



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
COMMUNE DE BOUC BEL AIR



Révision générale du plan local d'urbanisme  
RAPPORT DU COMMISSAIRE *ENQUÊTEUR*

# **REVISION GENERALE DU P.L.U. de BOUC BEL AIR Printemps 2016**

---

## **Examen du dossier**

---

### **Sommaire du rapport du Commissaire Enquêteur**

### **Liste des pièces jointes au rapport du commissaire enquêteur**

- 1** - Décision et mission du commissaire enquêteur
- 2** – Objet de l'enquête
- 3** - Présentation du projet
- 4** - Étude et évaluation du dossier
  - 4. 1- Conformité par rapport aux textes en vigueur
  - 4. 2- Personnes publiques associés et consultés
  - 4. 3- Bilan de la concertation
  - 4. 4- Composition du dossier
- 5** – Organisation et déroulement de l'enquête
- 6** – Clôture de l'enquête
- 7-1-** Procès-verbal de synthèse
- 8-2-** Analyse des observations

## **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

## 1- Décision et mission du Commissaire Enquêteur

Suite à la lettre de Monsieur le Maire de Bouc Bel Air enregistrée le 28/01/2016 par laquelle il 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

Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille a pris la décision n°E16000008/13 le 02/02/2016 désignant M. Bertrand FORTIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Pierre DORMOY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°2016-12 du 11 mars 2016 Monsieur le Maire de Bouc Bel Air a prescrit l'enquête publique relative à la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air pour une durée de 32 jours consécutifs à compter du 19 avril 2016 et jusqu'au 20 mai 2016 inclus.

L'enquête fait référence aux codes de l'urbanisme de l'environnement et des collectivités territoriales.

## 2- Objet de l'enquête

Comme précisé ci avant, l'enquête concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc Bel Air

Cette révision a pour objets :

- 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 de 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

La procédure d'enquête est régie par le code général des collectivités locales, le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants, le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.

## 3- Présentation du projet

Le projet a pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bouc Bel Air (P.L.U.)

Les principales orientations ayant conduit à cette procédure sont les suivantes :

- 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 ALLUR)
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux ainsi que d'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

Les principaux enjeux se traduisent au travers du projet d'aménagement et de développement durable de la commune (P.A.D.D.) qui affiche les ambitions suivantes :

- Affirmer Bouc Bel Air comme « Ville nature » et poumon vert au sein de la métropole Aix-Marseille Provence
- Mettre la préservation de l'environnement au cœur du projet de la commune
- Projeter une évolution démographique « naturelle » plus maîtrisée et en adéquation avec les caractéristiques et enjeux de la commune
- Mieux maîtriser et organiser le développement urbain de Bouc Bel Air dans le respect des intérêts écologiques, patrimoniaux et paysager en y intégrant tous les risques (inondations, feux de forêts, argiles.....)
-

Les principaux points qui fondent la révision générale du plan local d'urbanisme de Bouc Bel Air se déclinent ainsi qu'il suit :

- Préservation des enjeux écologiques et renforcement de la protection des espaces agricoles et naturels
  - o Affirmation de la protection des espaces agricoles et naturels, ainsi que des continuités d'intérêt écologiques, sur la base notamment de l'étude « base communale de biodiversité (+135ha de zones agricoles et naturelles par rapport au P.L.U. actuel)
  - o Identification des espaces bâtis d'intérêt écologiques dans lesquels l'évolution de l'urbanisation nécessite d'être maîtrisée, voire stoppée
- Maintien de la qualité du cadre de vie sur Bouc Bel Air
  - o Identification et préservation des éléments d'intérêts patrimoniaux et/ou paysagers tant bâti que végétaux
  - o Incitation au développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (liaisons douces, parking relais, lien entre développement urbain et transport en commun)
  - o Affirmation du principe de mixité sociale dans le cadre des futurs programmes de logement et d'une répartition équilibrée de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal
- Maîtrise de l'urbanisation sur l'évolution des tissus bâtis actuels et sur les secteurs de développement futur. Meilleure prise en compte des risques.
  - o Limitation de la consommation d'espace induite par le développement urbain
  - o Développement urbain sur les secteurs déjà bâtis et en confortement des centralités de la commune (pôles de vie, d'équipement et de commerces et services)
  - o Identification des secteurs pouvant être raisonnablement densifiés et, à l'inverse, des espaces non propices à la densification ou dans lesquels cette diversification nécessite d'être maîtrisée
  - o Maîtrise et encadrement de l'urbanisation future via la définition d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur les secteurs identifiés comme stratégiques
  - o Affirmation de la vocation principale d'habitat des abords est de la RD8n en cohérence avec l'objectif de requalifier cet axe majeur comme « boulevard urbain »
  - o Réorganisation des secteurs à vocation économique, notamment le long de la RD8n pour plus de lisibilité et de complémentarité entre les différents pôles d'activités de Bouc Bel Air
  - o Encadrement de développement commercial sur Bouc Bel Air, recentré sur les centralités commerciales et de services existants
  - o Développement économique recentré sur les secteurs d'activités existants

Ce projet de révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Bouc Bel Air, nécessite une refonte totale des documents graphiques et du règlement par rapport au plan local d'urbanisme actuel. Ceci implique de nombreuses études économiques, sociales et environnementales comme on le verra dans le chapitre suivant « étude et évaluation du dossier »

## **4- Étude et évaluation du dossier**

### **4-1 Conformité par rapport aux textes en vigueur**

Le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Bouc Bel Air soumis à enquête publique pendant 32 jours consécutifs du 19 avril 2016 au 20 mai 2016 inclus est conforme aux textes en vigueur et notamment :

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants, R153-8 et suivants, R123-15 à R123-25, L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, L123-6 et suivants, R123-16, L300-2, L123-9, L121-4, L121-2, R121-14-1, L121-5
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

- Le décret n°2011-2018 de 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) et à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR)

#### **4-2 Personnes publiques associées et consultées**

La délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2014 prescrivant la révision n°2 (objet du présent dossier) du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Bouc Bel Air a décidé la notification de cette délibération aux personnes suivantes :

- Préfet du département des Bouches du Rhône
- Aux présidents du conseil régional et du conseil départemental
- Aux présidents des chambres de commerce, d'industrie, de la chambre des 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 E.P.C.I. (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) voisins compétents en matière de plan local d'urbanisme
- Au président de l'établissement public de coopération intercommunal gestionnaire du S.C.O.T
- Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés

La délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2015 relative au débat du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) dit que le P.A.D.D. 2015 (révision n°2) a été présenté aux personnes publiques associées à l'occasion d'une réunion spécifique le 13 janvier 2015.

Les personnes publiques associées ont également été consultées à l'occasion d'une réunion spécifique du 7 septembre 2015 dans le cadre de la présente révision générale du P.L.U.

Cette réunion avait pour objet : le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Le projet de révision générale du P.L.U. a été arrêté par délibération du 21 décembre 2015. Il a été notifié aux personnes publiques associées par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au tableau de notification ci-après.

| Révision générale du PLU de BOUC BEL AIR – Tableau de suivi des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) |   |                   |  |
|--|---|-------------------|--|
| ORGANISMES   | Date d'envoi LRAR                       | Date de réception | Date de retour avis en Mairie centrale |
| PRÉFECTURE DES BDR   | 22/12/2015                              | 24/12/2015        | 21/03/2016                             |
| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) 13  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        |  |
| DDTM13 / Service Territorial Est   | Remis en mains propres le<br>23/12/2015 | 23/12/2015        |  |
| Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) PACA                         | Remis en mains propres le<br>23/12/2015 | 23/12/2015        | /                                      |
| Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) PACA   | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | 26/02/2016 + 24/03/2016                |
| DRAC / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) 13                                      | 23/12/2015                              | 24/12/2015        |  |
| DRAC / STAP 13 / Architecte des Bâtiments de France (ABF)  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        |  |
| Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA)  | 23/12/2015                              | 29/12/2015        | /                                      |
| Agence Régionale de Santé (ARS)  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | 17/03/2016                             |
| Conseil Départemental 13   | 23/12/2015                              | 28/12/2015        | 25/03/2016                             |
| Conseil Régional PACA  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | /                                      |
| Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) MARSEILLE PROVENCE  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | 31/03/2016                             |
| Chambre des Métiers  | 23/12/2015                              | 28/12/2015        | /                                      |
| Chambre d'Agriculture 13   | 23/12/2015                              | 06/01/2016        | 18/02/2016                             |
| Institut National des Origines et de la Qualité (INAO)   | 23/12/2015                              | 29/12/2015        | 21/03/2016                             |
| Direction Départementales des Services d'incendie et de Secours (DDSiS) 13                                   | 23/12/2015                              | 28/12/2015        | 11/04/2016                             |

| ORGANISMES   | Date d'envoi LRAR | Date de réception | Date de retour avis en Mairie centrale |
|--|-------------------|-------------------|--|
| Réseau Ferré de France (RFF)                                   | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| SNCF   | 23/12/2015        | 28/12/2015        | 28/01/2016                             |
| Communauté du Pays d'Aix (CPA)                                 | 23/12/2015        | 23/12/2015        | 29/12/2015                             |
| Société des Eaux de Marseille (SEM)                            | 23/12/2015        | 24/12/2015        | 24/03/2016                             |
| Direction Générale de l'Aviation Civile                        | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| ERDF   | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| Société du Canal de Provence (SCP)                             | 23/12/2015        | 28/12/2015        | 11/02/2016                             |
| Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Arc (SABA) | 23/12/2015        | 05/01/2016        | 31/03/2016                             |
| Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)     | 23/12/2015        | 08/01/2016        | 04/04/2016                             |
| Office National des Forêts (ONF)                               | 23/12/2015        | 24/12/2015        | 14/01/2016                             |
| Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) PACA         | 23/12/2015        | 04/01/2016        | /                                      |
| Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (MPM)          | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| Mairie SEPTEMES LES VALLONS                                    | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| Mairie SIMIANE COLLONGUE                                       | 23/12/2015        | 28/12/2015        | 04/05/16                               |
| Mairie GARDANNE  | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| Mairie PENNES MIRABEAU   | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |
| Mairie CABRIÈS   | 23/12/2015        | 24/12/2015        | /                                      |

| ORGANISMES  | Date d'envoi LRAR                       | Date de réception | Date de retour avis en Mairie centrale  |
|---|---|-------------------|---|
| Mairie AIX EN PROVENCE  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | /   |
| État-major Zone Défense Lyon  | 23/12/2015                              | 04/01/2016        | /   |
| SOUS PREFECTURE D'AIX EN PROVENCE   | Remis en mains propres le<br>22/12/2015 | 22/12/2015        | /   |
| Communauté du Pays d'Aix - Dérogation SCOT  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | Pas de réponse dans le délai de 3 mois –<br>Courrier adressé le 03/03/2016 à la<br>Métropole Aix-Marseille-Provence |
| PRÉFECTURE Commission Départementale de<br>Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et<br>Forestiers (CDPNAF) | 23/12/2015                              | 24/12/2015        | Passage CDPENAF le 31/03/16 – avis en<br>date du 06/04/16 reçu le 13/04/16  |
| DDTM 13 - CDPNAF  | 23/12/2015                              | 24/12/2015        |   |

