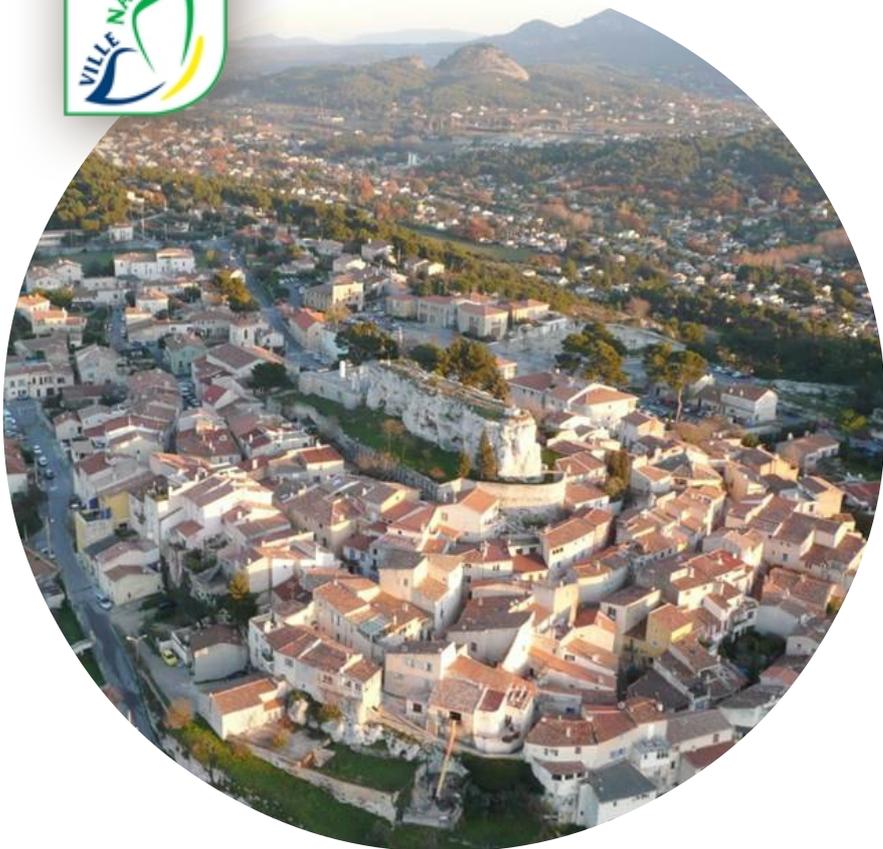


Plan Local d'Urbanisme



**Révision
générale n°1**

**Point sur
l'avancement
de la procédure
Janvier 2015**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	DCM du 13 octobre 2008	DCM du 17 octobre 2011	DCM du 20 décembre 2012
Modification n°1	/	/	DCM du 14 octobre 2013
Révision partielle n°1	DCM du 14 octobre 2013	/	DCM du 19 février 2014
Modification n°2	/	/	
Révision générale n°1	DCM du 11 juillet 2014		



Ville de Bouc Bel Air
Service Urbanisme et Développement
Pôle Municipal de Sauvecanne
04.42.60.68.78
urbanismegrandstravaux@boucbelair.com

Cabinet LUYTON
Le Concorde, 280 av. Foch
83000 TOULON
04.94.89.06.48
christian.luyton@wanadoo.fr



