

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

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

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2017 approuvant le projet de plan local d'urbanisme.

1

Le Maire,

NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

La commune de SAINTE GENEVIEVE met en œuvre une 2^{ème} modification de son plan local d'urbanisme sur plusieurs points :

- modification, suppression et création d'emplacements réservés,
- modification du règlement écrit,
- protection du patrimoine architectural et naturel,

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les modifications souhaitées par les élus ne remettent pas en question l'économie générale du PLU en vigueur, au contraire cela permet de préciser la volonté de préserver le cadre de vie et d'intégrer les évolutions réglementaires liées aux lois Grenelle et ALUR.

Ainsi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut donc être utilisée.

II - DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

Les modifications apportées au PLU concernent :

- le zonage,
- le règlement.

II.1 - Le zonage

II.1.1 - Le patrimoine bâti

Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti présents au cœur de la trame urbaine. Pour cela, une visite de terrain a permis d'identifier les constructions méritant d'être protégées d'une isolation thermique par l'extérieure (par exemple) de manière à maintenir l'aspect des façades à travers les matériaux mais également les modénatures inscrites dans les façades. Un tableau est joint en pièce n°4 de ce dossier de modification exposant le choix des constructions.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le règlement écrit accompagne aussi cette volonté de préserver les façades représentatives de la commune et de la région en indiquant dans l'article 15, lié aux performances énergétiques, que :

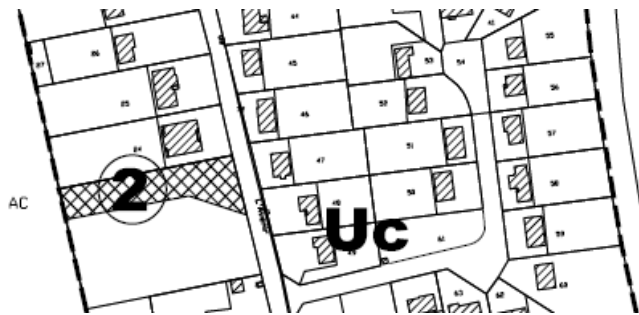
15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades-arrières non visibles de l'espace public.

II.1.2 - Les emplacements réservés

Sur le plan de zonage, certains emplacements réservés ont été supprimés ou réduits. De nouveaux ont également été créés :

- suppression, réduction ou agrandissement des emplacements réservés
 - réduction de la largeur du n°2, rue de l'Avenir,
 - suppression du n°9 (réalisable en amont) et n°6 (réalisé),
 - modification du n°4, au hameau de la Fusée,
 - pour la création de stationnements, rue de la Libération (parcelle 54).

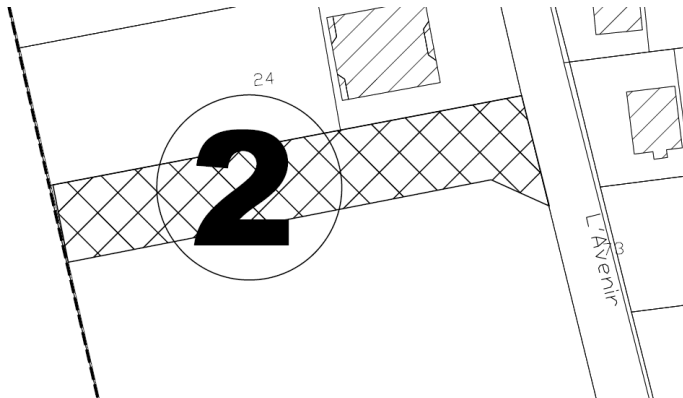
Emplacement réservé n°2 : Extrait du zonage du PLU avant modification



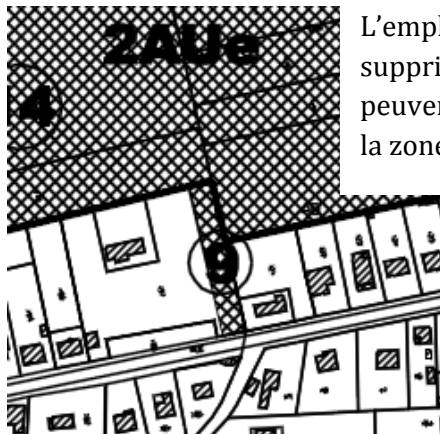
L'emplacement réservé n°2 est réduit pour permettre de construire sur cette parcelle tout en organisant les accès à la future zone d'aménagement 2AUh.

