



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE BOUC BEL AIR



Révision générale du plan local d'urbanisme

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

1- Objet de l'enquête

L'enquête concerne la révision générale du P.L.U. 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

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision n° E16000008/13 du 02/02/2016 du Président du tribunal administratif de Marseille.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté 102016-12 du 11 mars 2016 de monsieur le Maire de Bouc Bel Air. Elle s'est déroulée du 19 avril 2016 au 20 mai 2016 inclus soit pendant 32 jours consécutifs, au service urbanisme de la mairie de Bouc Bel Air.

3- Incidents survenus

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

Pendant mes permanences, j'ai reçu de nombreuses personnes et j'ai dû prolonger souvent mes permanences de plusieurs heures.

J'ai pris soin également d'arriver bien avant les heures d'ouverture pour dire quelques mots d'accueil aux nombreuses personnes qui attendaient déjà.

Je leur ai conseillé d'aller au service d'urbanisme à proximité de ma permanence pour obtenir un extrait cadastral de leur propriété afin de se repérer plus facilement sur les documents graphiques du projet de P.L.U. et gagner du temps.

Enfin, j'ai mis à disposition papier et stylo pour les personnes qui souhaiteraient m'écrire et me remettre directement leur courrier

3- Participation du public

Comme je l'ai écrit ci-avant la participation du public a été importante pendant mes permanences mais également entre les permanences.

Par ailleurs, j'ai reçu un abondant courrier dont j'ai fait mention dans mon rapport d'enquête.

4- Les conclusions

4-1- Les motivations des pétitionnaires et la synthèse des observations

De nombreuses motivations des pétitionnaires sont relatives au classement de leur propriété au regard des possibilités de construction du projet de P.L.U.

Dans ce cas, c'est souvent une démarche individuelle ou pour une même famille et les demandes sont relatives à une demande de changement de classement (d'un classement non constructible vers un classement constructible).

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

- « Les revenants » où une O.A.P. (orientation d'aménagement et de programmation) est prévue. Ces pétitionnaires sont opposés au projet d'O.A.P. pour des motifs d'utilisation de voies privées, de destruction de partie de forêts, d'expropriation, de dévalorisation de leur propriété ou de futures constructions à caractère social.

- San Baquis Ouest
Ce secteur est classé dans le P.L.U. actuel en zone 1AUb qui autorise, sous certaines conditions, des constructions nouvelles. Le classement prévu dans le projet de P.L.U. est en zone 2AUCc car ce secteur ne dispose pas de réseaux et équipements nécessaires à son fonctionnement et il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U.

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

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

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

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

En procédant à la synthèse des observations, j'estime qu'il n'y a pas eu de véritables oppositions au projet de P.L.U. même si certaines pétitions expriment des observations sur l'ensemble du projet ou sur certains secteurs.

Alors que, les ambitions du projet au sujet de la réduction des surfaces urbanisables au profit des zones naturelles et agricoles auraient pu susciter une forte opposition.

4-2- Opportunité du projet par rapport à l'intérêt général

Le projet de P.L.U. a pour objet :

- D'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles lois sur l'environnement et l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Mieux prendre en compte la gestion de tous les risques
- Préserver le maximum de zones agricoles et naturelles
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux

Lorsqu'on examine les nombreuses études du dossier soumis à enquête, on constate un important travail pour atteindre et justifier les objets susvisés.

Le projet me paraît donc respecter l'intérêt général.

4-3- Justification des enjeux techniques, économiques, sociaux et environnementaux. Le dossier comporte d'importantes études sur les enjeux techniques (risques, annexes sanitaires), (diagnostic socio-économique et occupation de l'espace), environnementaux (évaluation environnementale, base communale de biodiversité).

J'estime que le dossier justifie bien les enjeux techniques, socio-économiques et environnementaux.

4-4- Mise en œuvre des mesures compensatoires sur le plan environnemental
L'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) se décline ainsi :

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

L'analyse de ces études montre le souci de la commune vis-à-vis des mesures compensatrices environnementales.

4-5- L'existence de solutions alternatives

Il n'y a pas véritablement de propositions de solutions alternatives au projet de P.L.U. actuel si ce n'est un document intitulé « Remarques sur la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air », qui sans remettre en cause le projet fait des propositions d'amélioration du document. La commune, dans sa réponse à mon procès-verbal d'observation s'exprime largement sur ces remarques.

J'estime donc qu'il n'y a pas eu de propositions de solutions alternatives au présent projet de P.L.U.

4-6- Réactions et participation du public

Comme je l'ai déjà écrit précédemment, il y a eu une large participation du public sans réaction intempestives. Le climat de l'enquête était plutôt apaisé même si le temps d'attente avant de pouvoir me rencontrer était important.

4-7- L'engagement de la commune dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

La commune a répondu point par point à mon procès-verbal de synthèse des observations relevées au cours de l'enquête. Sur les 98 requêtes comptabilisées de nombreuses réponses concernent les quartiers de San Baquis ouest et des Revenants sur lesquelles la commune s'est engagée pour la réalisation d'un chemin piétonnier (qui ne relève pas directement du P.L.U.). Sur les autres requêtes, elle s'est engagée pour 16 d'entre-elles à envisager une modification avant approbation du P.L.U.

5- L'avis du commissaire enquêteur

Dans le document intitulé « rapport du commissaire enquêteur », j'ai présenté et analysé tous les points relevés au cours de l'enquête en faisant part de l'avis de la commune de Bouc Bel Air et j'ai émis mon propre avis sur chaque point.

Après avoir étudié le dossier soumis à l'enquête relative à la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air, répondu à toutes les observations recueillies au cours de l'enquête en prenant compte de l'avis de la commune, constaté qu'il n'y avait pas d'observations majeures sur le fond de ce dossier et fait part de mes recommandations

J'émet un avis favorable pour la révision générale du P.L.U. de Bouc Bel Air assorti de la recommandation suivante :

Recommandation pour les quartiers des revenants et de san baquis ouest

Je recommande à la commune de reprendre contact avec les habitants de ces quartiers pour bien réexpliquer comment l'urbanisation pourra se faire (planning, procédure, finances etc.....)

Fait à Marseille le 15 juin 2016

Bertrand FORTIN

Commissaire enquêteur

