

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

3^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

13 Octobre 2021 - 16 Novembre 2021

1

NOTICE EXPLICATIVE



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

La commune de SAINTE GENEVIEVE met en œuvre une modification de son plan local d'urbanisme concernant le zonage et le règlement écrit.

Les points modifiés sur les documents graphiques du zonage et sur le règlement écrit sont les suivants :

- Ouverture de la zone 2AUi : modification de la zone 2AUi en 1AUi,
- Suppression de la zone 2AUh,
- Classement d'un terrain constructible (classé en Uc) en zone N en raison d'un risque naturel lié à des ruissellements,
- Modification du règlement écrit sur des limites d'implantation des constructions, l'interdiction de détourner des abris en logement et instaurer un coefficient de végétalisation.

1. PROCEDURE

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.

Les points évoqués dans cette modification rentrent dans le cadre de la diminution des possibilités de construire et de la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Suivant l'article L.153-38 du code de l'urbanisme,

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La commune de SAINTE GENEVIEVE a pris une délibération motivée lors de son conseil municipal du 25 mars 2021.

La procédure de modification de droit commun a donc été retenue dans le respect du code de l'urbanisme.

Les délibérations du conseil municipal sont jointes en pièce 2 de ce dossier.

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 a été soumise au conseil municipal le 25 mars 2021.

Il s'agit en effet de pérenniser une entreprise en développement : la société ALCOPA AUCTION mais également de permettre à la société « GARAGE AUTO'MOBILE » de construire une concession AGENCE CITROEN sur la zone 1AUi ayant pour but de maintenir le contrat de représentant de la marque, en offrant un cadre de réception à la clientèle plus agréable, une meilleure accessibilité avec des places de parking et la création d'emplois.

Cette zone permettrait également l'implantation d'un équipement public « salle polyvalente », aujourd'hui existant mais trop éloigné du centre ville car localisé dans le hameau du Petit Fercourt.

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

- ZC 25 d'une contenance de 27 730 m²
- ZC 26 d'une contenance de 2 910 m²
- ZC 27 d'une contenance de 15 110 m²
- ZC 28 d'une contenance de 7 770 m²

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.

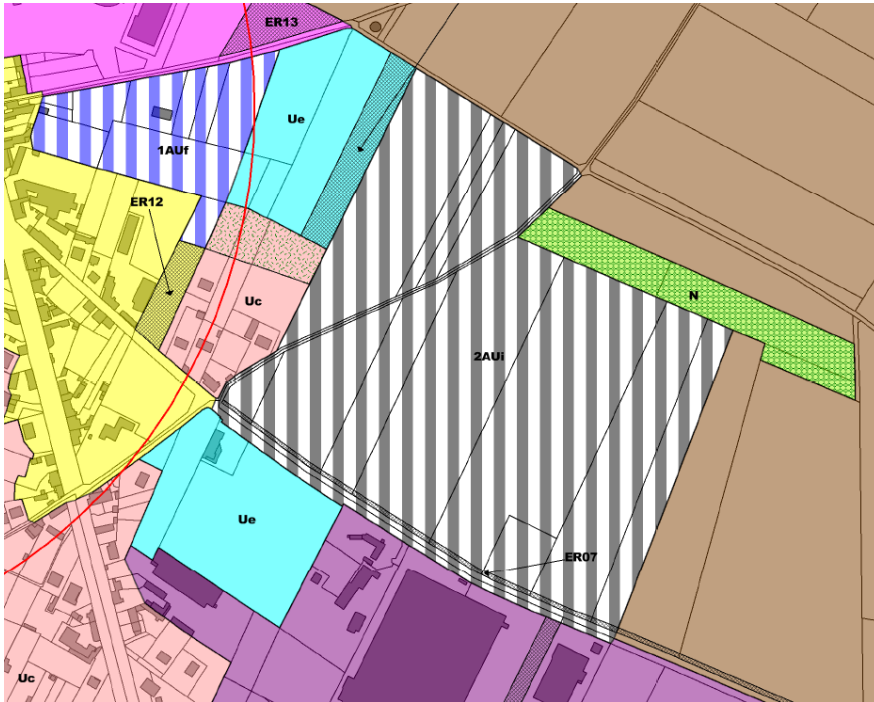
Ainsi, la zone 2AUi serait inscrite :

- **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 m² (parcelles ZB 42, 43, 44 et 45).**

