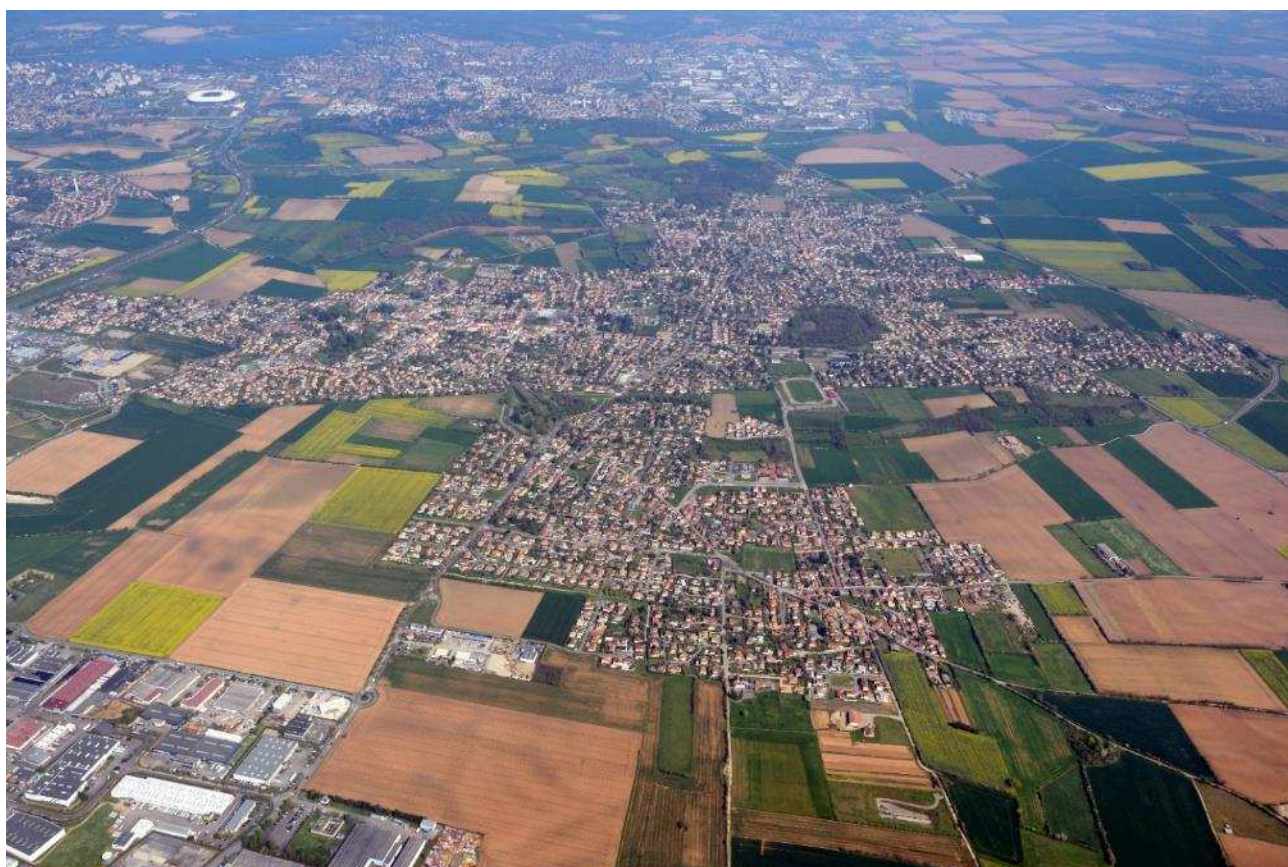


PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – NOTICE DE PRESENTATION



Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019

Mise à jour n° 1 du PLU par l'arrêté municipal en date du 30 Août 2019

Mise à jour n° 2 du PLU par l'arrêté municipal en date du 17 Janvier 2020

Approbation de la modification simplifiée n° 1 par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2020

Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021

PREAMBULE

La commune de Genas est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2019.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour n° 1 par arrêté municipal n° 2019-0283-06 en date du 30 août 2019, suite à l'approbation des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales et à l'institution du Droit de Prémption Urbain, puis d'une mise à jour n° 2 par arrêté municipal n° 2020-0021-06 en date du 17 janvier 2020, pour l'actualisation des servitudes d'utilité publique.

