

34

M. RE Jean Paul propriétaire des parcelles BE128 et BE 126 demande la possibilité de réaliser son projet de garage sur ces deux parcelles.

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Permis de construire n°01301500K0029 délivré à M. RÉ en date du 19/12/2002 non mis en œuvre à ce jour

Après examen de la demande de M. RE et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

35

M. FORTUNA Paul fait les demandes suivantes :

- Parcelles BX74, BX94, et BX92. Ces parcelles sont classées en zone N au projet de P.L.U., alors qu'elles ne sont concernées que par une inondabilité partielle et modérée. M FORTUNA demande que ces parcelles soient maintenues en zone UC
- Parcelles BX109. Cette parcelle présente une petite poche d'inondabilité modérée. M FORTUNA demande que le zonage du P.L.U. actuel soit conservé en zone UC.

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Reclassement en zone N des parcelles (ou parties de parcelles) concernées cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de ne pas développer d'urbanisation dans les secteurs non bâtis soumis à un risque (inondation). Les parcelles mentionnées sont par ailleurs situées à proximité immédiate d'une zone inondable rouge (parcelle BX n°94)

Après examen de la demande de M. FORTUNA et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

36

M. et Mme LAFFITTE propriétaire de la parcelle BD198 demandent qu'il soit possible de rehausser la construction existante pour réaliser un logement

Réponse de la commune :

Demande relevant d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il convient de se référer au règlement de la zone UAa afin de s'assurer de la compatibilité d'un potentiel projet avec les dispositions de celui-ci. Il n'est donc pas possible de répondre plus précisément à la demande formulée dans le cadre de l'enquête publique

Après examen de la demande de M. et Mme LAFFITE et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

37

M. CHABAUD Jean François agissant pour le compte de Centrale à Béton CEMEX, Négoce de matériaux (transit) Sté Les Calcaires Régionaux, Agence carrières et laboratoires EUROVIA Méditerranée quartier « Les Morts-Nord »

Demande la création d'un sous zonage spécifique sur les parcelles exploitées autorisant implicitement les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs activités.

Un plan relatif à l'observation ci-dessus est annexé en pièce 78 au classeur annexe au registre d'enquête.

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Situation desdites activités au cœur d'un secteur à dominante résidentielle et classement en zone UC établi préalablement dans le cadre du PLU approuvé en 2012.

Après examen de la demande de M. CHABAUD et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**38**

M. PUJOL CYRIL résidant 18, boulevard Nungesser constate le changement d'affectation de sa parcelle de la zone UC vers la zone AUa. Il estime que ce changement lui permettra de réaliser une demande d'extension de sa maison.

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière

39 et 40

Ces demandes sont similaires et relatives à des parcelles situées dans le même secteur

39 Mme DALFALLO-DAUSSANT demande que la parcelle BW44 soit constructible car elle a l'eau potable, l'électricité et le tout à l'égout

40 Mme FALSON Geneviève demande que la parcelle BW47 soit constructible

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Parcelles considérées classées en zone N dans le PLU approuvé en 2012. Classement en zone A des parcelles concernées dans le cadre du projet de PLU révisé cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de ne pas développer d'urbanisation dans les secteurs non bâtis soumis à un risque (inondation).

Après examen de la demande de Mme DALFALLO-DAUSSANT et Mme FALSO, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

41

Même réponse que pour le n°8

42

Même réponse que pour le n°8

43

Même réponse que pour le n°8

44

Observation de M. Alain ROSTAN :

« La règle de 50% de logements sociaux est trop contraignante pour assurer un bon équilibre financier des opérations. Il faudrait reconsidérer la règle afin de n'imposer que 50% de logements sociaux en nombre et non en surface de plancher ».

« Concernant les opérations d'ensemble le règlement du P.L.U. n'est pas suffisamment clair concernant l'application de ses règles au lot surtout en cas d'opération d'ensemble dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Le second paragraphe de l'article 14 des dispositions générales du règlement (P 28) ne concerne pas exclusivement les lotissements »

Réponse de la commune :

Modifications envisagées avant l'approbation du PLU révisé :

- Modification du Règlement du PLU : dans le cadre de tout projet portant sur 400 m² ou plus de surface de plancher : 50% des logements en nombre et 30% minimum de la surface de plancher devront être affectés à du logement locatif social
- Modification des dispositions générales du Règlement – ajout d'un paragraphe spécifique concernant l'application des dispositions du Règlement « au lot » dans le cadre d'un « lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » - article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Après examen de la demande de M ROSTAN, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

45

Courrier de Mme MICHAUD épouse RIGAL déposé le 9 mai 2016 (11 pages) intégré au classeur annexe au registre d'enquête en pièce 126

Mme RIGAL demande que la parcelle BS 0 111 et la parcelle voisine appartenant à Mme PERRACHIA soient classées en zone UC

Commentaire de la commune :

Parcelles classées en zone 2AU

Projet de résidence sénior à vocation sociale et de maisons individuelles

Projet cohérent et compatible avec les principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Montauray », desserte actuelle par l'ensemble des réseaux - demande de reclassement en zone immédiatement constructible (UC)

Réponse de la commune :

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : reclassement des parcelles BS n°26 et 111 en zone 1AUD-4, conditionnée à une opération d'ensemble, au respect de l'OAP « Montauray » et avec un règlement similaire à celui de la zone UC.

Après examen de la demande de Mme MICHAUD, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**46**

Observation de M. Jean-Pierre MUSSI

- Emplacements réservés le long de la RD 8n

La pièce 4-3, liste des emplacements réservés, prévoit au n° 20 un emplacement de 20m de largeur entre le carrefour de la Mounine (au nord) et le carrefour des Chabauds (au sud) **or :**

- Rien de réservé entre le carrefour Décathlon et le carrefour des Chabauds ?
- Pas d'indication précise concernant le carrefour giratoire à créer entre les carrefours de San - Baquis et Croix d'or
- 2 emplacements figurant dans le précédent P.L.U. n'ont pas été reconduits à savoir :
 - ❖ À la limite Nord de la parcelle « Jardins d'Alberta » prévoir un emplacement pour aménagement d'un giratoire (16m de rayon extérieur)
 - ❖ À l'emplacement 53 prévoir le réaménagement du carrefour en giratoire

- Carrefour des 3 pigeons (Nord RD8n)

On peut s'interroger sur la signification d'une largeur de 20m pour emplacement au profit de l'état. Problèmes avec les aménagements en cours pour amélioration de l'échangeur ?

- Carrefour la Mounine

- La partie Sud de l'emplacement 2 était réservée à une bretelle de sortie de l'A 51 vers le giratoire existant de la Mounine. Ceci n'est plus d'actualité depuis les aménagements proposés de l'échangeur des 3 Pigeons

- Aménagement chemin du petit Nice (emplacement 38).

Utopique d'envisager une largeur de 8m vu la configuration et l'occupation des lieux

- Avenue du 8 mai (emplacement 8)

♦ La largeur de 16,00m n'est pas réaliste. D'ailleurs elle ne figure pas sur la liste des emplacements réservés où il est fait mention d'une mise en sécurité du RD 60 ?

Par contre, il aurait été judicieux de prévoir un emplacement pour réaménager le carrefour avenue du 8 mai boulevard Jules Ferry en giratoire (20m de rayon extérieur). À noter que cet aménagement est évoqué en pièce 3 « orientations d'aménagement et de programmation »

♦ Dans le cadre des aménagements possible pour améliorer les conditions de circulations sur A51 tout en délestant la RD 8n du trafic bassin de vie du pays de Gardanne en direction

de la zone d'activités des Milles, il est possible de compléter l'échangeur de A51 (dit de Décathlon) orienté vers Marseille par un demi-échangeur orienté vers Aix.
Un schéma est dessiné sur le registre pour expliquer ce demi-échangeur.

Réponse de la commune :

- 1 – ER relatifs à la RD8n repris du PLU approuvé en 2012 et tronçon de la RD8n relevant de la compétence du Département
- 2 – ER n°2 modifié dans le cadre du projet de révision du PLU afin d'intégrer l'aménagement de ce carrefour. Caractéristiques techniques du futur projet ne relevant pas de la révision du PLU
- 3 – ER inexistantes au sein du précédent PLU et du projet de PLU révisé
- 4 – **Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : suppression de l'ER n°2**
- 6 – **Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : réduction de l'emprise de l'ER n°38 à 6 m de largeur.** ER figurant sur la liste des ER
- 7 – **Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : réduction de l'emprise de l'ER n°8 à 12 m de largeur**
- 8 – Aménagement du carrefour prévu dans le cadre de l'OAP « Centre-Ville Est », à la charge du futur aménageur du secteur
- 9 – Projet ne relevant pas de la compétence de la Commune

Après examen de la demande de M. MUSSI, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

47

Observation signée de Mme CARLOS

« La campagne électorale des dernières municipales nous avait promis une ville nature. Sa réalisation se traduit aussi par cette révision générale du P.L.U. qui œuvre pour l'amélioration de la qualité de vie. Quand on connaît l'ampleur de la tâche, on ne peut que féliciter la volonté politique de vouloir l'accomplir. Merci à la municipalité pour cet investissement au service des boucains.