Autorité Environnementale :

| ORGANISMES                             | Date d'envoi LRAR | Date de réception | Date de retour avis en Mairie centrale |
|--|-------------------|-------------------|--|
| PRÉFECTURE - Autorité Environnementale | 06/01/2016        | 11/01/2016        | 05/04/2016                             |
| DREAL / Évaluation Environnementale    | 06/01/2016        | 11/01/2016        |  |

Dérogation SCOT, Envoi :

| ORGANISMES                           | Date d'envoi LRAR | Date de réception | Date de retour avis en Mairie centrale |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE     | 03/03/2016        | 04/03/2016        |  |
| Métropole / Territoire du Pays d'Aix | 03/03/2016        | 04/03/2016        |  |

Au cours de l'enquête la commune de SIMIANE-COLLONGE a fait parvenir son avis sans observation daté du 25/03/2016 reçu en mairie de Bouc Bel Air le 4 mai 2016 classé en pièce 216 au classeur annexe du registre d'enquête

### 4-3 Bilan de concertation

La délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2014 prescrivant la révision n°2 du P.L.U. a fixé les modalités de la concertation ainsi qu'il suit :

- Publication dans la revue municipale d'articles concernant la procédure de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Information 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 (P.A.D.D.)
- 2 expositions, une sur le diagnostic, la seconde sur P.A.D.D.
- Possibilité d'écrire au maire et au service d'urbanisme
- Permanences hebdomadaires tenues en mairie par le maire, l'adjoint délégué au P.L.U. ou des techniciens dans la période d'un mois précédent « l'arrêt du projet de P.L.U. par le conseil municipal
- 3 présentations publiques, la première sur le diagnostic, la deuxième sur le P.A.D.D., la troisième sur le zonage et le règlement synthétique avant l'arrêt du projet, à l'issue desquelles le public pourra s'exprimer.

La délibération du conseil municipal du 21 décembre 2015 relative au bilan de concertation fait apparaître :

- Les observations recueillies et les éléments de réponses apportées sous la forme de deux colonnes :
  - o L'une sur les observations
  - o L'autre sur les éléments de réponse

En conclusion on notera :



- Que la concertation avec la population dans le cadre de la procédure de révision du P.L.U. s'est tenue de manière continue depuis la prescription de celle-ci jusqu'à l'arrêt du nouveau P.L.U. en conseil municipal.
  - Que la commune a mis en œuvre les modalités de concertation prévues par la délibération du 11 juillet 2014 et a même été au-delà via la mise en œuvre de dispositifs de concertation complémentaires ( 4 réunions publiques au lieu de 3 initialement prévues), (permanences P.L.U. sur près de 3 mois au lieu du mois initialement prévu), (ouverture d'un registre de concertation, communication par l'intermédiaire de conseils consultatifs de quartier)
- On notera également que la délibération de prescription du P.L.U. en date du 11 juillet 2014 a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparent dans le journal « La Provence » diffusée dans les Bouches du Rhône.

***J'estime le dossier conforme aux textes en vigueur.***

#### **4-4 Composition du dossier**

Le dossier comprend :

**4-4-1 :** Les délibérations du conseil municipal de Bouc Bel Air

- 11 juillet 2014 relative à la prescription de la révision n°2 du P.L.U. objet du présent dossier
  - 16 mars 2015, débat en conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
  - 13 juillet 2015, second débat du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)
  - 21 décembre 2015, bilan de concertation organisée dans le cadre de la révision générale du P..U.
  - 21 décembre 2015, arrêt du projet de révision générale du P.L.U.
- Ces délibérations sont jointes en annexe au présent rapport.

**4-4-2 :** La décision du président du tribunal administratif de Marseille n°E16000008/13 du 02/02/2016 désignant Bertrand FORTIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Jean-Pierre DORMOY en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Bouc Bel Air.

**4-4-3 :** L'arrêté n° 2016-12 du maire de Bouc Bel Air prescrivant l'enquête publique de la révision générale du P.L.U. (voir en annexe)

**4-4-4 :** L'avis d'enquête publique ; (voir en annexe)

**4-4-5 :** Les copies des publications dans deux journaux locaux de l'avis d'enquête publique 15 jours au moins avant le début de l'enquête, le second dans les 8 jours suivant le commencement de l'enquête. Ces deux avis ont fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une publication sur le site internet de la commune. Elles sont jointes en annexe.

**4-4-6 :** L'avis des personnes publiques associées (P.P.A.) ou consultées. On trouvera ci-après la liste d'envoi du dossier de révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air et la liste de réception de ces avis ou de non réception de ces avis.

**4-4-6-1 :** Avis du préfet du 17 mars 2016

L'avis du préfet émet un avis favorable au projet de révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air sous réserve d'apporter des compléments et rectifications dans le sens suivant :

- Augmenter les densités indicatives dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)
  - o L'O.A.P. de secteur centre-ville où l'on cherche, dans un milieu déjà urbanisé la densification ou la mutabilité, grâce à des formes urbaines plus proche de celle du Centre Bourg permettrait de donner de la cohérence dans l'ensemble du périmètre

- Sur le périmètre de l'O.A.P. Bel Ombre, secteur d'ouverture à l'urbanisation, la prise en considération de la topographie permettrait d'optimiser les potentialités du secteur sans compromettre les atouts paysagers du site
- Dans le périmètre de l'O.A.P. Montaury l'augmentation des densités permettrait à la fois de limiter l'extension urbaine et de préserver un potentiel foncier pour l'avenir
- Afficher une production de logements, en particulier sociaux, en rapport avec les enjeux de développement et l'attractivité accrue de la commune
  - En recherchant des niveaux de densité compatibles avec une politique de limitation de consommation d'espace, et en menant une réflexion sur le potentiel de densification ou de mobilité du parc de logements existants, et en engageant une réflexion en amont pour permettre la faisabilité et l'opération de logement (maîtrise du foncier , programmation, équilibre financier.....)
- Mettre en conformité les dispositions réglementaires des zones agricoles et naturelles en justifiant dans le rapport de présentation le choix des zones A et N dans lesquelles les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation seront autorisés et traduire cartographiquement ces secteurs
- Prendre en compte l'ensemble des observations relatives aux risques naturels. Concernant la prise en compte du risque feu de forêt, le porter à connaissance fourni en mai 2014 aurait du faire l'effort d'un croisement entre les enjeux d'urbanisation et la connaissance du risque dans les secteurs d'aléa subit. et induit

#### **4-4-6-2 :** Avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement

Dans son avis du 04 avril 2016, le préfet (autorité environnementale) tout en notant la volonté de révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles, recommande cependant de :

- Préciser et justifier la superficie à mobiliser pour l'urbanisation au regard :
  - D'une évaluation du nombre de logements à construire mieux étayée
  - Des capacités foncières existantes dans l'enveloppe urbaine
- Réévaluer la définition des densités et des coefficients d'emprise au sol afin de mettre en cohérence les O.A.P. avec le P.A.D.D. et les préconisations du S.C.O.T. Pays d'Aix.
- Compléter l'évaluation des incidences Natura 2000
- Limiter au sein du règlement les constructions sur captage privé dans les seuls secteurs non raccordables au réseau public et veiller à la cohérence entre le zonage d'assainissement et le zonage du P.L.U.

#### **4-4-6-3 :** Avis du préfet (Direction Générales des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur, service territorial de l'architecture et du patrimoine des ouches du Rhône) en date du 15 février 2016 et du 14 mars 2016)

Ces avis visent notamment l'emplacement réservé pour l'élargissement de la route RD8 au droit du jardin d'Albertas.

L'architecte des bâtiments de France pourrait donner un accord de principe à cet élargissement à condition que la largeur de l'élargissement permette la préservation des haies et clôtures existantes bordant la voie. Par ailleurs il convient que le projet de travaux ne nuise pas dans son ensemble au bâtiment et qu'il soit vu en association avec l'architecte des bâtiments de France.

#### **4-4-6-4 :** Avis de l'agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 14 mars 2016.

L'agence régionale de santé émet un avis défavorable sur le projet de révision général du P.L.U. de Bouc Bel Air notamment pour les raisons suivantes :

- Alimentation en eau potable

Le recours à des captages privés sera limité aux seuls secteurs non raccordés ou non raccordables et le raccordement au réseau public d'eau potable devra être imposé pour tous les établissements recevant du public.

- L'A.R.S. estime que le P.L.U. n'aborde pas du tout la question d'alimentation en eau à partir de captages privés alors que de nombreux secteurs déjà construits ne sont pas desservis par le réseau public.
- Assainissement
  - o Conditionner les zones A et N au respect du zonage d'assainissement et d'aptitude des sols
  - o Revoir la carte du zonage d'assainissement et d'aptitude des sols en cohérence avec les zonages du P.L.U.
  - o Obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées en zone NH
  - o

**4-4-6-4 :** Avis du conseil départemental par délibération de la commission permanente du 26 mars 2016

- Domaine des routes
  - o Emplacements réservés (E.R.)  
Il conviendra de prendre en compte la liste des E.R. au bénéfice du département et la liste des E.R. au bénéfice de la commune selon les tableaux de la délibération
- Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)  
Le conseil départemental précise dans sa délibération les conditions d'accès et de carrefour sur les routes départementales
- Domaine de l'habitat  
Le conseil départemental estime que le tableau comparatif des zones du P.L.U. actuel et du P.L.U. projeté aurait mérité d'être plus détaillé
- Domaine de l'aménagement du territoire  
Le conseil départemental souhaite que le projet du P.L.U. mentionne que le département finalise l'élaboration du schéma départemental territorial d'aménagement numérique (S.D.T.A.N.)