L'emplacement réservé reprend une largeur de 11 mètres.

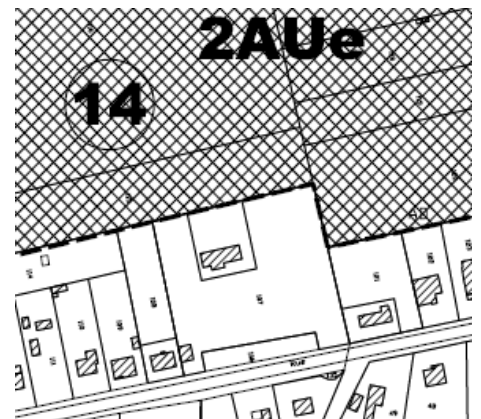
Emplacement réservé n°2 : Extrait du zonage du PLU après modification



Emplacement réservé n°9 : Extrait du zonage du PLU avant modification

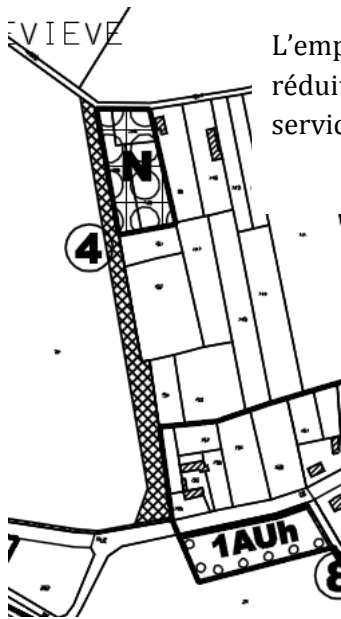


L'emplacement réservé n°9 est supprimé car les eaux pluviales peuvent être traitées en amont sur la zone 2AUe.

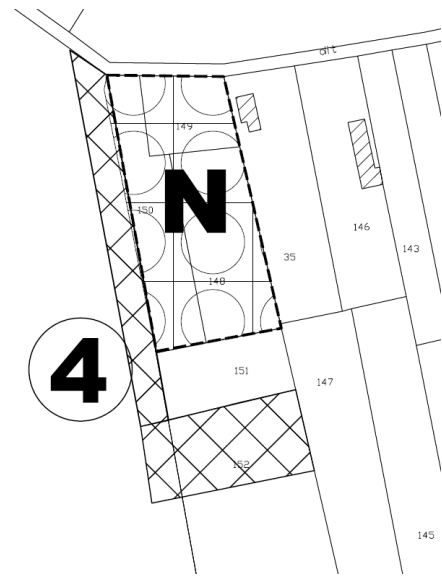


Emplacement réservé n°9 : Extrait du zonage du PLU après modification

Emplacement réservé n°4 : Extrait du zonage du PLU avant modification

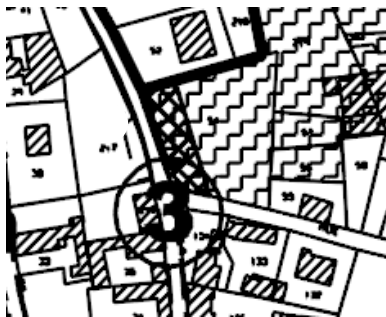


L'emplacement réservé n°4 est réduit après concertation avec les services de défense incendie.

