

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus, en vue de son approbation en Conseil Municipal du 13/07/16

Rappel du contexte

Par délibération n°12.10.10 en date du 20 décembre 2012, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bouc Bel Air a été approuvé. Il a depuis fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 14 octobre 2013
- d'une révision partielle n°1 approuvée le 19 février 2014
- d'une modification n°2 approuvée le 26 janvier 2015
- d'une modification n°3 approuvée le 19 octobre 2015

A – Procédure de révision générale du PLU et contenu du dossier

Par délibération n°14.08.11 du 11 juillet 2014, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite sur l'ensemble du territoire communal. Les principaux objectifs ayant conduit à cette prescription sont les suivants :

- nécessité d'actualiser le document d'urbanisme communal au regard des dispositions des lois n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) et n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR)
- mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, ainsi qu'assurer la préservation des espaces d'intérêt écologiques sur l'ensemble du territoire communal
- préserver le maximum de zones agricoles et naturelles
- mieux prendre en compte la gestion de tous les risques : inondation, incendie, argiles
- mieux maîtriser la consommation foncière

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cadre la révision générale du PLU :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de deux débats en Conseil Municipal, en dates du 16 mars 2015 et du 13 juillet 2015 (art. L.123-9 du Code de l'Urbanisme)
- les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées (art. L.123-8 et L.121-4 du Code de l'Urbanisme) lors de réunions spécifiques en dates du 13 janvier 2015 (concernant le Diagnostic et le PADD) et du 7 septembre 2015 (concernant le Zonage, le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP)
- une concertation continue de la population a été opérée, depuis la prescription de la procédure de révision générale du PLU jusqu'à l'arrêt de celle-ci en Conseil Municipal. Les modalités de concertation mises en œuvre ont respecté celles initialement prévues dans la délibération du 11 juillet 2014, et ont même été au-delà de ces dernières (Cf. délibération

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

n°15.13.14 en date du 21 décembre 2015 « Bilan de la concertation / révision générale du PLU »).

- Par délibération n°15.13.15 en date du 21 décembre 2015, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU. Préalablement à cette délibération, une synthèse du projet de nouveau PLU, exposant les principaux choix et les principales évolutions opéré(e)s pour la définition de ce dernier, ainsi que l'intégralité du projet de nouveau PLU sur CD, ont été transmis aux Conseillers Municipaux.
- Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision générale du PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à cette procédure, ainsi qu'aux communes limitrophes, aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) directement intéressés, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et le Pêche Maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- Par arrêté n°2016-12 en date du 11 mars 2016, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU. Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage, ainsi que de parutions dans des journaux, conformes à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 19 avril 2016 au vendredi 20 mai 2016 inclus, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs. M. Bertrand FORTIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition du public, se composait :

- du projet de révision générale du PLU arrêté en date du 21 décembre 2015
- des délibérations relatives à la procédure de révision générale du PLU (prescription, débats sur les orientations du PADD, bilan de la concertation et arrêt du projet)
- de la copie des courriers par lesquels la Commune a sollicité l'avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet de révision générale du PLU arrêté (article L.123-9 et L.142-5 – ancien article L.122-2-1 - du Code de l'Urbanisme)
- des avis émis par les personnes publiques associées ou consultées
- de la réponse de la Commune aux avis des personnes publiques associées ou consultées
- de l'arrêté relatif à la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du PLU
- de la décision du Tribunal Administratif en date du 2 février 2016 désignant M. Bertrand FORTIN en qualité de Commissaire Enquêteur
- d'une copie de l'avis d'enquête publique
- du certificat d'affichage en date du 1^{er} avril 2016 relatif à l'avis d'enquête publique
- des extraits de la publication opérée sur le site Internet de la Commune concernant l'enquête publique relative à la révision générale du PLU
- de la copie des extraits des journaux « La Provence » et « La Marseillaise » en dates du 1^{er} avril 2016 et du 22 avril 2016, faisant apparaître l'annonce légale relative à l'avis d'enquête publique

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

- A l'issue de l'enquête, Monsieur le Commissaire enquêteur a rendu son rapport, ainsi que ses conclusions motivées, en date du 15 juin 2016 et a émis un avis favorable concernant le projet de révision générale du PLU, assorti d'une recommandation

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public au sein du Service urbanisme et développement (SUD), aux horaires d'ouverture habituels du service. De plus, ces documents sont disponibles en téléchargement sur le site de la Commune (www.boucbelair.fr – rubrique « Mieux vivre à Bouc Bel Air » / « PLU »).

Dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a recueilli 101 requêtes, étant précisé que plusieurs d'entre elles concernent le(s) même(s) sujet(s), sont similaires, voire identiques.

- Conformément aux dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme (anciens articles L.122-2 et L.122-2-1), l'accord « Dérogation SCOT » a été sollicité auprès de la Métropole d'Aix Marseille Provence. Dans le cadre de cette procédure :
 - o la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable avec réserves en date du 6 avril 2016
 - o le dossier a été présenté à la Commission Urbanisme et Aménagement de la Métropole du 20 juin 2016 et n'a pas fait l'objet de remarque
 - o par délibération URB 021/636/16/CM en date du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille Provence a donné son accord relatif à la dérogation d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc Bel Air

B – Modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite à l'avis des personnes publiques associées ou consultées

Les personnes publiques suivantes ont rendu un avis sur le projet de révision générale du PLU de BOUC BEL AIR :

- **Préfecture des Bouches-du-Rhône – Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**
- **Préfecture des Bouches-du-Rhône – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) – Avis de l'Autorité Environnementale**
- **Préfecture des Bouches-du-Rhône - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – avis favorable avec réserves**
- **Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur – Délégation Départementale des Bouches-du-Rhône**
- **Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence**
- **Communauté du Pays d'Aix (CPA)**
- **Commune de SIMIANE-COLLONGUE - aucune remarque à formuler sur le projet de révision générale du PLU**
- **Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône**
- **Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) des Bouches-du-Rhône**

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

- **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine (STAP) des Bouches-du-Rhône**
- **Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO) – aucune remarque à formuler sur le projet de révision générale du PLU**
- **Office National des Forêts (ONF)**
- **Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS) des Bouches-du-Rhône**
- **Société des Eaux de Marseille (SEM)**
- **Société du Canal de Provence et d’Aménagement de la Région Provençale (SCP)**
- **Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF) – aucune remarque à formuler sur le projet de révision générale du PLU**
- **Syndicat d’Aménagement du Bassin de l’Arc (SABA)**

L’intégralité des avis susmentionnés, ainsi que la réponse à ces avis formulée par la Commune (jointe au dossier mis à l’enquête publique) sont consultables au Service Urbanisme et Développement (SUD).

Sont ci-après exposés les ajustements et modifications apportées au projet de révision générale du PLU en vue de répondre aux avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées.

A - Avis de la Préfecture des Bouches-du-Rhône - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – avis favorable avec réserves et observations

Une réunion de travail a été organisée à l’initiative de la Commune le mardi 10/05/16 avec deux représentants de la DDTM 13 (M. GRANDJACQUET et M. PINAUD) afin d’évoquer les réponses apportées par la Commune à l’avis formulée par celle-ci.

En réponse aux demandes de la DDTM, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Suppression de l’Emplacement Réservé (ER) n°20 au droit des Jardins d’Albertas** (emplacement réservé visant le réaménagement de la RD8n) : voir paragraphe relatif à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- **Possible évolution mesurée des habitations préexistantes en zones Agricoles (A) et Naturelles (N)** : Il est à noter que cette évolution mesurée existait déjà dans le cadre du précédent PLU. Le Rapport de présentation du PLU a ainsi été complété afin de justifier le maintien de cette possibilité d’évolution mesurée.
- **Risque inondation – mention de l’étude réalisée en 2015 par le bureau d’étude INGEROP** au sein du Rapport de présentation et des dispositions générales du Règlement du PLU, en tant qu’élément de connaissance
- **Risque inondation – correction de la légende du Zonage** : « Zone inondable identifiée par approche hydrogéomorphologique mais non modélisée » (en remplacement de la mention « Enveloppe hydrogéomorphologique (crue exceptionnelle) »)
- **Risque Inondation – OAP Secteur Montauray** : ajout de la nécessité d’opérer une réflexion prenant en compte le risque identifié lors de l’ouverture ultérieure à l’urbanisation de la zone (réalisation d’une étude hydraulique)
- **Risque Inondation – Zonage Secteur « San Baquis Ouest »** : reprise de la délimitation Nord de la zone 2AUCc afin de reclasser les espaces non bâtis et inondables en zone Agricole (A) – parcelles cadastrées section BZ n°14 à 18 et BZ n°120 (partie Nord)