**4-4-6-5 :** Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Marseille Provence, lettre du 24 mars 2016 visant la délibération de l'assemblée générale du 26 février 2016.

« Avis défavorable, le projet P.L.U.....Réduit de près de 90 ha les réserves foncières économiques..... »  
La C.C.I. formule aussi des recommandations pour la préservation des zones d'activités et du tissu commercial.

**4-4-6-6 :** Avis de la chambre d'agriculture en date du 10 février 2016.

Cet avis est favorable mais assorti de recommandations ;

- Pas de constructions ou installations relatives à l'exploitation forestière en zone A
- Revoir la surface du secteur Ap quartier de Montfinal/Barème
- Remplacer les dispositions relatives à la gestion du risque inondation par celles du P.P.R.I. Durance

**4-4-6-7 :** Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité en date du 14 mars 2016

Cet avis ne formule pas de remarques dans la mesure où le projet de P.L.U. n'affecte pas l'activité des A.O.C. et I.G.P.

**4-4-6-8 :** Avis du service départemental des services incendie et de secours des Bouches du Rhône en date du 8 avril 2016 :

- O.A.P. quartier San Baquis Est
  - o Limiter les zones d'imperméabilisation supplémentaires
  - o Ajouter des dispositions constructives visant la réduction de la vulnérabilité (commerces, bureaux, services de proximité)
- O.A.P. Quartier des Revenants
  - o L'interface entre le bâti et l'espace forestier doit permettre l'accessibilité et la dépendabilité du secteur (accès et point d'eau)

- Partie sud (en zone inondable limiter l'imperméabilisation et pas de stationnement en sous-sol.
- O.A.P. Quartier Escaillon
  - Interface zone boisée à traiter avec accessibilité et défendabilité
  - Dimensionnement cohérent de la voirie pour garantir l'accessibilité des secteurs
  - Interrogation sur la mise à jour des documents visés à l'annexe « 5-3 risques » du tome II et l'article 5 prise en compte des risques p.12 du règlement
- 

**4-4-6-9** : Avis SNCF du 20 janvier 2016 « pas d'observation »

**4-4-6-10** : Avis de Communauté du Pays d'Aix en date du 28 décembre 2015

- Quartier Bel Ombre : revoir le zonage pour permettre le futur projet de logements d'intérêt communautaire adapter le règlement graphique du secteur de la bergerie avec le plan masse de l'O.A.P. Bel Ombre
- 

**4-4-6-11** : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du 31 mars 2016.

Avis favorable sur le projet de P.L.U. de Bouc Bel Air assorti des réserves suivantes :

- Augmenter les densités indicatives dans les O.A.P.
- Afficher une production de logements en particulier sociaux
- Mettre en conformité les dispositions réglementaires de zones agricoles et naturelles avec le code de l'urbanisme

**4-4-6-12** : Avis du service d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) du bassin de l'arc, arrivé le 31 mars 2016 en mairie de Bouc Bel Air.

Cet avis estime :

- Que l'O.A.P. du Quartier Montaury pourrait d'avantage tenir compte du risque d'inondation en étendant la zone naturelle de centralité
- Que le règlement du P.L.U. pourrait faire référence à la surface aménagée du projet (surface de la parcelle – espaces verts)
- Que le règlement du P.L.U. relatif à l'assainissement autonome devrait être complété par la prescription suivante « l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif est interdite à moins de 15 m d'un milieu aquatique »
- Qu'il serait intéressant de préciser qu'en zone agricole une bande ( qui peut être inférieure à 8m) doit rester naturelle afin de garantir la possibilité à la ripisylve d'exister

**4-4-6-13** : Avis de la société du canal de Provence en date du 3 février 2016

Cet avis indique que le canal de Provence bénéficie de servitudes de passage et d'aqueducs souterrains pour ses ouvrages hydrauliques et ses canalisations.

*4-4-6-14 Avis de l'office national des forêts du 11 Janvier 2016 demandant à la commune d'intégrer les données relatives aux forêts Communale et communautaire des 3 pigeons et de reconsidérer l'établissement des EBC sur ces forêts*

*4-4-6-15 Avis de la société des eaux de Marseille du 16 mars 2016 demandant à la commune le reclassement en zone AU d'un secteur non desservi par les réseaux*

Le dossier d'enquête comporte également une note qui constitue la réponse de la commune aux avis des personnes publiques associées ou consultées. En terme méthodologique cette note vise à répondre aux observations soulevées et à indiquer les précisions, ajustements ou modifications que la commune envisage en conséquence d'opérer au sein du projet de révision du P.L.U. avant son approbation.

On trouvera ci-après ce document :

BERTRAND FORTIN  
 COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR



**Révision générale du PLU de BOUC BEL AIR – Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées**

15 avril 2016

La Commune de BOUC BEL AIR a arrêté son projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 décembre 2015.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), plusieurs avis ont été réceptionnés par la Commune dans le délai de 3 mois suivant la notification du projet de révision du PLU arrêté. Lesdits avis sont joints au dossier d'enquête publique, se déroulant du 19 avril au 20 mai 2016.

La présente note constitue la réponse de la Commune à ces avis. En terme méthodologique, elle vise à répondre aux observations soulevées par les PPA et à indiquer les précisions, ajustements ou modifications que la Commune envisage, en conséquence, d'opérer au sein du projet de révision de PLU avant son approbation.

**A - Avis de la Communauté du Pays d'Aix – reçu le 29/12/15**

En réponse à la demande de la CPA sur le **secteur « Bel Ombre » / zone UBa**, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- Affirmation de l'enjeu de préserver au maximum les éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers du site « Bel Ombre » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et 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 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

**B - Avis de l'Office National des Forêts (ONF) – reçu le 14/01/16**

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

En revanche, la Commune entend maintenir les **Espaces Boisés Classés (EBC)** établis sur lesdites forêts au sein du zonage du PLU (surface concernée de près de 265 ha), en cohérence avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de protéger les entités boisées majeures de la Commune, d'intérêts écologiques et paysagers. De plus, l'inscription en EBC n'est pas contradictoire avec le statut juridique du régime forestier.

**C - Avis de la SNCF – reçu le 28/01/16**

La SNCF n'a formulé **aucune observation** dans le cadre de son avis.

***D - Avis de la Société du Canal de Provence (SCP) – reçu le 11/02/16***

---

La **cartographie actualisée des canalisations de la SCP**, transmise par celle-ci dans le cadre de son avis, sera intégrée au sein du Rapport de présentation et annexée au PLU avant son approbation.

***E - Avis de la Chambre d'Agriculture – reçu le 18/02/16***

---

En réponse aux demandes de la Chambre d'Agriculture concernant la **vocation de la zone Agricole (A)**, la Commune envisage de reprendre l'article 2 du Règlement de la zone A 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).

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Zonage / Délimitation de la zone Ap** (espaces agricoles d'intérêts paysagers) **aux abords Sud de la Bastide de Montfinal**, en cohérence avec l'enjeu affirmé au sein du PADD de préserver les espaces d'intérêts paysagers de la Commune (abords du Monument Historique et espaces offrant des perspectives remarquables, notamment sur le promontoire boisé du Crêt dominé par la chapelle de la Bonne-Mère).
- **Règlement / Dispositions applicables en zones inondables** : les études Inondations réalisées sur la Commune de Bouc Bel Air et intégrées au sein du PLU n'ont en effet pas valeur de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et ne permettent pas d'accéder aux demandes de modifications réglementaires sollicitées par la Chambre d'Agriculture.

***F - Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) / Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) / Architecte des Bâtiments de France (ABF) – reçus le 26/02/16 et le 24/03/16***

---

En réponse aux demandes de l'ABF, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **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 Patrimoine 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) 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...). Il est par ailleurs à noter que la Commune a missionné le CAUE 13 pour l'établissement d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP), document pédagogique et illustré qui sera complémentaire aux dispositions réglementaires du PLU.
- **Suppression de l'Emplacement Réservé (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).

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Règlement / Zone Np** (site de traitement des boues rouges) – **hauteur des constructions** : en effet, l'article N 10 du Règlement du PLU fixe une hauteur maximale des constructions à 7m à l'égout en zone Np (sauf impératif technique). De plus, l'avis de l'ABF sera sollicité dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme située à l'intérieur du périmètre de protection du Pavillon de Chasse du Roi René.
- **Règlement / Zone UA** (centre ancien) – **dispositions applicables pour l'installation de panneaux photovoltaïques** : en effet, le degré de précision concernant l'identification des perspectives paysagères remarquables à préserver au niveau du village ne permet pas d'accéder à la demande de modification réglementaire sollicitée par l'ABF. De plus, l'avis de celui-ci sera sollicité dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme située à l'intérieur du périmètre de protection du portail de l'Eglise de Bouc Bel Air.
- **Zonage / Emplacement Réservé (ER) n°132** (aménagement d'un bassin de rétention aux abords de l'A51 et à proximité des Jardins d'Albertas) : cet ER a été inscrit dans le PLU approuvé en 2012 sur la base du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de la Commune. Cette dernière envisage la mise à jour de ce schéma à court terme. Dans le cadre de cette actualisation, les caractéristiques, voire l'emprise et la localisation, de ce futur bassin de rétention seront reconsidérés afin de garantir une intégration dans les espaces d'intérêts paysagers et patrimoniaux environnants.
- **Inventaire des éléments bâtis d'intérêts patrimoniaux** (article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme) : l'ensemble des éléments inventoriés sera conservé, y compris la série d'auberges aujourd'hui fortement transformées (n°47 à 49). En effet, l'enjeu est, à travers l'identification de ces éléments du patrimoine boucain, d'inciter, lors des évolutions à venir pour ces bâtiments, à une réaffirmation de leurs intérêts architecturaux initiaux.

#### ***G - Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) – reçu le 17/03/16***

---

En réponse aux demandes de l'ARS, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **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)**
  - o ajout de la précision que 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) :
  - o ajout du nécessaire respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols en cas de **dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC)**.