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière

48

M. et Mme MONTENDRE Bernard et Christiane propriétaire des parcelles AD 139 et AD 140 aux Revenants demandent que ces parcelles soient constructibles dès maintenant car elles sont viabilisées et sont desservies par un chemin d'accès.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Urbanisation des parcelles considérées rendue possible par le projet de révision du PLU, sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes édictés au sein de l'OAP défini sur le secteur « Les Revenants »

Après examen de la demande de M. et Mme MONTENDRE, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

49

Mme DESANTI Andrée cogérante de la S.C.I. l'Éolienne qui a remis un dossier annexé en pièce 123 au classeur annexe du registre d'enquête souligne les points suivants :

- Le P.L.U actuel classe la propriété en 9ha d'EBC et 16ha en zone NB
La zone NB permet la construction d'installation sport-loisirs avec les infrastructures correspondantes (à noter qu'un golf a été exploité sur ces terrains)
- Le projet de P.L.U. en cours d'enquête prévoit de classer la propriété en 20ha de zone N dont 18 ha en EBC et 5ha en zone agricole
- Le nouveau classement en EBC porte sur des terrains dépourvus d'arbres puisque c'était un golf
- Mme DESANT demande que le classement prévu de 9ha supplémentaires en EBC soit supprimé et que par ailleurs on examine à la hausse le classement en zone agricole
- En outre, la suppression de la fenêtre dans les EBC supprime la possibilité d'une deuxième desserte de la propriété telle qu'elle existait
- Enfin, les terrains classés en zone A ne peuvent pas communiquer entre eux
- Mme DESANTI signale que la propriété s'étend sur la commune voisine et le classement en EBC sur Bouc Bel Air sur toute la limite communale empêche la communication sur les deux parties de la propriété.

C'est la raison pour laquelle Mme Desanti demande un réexamen complet du classement et des accès

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Zonage du projet de PLU révisé cohérent avec les enjeux affirmés au sein du PADD et notamment la préservation des espaces agricoles/naturels/boisés, la limitation de la consommation d'espaces, la prise en compte des enjeux écologiques et des risques identifiés (feu de forêt)

Après examen de la demande de Mme DESANTI, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

50

Lettre de Président de la CCI Marseille Provence remise par Mme SIWEK Maud avec une annexe de 5 pages. Ces documents sont intégrés dans le classeur annexe au registre d'enquête en pièces 128 et 129.

La lettre du Président de la CCI Marseille Provence en date du 24 mars 2016 exprime la motion de l'assemblée générale du 26 février 2016 au sujet du dossier de révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air. « Le P.L.U. réduit considérablement les ambitions économiques de la commune en matière de développement avec la suppression de près de 90ha de réserves foncières économiques, pourtant indispensable au maintien et au développement des entreprises du territoire. Ces choix portent un coup d'arrêt significatif à toute la politique de développement économique sur la commune »

L'annexe de 5 pages jointe à cette lettre est un avis technique de la CCIMP formulant des recommandations au Maire pour la préservation des zones d'activités et du tissu commercial de Bouc Bel Air. Ces éléments peuvent être mis en relation avec l'observation au registre d'enquête émise par M. CHABAUD à la côte 37 et évoquée dans le présent document au chapitre a.

On trouvera la réponse de la commune dans le document ci-avant « réponse de la commune aux personnes publiques associés » (Page 13)

51

Même réponse que pour le n°8

52 - 100

M. CASSAN est intervenu 2 fois sur le même secteur de San Baquis ouest. La première fois par des observations consignées au registre d'enquête à la cote 52, la deuxième fois par une note détaillée sur le même sujet, mentionnée à la cote 100 au registre d'enquête. Ces deux requêtes sont mentionnées aux mêmes cotes dans le procès-verbal de synthèse ci avant

55. M. CASSAN Gilles, propriétaire des parcelles BZ 142,140 et 33 fait les observations suivantes au sujet du quartier San - Baquis Ouest :

- La déclassification de la zone en 2 AUCc ne lui paraît pas justifiée par le dossier de révision
- La capacité des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité et voirie) est suffisante pour desservir la totalité de la zone
- Le dossier de révision du P.L.U. n'a pas pris en compte l'objectif de salubrité publique (eau potable)
- L'étude de biodiversité n'est pas réaliste sur l'existence d'un corridor écologique entre le bois de Jussieu et le bois de Cabriès
- L'aléa feux de forêt (subi ou induit) devrait être le même sur des terrains voisins de nature identique et soumis au même risque
- Autoriser dans le règlement, l'assainissement non collectif avec l'étude à la parcelle dans l'attente du réseau collectif d'assainissement
- Compléter les orientations et le P.A.D.D. par un objectif de salubrité publique traitant de l'eau potable

100. Lettre de M. CASSAN Gilles, demeurant à Nîmes, 110, impasse cigalon, datée du 15 mai 2016 et comportant 11 pages.

Ces documents sont classés en pièces 260 et 261 au classeur annexe du registre d'enquête. M. CASSAN est propriétaire avec sa mère et ses enfants des parcelles BZ140, 142 et 33. À noter que M. CASSAN Gilles a émis des observations rapportées à la cote 52 du registre d'enquête et du présent procès-verbal.

Le courrier précité de M. CASSAN Gilles et notamment son annexe relative au quartier San - Baquis Ouest fait un historique et une présentation de la zone, émet des observations sur le projet du P.L.U. mis à l'enquête et propose :

- De clarifier et préciser l'enjeu environnemental notamment de biodiversité sur la zone urbanisée de San - Baquis Ouest
- De compléter les orientations d'aménagement et de programmation(O.A.P.) traitant de la salubrité publique (eau potable) régularisant le raccordement au réseau public d'eau potable des habitations existantes actuellement raccordées au réseau S.C.P., avec une programmation de réalisation pour l'ensemble de la commune
- Clarifier les cartes d'aléa subi et induit de feux de forêts
- Préciser l'orientation d'aménagement et de programmation concernant les déplacements alternatifs à l'automobile : en distinguant les équipements existants : bandes cyclables, ligne de bus, arrêts de bus, parkings, gare de Simiane, en signalant les équipements projetés, en établissant le lien avec le projet majeur de la RD8n, en établissant une programmation
- Maintenir, comme l'avait écrit le P.L.U. de 2012 le classement du quartier San - Baquis Ouest (hors zone déjà urbaine) en zone 1AU

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Extension du réseau d'eau potable non programmée par la Commune à ce jour et à court/moyen termes (au regard notamment de la capacité actuelle de la station de potabilisation de la Commune) – classement en zone 2AU cohérent

Réalisation d'un cheminement piétonnier sécurisé le long de l'avenue André ROUSSIN engagée par la Commune et ne relevant pas du PLU

Cf. Réponses précédentes et notamment n°8, 9, 18,19 et 24

De plus :

- quartier ne disposant actuellement pas d'une desserte voirie/réseau adaptée pour permettre un développement de l'urbanisation. Le classement en zone 2AUCc, et le règlement associé, sont cohérents avec ce constat et l'absence d'extension de réseaux programmée à court/moyen termes
- Etude Biodiversité identifiant des enjeux écologiques au sein du quartier et PADD affirmant l'objectif de préserver ces enjeux
- aléa Feu de Forêt établi par des cartographies communiquées à la Commune par l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) en mai 2014. Eléments annexés au PLU

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Etude Base Communale de Biodiversité croisant les enjeux écologiques, tant pour la faune que la flore. Cette étude conclut que le secteur bâti « San Baquis Ouest » présente des enjeux écologiques et qu'il convient à ce titre de maîtriser l'évolution urbaine au sein de ce quartier. Le PADD du PLU reprend strictement ces enjeux, auxquels s'ajoutent l'insuffisance des voirie/réseaux existants, ainsi que la nécessaire prise en compte des risques (inondation et feu de forêt)

Cf. Réponses précédentes et notamment n°8, 9, 18,19 et 24

Cf. Réponse à la requête n°52

Après examen de la demande de M. CASSAN, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**53**

Même réponse que pour le n°8

54 A

Lettre de M. NICOLLET René datée du 12/05/2016 et deux annexes annexées en pièces 130,131 et 132 au classeur annexe du registre d'enquête.

M. NICOLLET après un argumentaire très développé demande le maintien de la totalité de sa propriété en zone UC, (parcelles BX 25, BW 1, 125 et 126), et la suppression du bâtiment inscrit ou classé n°22.

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Classement en zone N cohérent avec les objectifs et enjeux affirmés au sein du PADD et notamment la préservation les éléments et espaces d'intérêts paysagers (cônes de vue, calvaire...)/écologiques des coteaux encadrant le cœur de village, ainsi que le long de l'accès historique Sud du village (Baume du Loup), la limitation de la consommation d'espaces et la prise en compte des risques (feu de forêt). Pour précision l'extrémité Est de la parcelle BW 126 a été maintenue en zone UC.