La Révision Générale du PLU

A – Point sur l'avancement de la procédure - Janvier 2015

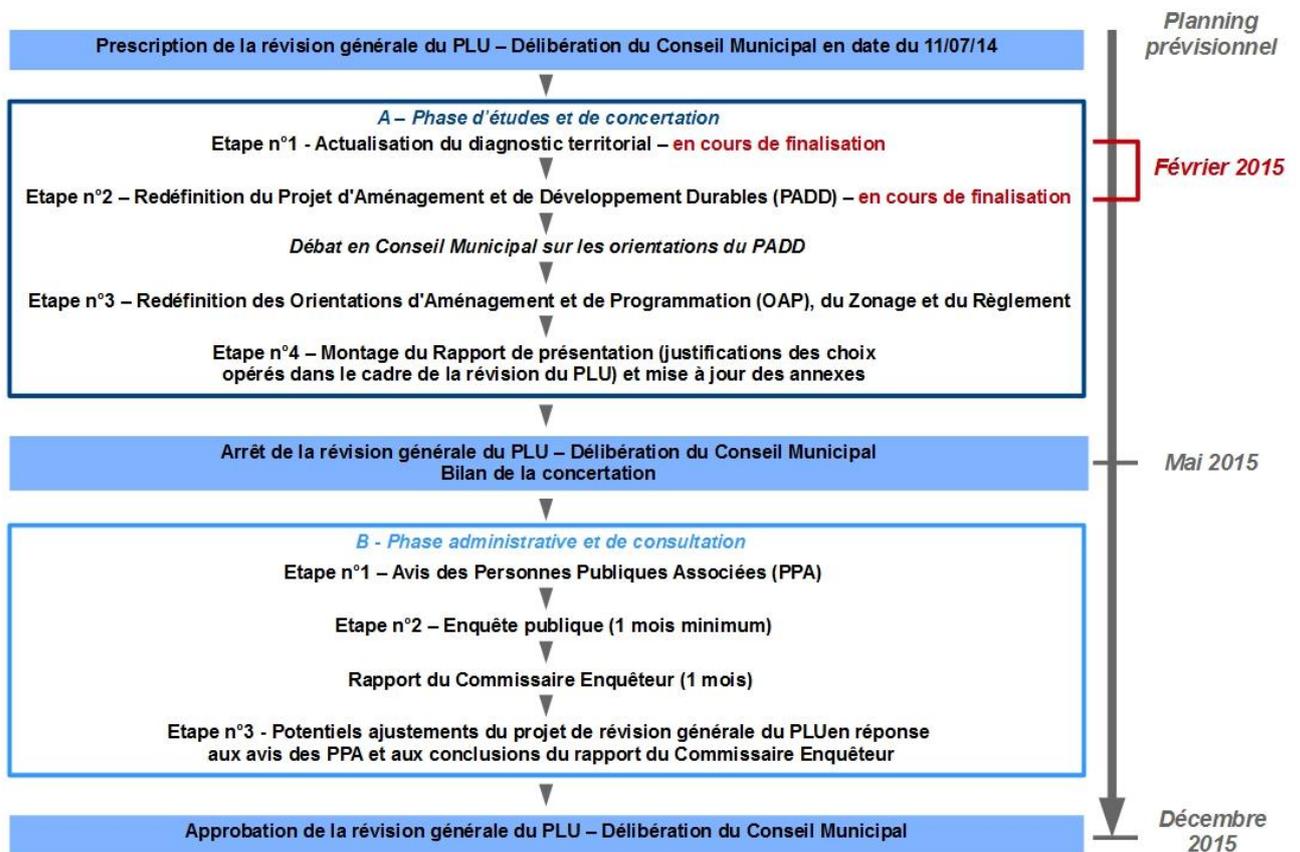
- Rappel du contexte :
 - Évolutions législatives importantes nécessitant d'actualiser le document d'urbanisme en vigueur :
 - Loi du 12/07/2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II – objectif d'une meilleure prise en compte des thématiques et enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, à travers notamment l'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et par une gestion plus économe de l'espace.
 - Loi du 24/03/14 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) – objectif de favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés actuels
 - Volonté de la nouvelle équipe municipale de redéfinir le document d'urbanisme de Bouc Bel Air, afin notamment d'affirmer la préservation de l'environnement et du cadre de vie de qualité de Bouc Bel Air. La commune entend s'engager dans une réelle politique de préservation et de mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager, afin de protéger la biodiversité et de garantir un cadre de vie agréable pour ses habitants. L'objectif phare de la commune est que Bouc bel Air conserve ses caractéristiques de Ville-Nature et s'affirme comme un « poumon vert » au sein de la future métropole d'Aix-Marseille Provence.

- Prescription de la révision générale du PLU par délibération du CM en date du 11 juillet 2014

- Rappel des principaux objectifs fixés pour la révision générale du PLU :
 - Préserver au maximum les zones agricoles et naturelles de Bouc Bel Air
 - 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, mais également l'évolution des tissus bâtis actuels en cohérence avec les enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers de Bouc Bel Air
 - Mieux prendre en compte la gestion de tous les risques : inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles...