Par ailleurs, la Commune envisage de réaliser à court terme la mise à jour de son Zonage d'Assainissement et de la Carte d'aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif (ANC), au regard des dispositions du PLU révisé.

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Possible évolution mesurée des habitations préexistantes en zones Agricoles (A) et Naturelles (N)**, conformément à la vocation de celles-ci et aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il est toutefois à noter que cette évolution est très encadrée au sein du Règlement du PLU (extension / surélévation et annexes limitées à 25% de l'emprise au sol et de la surface de

plancher existantes, sans excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher après extension / surélévation ou réalisation d'annexes).

#### ***H - Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – reçu le 21/03/16***

En réponse aux demandes de la DDTM, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°20 au droit des Jardins d'Albertas** (emplacement réservé visant le réaménagement de la RD8n) : voir réponse à l'avis de l'ABF
- **Possible évolution mesurée des habitations préexistantes en zones Agricoles (A) et Naturelles (N)** : Cf. réponse à l'avis de l'ARS. Il est à noter que cette évolution mesurée existait déjà dans le cadre du précédent PLU. Le Rapport de présentation du PLU sera ainsi complété afin de justifier le maintien de cette possibilité d'évolution mesurée. Enfin, les dispositions de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme n'impose pas la définition de sous-secteurs spécifiques au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) en vue d'autoriser cette dernière.
- **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.
- **Risque inondation – correction de la légende du Zonage** : « Zone inondable identifiée par hydrogéomorphologie mais non modélisée »
- **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
- **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)
- **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 (article 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 au sein du Rapport de présentation concernant notamment la prise en compte du SCOT et du SRCE, l'évaluation des impacts résiduels 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 des **recommandations relatives** :
  - o à l'aménagement de petites ouvertures pour le passage de la faune (articles 11 du Règlement)
  - o à la réduction de l'éclairage (articles 13 du règlement).
- **Forêts communale et communautaire des Trois Pigeons** : Cf. réponse à l'avis de l'ONF
- **Volet sanitaire** : Cf. réponse à l'avis de l'ARS

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Evolution démographique projetée**, en cohérence avec celle, « naturelle », constatée durant les décennies précédentes et avec les objectifs communaux affirmés au sein du PADD :
  - o de concilier développement maîtrisé de Bouc Bel Air et préservation / valorisation de ses intérêts écologiques, patrimoniaux et paysagers.



- d'affirmer Bouc Bel Air comme « Ville Nature » au sein de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.
- **Densités projetées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** en effet, ces densités-cibles ont été établies en cohérence :
  - avec les caractéristiques (équipements, réseaux, voiries, localisation par rapport aux centralités de la Commune, desserte par les transports en commun...) et les enjeux écologiques/patrimoniaux/paysagers des différents secteurs urbains de la Commune (Cf. orientation n°2 du PADD)
  - avec les préconisations du SCOT : en effet, la densité moyenne établie au sein des OAP sont de l'ordre :
    - de 60 à 65 logements / hectare au sein des secteurs « Centre-Ville Est » et « Bel Ombre », ce qui est supérieur à l'ambiance « villageoise » du SCOT (50 logts/ha)
    - de 30-35 logements / hectare au sein des secteurs « Montaury », « Plan Marseillais – Violési », « San Baquis-Est » et « Escailon », ce qui est cohérent, voire supérieur, à l'ambiance « pavillonnaire » du SCOT
    - seul le secteur « Revenants » affiche une densité-cible de l'ordre de 22 logements / hectare, qui se justifie au regard de la localisation et du niveau de desserte voirie/réseaux du secteur, ainsi que des caractéristiques des tissus urbains limitrophes existants (tissus pavillonnaires).

Par ailleurs, il est à noter que la densité constatée sur les tissus pavillonnaires existants de la commune s'échelonne entre 10 à 12 logements par hectares. Ainsi, les densités projetées dans le cadre du PLU révisé sont bien supérieures à l'existant et cohérentes avec l'enjeu affirmé au PADD de conduire à une densification progressive et adaptée des tissus bâtis actuels présentant des caractéristiques et enjeux appropriés.

Enfin, l'emprise au sol maximale des constructions a été augmentée dans les secteurs identifiés au PADD comme propices à cette densification progressive (zone UC par exemple).

- **Reprise de la limite constructible Ouest du centre ancien,** en cohérence avec les enjeux et objectifs affirmés au sein du PADD :
  - préservation des espaces naturels / boisés, ainsi que des espaces d'intérêts écologiques et paysagers de la Commune
  - intégration de l'aléa Feu de Forêt (aléa subi exceptionnel identifié sur le secteur considéré par le Porter A Connaissance Feu de Forêt)
  - limitation de la consommation d'espaces
- **Secteur « Montaury » - vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs,** en cohérence avec les orientations du PADD et notamment :
  - le maintien / renforcement des centralités commerciales (La Salle, RD8n) et des pôles d'équipements (Montaury) existants
  - le développement complémentaire d'une offre en transport alternative à l'automobile (transports en commun, liaisons douces...)
- **Secteur « Plan Marseillais-Violési » - zones inondables :** les secteurs non bâtis et potentiellement inondables ont d'ores et déjà été exclus des espaces constructibles du secteur et reclassés en zone Agricole (A)
- **Secteur « Centre-Ville » - densification des tissus bâtis existants :** zones limitrophes au secteur d'OAP (zones UA/UAa et UB) présentant un règlement incitant à une densification progressive des espaces bâtis existants.
- **Secteur « Bel Ombre » - redéfinition de la limite Nord de la zone UBa et densité cible projetée :** le secteur reclassé en zone UC correspond à l'emprise de l'actuel groupe scolaire de la Bergerie, qui n'a pas vocation à être intégré au futur programme de logements visé par l'OAP. Par ailleurs, le cadre réglementaire du précédent PLU a été maintenu sur la zone UBa (pas d'emprise au sol

maximale des constructions, ni de pourcentage minimum d'espaces verts à respecter – avec toutefois un objectif affirmé de préserver au maximum les éléments d'intérêts patrimoniaux et paysagers du site).

- **Règlement / Zone Np** (site de traitement des boues rouges) – **hauteur des constructions** : voir réponse à l'avis de l'ABF
- **Zonage / Emplacement Réserve (ER) n°132** (aménagement d'un bassin de rétention aux abords de l'A51 et à proximité des Jardins d'Albertas) : voir réponse à l'avis de l'ABF
- **Inventaire des éléments bâtis d'intérêts patrimoniaux** (article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme) : voir réponse à l'avis de l'ABF
- **Production de logements sociaux** : Règlement du PLU imposant un minimum de 50% de logements sociaux dans toute opération portant sur 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. De plus, la Commune ne souhaite pas établir d'Emplacements Réservés (ER) pour la production de logements sociaux, en cohérence avec l'enjeu de mixité sociale dans l'habitat et celui d'une répartition homogène des logements sociaux sur le territoire de la Commune.
- **Règlement / Zones A et N – distance maximale entre les annexes admises et les habitations auxquelles elles sont liées** : cette distance est d'ores et déjà imposée aux articles A 8 et N 8 du règlement du PLU (maximum 15 mètres)
- **Risque Inondation – secteurs 1AUCc (Plan Marseillais – Violési) et 2AUCc (San Baquis-Ouest)** – ces zones correspondent à des tissus urbains actuels, dans lesquels l'évolution du bâti existant et la densification sont maîtrisés au regard du caractère potentiellement inondable de celles-ci. Toutefois, la Commune envisage une reprise de la limite Nord de la zone 2AUCc (Cf. précédemment).
- **Aléa Feu de Forêt – Porter A Connaissance (PAC) Feu de Forêt** d'ores et déjà intégré en annexe du PLU et mentionné au sein des dispositions générales du Règlement
- **Zonage / Continuités écologiques** : les continuités écologiques à préserver identifiées sont inscrites en zone A / N au PLU. Les entités et continuums végétaux (dont les ripisylves) sont inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) ou identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme. L'évolution des espaces bâtis d'intérêts écologiques bordant ces entités naturelles est par ailleurs maîtrisée (sous-secteurs indicés « a », « b » ou « c »). A ces titres, il n'est pas nécessaire d'intégrer un sous-zonage (Aco / Nco) relatif aux continuités écologiques communales.
- **Zonage / continuités écologiques – secteur « RD59b-Est »** : il s'agit de tissus urbains actuels, dans lesquels l'évolution du bâti existant et la densification sont maîtrisés au regard des enjeux écologiques / paysagers identifiés sur ceux-ci (sous-secteurs indicés « a », « b » ou « c »). Pour précision, la zone UCb située au niveau du vallon correspond à une opération récemment réalisée (« résidence seniors Montana »)
- **Espaces Boisés Classés (EBC) établis au sein des forêts communale et communautaire des Trois Pigeons** : Cf. réponse à l'avis de l'ONF
- **Aménagement numérique** – PADD évoquant les communications numériques (Cf. Orientation n°3)

---

***I - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) – reçu le 21/03/16***

---

L'INAO n'a formulé **aucune observation** dans le cadre de son avis.

---

***J - Avis de la Société des Eaux de Marseille (SEM) – reçu le 24/03/16***

---

En réponse à la demande de la SEM, la Commune envisage de **reclasser en zone 1AU les secteurs actuellement inscrits en zone UC aux abords du chemin du Petit Nice, mais non raccordables à l'heure actuelle aux réseaux publics existants.**

---

***K - Avis du Conseil Départemental – reçu le 25/03/16***

---

En réponse aux demandes du Conseil Départemental, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **Emplacements Réservés (ER)** – intégration de **précisions concernant les ER n°11, 11 bis et 14** (lieux-dits), **ajustement de l'emprise de l'ER n°16** (aménagement du carrefour RD8/RD8n) et 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 seront 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 sera réduite à 12 m de largeur.**
- **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.
- **Communication numériques** – mention au sein du Rapport de présentation des informations transmises par le Conseil Départemental (Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique – SDTAN, conventions tripartites)

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Secteur « Plan Marseillais-Violési » - Zone 1AUD-2 / stationnement** : le Règlement du PLU impose, comme pour l'ensemble des zones, l'obligation de réaliser les places de stationnement liées aux constructions et installations admises en dehors des voies et emprises publiques.
- **Présentation des évolutions de zonage opérées dans le cadre de la révision du PLU** – celles-ci sont présentées de manière détaillée au sein du Chapitre III du Rapport de Présentation du PLU, à l'échelle du territoire communal et pour les différentes zones et sous-secteurs (U, AU, A et N) – Cf. pages 37 à 72

---

***L - Avis du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Arc (SABA) – reçu le 31/03/16***

---

En réponse aux demandes du SABA, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **Risque Inondation – OAP Secteur Montauray** : Cf. réponse 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 par rapport aux milieux aquatiques pour les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) – articles 4 des zones A et N
- **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).

