

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision générale*

**TOME I**

**DOSSIER PRINCIPAL**

*Pièce n° 1*

*Rapport  
de Présentation*

**Chapitre I**

*Diagnostic socio-économique et occupation de l'espace*



Ville de Bouc Bel Air  
Service Urbanisme et Développement  
Pôle Municipal de Sauvecanne  
04.42.60.68.78  
urbanismegrandstravaux@boucbelair.com

Cabinet LUYTON  
Le Concorde, 280 av. Foch  
83000 TOULON  
04.94.89.06.48  
christian.luyton@wanadoo.fr



<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>A. Une révision du Plan Local d'Urbanisme devenue nécessaire</b>	<b>3</b>
1. Historique du PLU	3
2. Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bouc Bel Air	3
<b>B. Contenu et méthodologie du PLU</b>	<b>5</b>
1. Les six pièces du PLU	5
2. Les différentes phases d'élaboration du PLU	6
3. Une concertation continue durant toute l'élaboration du PLU	6
<b>Chapitre 1 : Diagnostic socio-économique et occupation de l'espace</b>	<b>9</b>
<b>I. Présentation générale de la commune</b>	<b>11</b>
<b>A. Situation</b>	<b>11</b>
<b>B. Appartenance territoriale</b>	<b>11</b>
1. La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA)	11
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	13
3. Bouc Bel Air au coeur de la future métropole d'Aix-Marseille - Provence	13
<b>II. Habitat, vie sociale et économique</b>	<b>15</b>
<b>A. Démographie</b>	<b>15</b>
1. Une évolution démographique modérée et relativement stable depuis les années 1990	15
2. Une population migratoire nettement moins importante qu'au cours des années 1970-1990	16
3. Une tendance au vieillissement de la population	16
4. Une diminution régulière et progressive de la taille des ménages	16
5. Une évolution démographique modérée à envisager à l'horizon 2030	17
<b>B. Habitat</b>	<b>18</b>
1. Une évolution constante et modérée du parc de logements depuis 25 ans	18
2. Un parc de logements relativement récent	18
3. Une typologie des logements peu diversifiée avec une prépondérance des maisons individuelles	19
4. Une offre nettement déséquilibrée au regard de la composition des familles boucaines	19
5. Une proportion de logements locatifs assez faible	20
7. Un nombre de logements sociaux encore insuffisant malgré les efforts engagés	20
8. La prise en compte de l'accueil des gens du voyage	22
9. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal	22
10. L'estimation des besoins en logements au regard de l'évolution démographique envisagée	23
<b>C. Economie</b>	<b>25</b>
1. Un nombre d'actifs stable malgré la diminution de la population active	25
2. Une population active majoritairement composée de cadres, de professions intermédiaires et d'employés	25
3. Des actifs travaillant majoritairement en dehors de la commune	26
4. Un tissu économique dynamique, marqué par des secteurs d'activités variés où le tertiaire prédomine	26
5. Un bon niveau d'équipement commercial	27
6. De nombreuses zones d'activités	28
7. Une activité touristique limitée	30
8. Une activité agricole poursuivant sa régression malgré un bon potentiel	31
9. Un espace forestier relativement conséquent	33
<b>D. Equipements</b>	<b>37</b>
1. Une commune bénéficiant d'un bon niveau d'équipements et de services par rapport aux communes de taille similaire	37
2. Une offre développée en matière d'équipements socioculturels et sportifs	37
4. La présence de trois structures d'accueil pour la petite enfance	38
<b>E. Modes de déplacement et transport</b>	<b>39</b>
1. Une localisation privilégiée au carrefour d'axes de transports importants	39
2. Un réseau de transports en commun dont l'amélioration est prévue par le Plan de Déplacements Urbains	41
3. Un maillage viaire complet qui dessert bien l'ensemble du territoire mais certaines dessertes sont peu sécurisées et souffrent d'un manque de lisibilité	43
4. Les déplacements doux	43
5. Le stationnement	45
<b>F. Communications numériques</b>	<b>49</b>
1. La Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique de Provence-Alpes-Côte d'Azur (SCoRAN)	49
2. Le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)	49
3. Les développements des communications numériques dans le SCOT de la Communauté du Pays d'Aix	49
4. La couverture du réseau numérique de Bouc Bel Air	49