Il a ensuite fait l'objet de la modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2020 pour déplacer la limite de zonage entre les zones Uib et Uic dans la ZAC des Grandes Terres, afin de faciliter la poursuite du développement de cette zone d'activité.

En application des jugements du Tribunal administratif du 27 octobre 2020, une modification simplifiée n° 2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2021. Il est à retenir que les évolutions visaient à assouplir les prescriptions trop précises de certaines OAP.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 3 du PLU engagée par la Ville de Genas.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objectif de modifier le principe de desserte de l'OAP 11 « Triangle du Dormont », mais principalement d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU et des adaptations mineures de certaines dispositions du règlement écrit.

Les objectifs poursuivis portent sur :

- la modification d'un principe de desserte inscrit sur l'OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, du secteur 11 « Triangle du Dormont » destiné à l'accueil d'équipements structurants majeurs d'intérêt communautaire et départemental, avec la suppression de l'interdiction de création d'accès nouveau sur le rue Pasteur ;
- l'adaptation et la précision ou la clarification de certaines dispositions écrites du Règlement du PLU afin de prendre en compte des observations notées depuis la mise en œuvre du PLU, ainsi que la mise à jour liée aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU. Les principales évolutions concernent :
 - les définitions de termes utilisés dans le Règlement telles que les aires de stationnement, les annexes à l'habitation, la notion de claire-voie, le dépôt de véhicules, la limite de référence, l'ombrière, la piscine, la voirie ;
 - la règle de mixité sociale applicable à toute opération créant 4 logements et plus avec la possibilité d'une offre en locatif, mais aussi d'autre dispositif de type BRS (bail réel solidaire) ;

- la suppression de la distance minimale de 2 m pour l'implantation d'annexes et piscine par rapport à la construction principale ;
- la suppression de la limite de 33% de panneaux solaires par pan de toiture ;
- le traitement des clôtures ;
- l'ajout de règles alternatives pour les équipements d'intérêt collectif et services ou parcs publics s'agissant des surfaces minimales de pleine terre ;
- la suppression d'exigence pour les stationnements des vélos pour les activités installées en zones Uc, Ue, AUc et AUe ;
- l'assouplissement de la possibilité d'exiger des aires de stockage enterrées ou intégrées au bâtiment pour les projets de plus de 20 logements notamment en collectif plutôt que d'imposer des aires enterrées ;
- les exigences en matière de stationnement vélos qui doit toutefois répondre aux besoins de l'opération en Ui et AUi sauf pour les immeubles de bureaux où la règle est maintenue, mais aussi aux obligations réglementaires du code de l'habitation et de la construction ;
- le stationnement automobiles en Ui et AUi avec des adaptations possibles pour le nombre de places liées aux activités de services et avec la précision de la règle pour la restauration à emporter au regard de la règle applicable par rapport à la surface de la salle de restauration ;
- la précision de la distance maximale pour l'implantation d'une annexe ou d'une piscine par rapport à la construction à usage d'habitation en zones A et N ;
- la précision des modalités d'application de la règle de hauteur maximale des constructions en A et N en fonction du type de toiture ;

Elle apporte donc une rectification au niveau des trois pièces suivantes :