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

- **Risque Inondation – Règlement** : ajout de l'interdiction de réaliser des bâtiments nécessaires à la gestion de crise en zone rouge (article 1) et complément concernant l'affichage imposé au sein des parkings en zones Bleu foncé, Bleu clair et Vert hachuré (articles 12)
- **Risque Sismique – Ajout d'une annexe relative à ce risque au sein du PLU**, reprenant le courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015, et notamment le dossier d'information évoqué dans ce courrier
- **Evaluation environnementale** – compléments apportés au sein du Rapport de présentation concernant notamment la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), l'évaluation des impacts résiduels du projet de révision du PLU ou encore des incidences « Natura 2000 »
- **Continuités écologiques** – affirmation de l'enjeu de **préserver le caractère naturel des sols au sein des reculs minimum de 8 m imposés par rapport aux berges des vallats** (articles 7 du Règlement) et intégration, dans les secteurs à enjeux écologiques, de **recommandations relatives** :
 - o à l'aménagement de petites ouvertures pour le passage de la petite faune (articles 11 du Règlement)
 - o à l'interdiction ou à la réduction de l'éclairage extérieur (articles 13 du règlement).
- **Forêts communale et communautaire des Trois Pigeons** : Cf. paragraphe relatif à l'avis de l'ONF
- **Volet sanitaire** : Cf. paragraphe relatif à l'avis de l'ARS

B - Avis de la Préfecture des Bouches-du-Rhône – DREAL – Autorité Environnementale – avis avec recommandations

En réponse aux demandes de l'Autorité Environnementale, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Evaluation environnementale** – compléments apportés au sein du Rapport de présentation concernant notamment la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), l'évaluation des impacts résiduels du PLU et des incidences « Natura 2000 », ou encore le résumé non technique
- **Analyse paysagère** - compléments apportés au sein du Rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) concernant le paysage de BOUC BEL AIR
- **Continuités écologiques** – affirmation de l'enjeu de **préserver le caractère naturel des abords des ripisylves** : Cf. paragraphe relatif à l'avis de la DDTM
- **Volet sanitaire** : Cf. paragraphe relatif à l'avis de l'ARS

C - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) – avis défavorable avec observations

En réponse aux demandes de l'ARS, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Règlement / Zone UC - correction d'une erreur matérielle au sein de l'article UC 4 - 1** (Eau potable) : le cas particulier du Clos des Pins est inclus en zone UCb (et non UCa)
- **Règlement / Zones A et N – article 4 - 1** (Eau potable) :
 - o ajout de l'obligation de raccordement au réseau public pour les **Etablissements Recevant du Public (ERP)**

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

- ajout de la précision suivante : le **recours à des captages d'eau privés** est uniquement admis dans les secteurs non raccordés/raccordables au réseau public
- **Règlement / Zones A et N – article 4 - 2** (Assainissement des eaux usées) :
 - ajout du nécessaire respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols en cas de mise en œuvre d'un **dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC)**.
 - ajout de **l'obligation de raccordement des constructions au réseau public d'assainissement** au sein du sous-secteur Nh (Bastide de Montfinal)

D - Avis de la Chambre d'Agriculture – avis favorable avec observations

En réponse aux demandes de la Chambre d'Agriculture concernant la **vocation de la zone Agricole (A)**, l'article 2 du Règlement de la zone A est repris en cohérence avec les dispositions de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, afin d'autoriser dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et non forestière).

E - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) – avis défavorable avec réserve et recommandations

En réponse aux demandes de la CCI, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Règlement / zone UE – Vocation des Zones d'Activités des Chabauds et de la Malle** : reprise de la vocation de la zone, ainsi que des articles 1 et 2, afin d'affirmer la vocation productive des activités de ces zones (interdiction de création de nouveaux(elles) commerces, hébergements hôteliers/restauration, activités de sports/loisirs, activités sanitaires et sociales).
- **Pôles commerciaux de la Mounine et de la Salle** : en cohérence avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de pérenniser et conforter ces pôles, ces derniers seront reclassés en zone UEc
- **Enjeu de pérenniser / conforter l'offre commerciale du centre ancien**, affirmé au sein du PADD, à travers :
 - **l'identification des linéaires commerciaux à préserver au niveau du centre-ville** (au niveau de la place de l'Hôtel de Ville, de la place Jean Moulin, ou encore des rues Bourbon et de l'Eglise). Cette identification interdit le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée et n'autorisera les changements de destination au niveau de ces derniers que vers le commerce ou les équipements nécessaires aux services publics.
 - **la suppression de l'obligation de création de places de stationnement pour les commerces au sein de la zone UA** (article 12 du Règlement).

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

F - Avis de la Communauté du Pays d'Aix – avis avec observations

En réponse à la demande de la CPA sur le secteur « Bel Ombre » / zone UBa, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Affirmation de l'enjeu de préserver au maximum les éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers du site « Bel Ombre »** au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **Maintien au sein du zonage du PLU de la bastide originelle et des principaux alignements de platanes** qui l'accompagnent comme éléments patrimoniaux/paysagers à préserver (L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)
- **Suppression au sein du zonage du PLU des Espaces Boisés Classés (EBC) et des autres éléments patrimoniaux / paysagers identifiés** au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme au sein de la zone UBa.

G - Avis du Conseil Départemental – avis favorable avec observations

En réponse aux demandes du Conseil Départemental, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Emplacements Réservés (ER) – intégration de précisions concernant les ER n°11, 11 bis et 14** (indication des lieux-dits), **ajustement de l'emprise de l'ER n°16** (aménagement du carrefour RD8/RD8n) via l'inscription de celui-ci dans le prolongement de l'ER n°15 (aménagement de la RD8)
- **Emplacements Réservés (ER) – modification du bénéficiaire des ER n°5** (aménagement de la RD59) **et n°8** (aménagement de la RD60 – avenue du 8 mai 1945) : ces ER sont établis au bénéfice de la Commune car il s'agit de tronçons de voies situés en agglomération. Par ailleurs, **l'emprise de l'ER n°8 est réduite à 12 m de largeur** en cohérence avec l'existant et la faisabilité réelle de l'aménagement projeté.
- **OAP Secteur « San Baquis-Est » / zone 2AU** : ajout de la nécessité d'un raccordement de la future voie de desserte de la zone sur la RD8n de façon perpendiculaire, afin de sécuriser ce raccordement routier (l'aménagement de ce carrefour est par ailleurs prévu dans le cadre des travaux engagés pour la requalification de la RD8n).
- **Communications numériques** – mention au sein du Rapport de présentation des informations transmises par le Conseil Départemental (Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique – SDTAN, conventions tripartites)

H - Avis du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) – avis avec préconisation

En réponse à la demande du CAUE, **l'inventaire Paysage réalisé par ce dernier est intégré** au projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation : identification d'espaces et éléments d'intérêts paysagers complémentaires au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, au sein du Zonage et du Règlement du PLU. Ledit inventaire est par ailleurs annexé au Rapport de présentation (annexe n°3).

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

I - Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) / Architecte des Bâtiments de France (ABF) – avis défavorable concernant l'élargissement projeté de la RD8n au droit des Jardins d'Albertas

En réponse aux demandes de l'ABF, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Reprise de la légende du plan de l'annexe 5.2a du Tome II du PLU – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** afin d'éclaircir le lien entre la carte générale des SUP et l'Atlas des Patrimoines concernant la servitude relative aux Monuments Historiques (AC1).
- **Compléments apportés au sein de l'article 11** (aspect extérieur et aménagement des abords des constructions) **de la zone UA** (centre ancien) et du **périmètre de protection du centre ancien** afin de garantir une conservation des dispositions architecturales anciennes en place (enduit frotté fin, bandeaux, corniches, génoises, menuiseries anciennes, composition des façades avec plus de plein que de vide et des ouvertures plus hautes que larges, composition et pente des toitures...).
- **Suppression de l'Emplacement Réserve (ER) n°20 au droit des Jardins d'Albertas** (emplacement réservé visant le réaménagement de la RD8n) en cohérence avec l'enjeu identifié au PADD de préserver les éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers remarquables de la Commune (notamment au sein et aux abords du Monument Historique).

