

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 5

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 27 Mai 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de Roquevaire arrêté le 29 février 2016

**Direction de l'Economie de l'Aménagement et de la Recherche
Service Aménagement et Urbanisme
11073**

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Roquevaire a arrêté par délibération du 29 février 2016 le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa Commune.

La Commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

LE PROJET COMMUNAL

Le PLU de la Commune de Roquevaire fixe une croissance démographique modérée de 1,2% par an. Ainsi, à l'horizon 2027, la commune devrait accueillir une centaine d'habitants supplémentaires par an et sa population devrait dépasser les 10 220 habitants. Ce cap démographique nécessite la création de 650 logements supplémentaires. Compte-tenu de son potentiel important de densification au sein de l'enveloppe urbaine, la commune de Roquevaire estime que ce besoin en logements nécessite un foncier supplémentaire d'environ 4ha.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

Le projet de PLU de la commune de Roquevaire s'inscrit dans une logique de développement durable basée sur la densification et la préservation des espaces agricoles et naturels que soutient le Département des Bouches-du-Rhône.

Le Département émet les remarques suivantes sur ce projet de PLU :

- concernant les projets départementaux :

Deux projets de construction sous maîtrise d'ouvrage du Département sont envisagés sur la commune de Roquevaire. La caserne SDIS est projetée à l'entrée sud de la commune au lieu-dit « le Clavier » et la gendarmerie un peu plus au nord sur le quartier de « St Roch ». Le Département se félicite que ce projet de PLU ne remette pas en cause la constructibilité des deux terrains d'implantation.

Selon le règlement, quel que soit le zonage, les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux articles 3 à 16. Le Département rappelle néanmoins que le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est en cours de révision et qu'il devrait après son approbation, faire sortir le terrain d'assise foncière de la gendarmerie de la zone inondable, zone grise du PPRi actuel.

- concernant les routes départementales :

Le projet de PLU de Roquevaire est conforme aux attentes du Département en matière de marge de recul par rapport aux routes départementales et aux

Emplacements Réservés (ER) à son bénéfice. Les demandes formulées par le Département ont été prises en compte dans la liste des ER et dans les planches graphiques du PLU.

- en matière agricole :

Le potentiel agricole identifié dans le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est bien maintenu de même que les « zones naturelles d'intérêt agricole ». Ce projet de PLU est donc très protecteur des espaces agricoles existants et à développer.

- concernant l'aménagement du territoire :

Le Département note la cohérence entre le projet d'aménagement défini dans le PADD et sa traduction opérationnelle au travers du zonage et du règlement. Les zones à urbaniser (AU) représentent en effet dans le PLU projeté, une surface de 3,43 ha en adéquation avec les besoins en foncier estimés à 4 ha dans le PADD.

Le dimensionnement des zones à urbaniser semble en cohérence avec le cap démographique fixé par la commune. Les lieux d'implantation des trois zones AU se justifient eux aussi, notamment par leur continuité avec des zones déjà urbanisées, zonées UC.

- concernant les logements sociaux :

Compte tenu d'un nombre de logements à loyer modéré insuffisant, la commune s'est engagée dans une production significative. Pour ce faire, dans les zones urbaines denses (UA, UB1 et UB2) et dans les zones à urbaniser (AU), il est prévu que dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 35 % des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux. Le Département se félicite de ces dispositions qui, selon les prévisions de production annoncées dans le PLU, devraient répondre aux objectifs du PLH.

Néanmoins, le règlement comprend un secteur UC1, qualifié de « zone mixte, en extension de la ville dense, qui correspond aux extensions périphériques de densité moyenne (majorité de lotissements) ». Le coefficient d'emprise au sol y est limité à 10 %. Il comprend aussi un secteur UC2, qualifié de « zone résidentielle à majorité d'habitat individuel qui correspond aux extensions périphériques de faible densité » sur lequel le coefficient d'emprise au sol est limité à 8 %. Ces coefficients sont vraiment faibles au regard des préconisations en vigueur.

PROPOSITION

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire ;
Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquevaire,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL