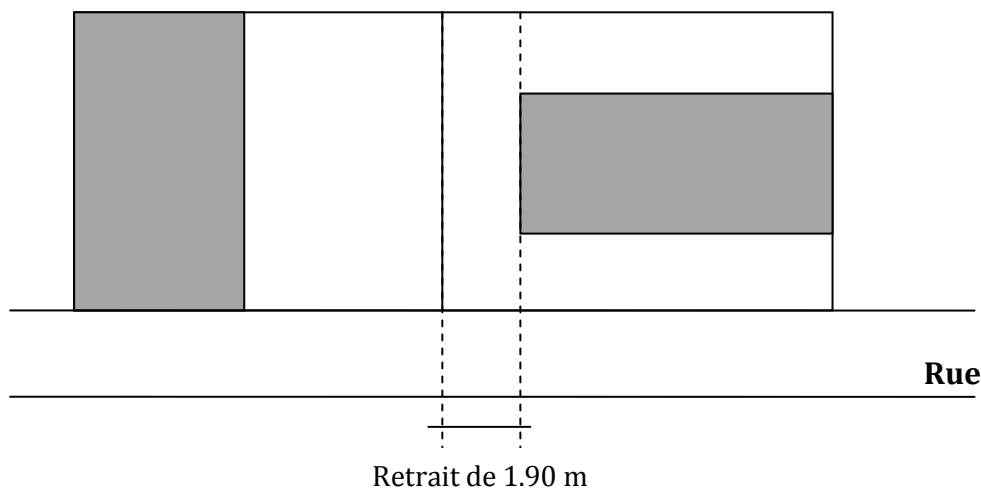
 **Reclassement en Zone A**

### **3. Modifications apportées à la rédaction du règlement**

Afin de préserver le cadre de vie des habitants, plusieurs éléments de rédaction du règlement sont proposés à la modification.

**a)** réglementer l'implantation des futures constructions en cas de division parcellaire : il est ainsi proposé d'ajouter au PLU :

**En cas de division d'une parcelle bâtie ou non, les futures constructions devront s'implanter sur une seule limite séparative, laissant un retrait minimum de 1.90 m sur l'autre limite séparative.**



**b)** interdire l'implantation des mobil-homes, caravanes et contenaires industriels pouvant être détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

**c)** limiter la densification en imposant un pourcentage de végétalisation sur la surface de la parcelle et non sur le terrain restant disponible après projet.

#### Avant modification du PLU

Dans le cadre de la construction de nouvelles habitations et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 50% de l'espace libre.

#### Après modification du PLU

**Dans le cadre de la construction de nouvelles habitations et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 50% de la surface de la parcelle accueillant le projet.**

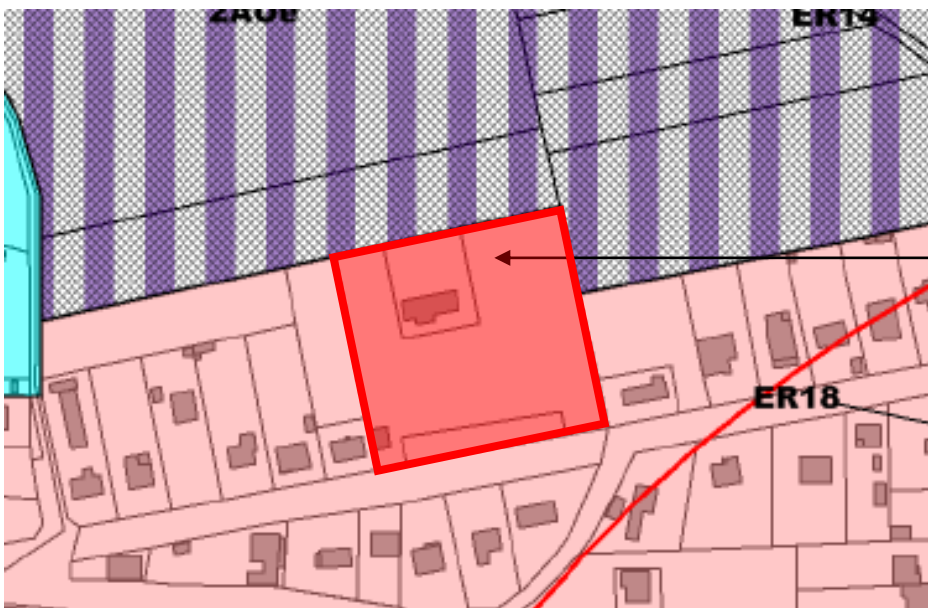
**Exemple : une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, bâtie ou non, la surface végétalisée devra être de 250 m<sup>2</sup>.**

#### **4. Classement d'un terrain en zone naturelle N à la suite d'une inondation**

La commune de SAINTE GENEVIEVE a connu, en Mai 2018, un épisode orageux violent ayant occasionné des ruissellements et des dégâts dans une habitation. Un arrêté de l'état de catastrophe naturel a d'ailleurs été pris et publié au Journal Officiel.

Depuis l'approbation du PLU, la parcelle AD n°224 a été divisée : deux autres habitations ont ainsi été construites en bordure de voirie, les parcelles AD n°217 et AD n°221 restant vierges sur le tracé de l'axe de ruissellement (évènement de Mai 2018).

Ainsi, au regard de ces éléments de connaissance et dans l'application du principe de précaution et de protection des personnes et des biens (Article R.111-2 du Code de l'urbanisme), la commune de SAINTE GENEVIEVE propose de classer les parcelles AD n°217 et AD n°221 en zone naturelle N et de les rendre inconstructibles.



Parcelle AD 224

Plan de zonage du PLU modifié le 27 septembre 2017



Parcelle AD 224, après découpage parcellaire

Parcelles AD221 et AD217 à classer en zone N