

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE

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

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2022 approuvant la 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

1

Le Maire,

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

1. PREAMBULE

La commune de SAINTE GENEVIEVE a mis 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.

Or à la suite de l'enquête publique, la collectivité a décidé de ne pas approuver la 3^{ème} modification dans sa globalité. En réponse aux remarques des habitants, le projet de modification de la zone 2AUi en 1AUi doit être approfondi et travaillé en concertation avec la Communauté de Communes Thelloise.

Pour cela, l'ouverture de la zone 2AUi en 1AUi fera l'objet d'une prochaine procédure d'urbanisme.

Aussi, l'approbation de cette 3^{ème} modification du PLU de SAINTE GENEVIEVE reprend les points suivants :

- **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.**

2. 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.

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

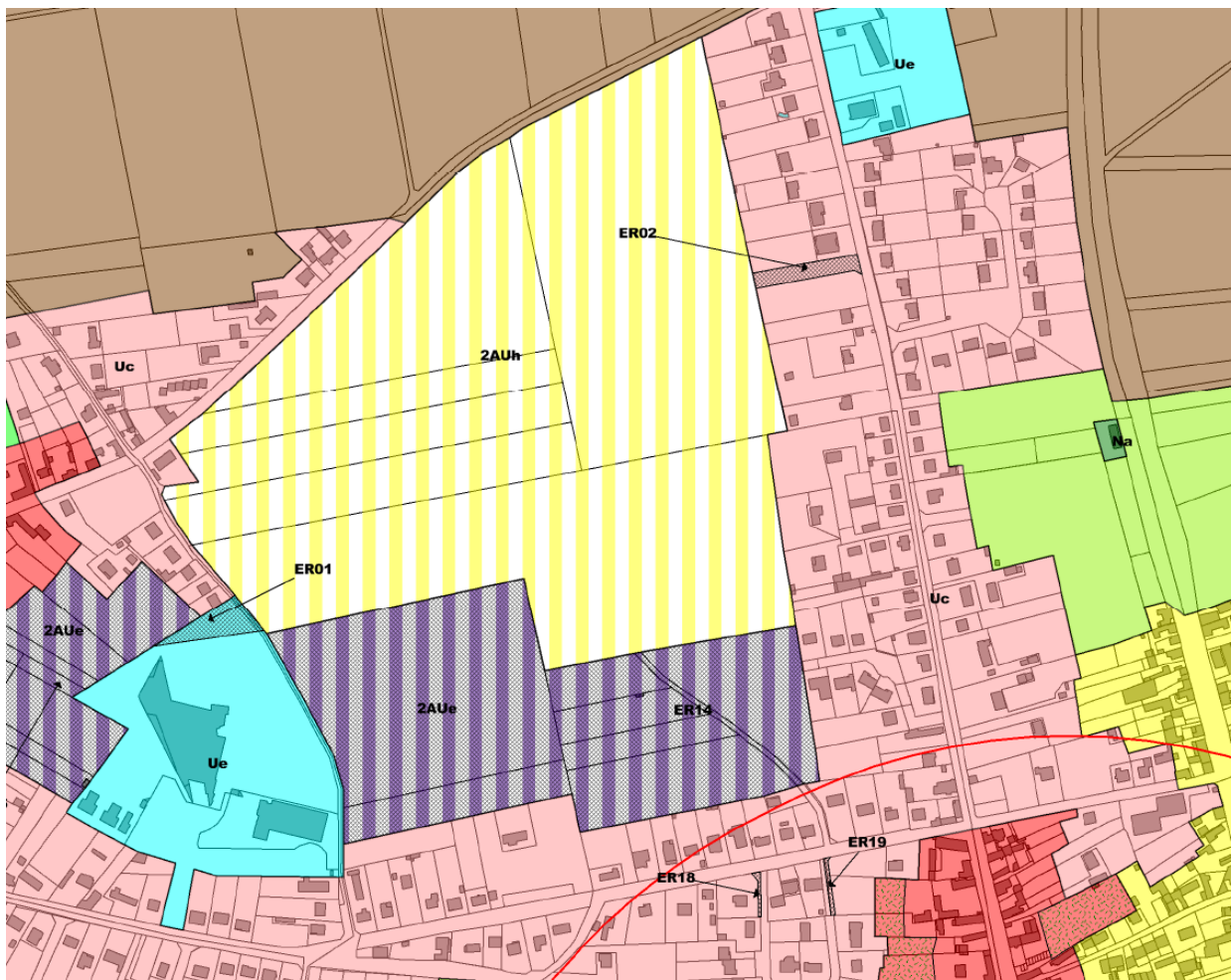
3. Suppression de la zone 2AUh

Dans l'attente de la révision du SCOT, il est proposé de reclasser en zone agricole A la zone 2AUh située en amont du collège.

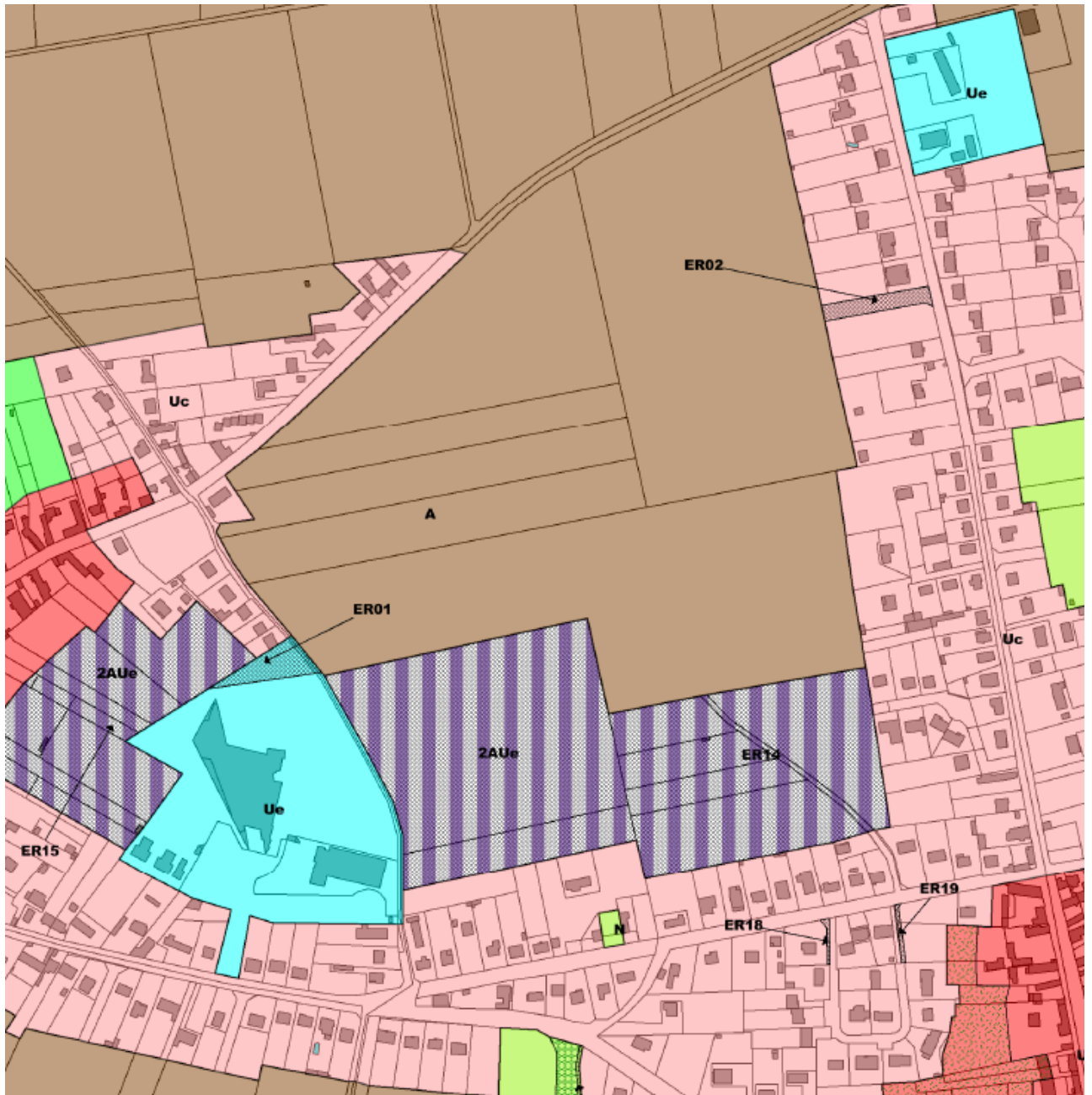
Cette zone 2AUh reprend les parcelles suivantes : AC20, AC19, AC18, AC17, AC16 pour 106 531 m² et AD131 en partie pour 50 063 m² soit une surface d'environ 15.65 hectares restitués à l'espace agricole.