J - Avis de l'Office National des Forêts (ONF) – avis avec observations

En réponse à la demande de l'ONF, les **forêts communale et communautaire des Trois Pigeons** sont mentionnées dans le Rapport de Présentation du PLU. De plus, une annexe a également été ajoutée au PLU, reprenant la cartographie, ainsi que les arrêtés préfectoraux relatifs à ces forêts.

K - Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) – avis avec observations

En réponse aux demandes du SDIS, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Secteur des Revenants** : ajout sur le schéma de l'OAP de l'obligation d'aménager une **interface coupe-feu** (forêt / urbanisation) en limite Nord du secteur
- **Risque Inondation** – affirmation, au sein du Règlement du PLU, de l'interdiction au sein du Règlement, de la création de sous-sols au sein des zones inondables

L - Avis de la Société des Eaux de Marseille (SEM) – avis avec observations

En réponse à la demande de la SEM, le **reclassement en zone 1AUC des secteurs actuellement inscrits en zone UC aux abords Sud du chemin du Petit Nice, mais non raccordables à l'heure actuelle aux réseaux publics existants**, est opéré.

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

M - Avis de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale (SCP) – avis avec observations

En réponse à la demande de la SCP, la **cartographie actualisée de ses canalisations**, transmise par celle-ci dans le cadre de son avis, a été intégrée au sein du Rapport de présentation et annexée au PLU avant son approbation.

N - Avis du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Arc (SABA) – avis avec observations

En réponse aux demandes du SABA, les compléments et ajustements suivants sont opérés au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation :

- **Risque Inondation – OAP Secteur Montaury** : Cf. *paragraphe relatif à l'avis de la DDTM*
- **Encadrement de l'implantation des nouvelles installations d'assainissement autonome** : ajout d'un recul minimal imposé de 15 m à respecter par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau pour les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) – articles 4 des zones A et N du Règlement
- **Protection des ripisylves** – affirmation de l'enjeu de préserver le caractère naturel des sols au sein des reculs minimum de 8 m imposés par rapport aux berges des vallats (articles 7 du Règlement) – Cf. *paragraphe relatif à l'avis de la DDTM*

C – Modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite à l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur

En date du 15 juin 2016, M. Bertrand FORTIN, commissaire enquêteur, a remis à la Commune son rapport, ainsi que ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable**, assorti de la **recommandation** suivante :

« *Recommandation pour les quartiers des revenants et de San Baquis ouest : je recommande à la commune de reprendre contact avec les habitants de ces quartiers pour bien réexpliquer comment l'urbanisation pourra se faire (planning, procédure, finances etc...)* »

Au sein de ses conclusions, le commissaire enquêteur stipule « **qu'il n'y a pas eu de véritables oppositions au projet de P.L.U. même si certaines pétitions expriment des observations sur l'ensemble du projet ou sur certains secteurs** ». De plus, il expose :

« *D'autres observations à caractère plus collectif sous forme de pétitions et de courriers allant dans le même sens, se sont exprimées sur deux secteurs :*

- « *Les revenants* » où une O.A.P. (orientation d'aménagement et de programmation) est prévue. Ces pétitionnaires sont opposés au projet d'O.A.P. pour des motifs d'utilisation de voies privées, de destruction de partie de forêts, d'expropriation, de dévalorisation de leur propriété ou de futures constructions à caractère social.
- « *San Baquis Ouest* »
Ce secteur est classé dans le P.L.U. actuel en zone 1AUb qui autorise, sous certaines conditions, des constructions nouvelles. Le classement prévu dans le projet de P.L.U. est en zone 2AUCc car ce secteur ne dispose pas de réseaux et équipements nécessaires à son

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

fonctionnement et il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U.

La motivation des pétitionnaires est donc d'obtenir de la commune la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à son fonctionnement ou de rester dans le classement du P.L.U. actuel.

Par ailleurs, la réalisation d'un chemin piétonnier le long de l'avenue André Roussin est éminemment demandée.

Bien que cet aménagement ne relève pas directement du P.L.U la commune s'est engagé à le réaliser (voir réponse de la commune à mon procès-verbal d'observation dans mon rapport d'enquête).