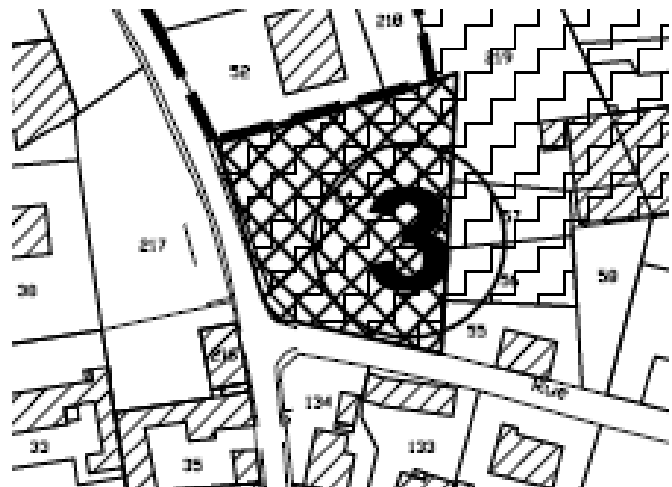


Emplacement réservé n°4 : Extrait du zonage du PLU après modification

Emplacement réservé n°3 : Extrait du zonage du PLU avant modification

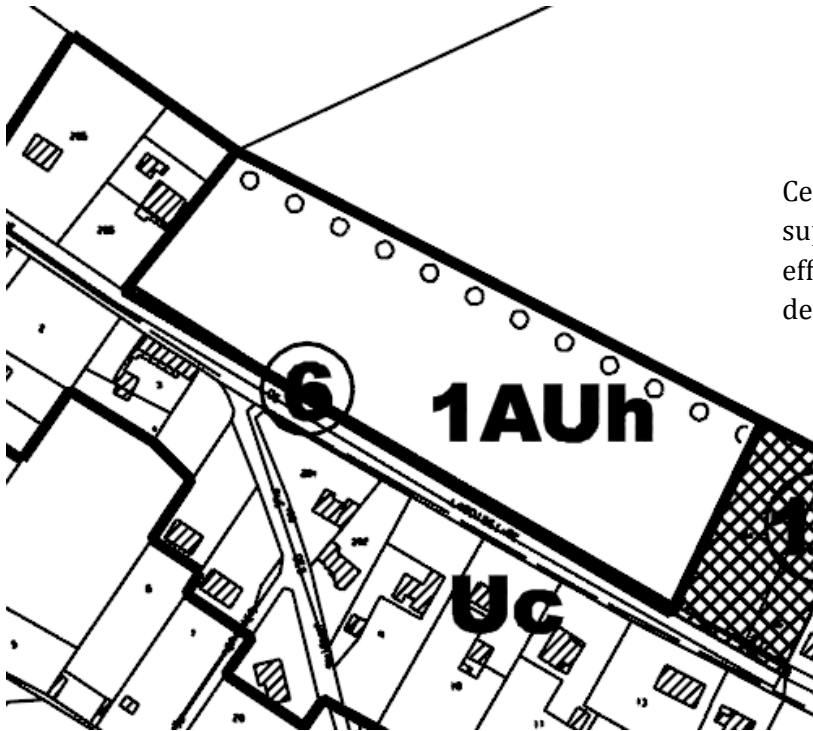


L'emplacement réservé n°3 a été agrandi pour organiser les stationnements sur la rue de la Libération.



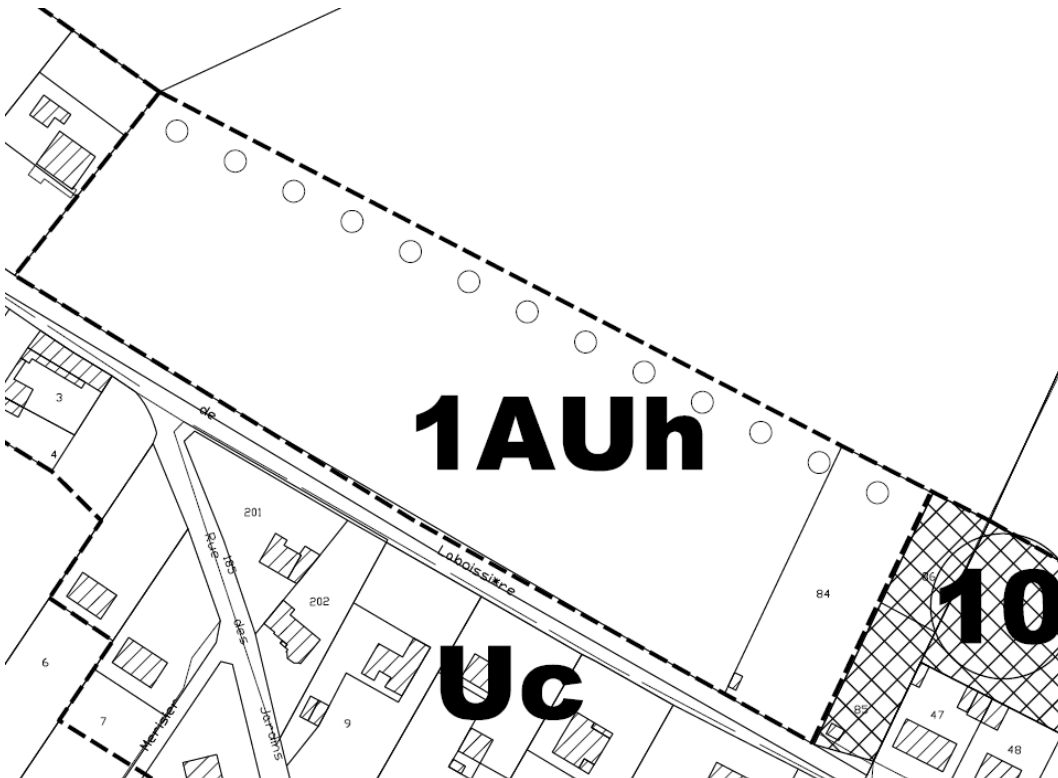
Emplacement réservé n°3 : Extrait du zonage du PLU après modification