- Rappel de la procédure de la révision générale du PLU et du calendrier prévisionnel établi :

Procédure de révision générale du PLU et planning prévisionnel établi :



Présentation des différentes modalités de concertation de la population fixées pour la révision générale du PLU :

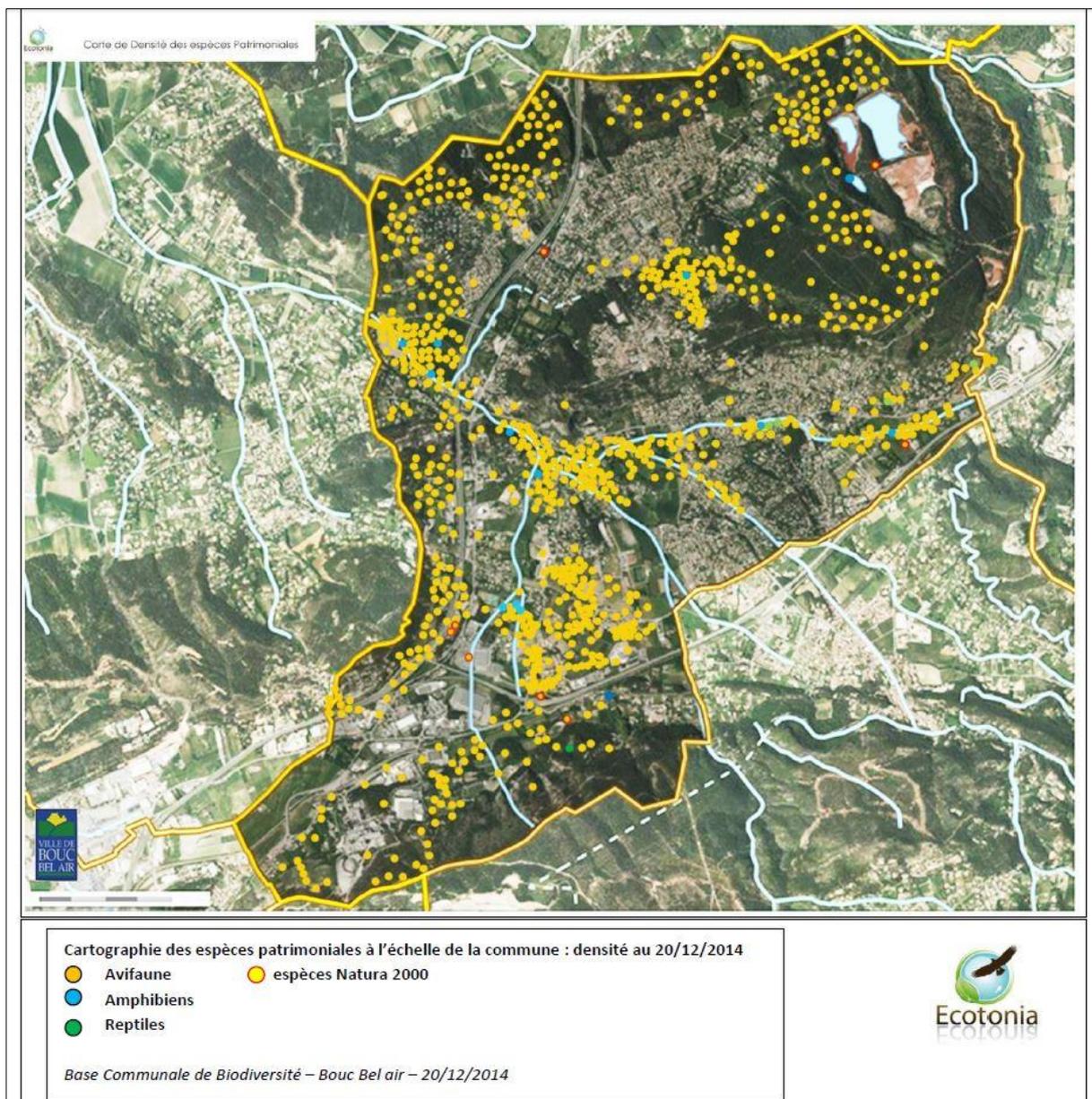
- Ouverture d'un registre de concertation en mairie permettant aux administrés de formuler leur observations / demandes concernant la révision générale du PLU
- Information de la population à travers la revue municipale et le site internet de la mairie notamment
- Mise en place d'une exposition présentant le Diagnostic territorial du PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Possibilité pour la population d'écrire à M. le Maire et au service Urbanisme pour toute demande / observation concernant leur propriété et/ou le projet de révision du PLU
- Organisation de permanences hebdomadaires en Mairie par M. le Maire, Mme l'adjointe déléguée au PLU ou des techniciens dans la période de un mois précédant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal
- Tenue de 3 réunions publiques portant respectivement sur le Diagnostic (réalisée le 09/10/14), le PADD (programmée le 11/02/2015) et le Zonage/Règlement