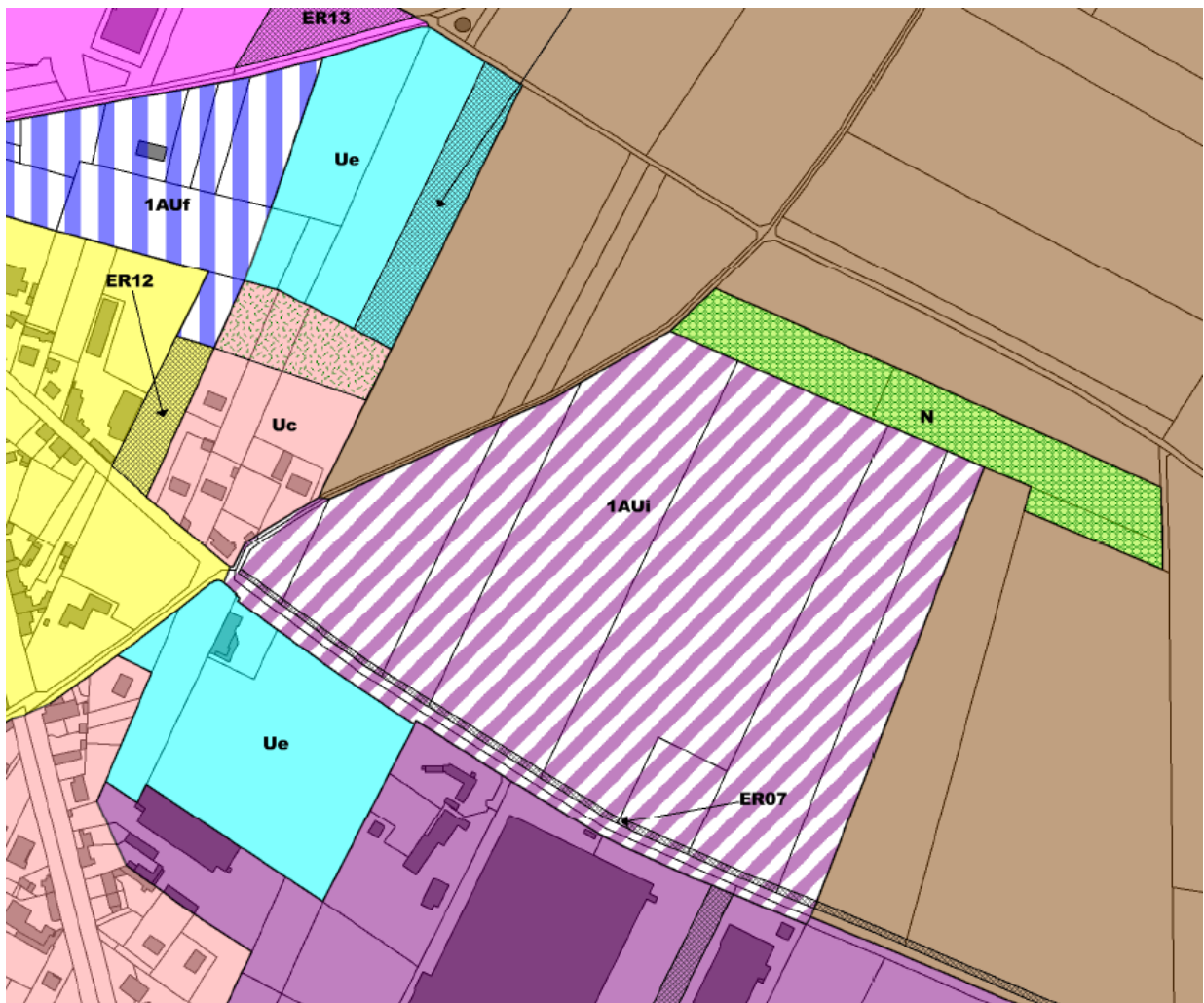
A la suite de la consultation des personnes publiques associées, une orientation d'aménagement et de programmation ('OAP) a été créée sur cette zone 1AUi.

Elle est insérée dans la pièce n°5 de ce dossier de modification.