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



4. 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 les articles 7.4 et 7.5 :

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, un retrait minimum de 1,90 m devra être maintenu pour accéder au fond de jardin.

7.5 - En cas de division d'une parcelle non bâtie, un retrait minimum de 3 m devra être maintenu par rapport à la limite séparative.

b) interdire l'implantation des mobil-homes, caravanes et contenaires 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 contenaires 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, UC, UD, 1AUh / 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 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 50% de la surface cadastrale de la parcelle accueillant le projet (bâtiment principal ainsi que les annexes (abris, piscines, ...)) devra être maintenu en espace vert de pleine terre.

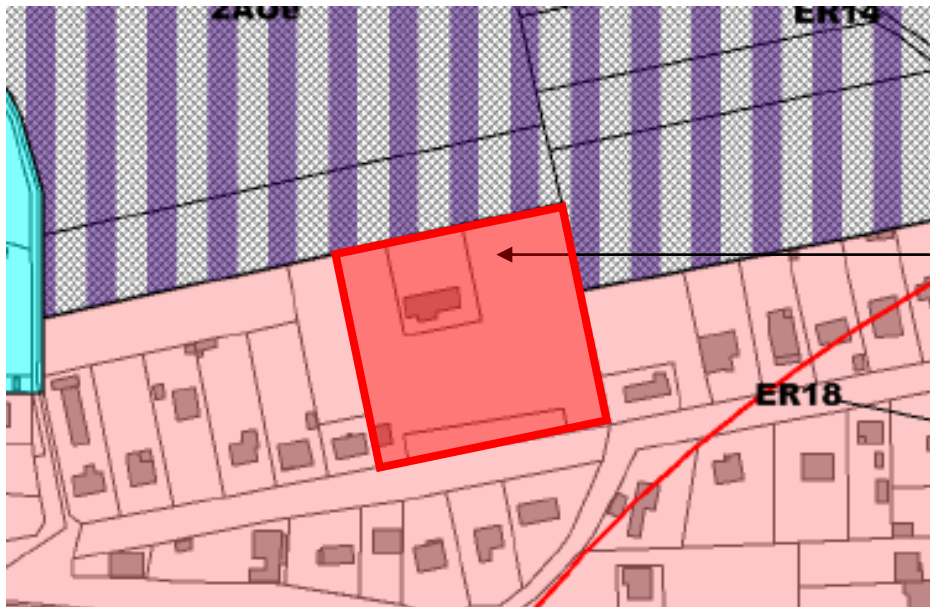
5. Classement d'un terrain en zone naturelle N à la suite d'une inondation

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).