<b>III. Espace et territoire</b>	<b>51</b>
<b>A. Occupation du sol</b>	<b>51</b>
1. Un étalement de l'urbanisation à maîtriser	51
2. Plusieurs pôles de centralité constitués ou en cours d'évolution, bien reliés entre eux	51
3. Des espaces d'activités économiques majoritairement implantés le long des deux grands axes de communication que sont la RD8n et la RD6	52
4. Des massifs boisés au relief marqué qui permettent de fixer clairement les limites de l'enveloppe urbaine	53
5. Des espaces agricoles qui permettent de créer des espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine et qui marquent les entrées de ville de Bouc Bel Air	53
<b>B. Analyse de la consommation de l'espace</b>	<b>55</b>
1. Analyse de la consommation de l'espace entre 1964 et 2009	55
2. Analyse de la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années	55
<b>C. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis</b>	<b>57</b>
1. Des capacités résiduelles d'urbanisation encore relativement importantes au regard de la délimitation des zones et des règles édictées dans le PLU de 2012	57
2. Un potentiel qui ne prend toutefois pas en compte l'ensemble des enjeux	59
3. Une redéfinition du projet de développement de Bouc Bel Air permettant de mieux maîtriser la consommation foncière, de préserver l'environnement, et de mieux prendre en compte les risques	59
<b>IV. Synthèse des enjeux du Chapitre 1</b>	<b>60</b>

## A. Une révision du Plan Local d'Urbanisme devenue nécessaire

### 1. Historique du PLU

Le PLU, remplaçant le précédent POS, a été approuvé le 20 Décembre 2012.

Il a depuis fait l'objet:

- d'une première modification, approuvée par DCM du 14 octobre 2013, afin de supprimer, dans le règlement, les bonifications de COS liées aux performances énergétiques des constructions,
- d'une révision partielle, approuvée par DCM du 19 février 2014, afin de déclasser un petit secteur délimité en Espace Boisé Classé et permettre la construction d'une déchetterie et la réalisation d'un parking dédié au covoiturage à proximité de la RD6, quartier Les Chabauds,
- d'une seconde modification, approuvée par DCM du 26 janvier 2015, visant notamment à stabiliser l'équilibre général du PLU en vigueur au regard des nouvelles dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (suppression des COS).

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être une nouvelle fois adapté afin de prendre en compte les évolutions législatives les plus récentes et notamment :

- la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi «Grenelle II»
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF).

Les objectifs principaux de la loi «Grenelle II» visent à mieux prendre en compte les thématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, notamment par l'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et par une gestion plus économe de l'espace, permettant de mieux préserver les espaces naturels et agricoles.

L'objectif principal de la loi ALUR, pour ce qui concerne les documents d'urbanisme, est de favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine dès que les conditions le permettent, tout en préservant la qualité architecturale et environnementale des lieux afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs cette loi demande de mieux prendre en compte la mixité sociale de l'habitat afin de faciliter l'accès au logement. L'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi ALUR, et notamment la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales, a induit, pour Bouc Bel Air, la nécessité d'opérer une réflexion globale sur le devenir des tissus bâtis actuels et des zones d'urbanisation future.

### 2. Les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bouc Bel Air

La délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2014 prescrivant la révision générale du PLU définit les objectifs suivants :

- Mieux maîtriser la consommation foncière en l'optimisant
- 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 prendre en compte la gestion de tous les risques, inondations, incendies, retrait/gonflement des argiles
- Continuer à promouvoir la mixité sociale

## B. Contenu et méthodologie du PLU

### 1. Les six pièces du PLU

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales articulées entre elles et correspondant à différentes phases d'étude, ainsi qu'un dossier comprenant des annexes :

#### **- Pièce n°1 : Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation expose le diagnostic au regard des prévisions et des besoins socio-économiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus par la commune pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n°2). Il évalue également les incidences du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

La première partie du rapport de présentation concerne le diagnostic qui présente une analyse de la commune à partir de différentes thématiques composant son territoire. C'est à partir du diagnostic que sont formulés un certain nombre d'enjeux en matière de développement économique, de surfaces agricoles et de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Le diagnostic comprend, notamment:

- Une analyse l'état initial de l'environnement
- Une analyse la consommation de l'espace (10 dernières années)
- Une analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et un exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les enjeux définis à l'issue du diagnostic servent de base pour alimenter la réflexion opérée dans le cadre de l'élaboration du PADD.

#### **- Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU puisqu'il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme (habitat, transports et déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique, loisirs...), de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### **- Pièce N°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles peuvent:

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies

et espaces publics à créer.

#### **- Pièce N°4 : Les pièces règlementaires**

##### **Le règlement**

Le règlement présente pour chaque zone son affectation principale ainsi que les règles d'urbanisme opposables qui s'y appliquent. Il est compatible avec le PADD et les OAP.