Emplacement réservé n°6 : Extrait du zonage du PLU avant modification



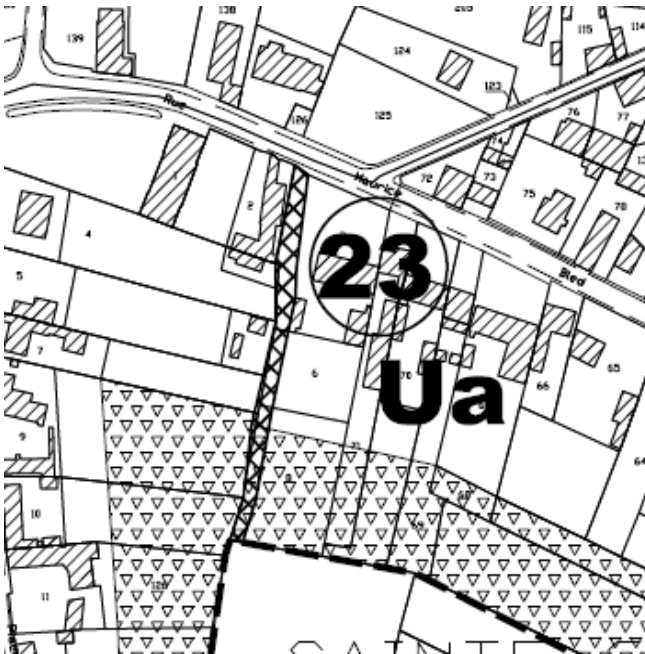
Cet emplacement réservé n°6 a été supprimé car il a été réalisé. En effet, les habitations sont en cours de construction.

Emplacement réservé n°6 : Extrait du zonage du PLU après modification



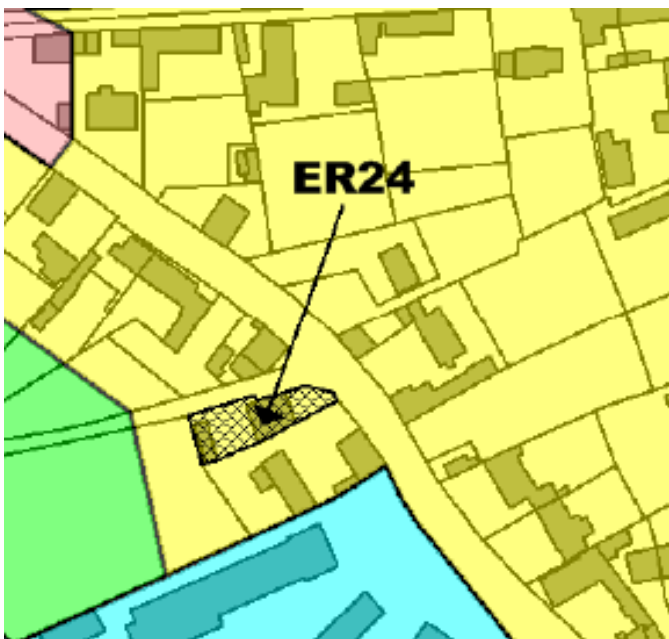
- création de nouveaux emplacements réservés :
 - n°23 : pour la création d'un chemin piéton entre la rue Maurice Bled et la rue des orchidées,
 - n°24 : pour faciliter l'accès à l'arrière des écoles à l'angle du chemin des Charmes et de la rue du Canton de Beaupréau (parcelle 165),
 - n°25 : pour permettre l'extension des équipements publics.