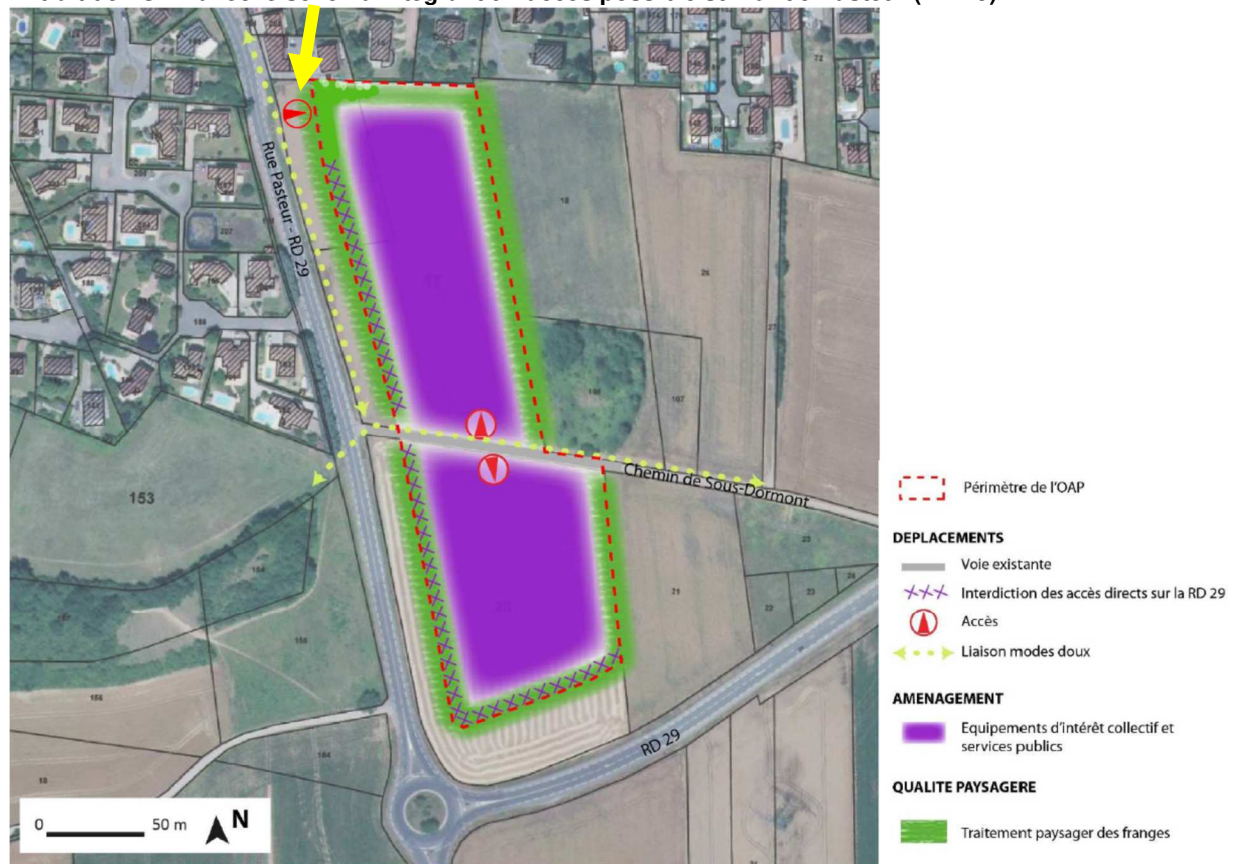
- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (**pièce 3**), en vue de remplacer le secteur 11 « Triangle du Dormont »,
- « **Règlement écrit** », en vue de le remplacer.

II. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe de desserte inscrit sur l'OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, du secteur 11 « Triangle du Dormont » destiné à l'accueil d'équipements structurants majeurs d'intérêt communautaire et départemental, est modifié avec la suppression de l'interdiction de création d'accès nouveau sur la rue Pasteur.

En effet, les études montrent qu'un accès sur la rue Pasteur n'est pas à exclure. L'aménagement et la sécurisation s'entendent sous réserve de l'avis favorable du Département sur la RD 29, sur la base d'un positionnement en partie Nord du ténement, contigu au tissu urbain pavillonnaire et au sein de l'agglomération (panneaux positionnés au Sud du carrefour avec la rue Louise Labé).

Extrait de l'OAP avec le schéma intégrant un accès possible sur la rue Pasteur (RD 29)



Principes d'aménagement de l'OAP « Triangle de Dormont »

III. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de la formalisation du projet de modification, des couleurs de surlignage ont été retenues pour faciliter la compréhension des évolutions du règlement écrit notamment. Ainsi, il est à retenir :

- Proposition de rédaction suivant la demande la Ville
- Proposition de mise à jour liée à des évolutions législatives ou réglementaires
- Proposition de clarification de la règle sans incidence sur celle-ci.