##### **Les documents graphiques**

Les documents graphiques délimitent les zones qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement. Quatre grands types de zones sont délimités:

- les zones urbaines, dites «zones U» : zones déjà urbanisées ou équipées pour recevoir des constructions ;
- les zones à urbaniser, dites «zones AU» : zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- les zones agricoles, dites «zones A» : zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- les zones naturelles et forestières dites «zones N» : zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages ; ou correspondant à une exploitation forestière ; ou à caractère d'espace naturel.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs.

##### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés correspondent aux espaces dont les collectivités publiques prévoient l'acquisition, pour la réalisation de nouvelles voies ou élargissement de celles existantes, pour un équipement public, par exemple.

#### **- Pièce n°5 : Les annexes**

Les annexes sont des informations sur les règles concernant l'occupation du sol, mais relevant d'autres procédures que celle du PLU, tels que les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau et d'assainissement, les plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

## **2. Les différentes phases d'élaboration du PLU**

L'élaboration du PLU se déroule en plusieurs phases successives :

- Délibération en conseil municipal prescrivant la révision du PLU et les modalités de la concertation ;
- Elaboration du diagnostic territorial et formulation des enjeux ;
- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et débat en Conseil Municipal;
- Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- Mise en forme du règlement et des documents graphiques ;
- Rédaction du rapport de présentation et établissement des annexes ;
- Mise en forme du projet de PLU ;
- Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation par délibération en conseil municipal ;
- Avis des Personnes Publiques Associées (3 mois) ;
- Enquête publique (1 mois d'enquête + 1 mois pour établir le rapport du Commissaire Enquêteur) ;
- Approbation du PLU par délibération en Conseil Municipal.

## **3. Une concertation continue durant toute l'élaboration du PLU**

Conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU du 11 juillet 2014 fixe les modalités de la concertation de

la façon suivante :

**- Mise à disposition du public d'un registre :**

Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations, avis ou remarques formulés, dans un lieu dédié, avec un dossier complété au fur et à mesure de l'avancement de la démarche.

**- Publications :**

Publications dans la revue municipale d'articles concernant la procédure de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**- Informations en ligne :**

Informations concernant la procédure de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur le site Internet de la commune.

**- Deux expositions:**

Deux expositions seront organisées; la première sur le diagnostic, la seconde sur le PADD.

**- Trois réunions publiques :**

Une réunion pour la présentation du diagnostic territorial et l'identification des besoins de la commune.

Une réunion pour la présentation du PADD.

Une troisième pour la présentation du zonage et du règlement synthétiques, avant l'arrêt du projet.

**- Par courrier:**

Possibilité d'écrire à Mr le Maire et au service urbanisme

**- Permanences hebdomadaires:**

Elles ont été tenues en mairie, par Mr le Maire, l'adjointe délégué au PLU, ou des techniciens dans la période de un mois précédent l'arrêt du projet par le Conseil Municipal.

🚩 La concertation est continue durant toute la procédure de révision générale du PLU de Bouc Bel Air

Chaque phase d'élaboration du PLU est jalonnée par des étapes de concertation de la manière suivante :

🚩 **Phase n°1 : Le diagnostic territorial**

- Réunion publique de concertation le 09 octobre 2014 ;

- Réunion des personnes publiques associées le 13 janvier 2015 ;

- Exposition : quatre panneaux portant sur le diagnostic sont exposés depuis les mois de février/mars 2015

🚩 **Phase n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

- Réunion publique de concertation le 11 février 2015 ;

- Réunion des personnes publiques associées le 13 janvier 2015 ;

- Exposition : quatre panneaux ont été exposés à partir d'avril/mai 2015 ;

- Publications sur le site internet de la commune

🚩 **Phase n°3 : Les orientations d'aménagement - Le règlement et le zonage**

- Réunion des personnes publiques associées le 07 septembre 2015 ;

- Réunion publique de concertation les 15 septembre et 05 novembre 2015 ;

- Permanences hebdomadaires de septembre à décembre 2015





# **Chapitre 1 : Diagnostic socio-économique et occupation de l'espace**



# I. Présentation générale de la commune

## A. Situation

La commune de Bouc Bel Air, d'une superficie d'environ 2 175 ha, occupe une position centrale entre deux pôles : Aix-en-Provence au Nord et Marseille au Sud. Cette situation géographique lui offre de très bonnes conditions d'accessibilité, avec la présence d'importantes infrastructures de transport qui traversent son territoire, ce qui en fait un territoire particulièrement attractif. Cette situation amène la commune à faire face à un développement économique et urbain important.

Le vieux village est installé au sommet d'une colline et surplombe une plaine urbanisée et agricole, sillonnée par quelques cours d'eau. Les quelques milieux naturels présents sur la commune sont surtout représentés par des milieux forestiers, quelques milieux ouverts subnaturels, des cours d'eau et des zones rocheuses, l'ensemble de ces milieux présente un réel intérêt environnemental pour la commune.

Les communes limitrophes sont :

- au Nord : Aix-en-Provence
- au Nord-Est : Gardanne
- au Sud-Est : Simiane-Collongue
- au Sud : Septèmes-les-Vallons
- au Sud-Ouest : Les Pennes-Mirabeau
- à l'Ouest : Cabriès

## B. Appartenance territoriale

### 1. La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA)

Bouc Bel Air est l'un des membres fondateurs de la Communauté du Pays d'Aix (CPA), depuis 20 ans déjà. Créée en 1993, la communauté de communes du Pays d'Aix regroupait alors six communes. Cette entité s'est progressivement développée, passant à 33 communes en 2001, année où elle devint la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix. Depuis, Mimet, Gardanne et Gréasque ont également rejoint l'intercommunalité. Aujourd'hui la CPA compte 36 communes membres.

La CPA possède les compétences suivantes :

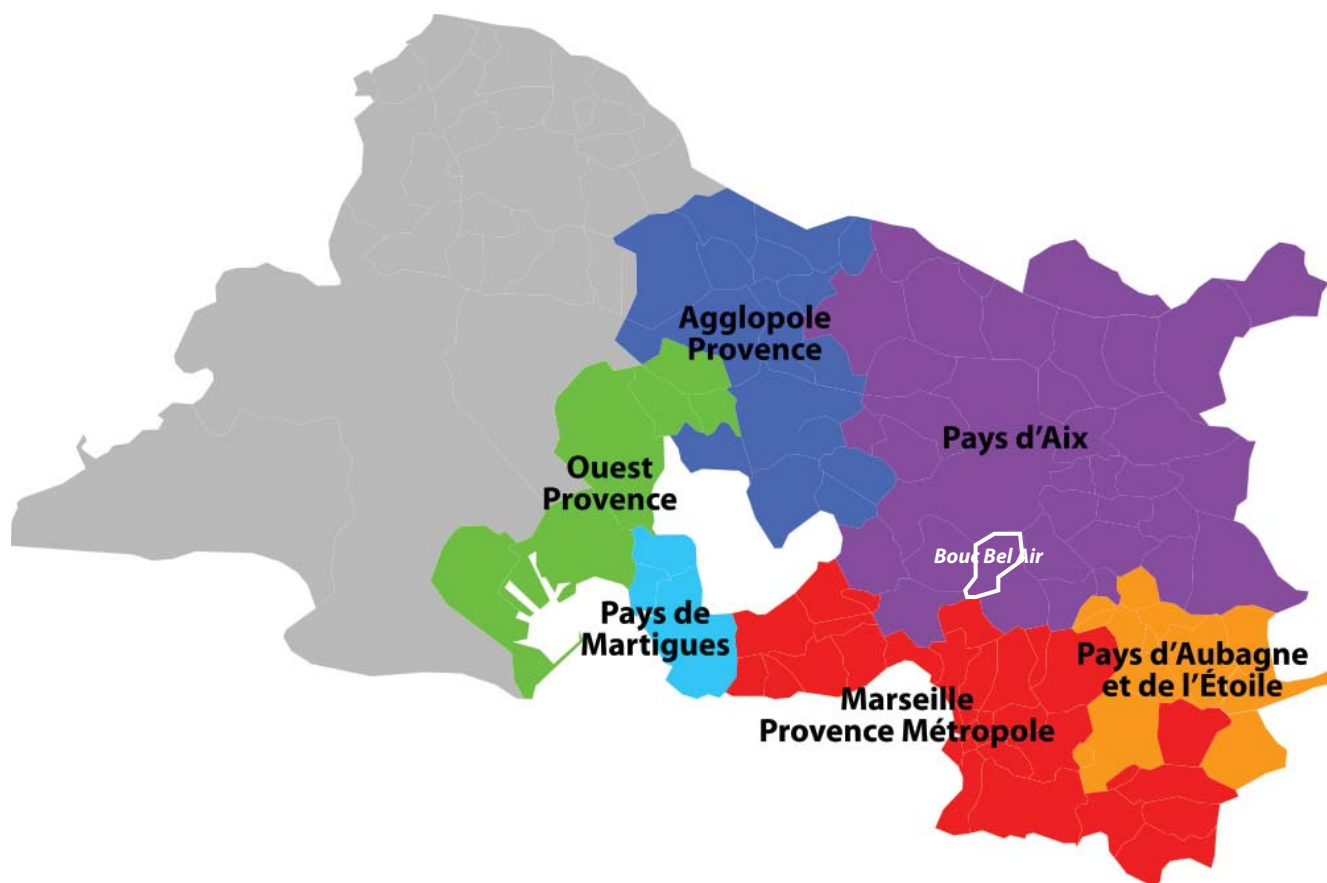
#### **Compétences obligatoires**

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- L'organisation des transports ;
- L'équilibre social de l'habitat sur l'espace communautaire ;
- La politique de la ville dans la Communauté ;
- Les dispositifs d'insertion économique et sociale.

#### **Compétences optionnelles**

- La voirie et les parcs de stationnement ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- Les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- L'élimination et la valorisation des déchets ménagers.

*Bouc Bel Air, au Sud du Pays d'Aix et au coeur de la Métropole*



### **Compétences facultatives**

- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel des espaces forestiers ;
- La charte intercommunale de l'environnement ;
- Le projet de l'Europôle méditerranéen de l'Arbois ;
- Le maintien et le développement de l'agriculture ;
- Le traitement des entrées de villes et de villages ;
- Les études en matière d'assainissement ;
- Le service public d'assainissement non collectif ;
- Les terrains d'accueil pour les gens du voyage ;
- Le système d'informations géographiques (S.I.G) communautaire ;
