

Note de Synthèse
Annexe à la délibération du Conseil de Communauté du 3 juillet 2015
Plan local d'urbanisme de la commune de Roquefort-la-Bédoule.
Approbation de la procédure de la modification n°2.

Afin de prendre en compte les modifications réglementaires induites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, et d'apporter quelques corrections mineures au document d'urbanisme, la Communauté urbaine a décidé, par délibération du Conseil du 9 octobre 2014, suivie d'un arrêté du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 13 novembre 2014, d'engager la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Roquefort-la-Bédoule.

Par arrêté n° 15/164/CC du 10 avril 2015, Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée au siège de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et en Mairie de Roquefort-la-Bédoule (service urbanisme), du 14 avril 2015 au 21 mai 2015 inclus.

Le commissaire enquêteur suppléant, a émis un avis favorable avec réserves sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, concernant la zone naturelle N1.

Le Préfet a également émis des remarques sur la gestion des zones naturelles N1 dans lesquelles étaient autorisées des constructions limitées. La disparition de la surface minimale des terrains inscrite dans le PLU, depuis la loi ALUR, rend possible la réalisation d'un plus grand nombre de constructions que ce qui était admissible dans cette zone au regard du PLU d'origine, par divisions de terrains, sans seuil minimal.

Afin de limiter l'accroissement potentiel du nombre de constructions dans cette zone, la commune a instauré – par délibération du conseil municipal - le contrôle des divisions de terrains dans la zone naturelle, avec possibilité de les interdire pour des motifs paysagers ou de maintien des équilibres biologiques notamment.

Cette mesure étant jugée insuffisante par le Préfet, le commissaire enquêteur a préconisé dans ses réserves d'instaurer un coefficient d'emprise au sol de 8% par unité foncière. Toutefois, l'application d'un tel coefficient peut donner lieu à des constructions de superficie importante sur de grands terrains, présents dans cette zone. Il est donc préféré l'instauration d'une emprise au sol forfaitaire pour les constructions, de 150 m² maximale par unité foncière.

Le commissaire enquêteur préconisait également d'abaisser la hauteur des constructions à 3 mètres en façade et 6 mètres au total. Cette mesure est retenue en instaurant toutefois une marge d'un mètre supplémentaire pour permettre une meilleure adaptation au sol des constructions en cas de terrain en pente. Les hauteurs sont donc portées respectivement à 4 et 7 mètres, afin de limiter les constructions à un seul niveau (rez-de-chaussée sans étage).

Ces mesures assurent une meilleure intégration des constructions dans la zone N1, du fait d'un encadrement des dimensions mieux contenu que par les précédentes règles (qui autorisaient 200 m² de surface de plancher, 7 mètres de hauteur en façade et 10 mètres de hauteur totale).

En outre, le Conseil Départemental a demandé des mises à jour dans les emplacements réservés qui se traduisent par un changement de bénéficiaire des réservations au profit de la communauté urbaine.