Compte tenu de ce qui précède, j'ai recommandé à la commune de reprendre contact avec les habitants de ces quartiers pour réexpliquer comment l'urbanisation pourra se faire à terme. »

L'avis du commissaire enquêteur, d'une part, reprend, les avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées, et porte, d'autre part, sur les observations et requêtes formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a recueilli 101 requêtes, étant précisé que plusieurs d'entre elles concernent le(s) même(s) sujet(s), sont similaires, voire identiques.

L'intégralité du rapport du commissaire enquêteur (rapport et conclusions motivées), ainsi que la réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse établi par ce dernier suite à la clôture de l'enquête (positionnement de la Commune concernant chacune des requêtes/observations formulées dans le cadre de celle-ci), sont consultables au Service Urbanisme et Développement (SUD).

Sont ci-après exposés les ajustements et modifications apportées au projet de révision générale du PLU en vue de répondre à l'avis du commissaire enquêteur, ainsi qu'à certaines observations/requêtes formulées lors de l'enquête publique.

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
7	Parcelle CI 3 et 6 Lieu-dit « Les Convertis Sud »	Parcelle CI 3 classée en zone 2AU Parcelle CI 6 classée en zone UC (2AU au précédent PLU) Parcelle CI 6 branchée aux réseaux et parcelle CI 3 pouvant l'être facilement Demande de reclassement de la parcelle CI 3 en zone constructible immédiatement (« dent creuse » permettant de reconstruire les habitations existantes en retrait de la rue des Roseaux / lien avec les nuisances causées par le dépôt d'autocars Kéolis et la SITA Suez Environnement)	Reclassement d'une partie de la parcelle CI 3 en zone UC (emprise de près de 800 m²). Maintien du reste de ladite parcelle en zone 2AU, correspondant à un secteur voué à être urbanisé à plus long terme, après modification du PLU et sous la formes d'opération(s) d'ensemble. Cohérence avec l'enjeu affirmé au PADD de maîtrise et de phasage dans le temps du développement urbain de la Commune
10	Parcelle AZ 1 Lieu-dit « Centre-Ville Est »	Parcelle classée en zone UAa Demande de reclassement en zone UCa	Reclassement de la parcelle AZ 1 en zone UCa. Cohérence avec la zone UCa limitrophe et avec les objectifs et enjeux affirmés au sein du PADD et notamment l'adaptation du cadre réglementaire aux caractéristiques/enjeux des différents secteurs bâtis actuels de Bouc Bel Air
26	Parcelle AA 28 Lieu-dit « Bastide de Montfinal »	Réponse à l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) – dans le cadre du projet concernant la Bastide de Montfinal, un raccordement au réseau public d'assainissement est prévu	Modification de l'article N4 du Règlement afin d'imposer, dans le sous-secteur Nh, le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement / cohérence avec la demande formulée par l'ARS dans le cadre de son avis sur le projet de révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
28	Parcelle BB 57 Lieu-dit « Centre-ville Nord Est »	Obligations en matière de création de stationnement trop strictes en zone UAa. Demande de reprise des dispositions antérieures (zone UC – 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher)	Modification de l'article UA 12 du Règlement afin de reprendre, en zone UAa, les dispositions précédemment applicables en zone UC en matière de création de places de stationnement
29	Parcelles AX 231 à 233, 245 et 246 Lieu-dit « Malbergue Sud »	Mention d'une ambigüité du graphisme sur le zonage à propos des marges de recul (entre les reculs loi Barnier et les autres reculs imposés) et problème de correspondance des couleurs de ces reculs entre les plans et leur légende	Reprise du figuré des différents reculs établis au plan de zonage du PLU , avec utilisation de couleurs plus différenciées pour les reculs « loi Barnier » et les autres reculs imposés (art. 6/7 du Règlement)
30	Parcelle BV 105 Lieu-dit « Vaunière »	Erreur graphique : certain Emplacements Réservés (ER) établis pour l'aménagement de bassin de rétention se superposent avec des éléments d'intérêts paysagers à préserver (notamment ER n°123 et 132) Figuré des zones inondables à revoir car trop proche des autres trames (EBC...) Loi interdisant le rejet des eaux de vidange des piscines dans les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et à fortiori sur les voies communales	Correction des erreurs et ambigüités graphiques : suppression des éléments L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme sous l'emprise des Emplacements Réservés (ER) et reprise du figuré des zones inondables Ajout au sein des articles 4 du Règlement de l'interdiction de rejet des eaux de vidange des piscines dans les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et pluviales, ainsi que sur les voies publiques
Courrier du Préfet en date du 07/01/16 relatif à l'approbation du SDAGE Rhône-Méditerranée annexé au registre d'enquête			Mise à jour des données relatives au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) au sein du projet de révision du PLU
Arrêté du M. le Maire de BOUC BEL AIR en date du 01/02/16 relatif à l'institution d'une servitude de passage de conduites d'irrigation au profit de la Société du Canal de Provence			Intégration de la servitude concernée en annexe du projet de révision générale du PLU