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU ZONAGE APRES MODIFICATION



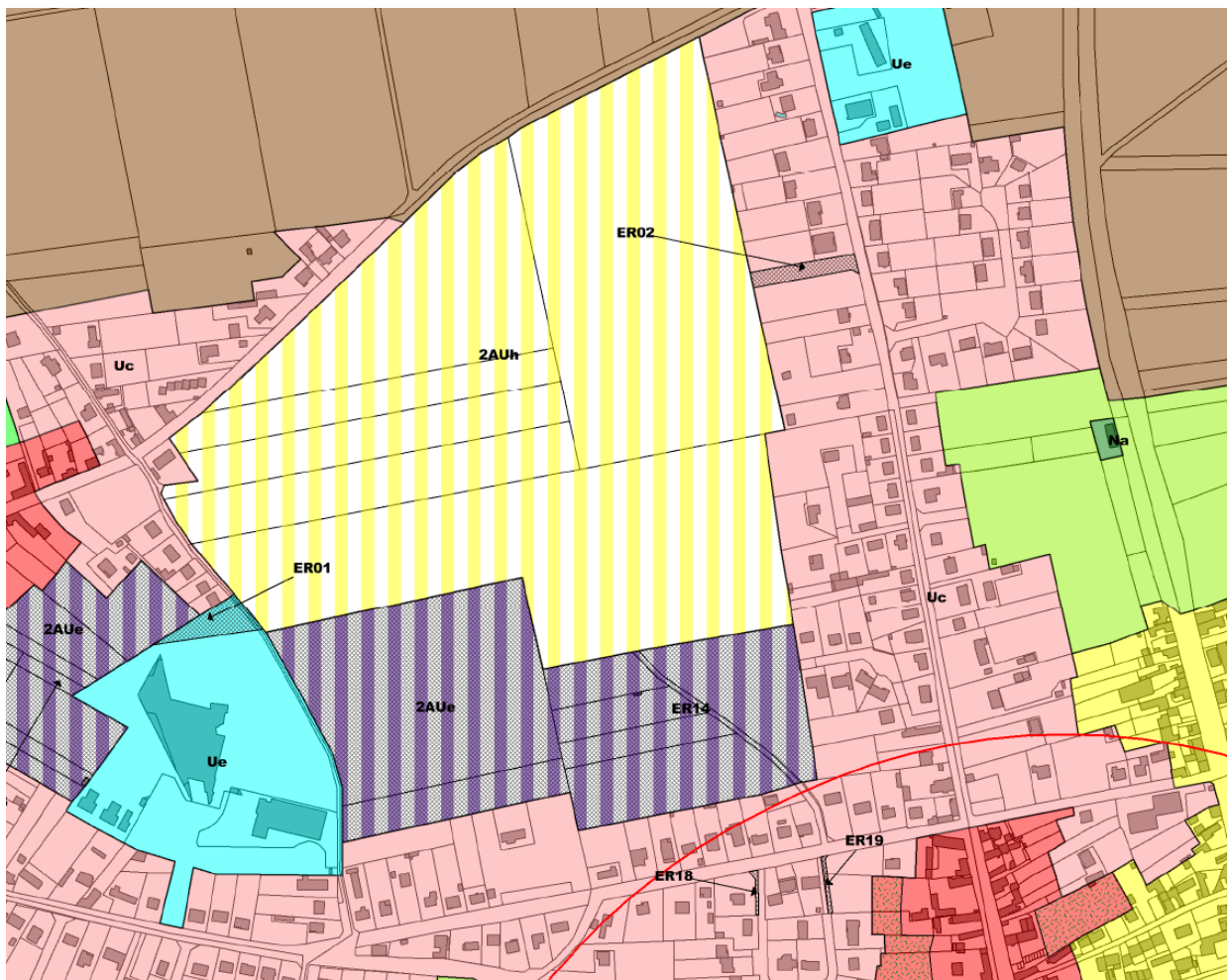
2. Suppression de la zone 2AUh

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.

