

EDITO : CONSTRUIRE OU DETRUIRE L'AVENIR ?

La commune compte à ce jour 15 248 habitants (source INSEE) soit 694hab/km². Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) prévoit, à l'horizon 2035, de porter la population à plus de 20 000 habitants, soit une hausse de près de 26% et plus de 900hab/km². Voté en conseil municipal et approuvé par la Métropole il prévoit en effet la construction de 1 520 logements (dont la moitié de logements sociaux) dans les dix années à venir.

À cela s'ajoutent les permis de construire accordés ponctuellement, et 120 logements en cours de réalisation à Bel Ombre. A Montaury, 660 logements retirés du PLUI pourraient même être reprogrammés

Elaboré à l'échelle du Pays d'Aix, le PLUI ne prévoit que 715 nouveaux logements à Cabriès et 100 à Simiane, nos deux voisines également déficitaires en logements sociaux.

Aucune infrastructure (écoles, crèches, réseaux d'assainissement, voiries, transports, pistes cyclables...) n'est prévue pour accompagner ces projets.

Qui dit hausse démographique dit augmentation du trafic routier dans une ville où la voiture reste le moyen de déplacement privilégié par 88% de la population et les transports collectifs une chimère

L'urbanisme c'est aménager l'espace et prévoir une offre de logements utile à la population.

Le PLUI de Bouc tient-il compte du vieillissement de la population et de la nécessité d'adapter les nouveaux logements aux personnes âgées en termes de proximité des commerces, de transports et de taille ? Le parc locatif privé paraît insuffisant et onéreux pour répondre à la nécessaire décohabitation familiale et aux besoins de logements adaptés aux transitions de vie... Il conforte l'étalement urbain et la sous-occupation des maisons en urbanisant des zones agricoles.

De plus, l'aménagement de l'espace, au regard de la poussée démographique envisagée et l'augmentation du trafic routier qu'elle ne manquera pas de générer, semble ignorer les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et les futurs projets de mobilité (gare ferrée Plan de campagne, PEM Trois pigeons). Là encore comment envisager « le dernier km » ? Comment relier les différents pôles de vie boucains... ? Ce dont nous avons besoin c'est de développer une offre de logements adaptés aux jeunes actifs et aux personnes âgées, pour motiver leur mutation de la maison à l'appartement.

Le PLUI devrait s'atteler à la manière de rendre la densité désirable à nos concitoyens, et de s'interroger sur les formes urbaines conciliant densité, qualité de vie, biodiversité... tout en permettant de diminuer la place de la voiture.

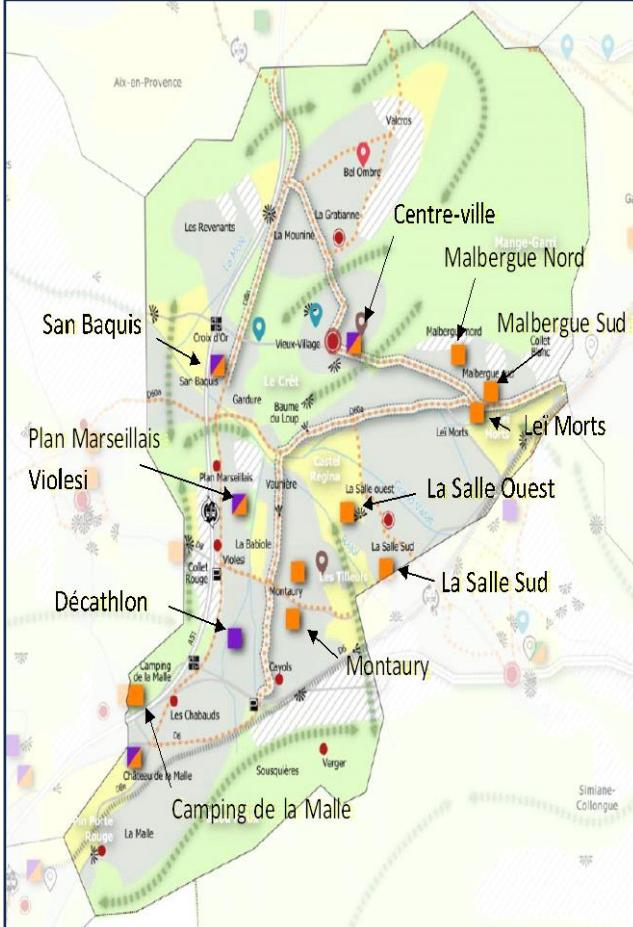
Cette « bétonnisation » de 106 hectares d'espaces agricoles et naturels entre 2025 et 2035 entraînera l'artificialisation de terres agricoles et de zones vertes, en contradiction avec le concept de ville nature et les prescriptions nationales, notamment le Zan.

Difficile avec cette perspective de revendiquer la défense des agriculteurs en **retournant les panneaux d'entrée de ville...**

Aménagement programmé : OAP ou OPA ?