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Règlement / Compensation de l'imperméabilisation des sols** : les articles 4 du Règlement du PLU font déjà référence aux surfaces imperméabilisées (par ailleurs définies au sein du lexique du Règlement).

#### ***L - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) – reçu le 31/03/16***

---

En réponse aux demandes de la CCI, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **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 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 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 :
  - o **l'identification des linéaires commerciaux à préserver au niveau du centre-ville** (par exemple 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 interdira 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.
  - o **la suppression de l'obligation de création de places de stationnement pour les commerces au sein de la zone UA** (article 12).

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Redéfinition des zones constructibles dédiées aux activités économiques**, en cohérence avec les orientations du PADD et notamment :
  - o l'orientation n°2 qui appuie la nécessité de réduire la consommation d'espaces liée au développement urbain de Bouc Bel Air, afin de préserver les espaces agricoles et naturels
  - o l'orientation n°4 qui affirme l'enjeu de recentrer le développement économique sur les espaces d'activités existants, en vue notamment de structurer et pérenniser ces derniers
- **Zones d'Activités des Chabauds, de Leï Morts et de la Sèbe** : les dispositions réglementaires établies au sein du PLU encadrent à la fois la vocation et l'évolution de ces zones (*Cf. ajustements envisagés au Règlement de la zone UE ci-dessus*), pas de nécessité de formaliser d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) supplémentaires sur celles-ci.
- **Pôles commerciaux de la Mounine et de la Salle** : les dispositions réglementaires établies au sein du PLU encadrent à la fois la vocation et l'évolution de ces pôles (*Cf. ajustements envisagés au Zonage – UEc - ci-dessus*), pas de nécessité de formaliser d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) supplémentaires sur ceux-ci.

- **Secteurs économiques / Emprise maximale des constructions (articles 9) et pourcentage minimum d'espaces verts (articles 13)** : le PLU a distingué différentes zones en fonction de la vocation spécifique de chacun des secteurs économiques de la Commune (UE, UEa, UEb, UEc, UEd, UEI...), et du phasage retenu pour le développement économique de Bouc Bel Air, au regard de la desserte actuelle en réseaux/voiries (UE / 2AUEb). Les emprises maximales des constructions et les pourcentages minimums d'espaces verts définis au sein de ces différentes zones ont été établis en cohérence avec ces éléments.
- **Zone d'activités des Cayols – Vocation d'activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat** : ainsi la Commune maintient l'interdiction d'y implanter de nouvelles activités industrielles
- **Site des calcaires régionaux, d'Eurovia et de CEMEX Bétons / Quartier de la Salle** – la localisation de ces activités au cœur d'un espace résidentiel conduit la Commune à maintenir le zonage UCc établi sur celles-ci.
- **Secteur Plan Marseillais-Violesi / Hôtel existant en bordure de la RD8n** – cette structure est située en zone UC au sein du PLU, qui autorise l'hébergement hôtelier. Le maintien et la potentielle évolution de cette structure ne sont donc pas remis en cause par le cadre réglementaire du nouveau document d'urbanisme.

---

***M - Avis du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) – reçu le 04/04/16***

---

En réponse à la demande du CAUE, la Commune envisage d'**intégrer l'inventaire Paysage au sein du PLU avant son approbation** : identification des éléments ponctuels d'intérêts paysagers au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme (en complément de l'inventaire des éléments bâtis d'intérêts patrimoniaux d'ores et déjà établi au sein du PLU arrêté le 21/12/2015).

---

***N - Avis de l'Autorité Environnementale – reçu le 05/04/16***

---

En réponse aux demandes de l'Autorité Environnementale, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **Evaluation environnementale** – compléments au sein du Rapport de présentation concernant notamment la prise en compte du SCOT et du SRCE, l'évaluation des impacts résiduels du PLU et des incidences Natura 2000, ou encore le résumé non technique
- **Analyse paysagère** - compléments au sein du Rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement). Il est par ailleurs à noter que la Commune a missionné le CAUE 13 pour l'établissement d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP), document pédagogique et illustré qui sera complémentaire aux dispositions réglementaires du PLU.
- **Continuités écologiques** – affirmation de l'enjeu de **préserver le caractère naturel des abords des ripisylves** : Cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Volet sanitaire** : Cf. réponse à l'avis de l'ARS

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Estimation de la production de logements, au regard de l'évolution démographique projetée au sein du PLU** : il est précisé que le besoin estimé en nouveaux logements intègre à la fois ceux nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants et ceux liés au maintien du niveau de population actuel (phénomène de « desserrement des ménages »...)

- **Justification du potentiel de logements et des surfaces urbanisables du PLU** – cet élément est établi au sein du chapitre III du Rapport de présentation (p74 à 77)
- **Densités projetées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Zonage / continuités écologiques – secteur « RD59b-Est »** : Cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Volet sanitaire** : Cf. réponse à l'avis de l'ARS

#### ***O - Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) – reçu le 11/04/16***

---

En réponse aux demandes du SDIS, la Commune envisage d'opérer les compléments et ajustements suivants :

- **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** – interdiction au sein du Règlement de l'aménagement de sous-sols au sein des zones inondables

En revanche, la Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Secteur « Plan Marseillais-Violési » - zones inondables** : Cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Secteurs « San Baquis-Est » et « Revenants » - zones inondables** : la prise en compte de l'aléa inondation et l'évolution des constructions existantes en zones inondables sont d'ores et déjà intégrés au sein du PLU (OAP et Règlement).
- **Aléa Feu de Forêt – Porter A Connaissance (PAC) Feu de Forêt** d'ores et déjà intégré en annexe du PLU et mentionné au sein des dispositions générales du Règlement
- **Annexes du PLU relatives aux Risques (5.3)** – celle-ci reprend les éléments annexés au PLU approuvé en 2012, auxquels a été ajoutés le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) Retrait-gonflement des argiles et le Porter A Connaissance (PAC) Feu de Forêt. Aucun PAC complémentaire n'a été communiqué par l'Etat, concernant les risques, dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

#### ***P - Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – reçu le 13/04/16***

---

La Commune entend maintenir les dispositions du projet de révision générale du PLU suivantes :

- **Densités projetées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Evolution démographique et production de logements, notamment sociaux, projetées au sein du PLU** : Cf. réponse à l'avis de la DDTM
- **Possible évolution mesurée des habitations préexistantes en zones Agricoles (A) et Naturelles (N)** : Cf. réponse aux avis de l'ARS et de la DDTM

*Note importante : il est à noter que les évolutions envisagées par la Commune avant l'approbation du PLU, évoquées précédemment, sont susceptibles d'évoluer en fonction des observations / demandes qui seront formulées lors de l'enquête publique et au regard des conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur.*



**4-4-6-16** : Avis du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches du Rhône (daté du 29 mars 2016)

La C.A.U.E. 13 préconise d'intégrer au P.L.U. l'inventaire paysage comme élément constitutif de la « ville nature »

#### **4-4-7 : Composition du dossier**

Outre les pièces citées précédemment le dossier se décompose comme suit :

**TOME 1 : Dossier principal** qui comprend :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation :
  - o Chapitre 1 : Diagnostic socio-économique et occupation de l'espace avec une synthèse des enjeux
  - o Chapitre 2 : État initial de l'environnement avec une synthèse thématique des enjeux environnementaux de la commune
  - o Chapitre 3 : Justification des choix avec un chapitre relatif à l'articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme ou programme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
  - o Chapitre 4 : Évaluation environnementale avec des conclusions, l'obligation de suivi et un résumé non technique
- Le rapport de présentation comprend également deux annexes
  - o Annexe 1 ; Base communale de biodiversité avec une synthèse des enjeux classés de forts à modérés et deux annexes : l'une sur les inventaires floristiques et l'autre sur les jardins d'Albertas (étude faune, flore et corridors écologiques)
  - o Annexe 2 : Éléments du patrimoine identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
- Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) avec quatre orientations :
  - o Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air
  - o Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré
  - o Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air
  - o Mieux maîtriser le développement économique
- Pièce n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)  
Les O.A.P. portent sur 7 quartiers :
  1. Le quartier de Montauray
  2. Le quartier Plan Marseillais-Violasi
  3. Le quartier San Baquis Est
  4. Le quartier Centre-Ville
  5. Le quartier Bel Ombre
  6. Le quartier les Revenants
  7. Le quartier Escaillon

Enfin les O.A.P. comprennent également une O.A.P. plus générale sur l'ensemble du territoire communal portant sur les grands objectifs d'aménagement en matière de déplacements alternatifs à l'automobile (liaisons douces et transports en commun)
- Pièce n°4 : Pièces réglementaires
  - o 4-1 : Règlement
  - o 4-2 : Documents graphiques
    - 4-2-a : Planche Nord
    - 4-2-b : Planche Sud
    - 4-2-c : Planche Centre
  - o 4-3 Liste des emplacements réservés ( E.R.)

**TOME 2 : Dossier annexe**

- Pièce 5-1 : Annexes sanitaires
  - o 5-1-a : Alimentation en eau potable
  - o 5-1-b : Assainissement des eaux usées
  - o 5-1-c : Assainissement des eaux pluviales
  - o 5-1-d Traitement des déchets
- Pièce 5-2 : servitudes d'utilité publique
  - o 5-2-a Liste et cartographie des servitudes d'utilité publique
  - o 5-2-b : Servitude T 1 relative au chemin de fer
  - o 5-2-c : Servitude T 3 Relatif au risque de transport de matières dangereuses par gazoduc et pipelines
  - o 5-2-d : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (retrait gonflement des argiles)
  - o 5-2-e : Servitude AC1 relative aux monuments historiques
- Pièce 5-3 : Risques
  - o 5-3-a : Dossier communal synthétique
  - o 5-3-b : Aléas Feu de Forêt (P.A.C.) et obligation en matière de débroussaillage
  - o 5-3-c : risques liés aux mouvements de terrain
- Pièce 5-4 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre et prescriptions d'isolement acoustique
- Pièce 5-5 : Archéologie
- Pièce 5-6 : Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)
- Pièce 5-7 : règlement local de publicité
- Pièce 5-8 : Taux relatifs à la taxe d'aménagement complet

*J'estime que ce dossier est complet, bien constitué et que sa compréhension par le public est facile.*

## **5 - Organisation et déroulement de l'enquête**

Suite à la décision du président du tribunal administratif de Marseille du 02/02/2016, le commissaire enquêteur a pris contact avec le maire de Bouc Bel Air service urbanisme pour définir en accord avec le commissaire enquêteur suppléant, les dates de l'enquête et des permanences ainsi qu'une réunion de mise au point et une visite de la commune.