- Avancement de la procédure de Révision générale du PLU :

Étape n°1 : actualisation du diagnostic territorial – principaux compléments apportés :

- Intégration des premiers résultats de l'étude « Biodiversité » engagée sur l'ensemble du territoire de Bouc Bel Air et réalisée par le bureau d'études spécialisé Ecotonia : recensement des espèces remarquables, identification des espaces à enjeux naturels/écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune...

Cartographie du recensement des espèces remarquables sur Bouc bel Air (document provisoire de travail) :

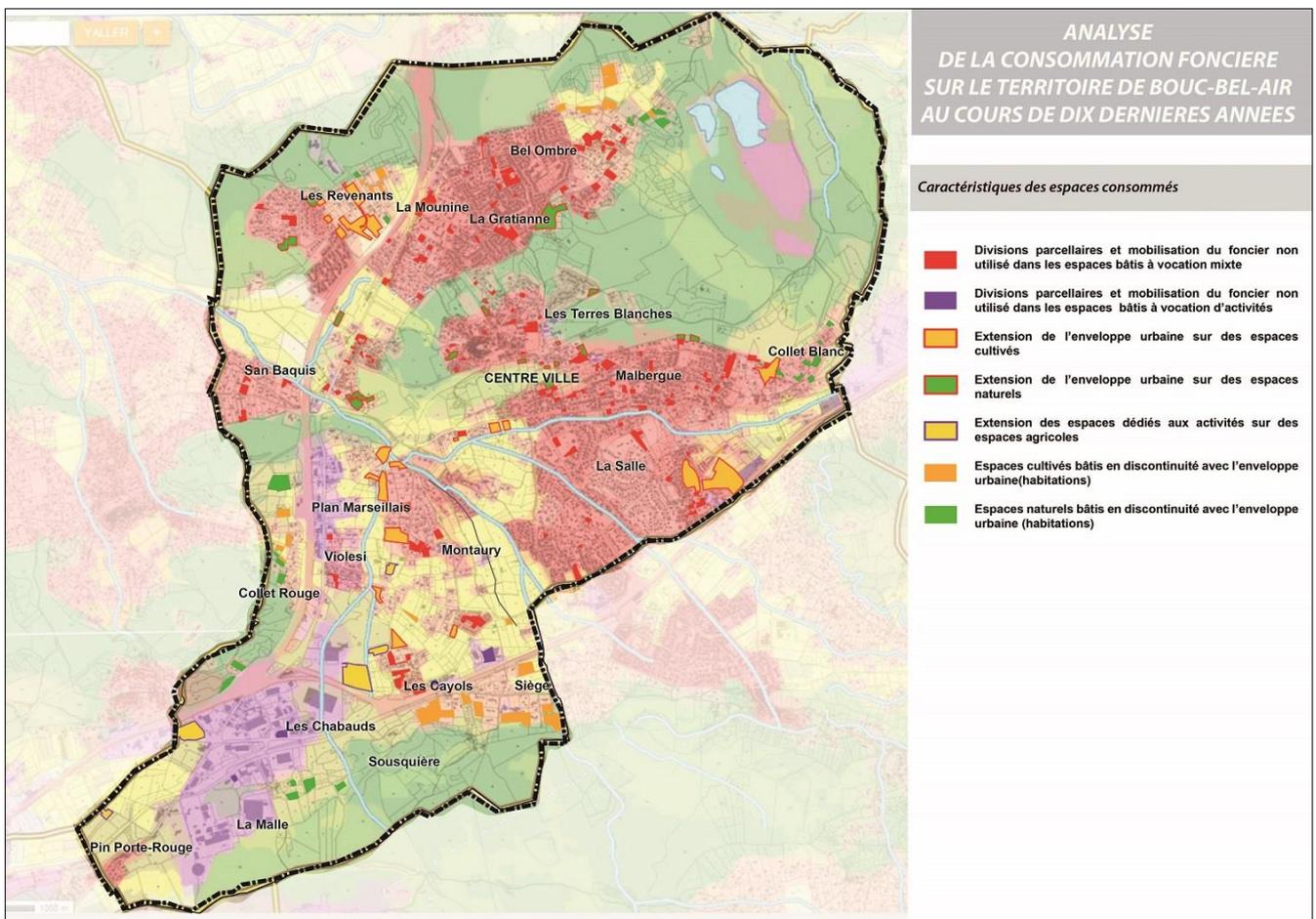


- Analyse de la consommation d'espaces opérée par le développement urbain de la commune sur les 10 dernières années. Il ressort de