

## Enquête publique PLUI du Pays d'Aix

**L'association Bouc-Bel-Air Environnement (BBAE) relève dans le PLUI du Pays d'Aix, et plus particulièrement pour la commune de Bouc-Bel-Air (BBA), 7 problématiques qui nécessitent une révision du texte avant mise en œuvre.**

### **Le PLUI prévoit une explosion des superficies artificialisées sur BBA**

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro **artificialisation nette** (ZAN) à l'horizon de 2050. Cet objectif est apparemment celui du Pays d'Aix considéré dans son ensemble.

**Mais, sur la commune de Bouc-Bel-Air, la consommation prévue des terres va largement à l'inverse de cet objectif.**

En effet, alors que dans le cadre du PLU communal voté en 2016, l'ensemble des OAP n'utilisaient que 52 ha de terres nouvelles, la superficie de terres nouvelles utilisées dans le PLUI sur la commune de BBA, au lieu de baisser comme le veut la Loi, passerait à 80 ha.

**Le projet Boucain doit être révisé, ou des compensations trouvées, afin de limiter l'artificialisation des terres sur BBA à des chiffres au plus comparables à ceux du PLU de 2016.**

### **L'habitat collectif est défavorisé**

Dans les OAP Plan marseillais-Violesi (OAP04), la Salle sud (OAP07), Montaury (OAP10) et la Malle (OAP11), on constate que les habitats collectifs sont systématiquement positionnés le long des axes de circulation, et les habitats individuels systématiquement plus éloignés.

Exemple : même si l'on ne peut qu'approuver le souhait de créer un front urbain de qualité le long de la RD8n, il est particulièrement choquant que les habitats collectifs soient systématiquement placés le long de la RD8n

**Les habitats collectifs n'ont pas vocation à servir de mur anti-bruit aux pavillons des plus aisés.**

**La disposition des différents types d'habitat est à retravailler pour ces 4 OAP.**

## **Toute augmentation du trafic routier sur BBA deviendra rapidement non soutenable**

La problématique du trafic routier sur BBA est grandement celle de la circulation de transit entre Marseille + Gardanne et la zone industrielle des Milles.

De ce fait, alors que dès à présent, chaque matin et chaque soir, les bouchons sur BBA sont difficilement supportables (dégradant largement la qualité de vie des habitants), rajouter environ 3000 voitures supplémentaires sur la commune liées aux nouveaux logements prévus au travers des OAP et à ceux hors OAP ne peut être envisagé sans aménagements routiers conséquents.

Aussi, tant qu'il n'y aura pas d'échangeur autoroutier RD6 / A51 direction Aix-en-Provence (comme cité dans l'orientation 3.1 du PADD), tant qu'il n'y aura pas aux 3 Pigeons un échangeur routier A51 / D59 Rue Claude-Nicolas Ledoux vers la ZI des Milles, **une telle augmentation de population sur BBA est insoutenable.**

**Il est donc nécessaire de revoir à la baisse ou de reporter le nombre de nouvelles constructions en particulier le long de la RD8n tant que les aménagements routiers sur l'A51 ne seront pas réalisés.**

## **Le projet de sortie d'autoroute à la Croix d'Or est une aberration (OAP 01 San Baquis Est)**

L'OAP 01 San Baquis Est a pour objet d'encadrer l'urbanisation future de ce secteur à vocation mixte, de réaliser une nouvelle liaison structurante entre la RD8n et la RD60, et permettre la réalisation d'un demi-échangeur sur l'A51.

Si les 2 premiers objectifs sont totalement recevables et prévus dès l'élaboration du PLU de la commune en 2016, le PLUi inscrit comme autre objectif la réalisation d'une sortie d'autoroute vers la RD8n, soi-disant pour fluidifier les flux sur cette voie et de soulager l'échangeur des 3 Pigeons.

Mais en offrant aux automobilistes venant du Sud la possibilité de sortir 2,5 km plus loin que la sortie "Décathlon" qu'ils empruntent actuellement, le résultat sera le transfert de queue sur l'autoroute à la nouvelle sortie (sans résoudre la problématique sortie aux 3 Pigeons), un conflit de circulation au rond-point RD8n / nouvelle voie de bouclage entre RD8n et RD60, et un encombrement accru sur la RD8n jusqu'au rond-point des 3 Pigeons.

**Ce projet de sortie d'autoroute apportant à court et moyen terme bien plus de difficultés que de solutions, il est demandé de le retirer du projet d'OAP San Baquis.**

## **L'entrée Est de BBA, agricole et arborée, doit être préservée (OAP 02 Leï Morts)**

Situé à l'Est de la commune de BBA, le site représente une surface de près de 5ha, sur laquelle l'OAP prévoit la construction de 150 logements.

Ce site est actuellement en zone 1AUCa, c'est-à-dire prévoyant une faible densité de construction et présentant des enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel.

Le projet envisagé au travers de cette OAP **remet totalement en cause cette orientation** et fait peser sur le développement vers l'est de la commune une menace d'urbanisation future sur une vaste zone agricole à préserver.

**La logique exige donc, pour l'instant, de retirer purement et simplement cette OAP.**

## **Le terrain agricole en face du Domaine Lou Cantounet doit le rester (OAP 09 : La Salle Ouest)**

Il est dit dans le texte du PLUi que cette zone sera désormais dédiée au développement résidentiel ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif. La réalité à ce jour est toute autre, puisque la zone est classée en zone agricole dans le PLU 2016 de la commune et qu'elle est actuellement cultivée.

Ce changement d'orientation de la commune sacrifie donc des terres agricoles. Elle est en partie inondable. Et elle est de surcroît d'un accès inadapté.

**Pour ces raisons, il est donc nécessaire de surseoir, tant que les doutes sur le bien-fondé et la faisabilité de l'urbanisation de la zone ne sont pas levés, à son inscription dans le cadre du PLUI.**

## **La zone naturelle de la Malle ne peut devenir une zone fortement urbanisée (OAP11 : Camping de La Malle)**

A ce jour, la zone considérée est **classée en zone naturelle Nc**, où ne sont autorisées que des activités d'accueil touristique et de loisir, donc le camping. Dire aujourd'hui que la vocation principale de la zone est le développement d'habitat résidentiel revient à faire le choix de transformer cette zone naturelle en zone urbanisée.

Or la zone est entourée au nord et à l'est par de vastes zones naturelles. L'habitat le plus proche sur la commune est extrêmement diffus.

Par ailleurs, cette zone située de l'autre côté de l'autoroute, est plus proche de Plan de Campagne que du centre-ville. On imagine aisément les problématiques de gestion à venir pour la commune.

Enfin, le vent dominant venant du NO, construire 300 logements en cet endroit ferait courir un risque incendie extrêmement important à ses habitants.

**Il est donc nécessaire, afin de préserver cette zone qui peut demeurer en grande partie naturelle, de revoir les finalités de cette OAP.**

**Ces 7 problématiques feront l'objet de remarques auprès des commissaires enquêteurs de l'enquête publique de la part de l'association Bouc-Bel-Air Environnement.**