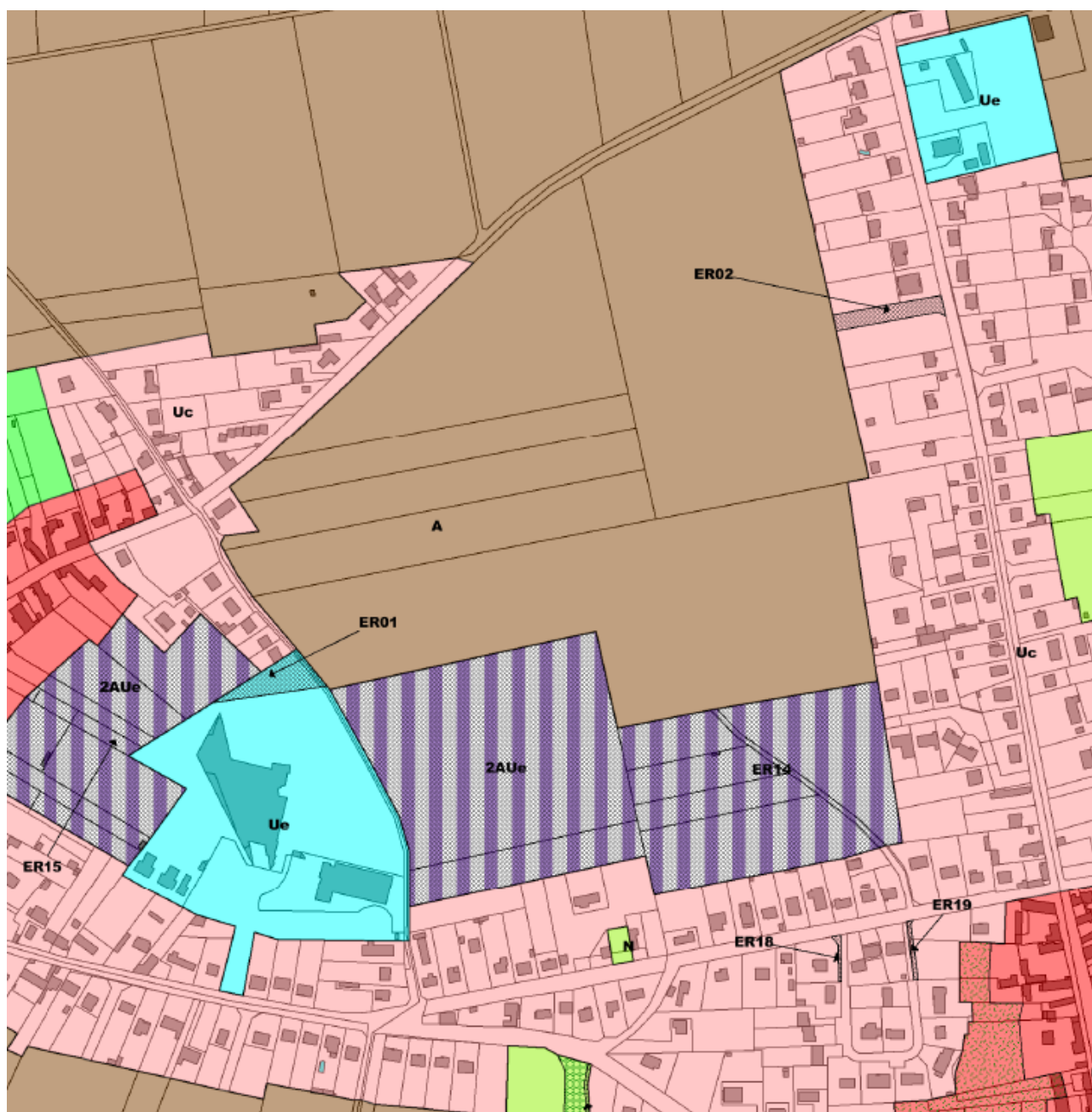
Cette zone 2AUh reprend les parcelles suivantes : AC20, AC19, AC18, AC17, AC16 pour 106 531 m² et AD131 en partie pour 50 063 m² soit une surface d'environ 15.65 hectares restitués à l'espace agricole.