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
33	Parcelle CE 31 Lieu-dit « Les Convertis » / av. des Noyers	Parcelle classée en zone 2AU Remise d'un courtier accompagné de 2 plans Projet de divisions afin de réaliser deux logements individuels complémentaires. Demande de rattachement à la zone UC limitrophe à l'Est	Reclassement de la partie Nord des parcelles CE 30 et 31 en zone UC, en cohérence avec le caractère bâti de ces parcelles et avec la desserte existante par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement
44	/	Obligations en matière de production de logements sociaux – demande de reconsidérer la règle des 50% minimum de logements sociaux afin qu'elle soit applicable en nombre de logements et non pas en surface de plancher d'une opération Opérations d'ensemble – règlement pas suffisamment clair concernant l'application des règles « au lot » - second paragraphe de l'article 14 des dispositions générales du Règlement du PLU	<p>Modification du Règlement et des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 (sauf pour le secteur 1AUD-1 car permis déjà délivrés – 65% minimum de la surface de plancher à affecter au logement locatif social)</p> <p>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</p>

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
45	Parcelles BS 26 et 111 Lieu-dit « Montauray Sud »	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)	Projet cohérent avec l'OAP « Montauray » Reclassement des parcelles BS n°26 et 111 en zone 1AUD-4 , conditionnée à une opération d'ensemble, au respect des principes édictés au sein de l'OAP « Montauray » et avec un règlement similaire à celui de la zone UC.
46	/	Demandes concernant les Emplacements Réservés (ER) : 1 – Carrefour de la Mounine – ER n°2 réservé à l'aménagement d'une bretelle de sortie pour l'A51 – plus d'actualité 2 – Aménagement du Ch. Du Petit Nice (ER n°38) – largeur de 8 m irréaliste vu la configuration et l'occupation des lieux 3 – Avenue du 8 mai 45 (ER n°8) – largeur de 16 m irréaliste.	1 – Suppression de l'ER n°2, car aménagement plus d'actualité 2 – Réduction de l'emprise de l'ER n°38 à 6 m de largeur , en cohérence avec l'existant et la faisabilité de l'aménagement visé 3 – Réduction de l'emprise de l'ER n°8 à 12 m de largeur , en cohérence avec l'existant et la faisabilité de l'aménagement visé
55	Lieu-dit « Clos des Pins »	Remise d'un courrier de 2 pages et d'annexes (14 pages) Demande de reprise de la formulation de l'article UC 4.1 concernant le secteur Clos des Pins	Reprise de la formulation de l'article UC 4.1 du Règlement – « 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 »