Emplacement réservé créé : Extrait du zonage du PLU après modification



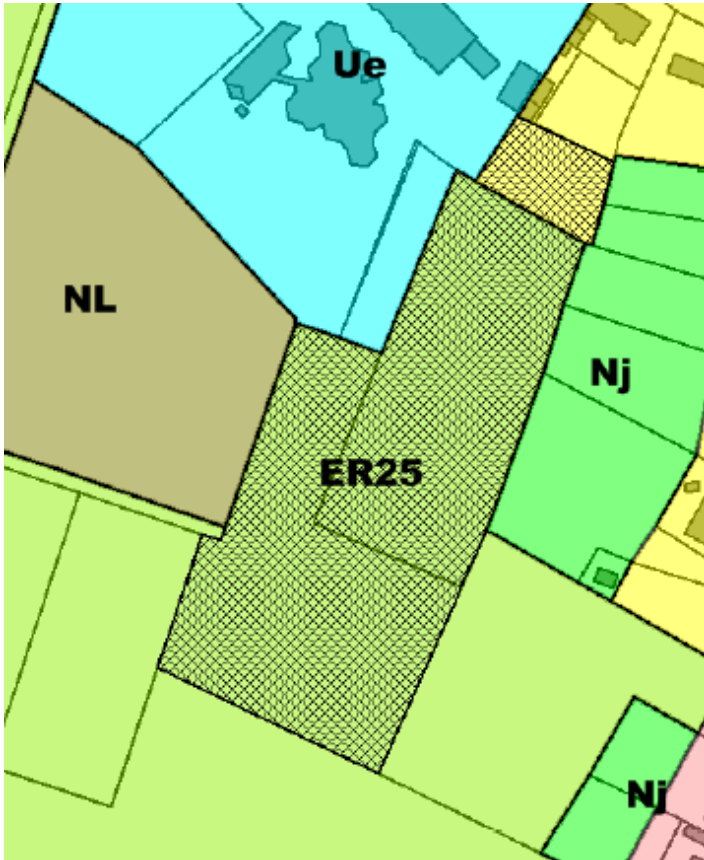
Ce nouvel emplacement réservé, d'une surface d'environ 550 m², a été créé pour organiser une liaison piétonne entre la rue Maurice Bled et les rue des Orchidées.

Emplacement réservé créé : Extrait du zonage du PLU après modification



Ce nouvel emplacement réservé, d'une surface de 370 m², a été créé pour faciliter l'accès à l'arrière des écoles.

Emplacement réservé créé : Extrait du zonage du PLU après modification



Ce nouvel emplacement réservé a été créé pour permettre l'extension des équipements publics scolaires contigus pour une surface de 11 380 m². Une évolution du zonage devra être engagée pour rendre constructible les parcelles.