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

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU ZONAGE APRES MODIFICATION

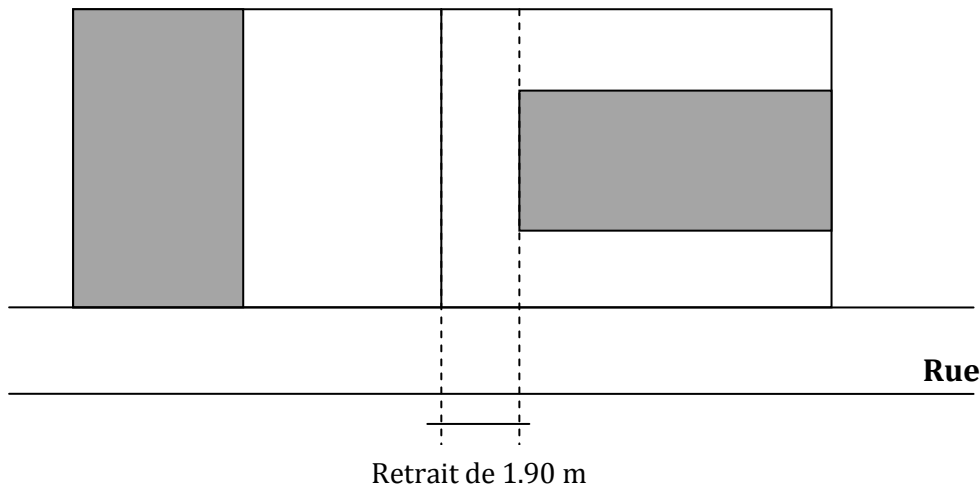


3. Modifications apportées à la rédaction du règlement

Afin de préserver le cadre de vie des habitants, plusieurs éléments de rédaction du règlement sont modifiés.

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.



Zones UA, UB, UC, UD / ARTICLE 7 - AVANT MODIFICATION

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Zones UA, UB, UC, UD / ARTICLE 7 - APRES MODIFICATION

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Les annexes devront être implantées en retrait de 1,90 m des limites séparatives incluant le fond de parcelle.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - 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 conteneurs industriels pouvant être détournés pour un usage d'habitation ou d'annexes.

Zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AUh, A / ARTICLE 1 - APRES MODIFICATION

1.11 - Les conteneurs industriels 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.

Zones UA, UB, UC, UD / ARTICLE 13 - AVANT MODIFICATION

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.6 - 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.

Zones UA, UB / ARTICLE 13 - APRES MODIFICATION

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - Les constructions doivent être accompagnées d'au moins un arbre (en dehors de la haie) par fraction de 200 m² de parcelle.

13.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.5 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.6 - Dans le cadre de la construction d'une nouvelle habitation 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 : pour une parcelle de 500 m², bâtie ou non, la surface végétalisée devra être de 250m².

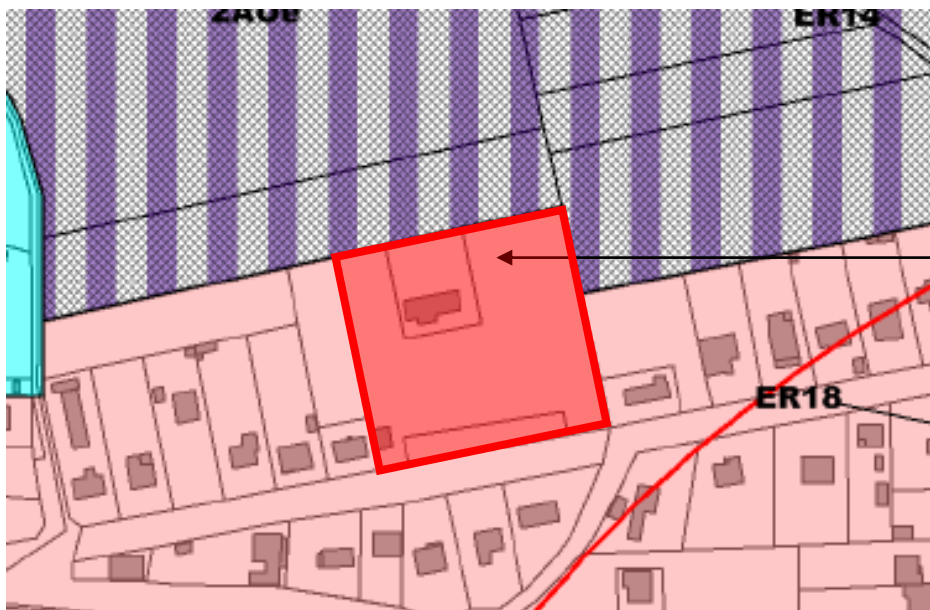
4. Classement d'un terrain en zone naturelle N à la suite d'une inondation

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 d'état de catastrophe naturelle 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).