- La charte intercommunale d'aménagement et de développement ;
- Le schéma d'orientation visant la mise en cohérence des POS communaux ;
- La politique culturelle communautaire ;
- La politique sportive communautaire.

## **2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le SCoT est élaboré à l'échelle de la CPA. Il a été une première fois arrêté en Décembre 2013. Au 1er janvier 2014, les communes de Gardanne et de Gréasque sont entrées dans la Communauté du Pays d'Aix. La collectivité a donc relancé la procédure d'élaboration du SCOT sur son nouveau périmètre. Le diagnostic a été actualisé au cours de l'été 2014.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en conseil communautaire le 14 octobre 2014.

Le Document d'orientation et d'Objectifs (DOO) a été finalisé en Janvier 2015.

Le projet de SCOT a été soumis à enquête publique en Juin/Juillet 2015 et a été approuvé le 17 Décembre 2015.

Le PLU doit donc prendre en compte les éléments issus de ce document.

## **3. Bouc Bel Air au coeur de la future métropole d'Aix-Marseille - Provence**

L'idée de la nécessité d'améliorer l'organisation des services locaux par la fusion et la coopération des institutions existantes découle des nouvelles conditions de mobilité, qui étendent les périmètres des bassins de vies des habitants d'une ville à un territoire plus important; celui de la métropole. Celle-ci en phase préfigurative, doit être créée au 1er Janvier 2016.

Le projet prévoit la fusion dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence de 92 communes appartenant à six intercommunalités des Bouches-du-Rhône :

- Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (dont une commune est située dans le Vaucluse - Pertuis) ;
- Communauté d'agglomération Agglopoles Provence ;
- Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (dont une commune est située dans le Var) ;
- Syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence ;
- Communauté d'agglomération du Pays de Martigues.

Dès lors Bouc Bel Air occupera une position centrale au coeur de la future Métropole.



# II. Habitat, vie sociale et économique

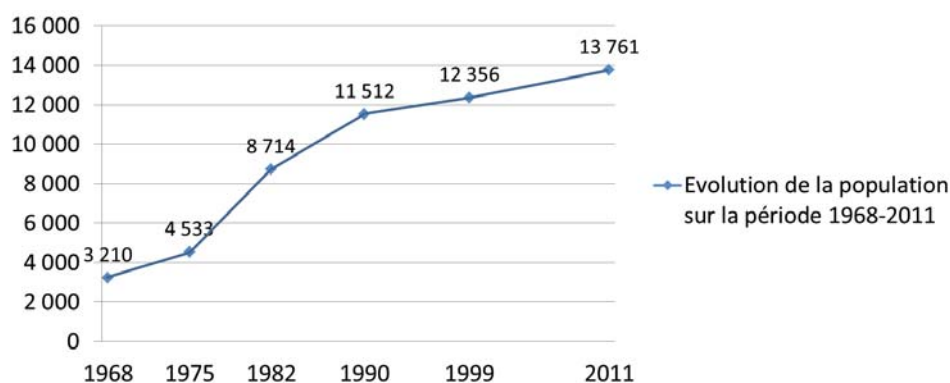
## A. Démographie

### 1. Une évolution démographique modérée et relativement stable depuis les années 1990

En 2011, Bouc Bel Air compte 13761 habitants et les dernières données disponibles nous indiquent que la commune en compte 13844 en 2012 (Source : INSEE).

