

**Modification Simplifiée n° 2 Du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Dossier pour notification avant mise à disposition du public

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	

1 Objet de la modification simplifiée du PLU :

Par arrêté municipal en date du 9 janvier 2023, Madame le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geneston, ayant été approuvé le 17 décembre 2015, modifié les 15 décembre 2016 et 5 juillet 2018, révisé le 31 janvier 2019 et modifié le 5 mars 2020.

Cette modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- Modifier l'OAP 9 en déplaçant un des 2 accès routier principal et en supprimant les accès directs de la partie Est du secteur pour permettre de conserver les places de stationnement public en bordure de voie.
- Modifier l'OAP 4 en supprimant l'accès d'un cheminement doux vers la rue des Pommiers, pour permettre à l'OAP d'être en cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé n° 6 supprimé lors de la Modification n° 1 du PLU.
- Permettre au travers de l'article 10 du règlement écrit pour la zone 1AU, un dépassement de hauteur maximale pour les constructions à vocation d'habitat collectif, dans une limite de 9 mètres à l'égout de toiture et 9,50 mètres au sommet de l'acrotère.

2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU :

Une telle évolution du règlement du PLU respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable PADD du PLU de Geneston et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pour effet, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon les dispositions du l'article L 153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu des trois modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et les pièces des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) n° 4 et 9 seront modifiés en conséquence.

3 La procédure de modification simplifiée du PLU :

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité : publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ;
- Mise à disposition du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R 153-20 à R 153-22 du Code de l'urbanisme :
 - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois.
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département;
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

4 NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES OAP :

4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 9 « Secteur des Gattes Bourses »

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2015, l'ensemble du secteur a fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui était issue d'une réflexion globale du secteur. La modification n° 1 du PLU en 2020 a consisté à classer en zone 1AU la partie Est du secteur et a également modifié l'OAP avec la création de 2 accès principaux pour la desserte des 2 secteurs.

ETAT ACTUEL 2020



La modification de l'Orientation d'Aménagement consiste à :

- ajuster la localisation du principe d'accès routier en déplaçant l'accès du secteur Est au niveau de l'accès existant de la parcelle communale ce qui permettra de mutualiser les accès. Supprimer les accès secondaires directs ce qui permettra de conserver les places de stationnement public en bordure de voie.

L'illustration graphique est donc remplacée par celle ci-dessous.



4.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 « Secteur avenue de la Vendée »

Dans le cadre de la modification n° 1 en 2020, l'emplacement réservé n° 6 (rue des Pommiers au sein du bourg) a été supprimé de la liste des emplacements réservés et sur le plan de zonage mais l'OAP n'a pas été rectifiée lors de cette procédure.



La modification de l'Orientation d'Aménagement consiste à :

- mettre en cohérence l'OAP avec le plan de zonage en supprimant l'accès d'un cheminement doux vers la rue des Pommiers.

L'illustration graphique est donc remplacée par celle ci-dessous.



Le volet explicatif est modifié comme ci-dessous.

Surface totale du secteur : 0,3 hectare
 Surface urbanisable : 0,3 hectare
 Densité moyenne souhaitée (habitat) : 20 logements/hectare
 Nombre de logements total : 5 logements minimum



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement visent à accompagner la densification de cette dent creuse, en plein cœur d'agglomération.

Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Le site, constitué d'un pré de près de 3000 m² et d'un secteur de jardins/potagers, est localisé en pleine agglomération, à deux pas de la place G. Gaudet et en face du centre commercial avenue de la Vendée. Il est situé dans un secteur résidentiel relativement lâche. Il bénéficie d'un accès sur l'avenue de la Vendée, où un cyprès et un calvaire marquent la limite de l'emprise publique.

L'urbanisation de ce secteur offre l'opportunité d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du cœur de bourg, en valorisant un espace végétal non bâti (dent creuse et jardin à l'arrière d'une habitation) par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur devra s'assurer des conditions de préservation du cyprès localisé en limite de site. Ce dernier permettra de marquer et de valoriser l'entrée de la future opération.

Les futures habitations devront privilégier une implantation avec une ligne de faitage d'orientation Est-Ouest de manière à favoriser les expositions Sud des façades principales.

Toutefois, pour les constructions situées en bordure de l'avenue de Vendée, permettre une implantation d'axe Nord-Sud de manière à constituer la façade urbaine de l'avenue de la Vendée. Dans ce cas, la construction devra s'implanter à proximité de la limite d'emprise de l'avenue de Vendée, afin de renforcer son caractère urbain.

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel : exclure ou limiter la hauteur des constructions situées à moins de 3 mètres des limites séparatives ceinturant le site d'étude afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte viaire du secteur depuis l'avenue de Vendée

Assurer la desserte interne du secteur par l'aménagement d'une voie de faible emprise (adapté au faible trafic escompté) et le cas échéant traitée en voie partagée. Cette voie sera positionnée en partie Nord du secteur de manière à :

- privilégier une exposition Sud des façades arrières des habitations, dans la mesure où celles-ci seront orientées selon un axe Est-Ouest. Les espaces de jardins des habitations pourront ainsi profiter de la course du soleil,
- pouvoir aisément desservir les arrières de jardins (parcelle 1307).

Les accès directs depuis l'avenue de Vendée sont interdits.

Pour les véhicules de collecte des déchets, l'opération doit intégrer une aire de dépôts des conteneurs en entrée de la zone. Ce point de regroupement évitera ainsi, pour les véhicules de collecte des déchets, de s'engager dans la voie de desserte en impasse. Le point de collecte devra être aménagé de façon à ce que l'arrêt du véhicule de collecte ne bloque la circulation sur l'avenue de Vendée.

Assurer de bonnes conditions de stationnement

Des stationnements pour visiteurs, répondant aux besoins de l'opération, seront intégrés à l'aménagement du quartier, en évitant d'encombrer la voie de desserte. Ils seront de préférence mutualisés au sein d'une aire de stationnement.

~~Prévoir une liaison 'douce' ^{vers} entre l'avenue de la Vendée et la rue des Pommiers, au travers de la future opération d'aménagement~~

~~Cette liaison est d'intérêt général car elle profitera aux quartiers résidentiels localisés le long de la rue des Pommiers et ceux de l'opération de l'île Verte.~~

Cette liaison sera assurée soit en site propre, soit le long de la voie de desserte, soit par le biais d'une 'voie partagée'.

4.5. Modifications du règlement écrit

Ajustement des règles de hauteur en zone 1AU

La commune souhaite également assouplir les règles de hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU, de manière à favoriser leur implantation, l'article 10 relative à la hauteur maximale des constructions est complété comme suivant (en couleur bleue) :

10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

Zone	Hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toiture	Hauteur maximale des constructions principales au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses ou à faible pente)
1AU	7m	7 m

(...)

10.3. Cas particuliers

(...)

b) Un dépassement de hauteur maximale pourra être admis pour les constructions à vocation d'habitat collectif, dans une limite de 9 mètres à l'égout de toiture et 9,50 mètres au sommet de l'acrotère.

(...)

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial, mais participent à une évolution normale du document approuvé.