Cette réunion s'est tenue le 23 mars avec Madame SALOMON adjointe au maire, le directeur du service de l'urbanisme et les deux commissaires enquêteurs. Elle a permis de définir :

- Les modalités de publicité et de contrôle de l'affichage
- Les modalités d'ouverture et de clôture des registres d'enquête
- Les modalités de conservation des dossiers et registres en dehors des permanences du commissaire enquêteur
- Les modalités de recueil et conservation des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur
- La composition et la complétude des dossiers

Au cours de cette réunion la commune a décidé de ne pas mettre en place de communication informatique par courriels adressés au commissaire enquêteur sur un site spécifique de la mairie.

La visite de la commune a eu lieu le 24 mars guidée par le directeur du service urbanisme en compagnie des deux commissaires enquêteurs. Le 18 avril, veille de l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rendu au service urbanisme pour vérification de la complétude du dossier et visa des pièces ainsi qu'à la cotation et au paraphe du registre d'enquête.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu. Il y a eu une bonne participation et les permanences ont dû être allongées pour permettre de recevoir toutes les personnes.



Le local mis à disposition du commissaire enquêteur était suffisamment vaste pour recevoir les pétitionnaires qui parfois se sont déplacés en groupe de propriétaires pour manifester leur opinion sur le projet. Mais tout s'est déroulé dans le calme et chaque participant a pu s'exprimer.

Les personnes en attente avaient suffisamment de chaises pour patienter dans le couloir.

De nombreux pétitionnaires se sont exprimés vis-à-vis de leur propriété.

Les documents graphiques du projet de P.L.U. ne font pas apparaître les coordonnées parcellaires. C'est pourquoi il a été décidé de mettre le service du cadastre de la commune à disposition du commissaire enquêteur pendant ses permanences, ce qui a permis de gagner du temps pour la réception des pétitionnaires en identifiant préalablement à leur réception la carte parcellaire de leurs priorités.

Il avait été aussi prévu à l'avance de disposer d'un classeur annexe au registre d'enquête pour conserver et classer les courriers et courriels, tout en les mentionnant et cotant au registre d'enquête. Cette disposition a facilité le classement de documents forts nombreux notamment des pétitions de propriétaires voisins.

La publicité de l'enquête et le contrôle de l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Sont joints au présent rapport en pièces annexes :

- Copie des publications dans deux journaux locaux des avis d'enquête publique
- L'avis de l'enquête publique au format réglementaire
- Les certificats d'affichage dans les différents lieux de la commune

À l'ouverture de la première permanence, le commissaire enquêteur a annexé au dossier d'enquête, à la demande de la commune, une note constituant la réponse de la commune aux avis des personnes publiques associées.

Le mercredi 04 mai, à l'ouverture de sa permanence à la demande de la commune, le commissaire enquêteur a annexé au dossier d'enquête les pièces suivantes :

- Lettre du préfet de Région PACA en date du 7 janvier 2015 relative au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône Méditerranée
- Arrêté du Maire de Bouc Bel Air n°2016/03 en date du 01 février 2016 relatif à la mise à jour des annexes du dossier de révision générale du P.L.U.
- Lettre du Préfet des Bouches du Rhône du 13 janvier 2015 relative à la rénovation du réseau hydraulique de l'étoile à Bouc Bel Air et l'arrêté du 11 janvier 2016 du Préfet des Bouches du Rhône instituant une servitude pour le passage de conduite d'irrigation sur le territoire de la commune de Bouc Bel Air au profit de la société du canal de Provence et l'aménagement de la région provençale. Sont également annexés au dossier les plans et états parcellaires relatifs à ces servitudes.

## **6- Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée comme prévue du 19 avril 2016 au 20 mai 2016. J'ai tenu toutes les permanences planifiées et très souvent au-delà des horaires prévus.

Le 20 mai 2016 à 20h, j'ai clos les deux registres d'enquête qui comportaient comme il a été dit précédemment, deux classeurs annexés permettant de ranger les nombreux courriers ou pétitions. Ces documents ont été numérotés et cotés aux registres d'enquête.

Le public peut donc facilement consulter toutes les observations recueillies en lisant les registres puis en se reportant, lorsqu'il y a lieu, aux classeurs annexes.

100 personnes ou groupe de personnes sont mentionnés aux registres d'enquête. Mais 2 personnes ont été mentionnées 2 fois ce qui du point de vue strictement comptable ramène à 98.

Si par strict souci de comptabilité, on comptabilise les pages des 261 pièces rangées dans les classeurs annexes des registres d'enquête, on obtient plus de 400 pages. Mais, de nombreuses pétitions similaires

font deux pages. Ceci simplement pour dire que ce projet de révision de P.L.U. a fait l'objet de nombreuses observations et d'une grande affluence lors de mes permanences.

Par ailleurs, un numéro de registre d'enquête peut concerner plusieurs personnes venues en groupe pour émettre des observations, remettre des pétitions de leurs voisins, ou de toute la famille, avec des adresses pas toujours domiciliées à Bouc Bel Air.

Sans se lancer dans une enquête sur l'origine des pétitions et des doubles comptes, on notera :

- Que de nombreuses observations ont trait au classement du ou des terrains du pétitionnaire dans le projet de P.L.U. qui a souvent pour effet de reclasser la propriété en zone naturelle ou agricole ou dans un secteur dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans certaines conditions ( équipement, procédure d'ensemble, ect.....)
- Que de nombreuses observations (plus de 60 en comptabilité) concernent le quartier des revenants et contestent le classement de ce secteur dans le projet de P.L.U.
- Que de nombreuses observations (plus de 150 en comptabilité) concernent le quartier de San Baquis ouest et contestent le classement prévu au présent projet de révision.
- Que si quelques pétitions (très peu) expriment des observations sur plusieurs points du P.L.U., elles ne s'opposent pas véritablement au projet mais constituent plutôt des observations, propositions et recommandations à la commune de Bouc Bel Air.

## **7- Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune**

### **7-1 Procès-verbal de synthèse**

Dès que j'ai eu réception des registres et des classeurs annexes, j'ai établi un procès-verbal de synthèse que j'ai communiqué au Maire de Bouc Bel Air lors d'une rencontre avec la mairie en compagnie de Mme SALOMON déléguée à l'aménagement du territoire et M. PHILIPPART directeur de l'urbanisme. Cette rencontre s'est tenue le 26 mai 2016 (voir lettre en pièce annexe).

J'ai établi le procès-verbal de synthèse de manière chronologique mais en distinguant :

- Les observations écrites sur le registre d'enquête qui peuvent être aussi des observations orales, mais que j'ai transcrit sur le registre sous forme écrite avec l'accord et la signature du pétitionnaire
- Les observations faites par courriers ou courriels adressés au commissaire enquêteur ou remis en main propre au commissaire enquêteur lors de ses permanences. Cette rubrique comprend également les pétitions.

**On trouvera ci-après ce procès-verbal.**

## Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête

du 19 avril 2016 au 20 mai 2016 inclus

*Les observations recueillies au cours de l'enquête se distribuent sous 2 formes :*

*a/ Les observations écrites sur le registre d'enquête*

*b/ les observations faites par courrier ou courriel adressé au commissaire enquêteur ou remis en main propre au commissaire enquêteur lors de ses permanences.*

*Cette rubrique comprend également les pétitions*

### A/ OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE

1. Monsieur Jean Claude PIETROTTI est venu se renseigner sur sa propriété en proximité du village ancien passée d'un classement en zone UC à un classement en zone N. M. PIETROTTI m'a également remis une lettre à ce sujet lors de ma permanence du 25 avril 2016. J'ai annexé cette lettre au classeur annexe du registre en pièce n°41. M. PIETROTTI conteste fermement la modification du classement de zone C en zone N avec extension de l'espace boisé classé (EBC), des parcelles BX 148, 146 et 150 lui appartenant.
  
2. Observations similaires de M. et Mme JAMAIS, Mme MALIGE, M. TEIL, M BEDEL, M. RERBAL, M. MARTINEZ, M. FIORI, M. GOKOT, M. VIALARD, M. KLEIN, et M. TORNATI soit 12 personnes qui ont émis les observations suivantes relatives au projet d'orientation et d'aménagement (O.A.P.) du quartier des revenants :
  - Opposition à l'utilisation de la route Henri Salvador et du chemin 997 quartier des revenants, pour la desserte du projet d'O.A.P. car ces deux voies sont privées
  - Opposition à la destruction partielle de la forêt
  - Opposition à l'expropriation des propriétaires suivants : École de danse, Didier VIALARD, Jean-Pierre FIORI, Virginie MALIGE, Patrick RASTOUL, Nicolas TORNATI, Michel KLEIN, Christiane MONTENDRE, François JAMAIS, Céline RE, Madame BOURSALY. Les personnes citées au début du paragraphe m'ont remis 35 pétitions annexées au classeur annexe au registre en pièce 1 à 35.

Ces pétitions similaires s'opposent au projet d'O.A.P..

