

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

DECLARATION DE PROJET MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 Septembre 2018 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Le Maire,

EXTRAIT DU REGLEMENT ZONE Ue



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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.6 - Le stationnement isolé des caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.

1.7 - Les habitations légères de loisirs.

1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

ARTICLE Ue 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les équipements publics, scolaires, de loisirs, sportives et activités d'accompagnement.

2.2 - L'extension des constructions existantes.

2.3 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à l'approbation du PLU, à surface et hauteur équivalentes.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies créées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics reprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Concernant le projet de construction d'un ensemble de bâtiments comprenant le siège social de l'ILEP, une salle multi-activités et une crèche, les prescriptions suivantes devront être respectées :

3.2.4.1 - la largeur de la voirie interne sera d'une dimension de 5,50 mètres permettant le croisement des véhicules

3.2.4.2 - un sens de priorité sera mis en place sur la partie de la voirie longeant le bâtiment où la voie est plus réduite afin de prévenir les difficultés de circulation.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne seront pas dirigées sur l'espace public et/ou chez les voisins, sauf contraintes techniques.

4.3.2 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

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

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées soit :

6.1.1 - en alignement,

6.1.2 - en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées soit :

7.1.1 - en limite séparative,

7.1.2 - à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction devra s'inspirer des gabarits des équipements publics existants sur la commune de SAINTE GENEVIEVE.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des enduits, des peintures ou autres matériaux seront choisis suivant la plaquette établie par le Pays de Thelle.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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