Après examen de la demande de M. NICOLLET, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**54 - B**

Même réponse que pour le n°2

55

Lettre de 2 pages datée du 12/05/2016 et 5 annexes remises au commissaire enquêteur par les représentants de l'association syndicale libre « Le clos des pins » (MM. ANDRE, ANDREOZZI, KLEFSTAD et PLANTEY. Ces documents sont annexés au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 142 à 147. Les représentants de la S.C.I. « Le clos des pins » demandent :

- Que le périmètre de protection de la Bastide de MONTFINAL soit revu pour tenir compte de la réalité du relief et limiter son périmètre
- Que le paragraphe spécifique à l'alimentation en eau potable du lotissement article UC41 soit remplacé en fin de paragraphe par : « doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de l'ASL, alimenté par son système de potabilisation agréé par l'ARS et branché sur le réseau d'eau brute du canal de Provence.
- Que les articles 4-1 du règlement des zones AU soient précisés ainsi qu'il suit : « le raccordement au réseau public, lorsqu'il existe au voisinage immédiat de la propriété, est également obligatoire »

Réponse de la commune :

1 – Modification du périmètre ne relevant pas de la révision du PLU / procédure spécifique

2 – Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : reprise de la formulation de l'article UC 4.1 – « Cas particulier du « Clos des Pins » inclus en zone UCb : Toute construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de l'ASL « Le Clos des Pins », alimenté par un système de potabilisation agréé par l'ARS »

3 – Article 1AU 4.1 n'imposant un raccordement au réseau public qu'en cas d'évolution d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Demande de modification du Règlement non compatible avec les exigences fixées par l'ARS. Pour précision les dispositions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas dans le cas d'une Commune doté d'un PLU.

Après examen de la demande de l'A.S.L., et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

56

Même réponse que pour le n°7 et le 82

57

Même réponse que pour le n°8

58

Même réponse que pour le n°8

59

Il s'agit d'une lettre datée du 12/05/2016 du directeur du site Décathlon adressée au commissaire enquêteur avec 7 annexes.

Ces documents sont classés en pièces 202 à 209 dans le classeur annexe au registre d'enquête.

Cette lettre est relative aux points suivants :

- Parcelle CH253 prévue au projet de P.L.U en EBC sur sa totalité. Il est demandé de classer en partie en zones arbres remarquables selon plan de parcelle ci-joint.
- Parcelle CH 253 demande de classement en zone UEa
- Le classement en EBC en cœur de village Décathlon en partie sur la parcelle CD 279 va contraindre la société Décathlon à ne plus pouvoir développer sa structure
- Demande de classer le site Décathlon en zone UE et a abandonner la spécificité UEb

Les annexes permettent d'explicitier ces demandes.

Réponse de la commune :

1 - Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : réduction de l'EBC établi sur la parcelle CH 253 selon la proposition émise

2 – Pas de modification du projet de PLU Révisé.

Demande incompatible avec les objectifs et enjeux affirmés au sein du PADD et notamment l'affirmation de la vocation stricte de sports/loisirs du site Décathlon Village et l'encadrement du développement urbain en cohérence avec l'existant (tissus pavillonnaires limités à R+1 en frange Est de la parcelle CH 253)

3 – Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : suppression des EBC et remplacement par des éléments L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme (éléments d'intérêts paysagers à préserver)

4 – Pas de modification du projet de PLU Révisé. Demande incompatible avec les objectifs et enjeux affirmés au sein du PADD et notamment l'affirmation de la vocation stricte de sports/loisirs du site Décathlon Village

Après examen de la requête du directeur du site de décathlon, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

60

Même réponse que pour le n°8

61

Même réponse que pour le n°8

62

Lettre de la famille NARDIN du 10 mai 2016 annexée au classeur annexe du registre d'enquête en pièce 212.

Les demandes de la famille NARDIN sont détaillées ainsi qu'il suit :

A –

Parcelles BH 76, 88, 101, 102 et 112 classées en zone 2AU avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur « Escaillon »

Parcelles BH 67 à 73, 103, 104 et 111 classées en zone N avec des Espaces Boisés Classés (EBC) partiels

1 - Demande de reclassement en zone Urbaine (U) équivalente au cœur de village des parcelles BH 67 à 73

2 – Demande de reclassement en zone Urbaine (U) équivalent à la zone UD de l'ancien POS des parcelles BH 76, 88, 102 à 104, 111 et 112

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé Parcelles « Escaillon Haut » déjà en grande partie classées en zone N dans le cadre du PLU approuvé en 2012

1 et 2 – Classement en zone Naturelle (N) cohérent avec les objectifs affirmés au PADD et notamment la préservation des espaces d'intérêts écologiques/paysagers (abords du village), la limitation de la consommation d'espaces et la prise en compte des risques (feu de forêt)
 2 – Classement en zone 2AU cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de maîtriser le développement urbain de Bouc Bel Air, en conditionnant l'urbanisation future à la réalisation d'opérations d'ensemble et en phasant dans le temps ce développement urbain (ouverture à l'urbanisation des zones 2AU conditionnée à une modification préalable du PLU)

B –

Parcelle BV 4 - Lieu-dit « Sous le Crêt Nord »

- Parcelle classée en zone N et inondable
- Demande de reclassement en zone constructible

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

Parcelle classée en zone N dans le cadre du PLU approuvé en 2012.

Classement en zone N cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de ne pas développer d'urbanisation dans les secteurs non bâtis soumis à un risque (inondation).

C –

Parcelle BM 26 - Lieu-dit « la Salle Est »

- Parcelle classée en zone UC avec Emplacement Réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention (ER n°115)
- Demande de suppression de l'ER et de passage en zone constructible équivalente à l'ancienne zone UD de l'ancien POS

Réponse de la commune :**Pas de modification du projet de PLU Révisé**

ER considéré, au bénéfice de la Commune, établi dans le cadre du PLU approuvé en 2012, sur la base du Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

D –

Parcelle AR 42 - Lieu-dit « Petit Chemin d'Aix Est »

- Parcelle classée en zone N avec Espaces Boisés Classés (EBC)
- Demande de reclassement en zone constructible équivalente à l'urbanisation limitrophe existante

E –

Parcelles BA 27 et 28 - Lieu-dit « Terres Blanches »

- Parcelles classées en zone N avec Espaces Boisés Classés (EBC)
- Demande de reclassement en zone constructible

Réponse de la commune : D et E

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles classées en zone N avec EBC dans le cadre du PLU approuvé en 2012.

Classement en zone N cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la préservation des espaces naturels et la limitation de la consommation d'espaces

F –

Parcelles BW 52 et 53 - Lieu-dit « Cougnaou »

- Parcelles classées en zone A et inondables
- Demande de reclassement en zone constructible équivalente à l'ancienne zone UD de l'ancien POS

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles classées en zone N au sein du PLU approuvé le 21/12/12. Classement cohérent avec l'aléa Inondation identifié et avec l'objectif affirmé au sein du PADD de ne pas permettre de développement urbain dans les secteurs non bâtis et inondables

G-

Parcelle AN 50 - Lieu-dit « Valcros »

- Parcelle classée en zone N avec Espaces Boisés Classés (EBC)
- Demande de reclassement en zone constructible équivalente à l'urbanisation limitrophe existante

H-

Parcelles AH 6 et 7 - Lieu-dit « Petit Chemin d'Aix »

- Parcelles classées en zone N avec Espaces Boisés Classés (EBC)
- Demande de reclassement en zone constructible équivalente à l'urbanisation limitrophe existante

Réponse de la commune : G et H

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles classées en zone N avec EBC dans le cadre du PLU approuvé en 2012.

Classement en zone N cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la préservation des espaces naturels et la limitation de la consommation d'espaces

Après examen des différentes demandes de la famille NARDIN, et des réponses de la commune :

Je partage l'avis de la commune

63

63. Lettre d'Annie LORENZATI datée du 4 mai 2016 adressée au commissaire enquêteur et cotée en pièce 213 au classeur annexe du registre d'enquête.

Cette lettre concerne la parcelle BS 0026.

Mme LORENZATI demande que cette parcelle soit classée en zone UC

Commentaire de la commune :

Parcelle classée en zone 2AU

Projet de résidence sénior à vocation sociale et de maisons individuelles

Projet cohérent et compatible avec les principes édictés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Montauray », desserte actuelle par l'ensemble des réseaux - demande de reclassement en zone immédiatement constructible (UC)

Réponse de la commune :

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : reclassement des parcelles BS n°26 et 111 en zone 1AUD-4, conditionnée à une opération d'ensemble, au respect de l'OAP « Montauray » et avec un règlement similaire à celui de la zone UC.

Après examen de la demande de Mme LORENZATI et commentaire et avis de la commune :

Je partage l'avis de la commune

64

Même réponse que pour le n°8

65

Même réponse que pour le n°8

66

Lettre du Maire de Simiane Collonges en tant que personne publique associée qui précise qu'il n'a aucune remarque à opposer au projet de P.L.U. de Bouc Bel Air.