Dans la présente notice explicative, le texte en italique correspond aux extraits du projet de règlement écrit, dont les précisions ou compléments en texte italique et surligné.

1. Prise en compte des évolutions législatives (textes surlignés en vert)

Selon le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les définitions suivantes sont précisées suite à des mises à jour du code de l'urbanisme notamment, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Annexes à l'habitation : « *Les annexes sont des constructions ou bâtiments isolés et de dimensions réduites par rapport à la construction principale à laquelle leur fonctionnement est lié, sans usage de logement (exemples : abris de jardin, remise, bûchers, garages, pool house, etc ...). Tout volume accolé à la construction principale constitue une extension de celle-ci.*
- Le Coefficient d'emprise au sol : « *Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol et la superficie du tènement réduite des emprises des seuls emplacements réservés.* »

L'article 6 « Dérogations » est mis à jour prenant en compte la loi n° 2018-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat avec l'ajout d'un nouveau point visant à permettre « *l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement* » conformément à l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme.

Les définitions ci-dessous sont mises à jour suite à l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020.

La définition de la destination « commerce et activités de service » est mise à jour conformément au code de l'urbanisme qui distingue dorénavant les hôtels des autres hébergements touristiques.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont comprises les constructions annexes, y compris les pergolas bioclimatiques.

Concernant les piscines, il est ajouté « *Elles n'entrent pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.* »

Concernant le stationnement des vélos, il est ajouté pour l'ensemble des zones à l'article « 2.4. Stationnements » que « *Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.* »

2. Définitions de base et modalités d'application de certaines règles

Les définitions suivantes et leurs modalités d'application sont rectifiées suite à l'expérience d'instructions de demandes d'autorisation d'urbanisme :

Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Ainsi, tout espace de stationnement, public ou privé, entre dans le champ d'application de la règle.

Claire-voie

La notion de claire-voie est complétée pour mettre l'accent sur l'interdiction de fait des brise-vues et des claustras, mais aussi tout autre dispositif visant à fermer la transparence des clôtures.

Sont notamment interdits les brise-vues et les claustras.

Dépôts de véhicules et Ombrières

Deux nouvelles définitions ont été introduites au vu des évolutions législatives et réglementaires, mais aussi des nouvelles demandes sur ce type d'installations.

Le dépôt de véhicules peut être lié à des véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage.

Constitue une ombrière une structure destinée à fournir de l'ombre, constituée d'une surface horizontale en hauteur et de ses supports. Une ombrière photovoltaïque ou produisant de l'énergie renouvelable est une structure généralement métallique permettant de fournir de l'ombre tout en générant de l'électricité grâce à ses cellules photovoltaïques.

Limite de référence des voies publiques, voies privées et emprises publiques

Le terme « limite de référence » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;*
- b. des places ;*
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;*
- d. des parcelles occupées par des équipements publics ou directement utilisées par le public ;*
- e. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques ;*
- f. des espaces verts communs (aires de jeux par exemple).*

Un dernier point est ajouté pour prendre en compte les exigences relativement récentes d'espaces verts au sein des opérations, mais aussi de constitution des espaces urbains environnants.

Piscine

La définition de la piscine est également complétée quant à leur fonctionnement, obligatoirement liée à une habitation sur le même ténement et quant au calcul des marges de recul, mesurées à partir du bassin et non de la margelle.

Les piscines sont exclues du régime applicable aux constructions. Elles sont dotées d'un régime spécifique mentionné dans les articles du règlement. Elles ont un usage annexe lié à la construction principale d'habitation. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à l'implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elles n'entrent pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Voirie

La définition de la Voirie est complétée pour clarifier, autant que possible, l'attente de la Collectivité sur ces nouvelles infrastructures.

Pour les emplacements réservés, les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme ou à l'emprise.