cette analyse que près de 85 ha ont été consommés par le développement de Bouc Bel Air sur la période 2004-2014, répartis comme suit :
 - Près de 30 ha d'espaces inclus dans l'enveloppe urbaine de 2004
 - Près de 39 ha d'espaces agricoles
 - Près de 16 ha d'espaces naturels

Soit une consommation moyenne de 8,5 ha par an, dont 5,5 ha en extension de l'enveloppe bâtie existante de Bouc Bel Air en 2004.

L'un des principaux enjeux de la révision générale du PLU est de réduire à l'horizon 2030 cette consommation d'espaces à travers notamment une plus importante protection des espaces agricoles et naturels de Bouc Bel Air.

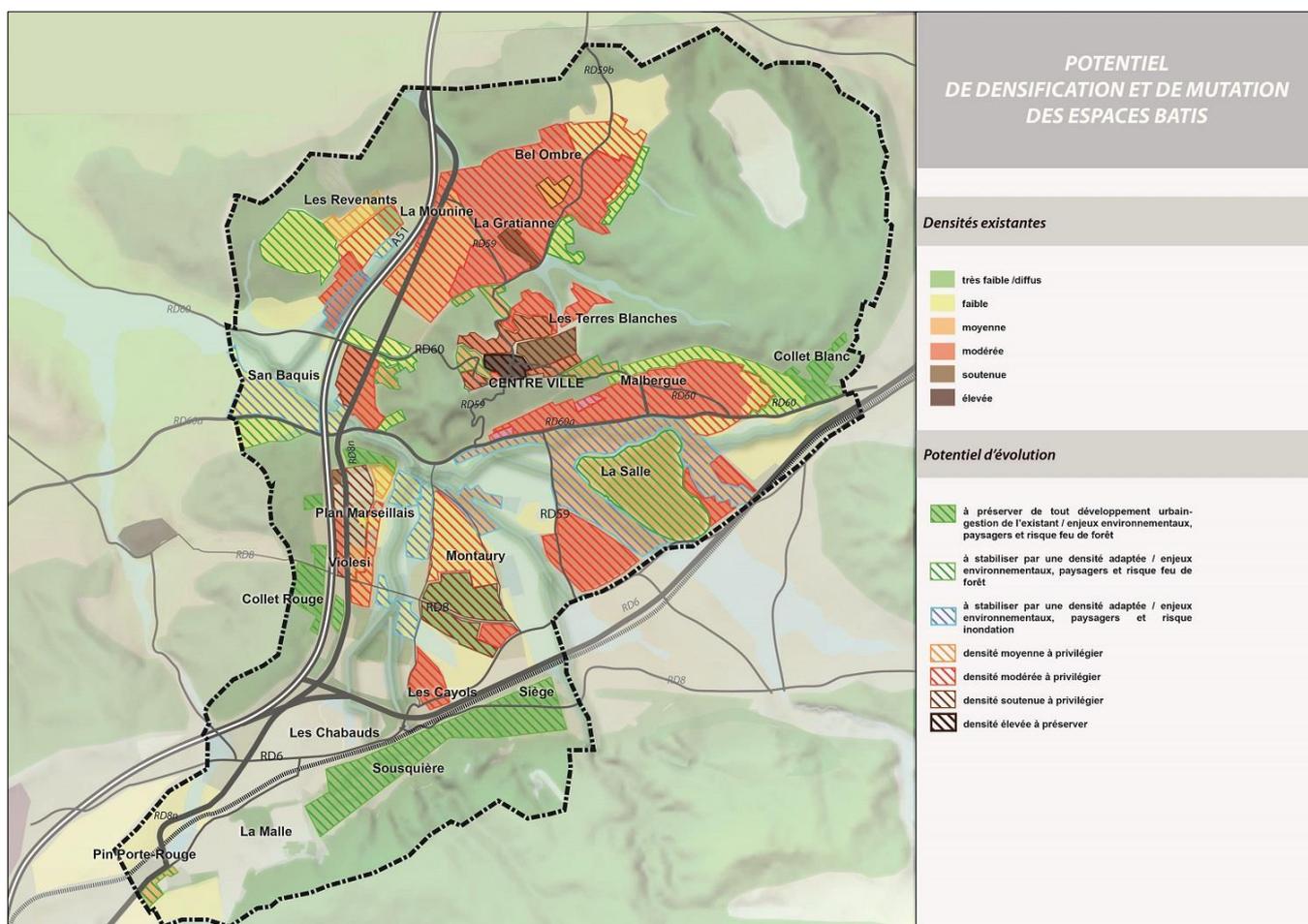
Cartographie de l'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années :