67

67. Le 18 mai M. RUBION Éric signale que l'inventaire des éléments bâtis d'intérêts patrimoniaux ne fait pas apparaître un très beau moulin ancien datant du 18ième siècle : «Le moulin des Sonailles »

Réponse de la commune :

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : ajout du Moulin de Sonaille à l'inventaire réalisé au sein du PLU révisé au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme

Après examen de la demande de M. RUBION et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

68

68. M. et Mme BAYART, parcelles AP 144, 132 et 138, estiment qu'il faudrait stopper l'urbanisation du secteur du chemin de Valabre au niveau de l'intersection avec le chemin Dominique Chardonnet, car ce chemin n'est pas adapté au trafic, sauf à prévoir un autre itinéraire de dégagement.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone 1AUCb du secteur considéré cohérent avec l'enjeu affirmé au PADD de maîtriser l'évolution des espaces bâtis en adéquation avec les enjeux écologiques/paysagers et avec la desserte voirie/réseaux des différents secteurs urbains de Bouc Bel Air

Après examen de la demande de M. et Mme BAYART et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

69

69. M. CANOBIO Philippe propriétaire de la parcelle BL 56 demande que cette parcelle soit classée en zone UCa

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone A cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la préservation des espaces agricoles, la limitation de la consommation d'espaces, le recentrage du développement économique sur les zones d'activités existantes et la non urbanisation des secteurs non bâtis et inondables

Après examen de la demande de M. CANOBIO et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

70

70. Mme CHAILLAN Monique propriétaire aux convertis sud des parcelles 297,296 et 2 demande que ces terrains soient constructibles dès maintenant

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone 2AU cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de maîtriser le développement urbain de Bouc Bel Air, en conditionnant l'urbanisation future à la réalisation d'opérations d'ensemble et en phasant dans le temps ce développement urbain (ouverture à l'urbanisation des zones 2AU conditionnée à une modification préalable du PLU)

Après examen de la demande de Mme CHAILLAN et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

71

71. M. CHARETON gérant de la S.C.I. « Lei Morts » demande que la parcelle 000 BL 14 classé au projet de P.L.U. en zone A soit reclassée en zone AUEb comme les 4 autres parcelles de la S.C.I. car ces 5 parcelles constituent un même ensemble économique (voir les pièces 225, 226, 227 et 228 au classeur annexe du registre d'enquête qui explicitent cette demande)

Réponse de la commune :

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : reclassement en partie de la parcelle BL 14 en zone 2AUEb (partie au droit des parcelles déjà classées en zone 2AUEb)

Après examen de la demande de M. CHARETON et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

72

Même réponse que pour le n°2

73

73. Mme LE SCAON demande par lettre classée 229 au classeur annexe au registre d'enquête et par observation similaire au registre, que le règlement de l'O.A.P. du quartier Bel Ombre soit modifié ainsi qu'il suit :

- Que les constructions projetées en bordure de propriété soient limitées à un rez-de-chaussée en cohérence avec l'habitat limitrophe
- Que les constructions projetées se fassent à une distance suffisante pour éviter les nuisances aux propriétés riveraines
- Qu'une concertation soit mise en place pour l'aménagement de ce quartier

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

OAP « Bel Ombre » affirmant l'enjeu de garantir une insertion des futures constructions, tant dans leur environnement paysager que bâti

Site « Bel Ombre » maîtrisé par la Commune via l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA. La Commune sera attentive aux caractéristiques du futur projet et notamment à l'implantation et à la hauteur des

constructions vis-à-vis de l'existant. Enfin, une concertation a déjà été engagée pour ce projet (réunion publique du 15/04/16) et se poursuivra pour la suite de celui-ci

Après examen de la demande de Mme LE SCAON et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

74

Même réponse que pour le n°2

75

Mme BARDET Denise propriétaire des parcelles BW 168 et 169 demande que ces terrains soient constructibles car les terrains à proximité sont tous construits

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles considérées classées en zone N dans le PLU approuvé en 2012. Classement en zone A des parcelles concernées dans le cadre du projet de PLU révisé cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de ne pas développer d'urbanisation dans les secteurs non bâtis soumis à un risque (inondation).

Après examen de la demande de Mme BARDET et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

76

76. Mme LAURENCE propriétaire de la parcelle CI 0171 demande qu'il soit possible de faire un détachement familial de 1000m2 et que ce détachement soit constructible

77

77. M. et Mme VARNATIAN propriétaires de la parcelle CA 98 demandent que cette parcelle redevienne constructible car cette parcelle provient d'un partage familial de 4 lots dont 3 ont été vendus et construits

Réponse de la commune : 76 et 77

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles classées en zone N dans le cadre du PLU approuvé en 2012. Classement cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la limitation de la consommation d'espaces et la préservation des espaces agricoles/naturels de Bouc Bel Air

Après examen de la demande de Mme LAURENCE et de M. et Mme VARNATIAN, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

78

M. OLIVEROS demande que le bassin de rétention prévu à l'emplacement réservé 101 soit réalisé et clôturé.

Il demande également que l'avenue Beausoleil soit munie de panneaux d'interdiction de dépasser et que les panneaux de limitation de vitesse soient doublés.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

ER n°101 maintenu dans le cadre du projet de PLU révisé

Autres demandes ne relevant pas de la procédure de révision du PLU

Après examen de la demande de M.OLIVEROS, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**79**

Dossier remis par Maitre Michel SAMOURCACHIA N (5 pages et 5 annexes) classées au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 230, 231, 232, 233, 234 et 235. Ce dossier concerne la S.C.I. MED INVEST propriétaire de la parcelle CI21 occupée par des entrepôts. Maitre Michel SAMOURCACHIAN intervient pour le compte de la S.C.I.. Il demande :

Que le classement actuel en zone UE soit conservé

Que les constructions à usage d'habitation soient autorisées pour assurer le fonctionnement des activités de la zone

« Que la commune de Bouc Bel Air explique techniquement pourquoi elle a choisi d'écarter concernant la parcelle CI21 l'aménagement d'une contre allée par le département le long de la RD6 en retenant la suppression de l'accès direct sur la RD6 et l'élargissement et l'aménagement du chemin de terre communal débouchant sur la rue des roseaux/ l'av. Pauline de Simiane »

Réponse de la commune :

1 – Demande ne relevant pas de la procédure de révision générale du PLU. Etude de sécurisation de la RD6 en cours et compétence du Conseil Départemental (Emplacement Réservé n°11 du PLU). Maintien de l'ER n°26 visant l'aménagement d'une voie de désenclavement

2 - Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone UEd cohérent avec la vocation actuelle des locaux (entrepôts) et avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de maîtriser l'évolution des espaces économiques actuels de Bouc Bel Air. Le secteur considéré étant situé à proximité d'habitations existantes (zone UC) et futures (zone 2AU) la Commune a fait le choix de ne pas autoriser au sein de la zone UEd d'activités non compatibles avec l'habitat

3 - Pas de modification du projet de PLU Révisé

Règlement de la zone UE cohérent avec la vocation strictement économique de celle-ci

Après examen du dossier de M.SAMOURCHIAN, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune**80**

Lettre de Mesdames RIBERI Georgette, Nadine et Martine annexée en pièce 236 au classeur annexe du registre d'enquête.

Ce courrier concerne l'O.A.P. centre-ville et la parcelle 132 0 15 BE 0057. Il demande :

- Que l'habitation existante sur cette parcelle (jardins compris) soit exclue de l'O.A.P. centre-ville)
- Que le taux d'habitat social prévu soit ramené de 60% à 50%, comme sur l'ensemble des zones urbaines de la commune car il n'y a pas de justification expresse de cette différence.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

OAP établissant des principes d'urbanisation future Les schéma de l'OAP n'est pas opposable strictement et le maintien de l'habitation préexistante reste possible dans le cadre d'un futur projet d'ensemble

Règlement de la zone UB instaurant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé : correction du nombre de logements sociaux estimés en cohérence avec le Règlement de la zone UB

Après examen de la demande de Mmes RIBERI, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

81

M. BEGUET Georges demeurant au n°1 de la rue du Baoutrouca demande que le terrain situé en face de son domicile à l'entrée du lotissement reste bien classé en zone naturelle

Commentaire de la commune :

Parcelle classée en zone UCa

Demande de renseignement concernant le terrain situé face à cette propriété à l'entrée du lotissement

Terrain considéré classé en zone N et inondable (rouge)

Pas de demande de modification formulée

82

Même réponse que pour le n°56

83

M.ROUMAT Laurent propriétaire de la parcelle SCAH PAR 60 sur laquelle un permis de construire d'un garage a été accordé le 7 octobre 2014 et dont il demande la prolongation d'un an.Il demande que le terrain d'assiette de ce garage reste classé en zone 1AUB

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Reclassement en zone 1AUCa cohérent avec l'objectif affirmé au sein du PADD d'adapter le cadre réglementaire au sein des secteurs bâtis/constructibles en cohérence avec les enjeux

(patrimoniaux/paysagers et/ou écologiques) et/ou les caractéristiques (voirie/réseaux...) des différents secteurs de Bouc Bel Air

Après examen de la demande de M. ROUMAT, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

84

Mme ROBERT Joëlle propriétaire au 171chemin de la pinède constate que le haut du terrain adjacent à l'Ouest de sa propriété est passé en 2012 en zone 1AUc. Elle demande un traitement égalitaire :

- Soit le terrain visé ci-dessus repasse en zone naturelle soit le haut du terrain de Mme ROBERT passe également en zone 1AUc