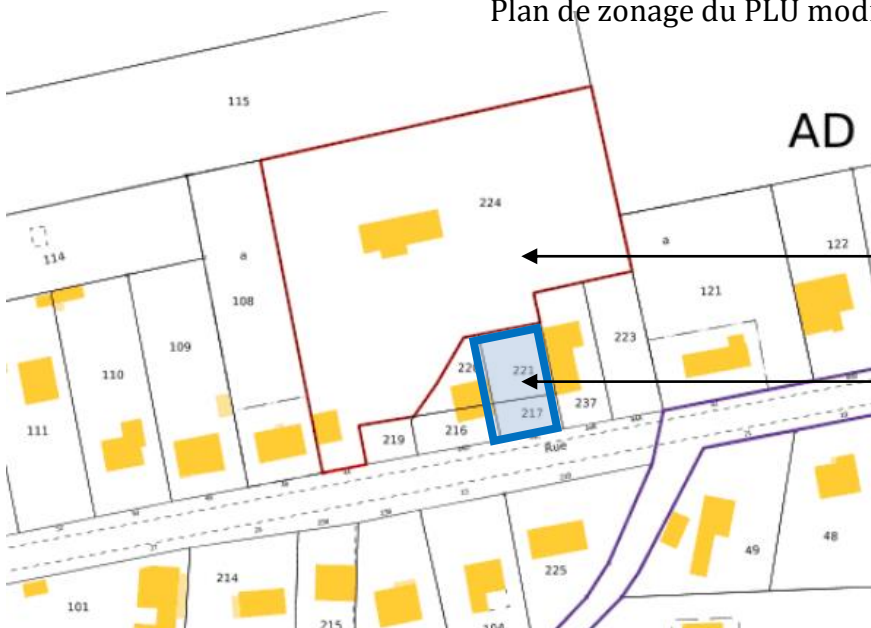
Ainsi, au regard de ces éléments de connaissance et dans l'application du principe de précaution et de protection des personnes et des biens (Article R.111-2 du Code de l'urbanisme), la commune de SAINTE GENEVIEVE propose de classer les parcelles AD n°217 et AD n°221 en zone naturelle N et de les rendre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

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



Parcelle AD 224

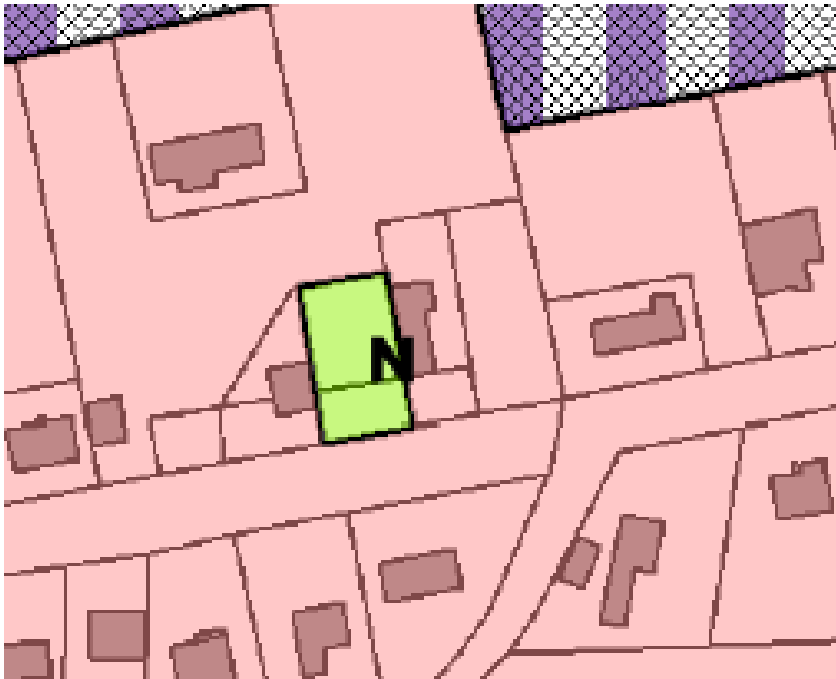
Plan de zonage du PLU modifié le 27 septembre 2017



Parcelle AD 224, après découpage parcellaire

Parcelles AD221 et AD217 à classer en zone N

EXTRAIT DU ZONAGE APRES MODIFICATION



CONCLUSION

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU mais poursuit les objectifs inscrits dans le PADD tout en respectant la gestion économe de l'espace.

Le zonage est modifié ainsi que le règlement écrit.

Ces points de modification ne créent pas d'impact sur l'environnement puisque tous situés dans la trame urbaine du bourg. Une demande au cas par cas a été déposée en parallèle de la notification de la procédure.