La voie comprend la chaussée, les éventuels cheminements tous modes (trottoirs, bande cycles, etc), places de stationnement, espaces verts, accotements et plantations, les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales, etc. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

3. Evolution des dispositions des zones Uc, Ue, AUc et AUe

Article 2.3.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zones Uc et Ue, concernant les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, une règle alternative pour les équipements d'intérêt collectif et services ou parcs publics est ajoutée permettant de déroger aux surfaces minimales de pleine terre, comme pour les zones AUc et AUe. Toutefois, au regard des enjeux de préservation de surfaces non artificialisées, à la fois en zones Uc et Ue, mais aussi en AUc et AUe, un coefficient de biotope est inscrit à 0,05 %.

- Règles alternatives :

o Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les parcs publics. Toutefois, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est fixé à 0,05 pour les espaces publics.

4. Evolution des dispositions communes à plusieurs zones

a. Article 1.2.2 – Mixité sociale

En zones à vocation principale d'habitat U et AU (Uc, Ue, AUc et AUe), la règle de mixité sociale applicable à toute opération créant 4 logements et plus, fixe une obligation de production de logements en locatif social à hauteur de 30 % du nombre de logements créés. Cette règle est complétée pour admettre la proposition d'autres dispositifs de type BRS (bail réel et solidaire) qui entre dans le décompte SRU (article 55 de la loi SRU). L'objectif de cette évolution est de produire une offre sociale visant une forme d'accès sociale « durable dans le temps », c'est-à-dire restant dans le décompte SRU à terme.

En effet, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 a intégré au décompte SRU des 25 % de logements sociaux, des logements assimilés tels que les logements en accession financés en prêt social location-accession (PSLA) et ceux faisant l'objet d'un bail réel et solidaire (BRS), qui s'ajoutent aux logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et conventionnés social ou très social. Le flux de logements à développer en rattrapage SRU n'est donc plus exclusivement constitué de logement social au sens strict ou de logement neuf.

Toute opération de 4 logements et plus créés devra prévoir 30 % minimum de logements locatifs sociaux. ...

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-41-4° et R151-38-3°, les programmes de logements devront respecter le pourcentage de logement locatif social indiqué ou dispositif équivalent type BRS (accession sociale) ou autre à intervenir entrant dans le parc des logements financés par des prêts aidés de l'Etat.

b. Article 2.1.2 – Emprise au sol

Pour les seules zones Ue et AUe correspondant aux extensions des bourgs, une emprise maximale au sol des annexes à l'habitation est fixée à 40 m². L'objectif poursuivi est de limiter les constructions isolées sur le foncier du tissu pavillonnaire pour préserver ce caractère et sa qualité paysagère. Ainsi, le point limitant le CES est complété :

- *Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 35 % pour toutes les constructions, dont les annexes à l'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.*

c. Article 2.1.3 – Implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

En zones Uc, Ue, AUc et AUe, les annexes doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres, de la même façon que les piscines. Les extensions sont ajoutées dans les exceptions aux dispositions relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les piscines et les annexes devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.

Règles alternatives :

- *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,...*

En zone A et N, le retrait minimum des constructions à 15 mètres est rappelé de façon spécifique pour les piscines et les annexes comme pour les autres zones afin de préserver une qualité paysagère aux abords des routes traversant des espaces agricoles et naturels.

Les piscines et les annexes devront respecter un retrait minimum de 15 m par rapport à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques.

d. Article 2.1.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones Uc, Ue, AUe, la distance minimale fixée à 2 mètres entre les constructions est supprimée pour l'implantation des annexes et piscines par rapport à la construction principale.

*La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2 m **sauf dans le cas de constructions annexes à l'habitation et/ou d'une piscine.***

e. Article 2.2.1 – Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage, le traitement des toitures est complété en zone Uc, Ue, AUc et AUe, A et N, concernant les matériaux, les couleurs et les panneaux solaires.

La limite de 30 % de panneaux solaires par pan de toiture est supprimée en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires favorisant le développement des EnR, énergies renouvelables. Toutefois, dès lors que la surface de panneaux dépasse 60 %, des tuiles solaires ou autres installations pourront être exigées pour préserver la qualité paysagère, urbaine et architectural des bâtiments ou lieux. En zones agricole et naturelle, cette disposition est applicable également aux bâtiments agricoles.