À Bouc Bel Air, le plan local d'urbanisme intercommunal se décline en Opérations d'Aménagement Programmées réparties sur 11 secteurs géographiques de la commune.

| | OAP Nature de l'opération | Nombre de logements à construire | Surfaces artificialisées (ha) |
|----------------------------|--|--|-------------------------------|
| San Baqui Est | 1 - Implantation d'un ½ échangeur autoroutier dans le sens Marseille – Aix en Provence. | 125 | 6,8 |
| Leï Morts | 2 - Situé sur une zone verte inondable | 150 | 5 |
| Centre-ville | 3 – Redynamiser le CV | 90 | 1,8 |
| Plan Marseillais – Violesi | 4 - Aujourd'hui en habitat diffus il se destine à une forte densification. | 500 | 31,8 |
| Malbergue Nord | 5 - Artificialisation d'une zone naturelle | 35 | 1,3 |
| Malbergue Sud | 6 – Artificialisation d'une zone naturelle | 30 | 1,5 |
| La Salle Sud | 7 – Artificialisation d'une zone agricole | 20 | 0,66 |
| Decathlon | 8 - Activités sportives et de loisirs | Structure hôtelière | 35 |
| La Salle Ouest | 9 – Voir ci-dessous | 70 | 3,5 |
| Montaury | 10 – Accueil de 400 nouveaux habitants sur une zone autrefois agricole non desservies par les transports | 200 + 660 lgts. retirés du projet susceptibles d'être reprogrammés | 10,1 |
| Camping de la Malle | 11 – Plus de 600 nouveaux habitants sur une zone naturelle éloignée des centres de vie + Risque feu | 300 | 8,5 |
| TOTAL | | 1 520 + 660 (?) | 105,96 |



OAP : Opération d'aménagement programmée par secteur ou par thème au sein du PLUi

PDU : Plan de déplacements urbains. Il définit les objectifs du territoire métropolitain en matière de déplacements (transports en commun, pistes cyclables...)

PLH : Programme local de l'habitat. Il programme la construction et la répartition des logements

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal. Partagé entre les communes de la Métropole sur chaque territoire des anciennes intercommunalités (36 communes du Pays d'Aix pour BBA) il organise l'espace entre secteurs constructibles, réserves foncières espaces naturels...

POS : Plan d'occupation des sols, ancêtre du **PLU** et du **PLUI**

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

SCoT : Schéma de cohérence territorial. Document de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), il articule les autres plans (**PLH**, **PDU**, **PLUI**)

SRU : Loi de solidarité et de renouvellement urbain qui prévoit en son article 55 la construction de 25% de logements sociaux.

Zan : Zéro artificialisation nette. Disposition de la loi Climat et Résilience (2021) qui interdit d'accroître les surfaces artificialisées (parkings, axes routiers, constructions diverses...) par rapport à l'existant d'ici à 2050

OAP 9 : Espaces menacés, espèces protégées,

Indifférent aux règles exposées dans tous les documents d'urbanisme, le projet ignore les principes et les intentions liés à la sauvegarde de l'environnement. Un collectif d'habitants a déposé un recours devant le Tribunal Administratif contre cette OAP sur le quartier de La Salle Ouest. La requête a été déposée au tribunal administratif le 4 février 2025.

La zone du Castel Régina située sur le secteur est un maillon essentiel pour la préservation des espaces agricoles, la limitation de l'imperméabilisation des sols et du risque d'inondation de cette zone coincée entre les Vallats de Rajol et des Tilleuls qui abrite le lotissement Lou Cantounet, identifié comme secteur à risque au PPRI.

En termes de voirie, l'accès aux futurs logements est prévu par ce même lotissement dont le débouché sur l'avenue Paul Emile Victor est particulièrement dangereux. La bastide située dans l'emprise du champ de Castel Régina doit par ailleurs être préservée avec son environnement conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

La présence sur le site d'espèces en voie de disparition (chouette chevêche) ou menacées, comme le héron cendré, n'a pas été évoquée « ni prise en compte dans les enjeux de l'analyse écologique », dénonce la Ligue de protection des Oiseaux (LPO) à l'origine d'une contribution dans l'enquête publique. « L'impact de l'urbanisation de cette zone (...) doit donc être pris en compte », souligne la LPO. Début février des bénévoles de la LPO ont relevé la présence de 2 mâles chanteurs de chouette chevêches sur cette zone.



Globalement, tous les acteurs (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Conseil Régional PACA, État, ...) ont critiqué, en vain, la consommation des espaces agricoles au mépris de la richesse patrimoniale de la commune et alors qu'en 2016, la municipalité actuelle avait rétabli la vocation agricole de cette zone du Castel Régina.

INFOS DERNIERE : Lors du dernier conseil municipal qui s'est déroulé le lundi 24 février la majorité a annoncé qu'elle ne souhaitait pas organiser une réunion d'informations sur le PLUI renvoyant les habitants au site internet de la ville.

Pour adhérer à notre association ou faire un don : <https://www.helloasso.com/associations/pour-que-vive-bouc-bel-air>

Pour nous contacter : pourqueviveboucbelair@gmail.com

Pour suivre notre actualité : <https://www.facebook.com/POURQUEVIVEBoucBelAir>

ISSN : 3036-0676