- Analyse du potentiel de densification des espaces bâtis actuels de la commune. Cette nouvelle obligation issue de la loi ALUR a pour objectif d'évaluer la capacité de production de nouveaux logements au sein des tissus urbains actuels. Toutefois, la municipalité affirme sa volonté de garantir une préservation de l'environnement et de la qualité de vivre sur Bouc Bel Air. En ce sens, elle a fait le choix d'identifier :
 - les espaces d'intérêts écologiques, patrimoniaux et/ou paysagers important à préserver strictement,
 - les espaces d'intérêts écologiques, patrimoniaux et/ou paysagers moindre mais dans lesquels le développement de l'urbanisation doit toutefois être maîtrisé
 - les espaces bénéficiant (ou non) d'un niveau d'équipements (voirie, réseaux) suffisante pour accepter une intensification de l'urbanisation.

La commune fait ainsi le choix de ne permettre à travers son projet de développement qu'une densification adaptée et progressive, uniquement dans les secteurs présentant des caractéristiques adaptées : et notamment ceux situés à proximité des pôles de vie, d'équipements, de commerce/services et bénéficiant d'une desserte voirie/réseaux suffisante.

Cartographie de l'analyse du potentiel de densification des tissus bâtis de Bouc Bel Air :



Étape n° 2 : Redéfinition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – ce document constitue l'élément central du futur PLU révisé. Il expose les grandes orientations de développement retenues pour le développement de Bouc Bel Air à l'horizon 2030, concernant l'ensemble des composantes du territoire : l'évolution démographique, l'habitat, l'économie, les équipements, les déplacements, les risques, l'environnement, les paysages, l'agriculture... La redéfinition de ce document est en cours de finalisation. Il a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de révision (services de l'Etat, structures intercommunales, chambres consulaires...) le 13 janvier 2015, et vous sera présenté à vous boucains très prochainement, à l'occasion d'une réunion publique programmée le 11 février 2015 à 18h30, Bastide de La Salle.

La municipalité place la préservation de l'environnement et de la qualité de vie sur Bouc Bel Air au cœur de son projet de développement à l'horizon 2030, qui s'appuie sur 4 orientations-cadre complémentaires, déclinées en objectifs :

1 – Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité 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

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, des paysages, ainsi qu'avec la nécessaire prise en compte des risques

2.2 – Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels, en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques

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, afin d'assurer une plus grande préservation des espaces agricoles et naturels de Bouc Bel Air

3 – Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air

3.1 – Développer une offre en logements pour tous les boucains

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

4 – Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air

4.1 – Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants

4.2 – Contenir le développement des activités industrielles et artisanales

4.3 – Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air

4.4 – Redynamiser et pérenniser l'activité agricole

Le contenu de ce projet de développement vous sera détaillé à l'occasion de la réunion publique à venir, ainsi que dans le prochain numéro du Boucain.

Axe Environnement Paysage du nouveau PADD (document provisoire de travail) :