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
56	CI 3 et 6 Lieu-dit « Les Converts Sud »	Parcelle CI 6 classée en zone UC et parcelle CI 3 classée en zone 2AU 1 - Demande de reclassement de la parcelle CI 3 en zone UC (réseaux existants) afin de reconstruire des habitations en retrait de la rue des roseaux 2 - Demande de rétablir une zone « tampon » de verdure entre les activités de la ZA des Cayols et les habitations limitrophes (reprise de l'emprise maximale d'implantation des constructions établie au sein du Permis d'Aménager de cette ZA sur le lot n°2) + remise d'annexes (8 pages)	1 – Cf. Réponse à la requête n°7 2 - Etablissement au sein du zonage d'une zone « non aedificandi » sur la partie Nord de la parcelle CI 376 conformément à l'autorisation de lotir « ZA Grand Verger » délivrée le 06/06/2008 - Cohérence avec l'enjeu affirmé au sein du PLU d'assurer une évolution des zones d'activités proches de secteurs à vocation d'habitat cohérente en matières de risques et nuisances / ménagement d'espaces « tampon »
59	Parcelles CH 253, CD 301 et 304 Lieu-dit « Petite Bastide »	Parcelle CH 253 classée en zone UC avec Espaces Boisés Classés (EBC) / Parcelles CD 301 et 304 classées en zone UEL avec EBC ponctuels à l'Est du bâtiment principal Décathlon Remise d'un courrier (2 pages) et d'annexes (7 pages) 1 – Contestation du classement en EBC de l'intégralité de la parcelle CH 253. Proposition de réduction de l'EBC, recentré sur les arbres remarquables en partie Sud de la parcelle 2 – Contestation de l'EBC établi au cœur du site Décathlon Village (parcelles CD 301 et 304) – inadapté au regard des installations préexistantes et des aménagements futurs potentiels (accès, accueil, sanitaires...)	1 - Réduction de l'EBC établi sur la parcelle CH 253 selon la proposition émise, en cohérence avec la végétation existante sur la parcelle considérée 2 – 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), en cohérence avec l'existant

Révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
63	Parcelles BS 26 Lieu-dit « Montauray Sud »	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'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Montauray », desserte actuelle par l'ensemble des réseaux - demande de reclassement en zone immédiatement constructible (UC)	Projet cohérent avec l'OAP « Montauray » Reclassement des parcelles BS n°26 et 111 en zone 1AUD-4 , conditionnée à une opération d'ensemble, au respect des principes édictés au sein de l'OAP « Montauray » et avec un règlement similaire à celui de la zone UC.
67	Parcelle AA 2 Lieu-dit « San Baquis Ouest »	Parcelle classée en zone 2AUCc Demande d'identification du Moulin de Sonaille comme élément bâti d'intérêt patrimonial	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
71	Parcelle BL 14 Lieu-dit « Lei Morts »	Parcelle classée en zone A Demande de reclassement en zone 2AUEb car parcelle formant un ensemble économique avec les parcelles BL 11 à 13 et 44 Remise de 4 annexes	Reclassement en partie de la parcelle BL 14 en zone 2AUEb (partie au droit des parcelles déjà classées en zone 2AUEb), cohérence avec l'existant (accès)
80	Parcelle BE 57 Lieu-dit « Centre Ville Est »	Remise d'une lettre (1 page) Parcelle classée en zone UB avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-ville Est » Demande à ce que le pourcentage de logements sociaux soit ramené à 50% comme sur l'ensemble des zones Urbaines (U) de la Commune	Correction du nombre de logements sociaux estimés en cohérence avec le Règlement de la zone UB (50% du futur programme de logements)

Envoyé en préfecture le 15/07/2016

Reçu en préfecture le 15/07/2016

Affiché le



ID : 013-211300157-20160713-16_06_9A-DE

*Révision générale du PLU de Bouc Bel Air
Synthèse du projet à destination des élus en vue de son approbation en Conseil Municipal*

N° de requête au sein du registre d'enquête publique	Localisation / Parcelle(s)	Requête formulée lors de l'enquête publique	Ajustement(s) opéré(s) au sein du projet de révision générale du PLU préalablement à son approbation
97	Parcelle AM 148 à 150 Lieu-dit « Sainte Anne »	Demande de reconsidération de la réglementation des clôtures sur voie (soubassement de 80 cm imposé + grillage). Enjeu d'imposer plutôt des haies végétales en cohérence avec le principe de « Ville verte »	- Reprise des articles 11 du Règlement - incitation à la plantation de haies végétales en accompagnement des clôtures sur voies (soubassement maçonné de 80 cm + grillage), et obligation dans les secteurs U/AU indicés (a, b et c) et UE/ZAUEb

Note : Le dossier complet de révision générale du PLU est consultable au Service Urbanisme et Développement (Pôle Municipal de Sauvecanne – impasse des Oliviers – 13320 BOUC BEL AIR).

Ainsi, au regard des éléments précédemment synthétisés et exposés, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Envoyé en préfecture le 15/07/2016
Reçu en préfecture le 15/07/2016
Affiché le 
ID : 013-211300157-20160713-16_06_9A-DE