- *Le panachage des tuiles est interdit. Les tuiles nuancées sont autorisées. Elles seront obligatoirement réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse et de couleur rencontrés localement traditionnellement ; ainsi toutes tuiles noires ou grises sont interdites, y compris les ardoises, sauf restauration à l'identique.*
- *Les panneaux solaires ne pourront occuper plus de 33% de la surface d'un pan de la toiture sont autorisés. Toutefois, lorsque la surface de couverture d'un pan de la toiture dépasse 60 %, des tuiles solaires ou photovoltaïques rouges ou autres éléments assurant une qualité d'insertion en toiture pourront être exigés notamment dans le cas de co-visibilité depuis l'espace public.*
~~Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.~~ (Chapitre : zones A et N uniquement)

En zones, Uc, Ue, AUc et AUe, les prescriptions concernant le traitement des clôtures sont complétées de la manière suivante, notamment pour les dispositifs apposés au-dessus d'un mur bahut pour répondre au contexte et aux évolutions du tissu urbain et des modes d'habiter :

- *La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.*
- *Pour les clôtures à la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) et sur un retour de 3 m en limite séparative :*
 - *les clôtures doivent être composées :*
 - *soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide de 120 cm ;*
 - *soit, pour la seule zone Uc lorsque le bâtiment est implanté dans la bande de recul de 4 mètres par rapport à la limite de référence, d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif qualitatif translucide de 120 cm ;*
- *Pour les clôtures en limite séparative, au-delà des 3 premiers mètres depuis la limite actuelle ou future par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques (limite de référence) :*
 - *les clôtures doivent être composées :*
 - *soit d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissade de 120 cm ;*
 - *soit d'un mur plein de 2 m maximum ;*

- soit d'une grille rigide, d'une grillage torsadé ou d'une palissage ;
- soit d'une haie d'essences locales et diversifiées à l'intérieur de laquelle peut être noyé un éventuel grillage.

- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

Il est précisé que ces dispositions peuvent ne pas être exigées pour des clôtures déjà existantes.

La règle concernant la création d'une haie lorsque la limite de parcelle correspond à une limite d'espace naturel et agricole est également repris en zones Agricole et Naturelle.

f. Article 2.3.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En zones Uc, Ue, AUc et AUe, la notion d'ensembles d'habitations est précisée. Elle comprend les immeubles de logements collectifs et à ce titre sont soumis à l'obligation de réalisation d'aires de jeux.

Extrait du règlement

- Aires de jeux :
 - Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations y compris immeuble de logements collectifs, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à destinations d'aires de jeux à raison de 20 m² pour 10 logements.

g. Article 2.4 – Stationnement

L'exigence pour les stationnements des vélos pour les activités, sans qu'elles ne soient précisées, installées en zones Uc, Ue, AUc et AUe a été supprimée. Seule la disposition relative aux bureaux est maintenue, avec celles des logements et des équipements recevant du public.

En Ui et AUi, sur le même principe, les exigences en matière de stationnement vélos doivent répondre aux besoins de l'opération sauf pour les immeubles de bureaux où la règle est maintenue, mais aussi aux obligations réglementaires du code de l'habitation et de la construction.

En effet, les besoins de stationnement vélos sont spécifiques à chaque activité, sans lien avec la surface de plancher des bâtiments, si ce n'est pour les bureaux où le code de l'urbanisme prévoit que la stationnement vélos soit réglementé si le stationnement pour les automobiles l'est. De plus, les évolutions réglementaires récentes fixent par ailleurs des exigences visées dans les articles 2.4. des chapitres concernés.

Stationnement des vélos :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux vélos doivent être prévus pour les constructions. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2,5 m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher de bureaux. Pour les autres destinations, leur dimension doit répondre aux besoins de l'opération. Nonobstant, les dispositions des articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement des vélos demeurent applicables.