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Espaces considérés (partie de la parcelle CB 33 et parcelle CB 75) déjà classés en zone N au sein du PLU approuvé en 2012. De plus, le classement en zone N est cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la préservation des espaces naturels/boisés et la limitation de la consommation d'espaces. Pour précision le terrain limitrophe à l'Ouest a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cohérence avec son caractère constructible

Après examen de la demande de Mme. ROBERT, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

85

Mme DUTHEIL Nathalie propriétaire au 18 impasse Rabelais à Bouc Bel Air estime que la manière de calculer le coefficient d'emprise au sol en zone UC n'est pas cohérente avec les orientations du P.A.D.D. Elle demande que le coefficient d'emprise au sol soit cohérent avec des zones déjà denses, notamment sur des petites parcelles de 400m² afin de laisser un peu de liberté d'extensions diverses pour éviter la transformation des garages et le stationnement des voitures dans la rue

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Règlement de la zone UC cohérent avec l'objectif affirmé au sein du PADD d'encadrer le développement urbain et d'adapter le cadre réglementaire au sein des secteurs bâtis en cohérence avec les enjeux (patrimoniaux/paysagers et/ou écologiques) et/ou les caractéristiques (voirie/réseaux...) des différents secteurs de Bouc Bel Air. Pour précision, l'emprise au sol maximale des constructions est passée de 20 à 25% en zone UC dans le cadre du projet de révision du PLU

Après examen de la demande de Mme DUTHEIL, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

86

Même réponse que pour le n°8

87

Courrier d'A.D.I.M. développement immobilier classé en pièce 240 au classeur annexe du registre d'enquête.

Il s'agit d'un courrier daté du 20 mai 2016 adressé au commissaire enquêteur au sujet de l'O.A.P. Plan Marseillais-violesi et plus particulièrement du terrain de M. MOLINE situé dans le quartier violesi au sud du supermarché U, sur lequel la société A.D.I.M. est titulaire d'une promesse de vente. la société A.D.I.M. demande de revoir à la hausse la constructibilité de cette parcelle

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone 2AU cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de maîtriser le développement urbain de Bouc Bel Air, en conditionnant l'urbanisation future à la réalisation d'opérations d'ensemble et en phasant dans le temps ce développement urbain (ouverture à l'urbanisation des zones 2AU conditionnée à une modification préalable du PLU). La constructibilité du terrain considéré est à appréhender à l'échelle de l'OAP, soit du secteur « Plan Marseillais Violési »

Après examen du courrier de l'A.D.I.M. , et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

88

Courrier de M. DUNGELHOEFF Robert datée du 16 mai 2016, adressé au commissaire enquêteur en pièce 241 au classeur annexe du registre d'enquête sans pièce annexe.

Ce courrier a été envoyé 2 fois au commissaire enquêteur pour le même sujet. Le 2ième courrier est classé en pièce 258 au classeur annexe du registre d'enquête et il comporte une annexe qui est un extrait cadastral de l'ensemble du lotissement « Les vignes – Les restanques » et pose les questions suivantes :

- Le nouveau P.L.U. de Bouc Bel Air apporte-t-il une quelconque modification au P.L.U. actuel dudit lotissement et de sa périphérie ?
 - Le chemin des toupins est-il affecté notamment quant à sa largeur ?
 - Le chemin qui donne accès a la colline voisine en s'amorçant au lot 162 pour longer ensuite le lotissement (lot 161) et atteindre la colline est-il affecté ?
 - La servitude de passage dont bénéficie le propriétaire du lot n° 30 et ses ayant-causes pour accéder, en guise de deuxième possibilité, au chemin des toupins, et qui sont parties intégrantes des lots 151 à 154 en leurs limites nord (servitudes non indiquées sur le plan cadastral) sont-elles affectées ?
 - L'ensemble constitué des lots 260, 248 (déjà occupé par un pavillon) 226, 227, 236, 261, 250, 223, 224, 240 sont-ils recomposables en lots permettant des constructions ? Si oui, de quelles surfaces minimales ?
 - Le lot 30 est-il fractionnable en lots séparés ? Si oui de quelles tailles minimales ? et destinées à quel genre de construction ?
 - Les zones 162, 161, et 262 restent elles constructibles ?
 - Comment est prévu l'accès aux nouvelles constructions prévues aux lots 37 et 101. Modifiera-t-il le chemin forestier actuel ? (lots 263, 175 et suivants) ou tout autre ?

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

1 – Maintien d'un Emplacement Réservé n°23 pour l'aménagement du chemin des Toupins (largeur 12 m)

2 – Non, absence d'Emplacement Réservé et chemin détourné des espaces Boisés Classés (EBC)

3 – PLU ne prenant pas en compte et étant sans impact sur les servitudes de droit privé

4 – Parcelles AN 224 classée en zone N. Pour les autres parcelles classées en zone UC : Demande relevant d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il convient de se référer au règlement de la zone UC afin de s'assurer de la compatibilité d'un potentiel projet avec les dispositions de celui-ci. Il n'est donc pas possible de répondre plus précisément à la demande formulée dans le cadre de l'enquête publique

5 – idem réponse point 4 + parcelle classée en zone N avec EBC

6 –Partie Nord-Ouest de la parcelle AN 161 classée en zone UCc (reste de la parcelle en zone N). Parcelle AN 162 (communale) classée en zone UC. Parcelle AN 262 (communale) classée en zone N

7 – Parcelles AN 37 et 101 classées en zone N avec EBC. Aucune trace d'autorisations d'urbanisme accordées sur ces parcelles

Après examen du courrier de M. DUNGELHOEFF, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

89

Courrier de M. PLISSON Hervé adressé au commissaire enquêteur, datée du 19 mai 2016 classé au classeur annexe du registre d'enquête en pièce 242 ainsi qu'une annexe classée en pièce 243

Cette lettre expose certaines remarques ou propositions relatives à la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air qu'on trouvera ci-après :

- Le nécessaire élargissement du projet urbain à des quartiers quelques peu « oubliés »
- L'orientation implicite donnée au P.L.U. vers une urbanisation duale sur Bouc Bel Air
- Le poids de l'enjeu urbain du quartier de Montaury
- L'inadéquation du P.L.U. aux possibilités d'activités économiques nouvelles sur la commune
- Les difficultés d'accès à la forêt et à sa préservation
- Les problématiques croissantes de déplacement dans ou via Bouc Bel Air

L'annexe à la lettre citée ci-avant s'intitule « remarques sur la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air » on pourra s'y reporter en pièce 243 au classeur annexe du registre d'enquête. Sans la citer intégralement on y relève les points essentiels suivants :

- « Il apparait que si de nouvelles zone de vie sont envisagées »..... »des quartiers entiers continueront à ne pas être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement » « Pour certaines de ces zones il n'est pas envisagé.....de travaux de sécurisation » pour les piétons et les deux roues avec éclairage public
- L'amélioration des conditions d'accessibilité de plusieurs quartiers en cas de problème majeur tel que le feu semble oubliée. « Il est donc nécessaire d'enrichir le P.L.U. par des propositions concrètes allant dans le sens d'un aménagement urbain « partagé » prenant beaucoup mieux en compte ces quartiers
- Le résultat des 4 localisations nouvelles envisagées est la mise en place d'un modèle d'urbanisation dual : Un statut quo, voir une diminution de la densification des zones déjà urbanisées et à l'inverse la construction de nouveaux quartiers de plus forte densité essentiellement à finalité sociale, créant une entorse marquée à la mixité sociale. « Une telle option semble en totale contradiction avec l'esprit de la loi A.L.U.R. et ne pas être en phase avec la nouvelle réglementation
- Il est nécessaire de préciser dans l'O.A.P. de Montaury quelles seront les modalités de conception, quelles sont les études envisagées, les objectifs fixés pour les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés et les modalités de conduite du projet.
Il est nécessaire de remplacer le souhait d'une urbanisation de type éco-quartier par une obligation d'obtention du label « Eco-quartier » (cf. conseil municipal du 21 mars 2016)
- Le maintien en zone naturelle des zones qui l'étaient déjà est largement préférable au développement important des zones agricoles quitte à envisager une modification du P.L.U. pour les véritables projets agricoles qui pourraient émerger
- Il est probablement nécessaire de réaliser un nouveau « peignage » des zones stratégiques en matière d'activités économiques avant de passer au vote définitif du P.L.U.
- Il est nécessaire de prévoir des accès aux engins de lutte contre l'incendie sur tout le pourtour des zones boisées lorsque le continuum construit ne permet pas aujourd'hui le passage aisé des secours
- L'espace nécessaire à la réalisation de la bretelle autoroutière dans le sens Gardanne-Aix en Provence doit être prévu dans le P.L.U.
- Il faut conserver en l'état la zone d'échange entre l'autoroute et la RD59 vers les mille ou en venant des milles. Des études de traitement de fond du problème doivent être préconisées
- Le chapitre sur les déplacements doux est probablement à réécrire

Commentaire de la commune :

Observations et propositions :