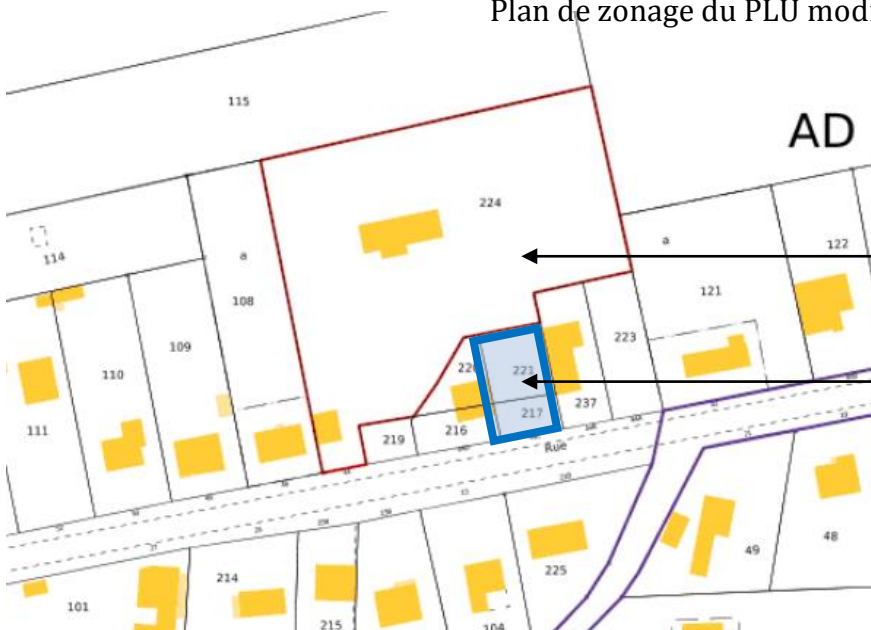
Ainsi, au regard de ces éléments de connaissance et dans l'application du principe de précaution et de protection des personnes et des biens (Article R.111-2 du Code de l'urbanisme), la commune de SAINTE GENEVIEVE propose de classer les parcelles AD n°217 et AD n°221 en zone naturelle N et de les rendre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

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



Parcelle AD 224

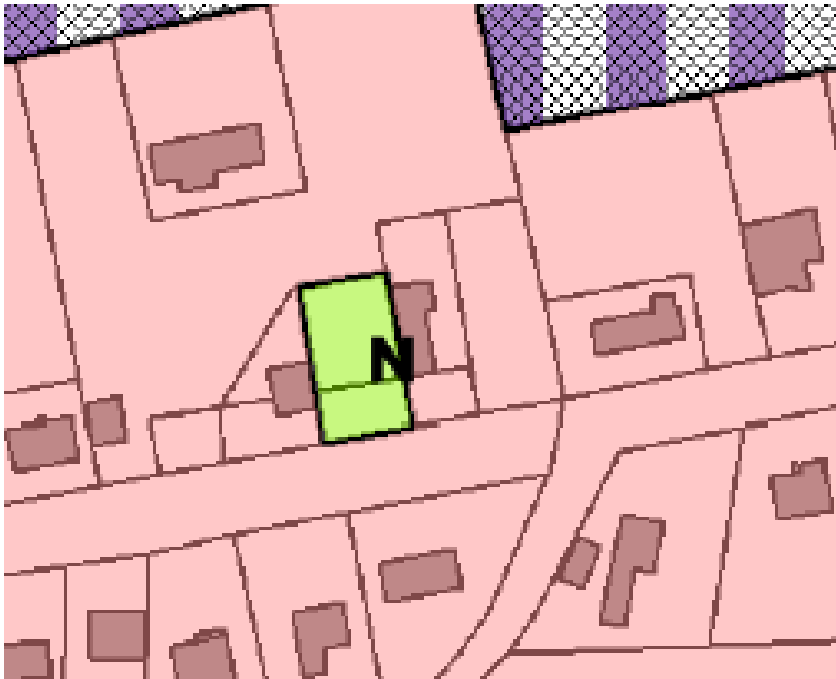
Plan de zonage du PLU modifié le 27 septembre 2017



Parcelle AD 224, après découpage parcellaire

Parcelles AD221 et AD217 à classer en zone N

EXTRAIT DU ZONAGE APRES MODIFICATION



6. 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.