

NOTE DE SYNTHÈSE
Annexe à la délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2015
Plan Local d'Urbanisme de Gémenos
Approbation de la procédure de modification n°1.

Le Conseil de Communauté a décidé, par délibération du 22 mai 2015, d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gémenos, afin de prendre en compte les mesures qui sont applicables depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée le 24 mars 2014, qui a modifié le droit de l'urbanisme. De plus des adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme ou corrections d'erreurs matérielles sont apportées à l'occasion de la présente procédure de modification.

Monsieur le président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a prescrit l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, par arrêté n°15/229/CC du 9 juillet 2015, puis l'ouverture de l'enquête publique, par arrêté n°15/301/CC du 17 septembre 2015.

Celle-ci s'est déroulée au siège de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et en mairie de Gémenos du jeudi 15 octobre 2015 au lundi 16 novembre 2015 inclus.

Treize observations ont été formulées au cours de l'enquête publique et treize courriers ont été adressés au commissaire enquêteur. Ces observations portent essentiellement sur des demandes de modification de zonage et sur certaines dispositions règlementaires.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Claude SOUBEIRAN, a émis en date du 7 décembre 2015, un avis favorable sans réserve avec des observations pour chacune des doléances exprimées par le public.

Au vu de ces observations du commissaire enquêteur, des modifications sont apportées au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les zones urbaines UD et UM, le coefficient d'emprise au sol est légèrement augmenté afin de tenir compte de la surface dédiée aux garages et annexes ; les murs de clôture (article 11) devront être enduits sur les deux faces, notamment les murs pleins et la définition de l'emprise au sol est complétée pour une meilleure compréhension.

Les remarques concernant les zones naturelles ou agricoles, les alignements végétaux, les servitudes de terres cultivées, les cheminements doux, seront abordées dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal prescrit au conseil de communauté du 22 mai 2015. Enfin, la commune de Gémenos étant une commune carencée en matière de logements sociaux, les pourcentages de servitude de mixité sociale ne peuvent être diminués.

En conséquence, suite aux modifications ci-avant détaillées et à la demande du Conseil Municipal de la commune de Gémenos qui a délibéré le 15 décembre 2015, il convient que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gémenos.