Concernant la modification du P.L.U. de la zone localisée en extrémité Est du quartier des revenants, elles sont signées par :

Nicolas TORNATI, Florent et Virginie MALIGE, M. et Mme Jean-Pierre FIORI, Renée RASTOUL, Gilbert KLEIN, Gilles KLEIN, Patrick RASTOUL, Caroline TOULLEC, Didier VIALARD, Benoit KLEIN, Colette TOULLEC, Céline RE, M. et Mme François JAMAIS, Frédéric TOULLEC, Cyssie HENAUULT, Mme GOKOT HASAN, M. et Mme CHALON, M. et Mme RERBAL, Magali GRA, Belaïd ICARIM, Valérie JACQUEMART, M. et Mme GIRAUD, M. et Mme BARA MENAO, M et Mme TEIL Jérôme, virginie GRILLO, Christelle RIBETRO et Kamel FOUED, M. et Mme LANNOU, Gilles KARAKACHIAN, Aurélien GADRAS, Mme KNIHA FATIHA, Elizabeth CICCOU, Jean6Marie VIGLIETOI, Simone FARACHE, Roland Merieux et René BEDEL

3. Mme MALIGE Virginie demande que sa propriété ne soit pas touchée par le projet d'O.A.P. des revenants
4. Mme PARFINI Nicole et ses enfants Charles et Patricia demandent que les parcelles 84,85 et 141 secteur « Lou Cantounet » soient classées en zone constructible
5. Observation de M TALHA Larbi relative à la parcelle AH 27. M. TALHA estime que le taux de construction autorisée de 10% est particulièrement pénalisant si on le compare avec ce qui a été accordé proximité (lotissement clos du soleil)
6. M.LEVRINO est venu se renseigner sur le règlement de sa parcelle AZ malbergue n°1
7. Observation de Mme BERNARDI Lucie qui demande la constructibilité immédiate de la parcelle C13
10. M. LEVRINO demande que sa parcelle AX1 soit classée en zone UCa
14. M. JUDICONE Nicolas souhaite que le coefficient d'emprise au sol de la zone UC de la GARDURE passe à 0,30
15. Mme FONT Dorothée est venue se renseigner sur le règlement de la zone 1AUc
16. M. ASTOUL Patrick demande que la desserte de l'O.A.P. des revenants soit faite par le chemin existant et que les constructions projetées dans l'O.A.P. des revenants ne soient pas à caractère social.
17. M. RAIOLA Léon et Mme JAUFFRET sont venus consulter la zone 2AU du plan Marseillais ainsi que son règlement
18. Mme GANDI Corinne et sa fille demandent que la zone 2 AUCc du quartier de SAN-BAQUIS, avenue André Roussin soit alimentée en eau potable et qu'à cette occasion soit réalisé un chemin piéton
20. M. et Mme MORANT demandent que le tout à l'égout, l'éclairage public soient réalisés sur l'ensemble du chemin de Valabre ainsi que son élargissement dans sa partie la plus étroite
21. M. MARIN Julian est venu se renseigner sur le règlement de la zone 1AUCc du secteur du chemin de la pinède. Au P.L.U. actuel ce secteur est classé en 1AUc.
22. M. BORG Cyril demande que la parcelle BK11 soit classée en zone constructible
23. M. LAFFINEUR est venu se renseigner sur le secteur de San - Baquis
25. M et Mme AUBIN demandent que dans le règlement du projet P.L.U. zone 1AU, article 12 : stationnement, paragraphe 1a, les mots « tranche entamée » soient supprimés
26. M Didier Leprince-Ringuet fait observer : « En réponse à l'avis de A.R.S., je tiens à préciser que dans le cadre du projet concernant la bastide de MONTFINAL, un raccordement au réseau public d'assainissement est prévu. »
27. M SARRADE Roger remarque que les transparences des lotissements en Z.A.C. vieillissent mal : entretien, usage, sécurité ?
28. M. Gilbert BERTRAND demande que dans le centre ancien : zone UA, stationnement, il ne soit demandé qu'une place pour 80m<sup>2</sup> au lieu de 50m<sup>2</sup>.

29. M. MUSSI Jean Pierre fait remarquer une ambiguïté graphique au sujet des marges de recul : articles 6 et 7  
« Elles sont pratiquement de la même couleur alors que les règles ne sont pas les mêmes »  
« les reculs imposés apparaissent en rouge sur les planches alors que dans la légende ils figurent en couleur jaune orangé »
31. M. CASSAN René au sujet de San-Baquis-Ouest demande :
- Le maintien de la zone 1AUB
  - La desserte totale de la zone en eau potable
  - L'aménagement d'un chemin piéton le long de la RD60a
- Il a remis au commissaire enquêteur, 9 pièces écrites annexées au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 68 à 76.  
Ces pièces écrites sont des courriers échangés entre M CASSIN, le Maire de Bouc Bel Air, le commissaire enquêteur chargé de la modification du P.L.U. de 2014 et l'association de défense de la Milane Cabriès et San-Baquis Bouc Bel Air. Ils explicitent la demande de M. CASSIN.
32. M. BORG Jean Marc propriétaire de la parcelle BK0011 demande que l'emplacement réservé pour un bassin de rétention soit réduit ou de préférence déplacé plus en amont afin de protéger les constructions existantes. Par ailleurs il demande que son terrain soit constructible même s'il faut faire une surélévation.
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.
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.
36. M. et Mme LAFFITTE propriétaire de la parcelle BD198 demandent qu'il soit possible de rehausser la construction existante pour réaliser un logement
37. M. CHABAUD Jean François agissant pour le compte de Centrale à Béton CEMEX, Négocier 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.
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.
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

**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 »

**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.

**47. Observation signée mais illisible**

« 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.

**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.

**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*

**51. Mme CASQUERO présidente et Mme KASSOYAN trésorière de l'association CODEMISAB** ont fait les observations suivantes :

- Demande la conservation du secteur en classement 1 AUB
- La mise en sécurité de la rue André Roussin au moyen d'un chemin piétonnier rejoignant celui existant de Cabriès (avec éclairage)
- La desserte totale du quartier en eau potable

**52. 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

**53.** Mme CARRATERO intervenant au nom de sa sœur Mme ILLIET propriétaire en indivis de la parcelle BZ 193 demande la possibilité de faire un détachement et de construire une deuxième maison sur ce détachement. Elle demande le raccordement de cette parcelle en eau potable.

En ce qui concerne le quartier Mme CARRATERO demande :

- Un chemin piétonnier rejoignant celui existant sur Cabriès
- Le raccordement en eau potable de tout le quartier
- Le raccordement au tout à l'égout et à l'éclairage public

**54. B** Mme TOULLEC fait les observations suivantes :

Sur la revue BOUC Info on lit : « Ville nature, biodiversité, réduction des constructions tant que la décongestion routière ne sera pas faite »

Mme TOULLEC demande que le projet de P.L.U. sur le quartier des Revenants ne se réalise pas.

**56.** Observation de Mme BERNARDI Lucie faite le 12 mai 2016

Mme BERNARDI a fait une observation sur les mêmes sujets le 19 avril 2016 coté n°7 au registre d'enquête. Elle a remis au commissaire enquêteur le 12 mai 2016, 8 annexes annexes au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 217 à 224.

Mme BERNARDI demande :

- Le classement en zone UC de la parcelle CI 3 car elle est d'accès facile aux réseaux et à la rue des roseaux par la parcelle CI 6
- Que la zone d'activité des Cayols classée UEd retrouve ses limites initiales (P.O.S. de 1985 et modifié plusieurs fois)
- Qu'il soit rétabli une zone tampon de verdure en face de son habitation

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

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

**71.** M. CHARTON 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)

**72.** Mme LAGET François qui intervient pour elle-même et la famille CICCOLI demande que l'O.A.P. des revenants ne se réalise pas

**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

**74. M. TEIL** propriétaire de la parcelle AD 210 aux revenants fait les observations suivantes :

- La rue Henri Salvador, qui était en impasse va alimenter la zone à urbaniser et créer des nuisances sonores, visuelles et de sécurité
- Ma piscine va se retrouver à la vue des nouveaux bâtiments qui vont la surplomber
- En bordure de mon terrain il y a déjà des logements sociaux, je ne tiens pas à en avoir plus car ça risque de dévaloriser ma propriété

Il demande que si l'urbanisation se fait les 50% d'espaces verts soient en limite de son terrain

**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

**76. Mme LAURENCE** propriétaire de la parcelle CI 0171 demande qu'il soit possible de faire un détachement familial de 1000m<sup>2</sup> et que ce détachement soit constructible

**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

**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.

**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

**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

**84. Mme ROBERT** Joëlle propriétaire au 171 chemin 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

**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 400m<sup>2</sup> afin de laisser un peu de liberté d'extensions diverses pour éviter la transformation des garages et le stationnement des voitures dans la rue

**86. M. HEBERT** Jean Pierre propriétaire au 8 allées des bartavelles à Bouc Bel Air, demande :

- Que les équipements pour l'urbanisation du quartier soient réalisés
- Qu'un chemin piéton éclairé rejoigne celui existant sur Cabriès et la RD8

Il constate que le nouveau classement du secteur déclassifie sa propriété.

## B/ OBSERVATIONS FAITES PAR COURRIER, PETITIONS OU COURRIELS ADRESSES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

② Pour mémoire 35 pétitions classées de 1 à 35 au classeur annexe au registre d'enquête. Éléments exposés au point 2 ci-avant.

8. Courrier de M.CHARPENTIER Gérard daté du 16/04/2016 annexé en pièce 36 au classeur annexe du registre d'enquête. Ce courrier demande que le quartier SAN-BAQUIS Ouest demeure en zone 1 AUB et il confirme :
  - Le souhait qu'un chemin piétonnier rejoigne en limite de commune le chemin piétonnier déjà fait sur CABRIES
  - Sa volonté de voir l'eau potable sur l'ensemble du quartier de SAN-BAQUIS Ouest
  - Sa proposition pour des réservations pour le tout à l'égout, l'éclairage public et la fibre optique
  
9. Courriers similaires de Mme ILLIET Fernande, AMANDOLESE Julienne et CARRATERO Yvette datés du 15/04/2016, annexés au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 37,38 et 39. Ces courriers sont identiques au courrier de M. CHARPENTIER exposé ci-dessus
  
11. Courrier remis au commissaire enquêteur par M. DE SAUSSURE agissant pour le compte de la S.R.I Ce courrier de Maître MOLLION, avocat à Grenoble, daté du 9 avril 2016, annexé en pièce 40 au classeur annexe au registre d'enquête, demande que la parcelle BH 198 soit classée en zone UC
  
12. Courrier remis au commissaire enquêteur par Jean Claude PIETROTTI. Cette lettre de 2 pages datée du 21 avril 2016 est annexée en pièce 41 au classeur annexe du registre d'enquête. Ce point a été exposé au n°1 ci-avant.
  