- 1 – Nécessaire élargissement du projet urbain à des quartiers quelque peu « oubliés » (San Baquis Ouest notamment)
- 2 – Orientation implicite du PLU vers une urbanisation duale sur Bouc Bel Air : statut quo, voire une diminution de la densification sur les zones déjà urbanisées, et à l'inverse, la construction de nouveaux quartiers de plus forte densité, essentiellement à finalité sociale
- 3 – Poids de l'enjeu urbain du quartier Montauray : absence de réflexion d'ensemble, nécessité d'y implanter des commerces et d'imposer le label « écoquartiers » aux futurs projets
- 4 – Enjeu de maintenir en zone N les espaces reclassés en zone Agricole (A) dans le projet de nouveau PLU et privés
- 5 – inadéquation du PLU aux possibilités d'activités économiques nouvelles sur la commune – suppression de près de 90 ha de réserves foncières économiques
- 6 – Difficultés d'accès à la forêt et à sa préservation / nécessité de prévoir la création d'accès directs vers la forêt pour les pompiers sur tout le pourtour des zones boisées, lorsque le continuum construit ne permet pas de passage aisé pour les secours
- 7 – Site de traitement des boues rouges de mange-garri – enjeu d'initier un protocole de cessation des rejets de boues rouges, principe à intégrer au PLU
- 8- Problématiques croissante de déplacements dans ou via Bouc Bel Air : enjeu de prévoir les emprises nécessaires à la création d'une bretelle sur l'A51 en direction d'Aix-en-Provence et de conserver la zone d'échange entre l'A51 et la D59 allant vers les Milles. Chapitre sur les déplacements doux évusif

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

- 1 – PLU établissant un cadre réglementaire et une constructibilité en cohérence avec le niveau d'équipements (voirie/réseaux) existant, ou projeté, des différents quartiers de Bouc Bel Air. Concernant le quartier « San Baquis Ouest » - se référer aux réponses précédentes et notamment n°8, 9, 18,19 et 24
- 2 – Idem point n°1 + PLU œuvrant en faveur d'une densification progressive et adaptée des espaces bâtis actuels, en cohérence avec leurs enjeux et caractéristiques spécifiques, et ce en adéquation avec les principes de la loi ALUR. De plus, dans les zones de développement futur, le PLU établi une réflexion globale en faveur d'une maîtrise et d'un phasage dans le temps du développement urbain, en appui sur des principes forts que sont l'économie de l'espace et une véritable mixité sociale (obligation d'un minimum de 50% de logements sociaux dans le cadre des projets de logements et ce sur l'ensemble des zones constructibles de Bouc Bel Air). Pour rappel, l'objectif démographique retenu à l'horizon 15 ans est +2500 habitants (et non 4000 à 5000 habitants)
- 3 – Réflexion d'ensemble et principes retenus pour l'urbanisation du secteur « Montauray » établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – vocation principale d'équipements publics structurants et d'habitat (et confortement des pôles commerciaux environnants existants : La Salle et RD8n). Par ailleurs, la Commune a signé la charte « Ecoquartiers » et entend faire entrer les futurs projets, notamment sur le secteur Montauray, dans le cadre de ce label
- 4 – PLU ayant vocation à définir la destination des différents espaces composant le territoire de BOUC BEL AIR. La zone A permet la réalisation de constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole. Ainsi, le choix opéré de reclasser une partie des anciennes zones N en A vise à créer les conditions les plus favorables pour la (re)mise en culture des terrains concernés, ou simplement le maintien d'activités agricoles existantes à ce jour
- 5 – PADD affirmant l'enjeu de restructurer l'armature économique de Bouc Bel Air et de recentrer le développement économique sur les espaces déjà porteurs de ce type d'activités. La Commune n'entend pas stopper tout développement économique, mais mieux organiser et maîtriser celui-ci
- 6 – PLU révisé préservant davantage les espaces boisés majeurs (+115 ha d'EBC par rapport au précédent PLU). Préconisations du SDIS en matière de prise en compte de l'aléa Feu de Forêt et de caractéristiques

des accès intégrées au PLU (Porter A Connaissance Feu de Forêt annexé au PLU avec mention au sein du Règlement)

7 – Point ne relevant pas de la procédure de révision générale du PLU

8 – PLU visant à maîtriser et phaser le développement urbain de Bouc Bel Air, notamment en adéquation avec les infrastructures et conditions de déplacement sur le territoire communal. De plus, le PLU affirme l'enjeu de développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile (transports en commun et modes « doux »). Cette volonté se traduit notamment par des aménagements spécifiques à réaliser au sein des secteurs d'urbanisation future. Concernant les espaces actuellement bâtis, la Commune entend poursuivre la réflexion pour l'aménagement de cheminements doux sécurisés au travers d'une étude spécifique. Concernant les accès à l'A51, il est à préciser que les projets intéressant l'autoroute, ainsi que les voies départementales, ne sont pas de la compétence de la Commune, même si celle-ci sera partie prenante de tels projets.

Après examen des observations de M. PLISSON, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

90

Même réponse que pour le n°8

91

Même réponse que pour le n°8

92

Lettre de M. et Mme MAHDESSIAN Jean propriétaire de la parcelle C » 1811, datée du 19 mai 2016 classée au classeur annexe du registre d'enquête en pièce 252.

Ce courrier demande :

- Pourquoi regroupez-vous les logements sociaux à Montauray alors que nous attendons depuis 20 ans de permettre à nos 2 enfants de pouvoir construire et de vivre près de nous sur un terrain de 4740m2.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Classement en zone 2AU cohérent avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de maîtriser le développement urbain de Bouc Bel Air, en conditionnant l'urbanisation future à la réalisation d'opérations d'ensemble et en phasant dans le temps ce développement urbain (ouverture à l'urbanisation des zones 2AU conditionnée à une modification préalable du PLU).

Après examen de la demande de M. et Mme MADHESSIAN, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

93

Même réponse que pour le n°8

94

Même réponse que pour le n°8

95

Lettre de M. MOYA Patrick datée du 19 mai 2016 adressé au commissaire enquêteur, classée en pièce 255 au classeur annexe du registre d'enquête

Cette lettre estime que l'argent public consacré à la révision du P.L.U. aurait été mieux employé pour :

- Construire une nouvelle station de potabilisation ou créer un trottoir et électrifier l'avenue André roussin.

Il estime que le nouveau P.L.U. livre la commune à une folie de construction

Réponse de la commune :

PLU révisé maîtrisant davantage le développement de Bouc Bel, en adéquation notamment avec la capacité des équipements actuels ou projetés de la commune

Après examen des observations de M. MOYA, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

96

Lettre de M. EMMANUEL Yann, datée du 17 mai 2016, adressée au Maire de Bouc Bel Air, classée en pièce 256 au classeur annexe du registre d'enquête.

Ce courrier demande de classer en zone constructible les parcelles CA0030, CA0031, CA0077 et CA0078.

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Parcelles classées en zone N dans le cadre du PLU approuvé en 2012. Classement cohérent avec les objectifs affirmés au sein du PADD et notamment la limitation de la consommation d'espaces et la préservation des espaces agricoles/naturels de Bouc Bel Air

Après examen de la demande de M. EMMANUEL, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

97

Lettre de Melle BRESCIA Barbara, datée du 13 mai 2016, adressé au commissaire enquêteur, classée en pièce 257 au classeur annexe du registre d'enquête.

Réponse de la commune :

Modification envisagée avant l'approbation du PLU révisé :

- articles 11 du Règlement - incitation à la plantation de haies végétales en accompagnement des clôtures sur voies (soubassement maçonné de 80 cm + grillage), voire obligation dans les secteurs U/AU indicés (a, b et c)

Après examen de la demande de Melle BRESCIA, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

98

Même réponse que pour le n°88

99

Lettre d'ALTAREA COGEDIM en date du 11 mai 2016, adressée au commissaire enquêteur en recommandé avec accusé de réception, classée au classeur annexe du registre d'enquête en pièce 259.

Ce courrier concerne le quartier du plan Marseillais et plus particulièrement les parcelles CB67 à 72 et 110. Il précise qu'un accord a été formalisé avec le propriétaire foncier M. RAIOLA.

Les parcelles citées ci-avant sont classées au projet de P.L.U. en zone 2AU pour 15 594 m² et A pour 15040m².

La société COGEDIM demande :

- Que l'article 12 du règlement de la zone 2AU soit amendé conformément au code de l'urbanisme pour ne pas imposer plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'état
- S'agissant des O.P.A. et l'article 10 du règlement de la zone 2AU la société COGEDIM demande :
 - Que la hauteur des constructions soit portée à 10m à l'égout du toit pour permettre la construction de bâtiment R+2 à l'intérieur des entités B
 - De redéfinir les limites des entités B et C sur les limites cadastrales ou d'intégrer une plus grande souplesse d'application de leurs prescriptions lorsqu'une opération significative doit être envisagée sur une assiette partiellement comprise à l'intérieur de plusieurs entités
 - D'harmoniser les seuils de production de logement à l'hectare à l'intérieur des entités B et C à 40 logements ou de relever ces seuils pour répondre plus clairement au risque d'étalement urbain à terme par une densification plus réaliste de la production de logements à l'hectare, voire même par une fusion des entités C au sein des entités B

Réponse de la commune :

Pas de modification du projet de PLU Révisé

Zone 2AU correspondant à une zone d'urbanisation future à plus long terme, sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et soumise à modification préalable du PLU. L'OAP établie sur le secteur « Plan Marseillais – Violési » définit les principes retenus pour l'urbanisation à terme du secteur, à la fois en terme de densités et de formes urbaines / hauteur des constructions. Développement urbain projeté par la Commune, notamment au sein des espaces stratégiques de développement identifiés, cohérent avec les enjeux et caractéristiques (desserte, réseaux...) de ces espaces. Une dégressivité de la densité a par ailleurs été établie entre la RD8n et le vallon de Violési, en adéquation avec les enjeux paysagers/écologiques liés à ce vallon et avec l'aléa inondation induit par celui-ci

Après examen des requêtes d'ALTAREA CODEGIM, et de la réponse de la commune :

Je partage l'avis de la commune

100

Même réponse que pour le n°52

En conclusion :

J'ai fait part à Monsieur le Maire de Bouc Bel Air des observations recueillies au cours de l'enquête au moyen d'un procès-verbal de synthèse que je lui ai remis le 26 mai 2016.