TABLEAU RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend 24 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface avant modification	2 ^{ème} Modification du PLU	Surface après modification
1 - Création d'un accès	La commune	1 070 m ²	Maintien	1 070 m ²
2 - Création d'un accès	La commune	1 440 m ²	Réduction	1 180 m ²
3 - Création de stationnement	La commune	460 m ²	Agrandissement	1 770 m ²
4 - Création d'une voirie pour accéder à la défense incendie à créer également	La commune	3 600 m ²	Réduction	2 390 m ²
5 - Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	La commune	6 000 m ²	Maintien	6 000 m ²
6 - Elargissement voirie, stationnement, déplacements doux	La commune	800 m ²	Suppression	0 m ²
7 - Création d'une liaison douce (piéton, vélo)	La commune	1 700 m ²	Maintien	1 700 m ²
8 - Création d'une liaison douce (piéton, vélo)	La commune	700 m ²	Maintien	700 m ²
9 - Gestion des eaux pluviales	La commune	950 m ²	Suppression	0 m ²
10 - Gestion des eaux pluviales	La commune	6 100 m ²	Maintien	6 100 m ²
11 - Gestion des eaux pluviales	La commune	1 ha 40 a	Maintien	1 ha 40 a
12 - Création d'un accès	La commune	2 400 m ²	Maintien	2 400 m ²
13 - Création de stationnements	La commune	3 200 m ²	Maintien	3 200 m ²
14 - Réalisation d'équipements publics : loisirs, sportifs, scolaires, culturels	La commune	5 ha 89 a	Maintien	5 ha 89 a
15 - Réalisation d'équipements publics : loisirs, sportifs, scolaires, culturels	La commune	2 ha 09 a	Maintien	2 ha 09 a
16 - Création d'un accès	La commune	5 900 m ²	Maintien	5 900 m ²
17 - Création d'un accès	La commune	4 000 m ²	Maintien	4 000 m ²
18 - Elargissement voirie	La commune	120 m ²	Maintien	120 m ²
19 - Elargissement voirie	La commune	150 m ²	Maintien	150 m ²
20 - Création d'une bande de sécurité pour la sortie des véhicules depuis la salle des fêtes	La commune	540 m ²	Maintien	540 m ²
21 - Création d'un accès pour desservir des arrières de parcelles	La commune	300 m ²	Maintien	300 m ²
22 - Elargissement chemin	La commune	100 m ²	Maintien	100 m ²
23 - Création d'un cheminement piéton	La commune	0	Création	550 m ²
24 - Elargissement d'une voirie	La commune	0	Création	370 m ²
25 - Extension des équipements publics	La commune	0	Création	11 380 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES	La Commune	13,11 hectares		14 ha 37 a 20 ca

II.2 - Le règlement écrit

Le règlement écrit est également modifié pour intégrer les évolutions réglementaires liées aux lois Grenelle et ALUR, essentiellement :

- les articles 5 et 14 supprimant les minimums parcellaires et les COS,
- les nouveaux articles 15 et 16 liées aux performances énergétiques et communication.

D'autres articles du règlement (2, 3, 10 et 13) ont été modifiés ou complétés pour répondre à la volonté des élus de renforcer la préservation du cadre de vie.

Les modifications apportées au règlement sont reprises ci-dessous.

Article 2 complété pour toutes les zones

Article ajouté (UA 2.5, Ub 2.5, Uc 2.5, UE 2.5, Ue 2.4, Uf 2.6, Ui 2.6, 1AUh 2.5, 1AUf 2.7, A 2.6, N2.1.6) : Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 3 et 12 pour toutes les zones à l'exception des zones de développement 2AUh et 2AUi, suppression de l'article :

- Avant modification du PLU : 3.5 - Les portails seront implantés avec un recul de 6 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant le stationnement des véhicules entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.
- Après modification du PLU : Article 3.5 et 12.4 supprimés

Article 5, pour toutes les zones :

- Avant modification du PLU : Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.
- Après modification du PLU : Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Article 10 complété, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud et 1AUh :

10.5 - Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :

- 7 mètres à l'acrotère pour les habitations (R + 1),
- 4 mètres à l'acrotère pour les annexes,

Article 13 complété, pour toutes les zones Ua, Ub, Uc et Ud :

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.

Article 14, pour toutes les zones :

- Avant modification du PLU : Le C.O.S. de la zone..... est fixé à 0,6.
- Après modification du PLU : Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

Article 15, pour les zones urbaines Ua et Ub :

- Avant modification du PLU : Cet article n'existait pas.
- Après modification du PLU : création de cet article 15

15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la rénovation des façades ne sera autorisée que lorsque ces dernières sont abimées. Une exception est faite pour les commerces.

Article 15 pour les zones urbaines AU, A et N :

Il n'a pas été fixé de prescriptions spéciales.

Article 16 pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Avant modification du PLU : Cet article n'existait pas.
- Après modification du PLU : création de cet article 16

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CONCLUSION

Cette 2^{ème} modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de la commune de SAINTE GENEVIEVE.

Par ailleurs, les modifications apportées au zonage et règlement écrit ne sont pas de nature à provoquer une incidence sur les zones Natura 2000 présentes en dehors du territoire de SAINTE GENEVIEVE, le site le plus proche se situant à 5 kms (Cuesta du Bray).

Le règlement écrit et le zonage sont modifiés et joints dans ce dossier.