13. Courrier de M. Fernand MORIZOT daté du 21 avril 2016 classé en pièce 41 au classeur annexe au registre d'enquête. Ce courrier concerne la parcelle BV2 et demande qu'elle soit classée en zone UCa
  
19. Mme Corinne GRANDI m'a remis trois pétitions écrites signées par Corinne GRANDI, Élisabeth FILLON et Isabelle BRUGUIERE soutenant l'action de l'association CODEMISAB (sécurité routière et eau potable) que j'ai annexé en pièces 43,44 et 45 au classeur annexe au registre d'enquête. Par ailleurs, Mme Corinne GRANDI m'a remis quatre autres pétitions écrites similaires, annexées au classeur annexe au registre d'enquête en pièces 46, 47,48 et 49. Ces pétitions sont signées par M. BRUGUIERE, Carole FERNANDEZ, Amanda FORTUNO et Mme OCELLI. Ces quatre pétitions ont trait :
  - Au souhait d'un chemin piétonnier qui rejoigne celui de CABRIES
  - Que le réseau d'eau potable soit réalisé sur l'ensemble du quartier de SAN-BAQUIS Ouest

24. Dix-sept (17) pétitions similaires reçues par courrier au sujet du quartier SAN-BAQUIS Ouest, annexées au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 50 à 66. Ces pétitions souhaitent que le quartier SAN-BAQUIS Ouest demeure en zone 1AUB et :
- Qu'un chemin piéton rejoigne en limite de commune celui réalisé à CABRIES
  - Que le réseau d'eau potable soit réalisé sur l'ensemble du quartier SAN-BAQUIS Ouest
  - Que des réservations soient faites pour le tout à l'égout, l'éclairage public et la fibre optique
30. Lettre de M Guy TRICOIRE en date du 03/05/2016, annexée en pièce 67 au classeur annexe du registre d'enquête, qui fait remarquer :
- Certains emplacements réservés se superposent avec des éléments d'intérêt paysager à préserver : ER n°123 secteur violesi et n°132 secteur des jardins d'albertas
  - Le figuré des zones inondables sont à revoir car ils ne sont pas très différents des autres trames comme les espaces boisés classés. Il faudrait renforcer les couleurs
  - La loi interdit les rejets pluviaux, les rejets de vidange des piscines et autres produits toxiques dans les réseaux publics d'assainissement des eaux usées (ceci pour une meilleure protection du traitement de notre station d'épuration) et à fortiori sur les voies communales
33. M Jean Marc ZIMMER demande par lettre du 04 mai 2016, annexée en pièce 77 au classeur annexe du registre d'enquête, que la parcelle 000CE31 soit classée en zone UC
41. 11 lettres similaires reçues par courrier, relatives au quartier du San - Baquis Ouest annexées au classeur annexe au registre d'enquête en pièces 79 à 89. Ces courriers sont adressés au commissaire enquêteur par :
- 79. PEROTTI Jeremy
  - 80. RIVETTI Roland
  - 81. LACROIX Émilie
  - 82. M CHAPON
  - 83. Mme CHAPON
  - 84. BAUOS René
  - 85. MARIANI Émilie
  - 86. ULGLIETTI Patrice
  - 87. AMBROSINI Philippe
  - 88. MARIANI Danielle
  - 89. MULATTIERE
    - *Certains noms cités ci-dessus étant difficiles à lire sur les pétitions ont été interprétés ainsi et numérotés conformément au classeur annexe au registre d'enquête. Le public pourra donc les consulter dans ce classeur*

Ces lettres expriment les demandes suivantes :

- Souhait d'un chemin piétonnier qui rejoigne en limite de commune le chemin piétonnier déjà fait sur Cabriès en bordure du CD 60A
- Confirme la volonté de voir l'eau potable sur l'ensemble du quartier de San - Baquis Ouest

42. 4 lettres similaires reçues par courrier, relatives au quartier de San - Baquis Ouest annexées au classeur annexe du registre d'enquête en pièces 90 à 93. Ces courriers sont adressés au commissaire enquêteur par :

- 90. CAILLOL Alain
- 91. DEMARIA Yvette
- 92. ROSSO Nicole
- 93. GONTERO Carine

Ces lettres expriment les demandes suivantes :

- Souhait que le quartier de San - Baquis Ouest demeure en zone 1AUB
- Souhait d'un chemin piétonnier rejoignant en limite de commune le chemin piétonnier de Cabriès
- Volonté de voir l'eau potable sur l'ensemble du quartier de San - Baquis Ouest
- Installation des réservations pour le tout à l'égout public et la fibre optique

43. 32 lettres similaires reçues par courrier, annexées au classeur annexe au registre d'enquête en pièces 94 à 125. Ces lettres sous forme de pétitions, sont adressées au Maire de Bouc Bel Air et rédigées par Isabelle CASQUERO Présidente de l'association de défense La Milane , Cabriès et San - Baquis Bouc Bel Air.

Ces pétitions sont signées par :

- 94. ROCCA Xari
- 95. TEREL Monique
- 96. SCASSO
- 97. GAL
- 98. LECLERC Isabelle
- 99. PO
- 100. JOUVENOT
- 101. CELLIER
- 102. SILLANI
- 103. MANCNI
- 104. DELEVILLE
- 105. RUIZ CRISTO
- 106. LLALET
- 107. ASOICUIAN
- 108. FARRUGIA
- 109. MISSERLIAM
- 110. AMBROSINO
- 111. FABIEN
- 112. CASQUERO
- 113. LUIGGI
- 114. VITTORI
- 115. CASSAN
- 116. MILLIASSO
- 117. SCHOFFIT
- 118. GRANDI
- 119. CAILLOL
- 120. GARCIA
- 121. LYON
- 122. CARMINATI
- 123. MULATTIEU
- 124. KEYICHIAN
- 125. CHALM

Certains noms cités ci-dessus étant difficile à lire sur les **pétitions, ont été interprétés ainsi et numérotés conformément** au classement au registre d'enquête. Le public pourra donc les consulter dans ce classeur.

Ces lettres exprimées sous forme de lettre ouverte au Maire de Bouc Bel Air sont relatives à :

- La mise en sécurité de l'avenue André Roussin
- L'adduction au réseau d'eau potable
- Le maintien du quartier San - Baquis Ouest en zone 1AUB

Elles comportent un argumentaire de 4 pages

**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 Mm PERRACHIA soient classées en zone UC

**49. Dossier remis par Mme DESANTI Andrée cogérante de la S.C.I. l'Éolienne annexé en pièce 127 au classeur annexe du registre d'enquête**

Ce dossier comporte :

- Une lettre de 2 pages datée du 12 mai 2016 et signée par Mme DESANTI
- Une annexe 1 qui est un extrait graphique du plan du P.L.U. actuel de Bouc Bel Air dans le secteur de la propriété de l'Éolienne
- Deux annexes 2 et 2bis qui sont des photos montrant que la propriété a accueilli un golf
- Une annexe 3 qui est un extrait du plan du P.L.U. projeté dans le cadre de la révision générale
- Une annexe 4 qui est une photo aérienne de la propriété S.C.I. de l'Éolienne fournie par la SEM au sujet du réseau d'assainissement
- Une annexe 5 qui est une photo fournie par la SRM au sujet du réseau d'eau potable
- Une annexe 6 qui est un bordereau de transmission de la mairie de Bouc Bel Air relatif à la carte des réseaux eau potable et eaux usées, à proximité des terrains de Mme DESANTI
- Une annexe 6bis, qui est la carte de réseaux eaux usées et eau potable visée dans le bordereau ci avant
- Une annexe 7 qui est une cartographie des espèces remarquables sur Bouc Bel Air (document provisoire de travail) sur les terrains de la S.C.I. de l'Éolienne
- Figurent également dans ce dossier la lettre de Medhi MEDSATI, avocat conseil de la société civile immobilière de l'Éolienne adressée au Maire de Bouc Bel Air en date du 4 avril 2016 et la réponse du Maire en date du 19 avril 2016, l'invitant à formuler ses éventuelles observations dans le cadre de l'enquête relative à la révision générale du P.L.U de Bouc Bel Air.

Ces différents documents explicitent les observations de Mme DESANTI consignées au registre d'enquête à la côte 49 et citée au paragraphe a »observations écrites sur le registre d'enquête »

**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.

- 54. A :** Lettre de M. NIOLLET 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.
- 54. B :** Lettres de Mme CICCOLI Élisabeth, M. MALIGE, Mme ROUALT et M. LANNOU, Mme JAMAIS et 5 pétitions similaires.  
Ces documents sont annexés en pièces 133 à 141 au classeur annexe du registre d'enquête. Ils ont été remis au commissaire enquêteur par Mme CICCOLI Élisabeth, Mme ROUALT et M. LANNOU, Mme JAMAIS, Mme TOULLEC et M. JAMAIS.
- Lettre de Mme CICCOLI Elizabeth en date du 12 mai 2016 cotée 133 au classeur annexe du registre d'enquête.  
Mme CICCOLI s'oppose catégoriquement au projet d'urbanisation du quartier des Revenants
  - Lettre de M. MALIGE en date du 12 mai 2016 cotée 134 au classeur annexe du registre d'enquête.  
M. MALIGE s'oppose au projet de P.L.U. dans le secteur des Revenants Sud
  - Lettre de Thomas LANNOU et Coralie ROUAULT en date du 12 mai 2016 cotée 135 au classeur annexe du registre d'enquête.  
M. LANNOU et Mme ROUAULT sont opposés au projet du quartier des revenants pour plusieurs raisons qu'ils exposent dans leur lettre.
  - Lettre de M. et Mme JAMAIS en date du 12 mai 2016 cotée 136 au classeur annexe du registre d'enquête.  
M. et Mme JAMAIS sont opposés à l'urbanisation sur les zones A du quartier des Revenants.
  - 5 pétitions similaires cotées 137, 138, 139,140 et 141 au classeur annexe du registre d'enquête.  
Ces pétitions s'opposent au projet d'O.A.P. concernant la zone en extrémité Est du quartier des Revenants. Elles sont signées par Jean RAIMOND, Carine RASTOUL, Marie-Claude RASTOUL, Fabrice RASTOUL et Julie RASTOUL.

Mme TOULLEC a fait une observation sur le registre reprise au paragraphe a précédent sous la côte 54 **b**

- 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 »