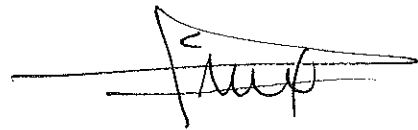
Monsieur le Maire m'a fait parvenir son avis sur chacune des observations recueillies au cours de l'enquête.

J'ai reformulé chaque observation, j'ai fait apparaître l'avis de Monsieur le Maire, j'ai analysé les observations et la réponse de la commune et j'ai fait part de ma position personnelle sur chaque point.

Bertrand FORTIN

Commissaire enquêteur

Fait à Marseille le 15 juin 2016



Liste des pièces jointes au rapport du commissaire enquêteur

- 1** - Décision du président du tribunal administratif de Marseille
- 2** - Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale du P.L.U.
- 3** - Délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2014 prescrivant la révision n°2 du plan local d'urbanisme
- 4** – Délibération du conseil municipal du 16 mars 2015. Débat du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- 5** – Délibération du conseil municipal du 13 juillet 2015. Second débat du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- 6** - Délibération du conseil municipal du 21 décembre 2015 dressant le bilan de concertation
- 7** - Délibération du conseil municipal du 21 décembre 2015 arrêtant le projet de révision général du plan local d'urbanisme
- 8** – Avis d'enquête publique
- 9** – Copies des publications de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivant son commencement
- 10** – Certificats d'affichage

11 – Lettre de transmission du P.V. de synthèse des observations au Maire de Bouc Bel Air

12 – Lettre de transmission du mémoire en réponse du Maire de Bouc Bel Air au P.V. de synthèse

REPUBLICQUE FRANCAISE

1

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

02/02/2016

N° E16000008 /13

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 28/01/16, la lettre par laquelle le Maire de la commune de BOUC-BEL-AIR demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc Bel Air ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

Article 1er : M. Bertrand FORTIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

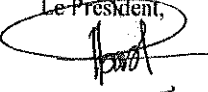
Article 2 : M. Jean-Pierre DORMOY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : La mairie de la commune de BOUC-BEL-AIR versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1 000 euros.

Article 4 : Pour les besoins de l'enquête publique le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

Article 5 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de BOUC-BEL-AIR, à M. Bertrand FORTIN, à M. Jean-Pierre DORMOY et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Marseille, le 02/02/2016

Le Président,

Gilduin HOUIST

**DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE**

**MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR**

N°2016-12

Code Postal 13320

Le Maire de la commune de Bouc Bel Air,

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et suivants, R.153-8 et suivants ;

**OBJET : Mise à l'enquête
publique de la révision
générale du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

15 MARS 2016

COURRIER ARRIVE

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2014 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2015 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 juillet 2015 prenant acte du second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2015 relative au bilan de la concertation / révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2015 arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la décision n° E16000008/13 en date du 2 février 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur Bertrand FORTIN, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, ainsi que Monsieur Jean-Pierre DORMOY, en tant que commissaire enquêteur suppléant ;

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

15 MARS 2016

COURRIER ARRIVE

Vu l'ensemble des pièces qui constituent le dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à enquête publique ;

OBJET : Mise à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bouc Bel Air pour une durée de 32 jours consécutifs à compter du 19 avril 2016 et jusqu'au 20 mai 2016 inclus.

Cette révision est rendue nécessaire pour les motifs suivants :

- Adapter le document d'urbanisme communal au regard des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR)
- Mieux prendre en compte la gestion de tous les risques, inondations, incendie, argile,
- Préserver le maximum de zones agricoles et naturelles,
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et ainsi assurer la préservation des espaces d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire communal,
- Mieux maîtriser la consommation foncière.

SOUS - PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

15 MARS 2016

COURRIER ARRIVE

ARTICLE 2 :

Monsieur Bertrand FORTIN, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Marseille, son suppléant est Monsieur Jean-Pierre DORMOY.

ARTICLE 3 :

Monsieur Richard MALLIÉ, Maire de la commune de Bouc Bel Air est responsable du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Les informations relatives au projet peuvent être demandées auprès du Service Urbanisme et Développement (SUD) / Pôle Municipal de Sauvecanne - Impasse des Oliviers 13320 Bouc Bel Air.

ARTICLE 4 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au Pôle Municipal de Sauvecanne de Bouc Bel Air / Service Urbanisme et Développement, pendant trente-deux jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture du service, soit du lundi au mercredi de 08h00 à 16h30 et le vendredi de 08h00 à 16h30, du 19 avril 2016 au 20 mai 2016 inclus et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses

observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance en mairie de Bouc Bel Air - Place de l'Hôtel de Ville - 13320 BOUC BEL AIR, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

L'évaluation environnementale du projet de révision du PLU et son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation (tome I – Pièce n°1 – Chapitre IV), ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

SOUS - PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

15 MARS 2016

COURRIER ARRIVE

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Service Urbanisme et Développement (SUD) de la mairie de Bouc Bel Air dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur sera présent en salle de réunion au Pôle Municipal de Sauvecanne, situé Impasse des Oliviers, 13320 Bouc Bel Air, pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le mardi 19 avril 2016 de 09h00 à 12h00
- Le lundi 25 avril 2016 de 13h30 à 16h30
- Le mercredi 4 mai 2016 de 09h00 à 12h00
- Le jeudi 12 mai 2016 de 13h30 à 16h30
- Le vendredi 20 mai 2016 de 13h30 à 16h30

ARTICLE 6 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Bouc Bel Air et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Bouc Bel Air disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Bouc Bel Air le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille et à Monsieur le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19

du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au Service Urbanisme et Développement (SUD) de la mairie de Bouc Bel Air pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 :

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision générale du PLU en vue de cette approbation.

ARTICLE 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voies d'affiches, notamment à la mairie, ainsi que par tout autre procédé en usage dans la commune de Bouc Bel Air et notamment le site Internet de la Mairie (www.boucbelair.fr).

Ces mesures de publicité seront justifiées par certificat du Maire.

Un exemplaire des journaux, dans lesquels devra être publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête.

SOUS - PREFECTURE
AIX EN PROVENCE
15 MARS 2016
COURRIER ARRIVE

Fait à Bouc Bel Air,

le 11 MARS 2016


Richard MALLIÉ,

Certifié exécutoire, Reçu en
Sous-Préfecture le :
Publié ou Notifié le :



3

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR

Code Postal 13 320

N°14.08.11

Présents	25
Pouvoirs	8

OBJET :
PRESCRIPTION DE LA
REVISION N°2 DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA
COMMUNE

L'an deux mille quatorze, le 11 juillet

Le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard MALLIÉ, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33
Date de convocation du Conseil Municipal : vendredi 4 juillet

MEMBRES PRESENTS : Richard MALLIÉ, Amapola VENTRON, Marie-Odile ARMANDON, Monique SALOMON, Roger MOSSÉ, Corinne LE MEUT, Edmond EUTEDJIAN, Edouard ALEXANDER, Mathieu MORATEUR, Claude LAMPO, Armand CHAMLA, Claudine ACHAINTE, Colette TOULLEC, Dominique BIÈCHE, André GAUTIER, Véronique GARNIER, Marie-Christine RODRIGUEZ, Stéphan PIERRACCINI, Patrice LANZON, Joseph CASSARO, Marie-Christine OBERLINKELS, Jean-Marc BRETIN, Alain DUBOIS, Véronique BIANCHI, Hervé PLISSON.

POUVOIRS : Mathieu PIETRI à Amapola VENTRON, Roger HOUEIX à Armand CHAMLA, Yann PERTUISEL à Monique SALOMON, Geneviève MARTIN à Roger MOSSÉ, Catherine BIENFAIT à Marie-Odile ARMANDON, Marie-Christine VITIELLO à Corinne LE MEUT, Vanessa BRESCIA à Edouard ALEXANDER, Christine SICCARDI à Mathieu MORATEUR,

Mathieu MORATEUR a été élu secrétaire.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 20 décembre 2012 et a fait l'objet de :

- Une modification n°1 pour la suppression de la majoration de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), approuvée le 14 octobre 2013.
- Une révision n°1 prescrite le 14 octobre 2013 et approuvée le 19 février 2014 pour supprimer une partie d'un Espace Boisé Classé de la parcelle cadastrée section CD n°110 devant servir de terrain d'assiette pour un projet de Centre d'Apport Volontaire.