Concernant le stationnement automobile en Ui et AUi, des adaptations sont possibles pour le nombre de places liées aux activités de services. La règle pour la restauration à emporter est précisée au regard de la règle applicable par rapport à la surface de la salle de restauration.

Stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé, incluant le stationnement nécessaire au personnel :

- *Constructions à destination de commerces et activités de services :*
 - *Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 60m² de surface de plancher*
 - *Restauration : 1 place pour 25 m² de surface de salle de restauration et 2 places pour la restauration à emporter*
 - *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de places ainsi défini pourra être adapté sous réserve de démontrer que les besoins liés au stationnement des véhicules du personnel, de fonctionnement et des visiteurs sont satisfaits, y compris dans le cadre d'un aménagement mutualisant les places.*

h. Article 3.1.2 – Voirie en zone AUc et AUe

La règle sur les accès est complétée afin d'indiquer que des prescriptions spéciales peuvent aussi être imposées pour des raisons de sécurité.

- *En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.*

Toutefois, des prescriptions spéciales peuvent être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de logements desservis par les gabarits de voies sont revus à la hausse, avec +1 logement.

- *Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, des ensembles d'habitation et des ZAC ne peuvent avoir une chaussée d'une largeur inférieure à 4,50 m, pour 3 ou 4 logements desservis ou plus.*

La chaussée sera complétée par deux espaces latéraux d'une largeur de 1,40 m minimum dont un au moins sera un trottoir permettant d'assurer la circulation des piétons.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme :

- *dès lors que ladite voie dessert moins de 5 logements :*

- *Pour 1, 2 ou 3 logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,5 m et ne disposera pas forcément d'espaces latéraux,*
- *Pour 3 ou 4 logements desservis, la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir.*

- *pour les voies secondaires au sein des opérations : la chaussée ne pourra être d'une largeur inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir ; ces exigences peuvent être réduites si la voie secondaire dessert moins de 3 ou 4 logements, conformément au paragraphe ci-dessus.*

Un assouplissement de la possibilité d'exiger des aires de stockage enterrées ou intégrées au bâtiment pour les projets de plus de 20 logements notamment en collectif plutôt que d'imposer des aires enterrées.

- Pour les lotissements et les opérations de logements de moins de 20 logements hors logements collectifs, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique.
Pour les lotissements et les opérations de plus de 20 logements hors logements collectifs, les aires de stockages devront être enterrées, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.
Pour les autres opérations de plus de 20 logements, il pourra être exigé que les aires de stockages soient enterrées ou intégrées dans un bâtiment, selon les prescriptions émises par l'établissement en charge du ramassage des ordures.

5. Evolution des dispositions communes aux zones A et N

La distance maximale pour l'implantation d'une annexe ou d'une piscine par rapport à la construction à usage d'habitation en zones A et N est fixée à 20 mètres afin de limiter l'impact sur le mitage et l'artificialisation des sols au sein des espaces agricoles et naturelles liés aux possibilités données pour la gestion des bâtiments d'habitation existants.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60m² :
 - o Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation inférieure à 20 m de la construction principale ;
 - o Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, dans la limite d'une par tènement et de 50 m² maximum de superficie de bassin et sous réserve d'une implantation inférieure à 20 m de la construction principale.

Les modalités d'application de la règle de hauteur maximale des constructions en A et N en fonction du type de toiture est précisée afin de limiter le nombre de niveau à 2, soit à Rez-de-chaussée +1 étage.

- En zone A (hors zones Ae et Ag) :
 - o La hauteur maximale est fixée à :
 - 9 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dans le cas de toiture à 2 pans et à 6,5 m dans le cas de toiture terrasse, sans dépasser 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture-terrasse, sa surface projetée en plan et sa hauteur seront inférieures respectivement à celle de la construction principale couverte par une toiture à 2 pans.

III. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Cette modification simplifiée n° 3 du PLU de Genas est sans incidence sur les superficies du document graphique du Règlement.

IV. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 3 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Préalablement, la MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale aura également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition notamment par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de Genas, ainsi que par affichages en mairie.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.