Conformément aux articles R 123-15 à R 123-25, il revient à la Commune de décider de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, celui-ci doit être adapté à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et à la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

Les objectifs principaux de la première loi visent à mieux prendre en

Envoyé en préfecture le 17/07/2014
Recu en préfecture le 17/07/2014

EXTRAIT DU REGISTRE
Affiché le
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SLO

C.M du 11/07/2014
 Délibération N°14.08.11

compte les thématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, notamment par la définition d'une trame verte et bleue, et une gestion économe de l'espace, permettant de préserver les espaces naturels et agricoles.

Envoyé en préfecture le 17/07/2014
 Reçu en préfecture le 17/07/2014
 Affiché le 17/07/2014

L'objectif principal de la seconde loi est de favoriser le renouvellement et la densification urbaine, dès que les conditions le permettent, tout en préservant la qualité architecturale et environnementale des lieux, afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, la loi demande de mieux prendre en compte la mixité sociale de l'habitat, afin de faciliter l'accès aux logements.

Il importe que la Commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

La commune souhaite réviser le PLU afin de :

- Mieux prendre en compte la gestion de tous les risques, inondation, incendie, argile
- Préserver le maximum de zones agricoles et naturelles
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et ainsi assurer la préservation des espaces d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire communal.
- Mieux maîtriser la consommation foncière

Monsieur le Maire pourra appliquer les dispositions des articles L.123-6 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent la mise en œuvre de la procédure du sursis à statuer pendant un délai qui correspond à la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU, tant que les problèmes de circulation et de transports collectifs ne seront pas résolus :

- une solution doit être trouvée pour l'échangeur des 3 pigeons, au niveau des deux sorties Luynes sur l'autoroute A51.
- Les transports en commun semblent inadaptés sur la zone d'activités des Milles fréquentée par un nombre de plus en plus important de personnel, venant de toutes les villes environnantes de la région.
- Avec la construction prévue du futur Palais des Sports, l'Arena du Pays d'Aix, dans cette zone, la circulation sera considérablement aggravée par un surcroît de déplacements à des horaires différents à cet endroit de la commune. Une plus importante insécurité routière en découlera.

Le sursis à statuer sera utilisé pour toutes les opérations sollicitées, si elles ont pour conséquence de compromettre et d'augmenter :

- Insécurité routière sur la RD8n
- Bouchons sur l'autoroute A51 (repli par la commune)
- Trafic interurbain dense sur les grandes voies de la commune
- Pollutions engendrées par la circulation

La mise en œuvre de cette procédure ne fait pas obstacle à ce qu'il soit procédé à des refus de permis de construire au cas par cas, en se fondant sur des considérations d'insertion paysagère, de sécurité, ou de salubrité.

C.M du 11/07/2014
Délibération N°14.08.11

LE CONSEIL MUNICIPAL
Vu l'avis de la Commission Urbanisme Grands Travaux
Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
Après avoir délibéré,
A la majorité,

Envoyé en préfecture le 17/07/2014
Reçu en préfecture le 17/07/2014
Affiché le

SLO

DECIDE :

- De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-1 et suivants, R123-1 et suivants du code de l'Urbanisme,
- De mener la procédure selon le cadre défini par les articles L 123-6 et suivants, R 123-16 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;
- De fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

- Publications dans la revue municipale d'articles concernant la procédure de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)
- Informations en ligne sur le site Internet de la commune, concernant la procédure de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)
- 2 expositions, une sur le diagnostic, la seconde sur le PADD
- Possibilité d'écrire au maire et au Service Urbanisme
- Des permanences hebdomadaires seront tenues en Mairie par Monsieur le Maire, l'adjoint délégué au PLU ou des techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal »
- 3 présentations publiques seront organisées, la première sur le diagnostic, la deuxième sur le PADD, la troisième sur le zonage et le règlement synthétiques, avant l'arrêt du projet, à l'issue desquelles, le public pourra s'exprimer.

-Donner autorisation au Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat ;


-De solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à la révision du PLU ;

Conformément à l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet du Département des Bouches du Rhône,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- Aux maires des communes limitrophes ou, le cas échéant, aux présidents des EPCI voisins compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme,
- Au président de l'Etablissement public de coopération intercommunale gestionnaire du SCOT
- Aux Etablissement publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

C.M du 11/07/2014
Délibération N°14.08.11

Conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans le journal suivant « La Provence » diffusé dans le Département. Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Envoyé en préfecture le 17/07/2014
Reçu en préfecture le 17/07/2014
Affiché le 

Fait et délibéré en séance à Bouc Bel Air, les mois et an susdits
Pour copie conforme.

Certifiée exécutoire par le Maire,
Compte-tenu de la réception en
Sous-Préfecture le :
et de la publication le :


Richard MALLIÉ,
Maire.



4

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR

Code Postal 13 320

L'an deux mille quinze, le 16 mars

Le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard MALLIÉ, Maire.

N°15.03.04

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 10 mars

Présents	30
Pouvoirs	3

MEMBRES PRESENTS : Richard MALLIÉ, Amapola VENTRON, Marie-Odile ARMANDON, Mathieu PIETRI, Monique SALOMON, Roger MOSSÉ, Corinne LE MEUT, Edmond EUTEDJIAN, Edouard ALEXANDER, Mathieu MORATEUR, Claude LAMPO, Armand CHAMLA, Claudine ACHAINTE, Colette TOULLEC, Dominique BIÈCHE, Roger HOUBIX, Yann PERTUISEL, Geneviève MARTIN, André GAUTIER, Véronique GARNIER, Marie-Christine RODRIGUEZ, Stéphane PIERRACCINI, Patrice LANZON, Joseph CASSARO, Vanessa BRESCIA, Christine SICCARDI, Marie-Christine OBERLINKELS, Jean-Marc BRETIN, Alain DUBOIS, Hervé PLISSON.

POUVOIRS : Catherine BIENFAIT à Richard MALLIÉ, Marie-Pierre VITIELLO à Amapola VENTRON, Véronique BIANCHI à Alain DUBOIS.

Mathieu MORATEUR a été élu secrétaire.

OBJET :
REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) -
DEBAT DU CONSEIL
MUNICIPAL SUR LES
ORIENTATIONS DU
PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES
(PADD)

Monsieur le Maire expose :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2014, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bouc Bel Air a été prescrite.

Dans le cadre de cette procédure, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été redéfini. Il s'agit du document-clé du futur PLU, qui établit les grandes orientations de développement retenues pour l'évolution de Bouc Bel Air à l'horizon 2030, et avec lequel les futurs Zonage et Règlement du PLU devront être compatibles.

Le nouveau PADD s'articule autour de 4 orientations-cadre complémentaires, déclinées en objectifs :

Orientation n°1 – Préserver et mettre en valeur l'environnement de Bouc Bel Air

- 1.1 – Protéger l'environnement naturel, renforcer la biodiversité et mettre en valeur les grandes unités paysagères boucaines
- 1.2 – Préserver et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune
- 1.3 – Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager

Orientation n°2 – Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement ainsi que du cadre de vie

- 2.1 – Planifier une urbanisation compatible avec l'enjeu de préservation de l'environnement et des paysages, ainsi qu'avec la nécessaire prise en compte des risques

C.M du 16/03/2015
délibération n°15.03.04

- 2.2 – Organiser et maîtriser l'évolution des **visages bâtis actuels** en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques en préfecture le 20/03/2015
- 2.3 – Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune au travers d'extensions urbaines maîtrisées
- 2.4 – Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace

Orientation n°3 – Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air

- 3.1 – Développer une offre en logements pour tous les boucaïns
- 3.2 – Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs
- 3.3 – Améliorer les conditions de déplacement

Orientation n°4 – Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air

- 4.1 – Pérenniser et redynamiser l'activité agricole
- 4.2 – Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants
- 4.3 – Planifier un développement des autres types d'activités recentré sur les principaux pôles économiques existants
- 4.4 – Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air

Ce « nouveau » PADD 2015 a été présenté :

- aux Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU, à l'occasion d'une réunion spécifique le 13 janvier 2015
- à la population à l'occasion de la réunion publique du 11 février 2015.

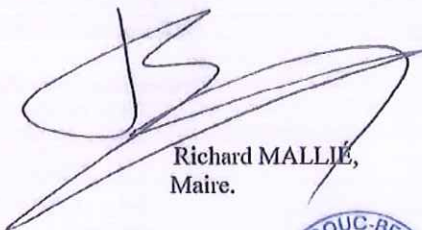
Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du PADD doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Où l'exposé de Monsieur le Maire,

PREND ACTE que Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du PADD s'est déroulé préalablement à l'examen du projet de PLU.

Fait et délibéré en séance à Bouc Bel Air, les mois et an susdits
Pour copie conforme.

Certifiée exécutoire par le Maire,
Compte-tenu de la réception en
Sous-Préfecture le :
et de la publication le :


Richard MALLIE,
Maire.