L'analyse de l'évolution démographique au cours des dernières décennies met en évidence un dynamisme démographique soutenu entre le milieu des années 70 et la fin des années 80, période pendant laquelle la population communale a plus que doublé, franchissant le seuil des 10 000 habitants. Ce dynamisme démographique était principalement lié aux apports migratoires, très marqués entre les années 70 et 90, période au cours de laquelle la création de plusieurs lotissements a favorisé l'installation de nombreux ménages sur la commune. En effet, la localisation privilégiée de la commune à l'interface notamment de plusieurs bassins d'emplois en fait une commune attractive.

Evolution de la population sur la période 1968 - 2011 (Source : INSEE)



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+5,1	+9,7	+3,5	+0,7	+1,6	+0,1
due au solde naturel en %	+0,4	+0,3	+0,1	+0,2	+0,2	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	+4,7	+9,5	+3,5	+0,5	+1,3	-0,2

Depuis, 1990 le dynamisme démographique a ralenti et évolue à un rythme modéré, mais relativement constant par approche décennale, avec toutefois une légère augmentation très progressive. En effet, entre 1990 et 1999, le taux de variation annuel moyen était de + 0,7%, ce qui représente une moyenne de 85 à 90 nouveaux habitants/an, et entre 1999 et 2011, ce dernier était de + 0,85%, ce qui représente une moyenne de 120 à 125 nouveaux habitants/an.

Toutefois, une analyse plus fine de la période 1999-2010, selon les données INSEE disponibles, nous montre que l'effectif de la population communale a évolué «en dent de scie». En effet, si entre 1999 et 2006, la commune a gagné 202 habitant/an, entre 2006 et 2008, elle en a perdu 137/an, pour n'en regagner que 108/an entre 2008 et 2011. La commune n'a donc accueilli, in fine, que 50 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011, soit 10/an.



## 2. Une population migratoire nettement moins importante qu'au cours des années 1970-1990

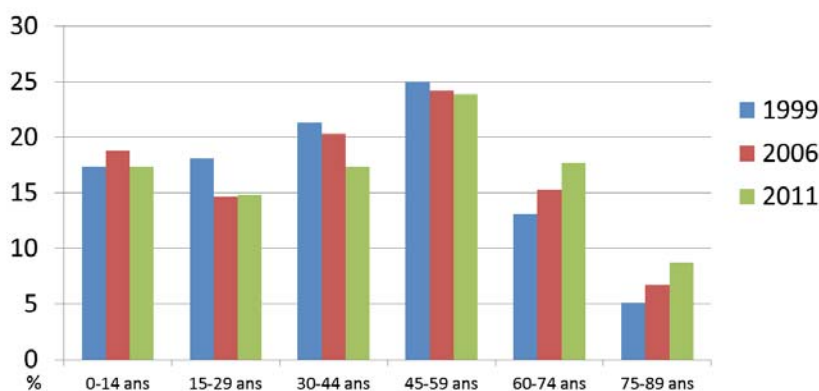
Entre 1990 et 2011, les apports migratoires ont considérablement diminué par rapport aux décennies précédentes. Entre 2006 et 2011, le solde des apports migratoires est même négatif, ce qui signifie que des habitants ont quitté la commune.

Il est à préciser que l'ensemble des communes de la couronne Sud de la CPA (à l'exception de Cabriès) ont connu, au cours de la même période, un solde migratoire négatif, ce qui témoigne d'une baisse d'attractivité pour l'ensemble des communes situées entre Aix et Marseille.

## 3. Une tendance au vieillissement de la population

L'analyse comparée de la structure de la population entre 1999 et 2011 permet de constater une tendance au vieillissement de la population, qui reste toutefois dans des proportions raisonnables, mais aussi une nette diminution des tranches comprises entre 15-44 ans. La classe d'âge la mieux représentée demeure celle des 45-59 ans.

Structure démographique comparée entre 1999 et 2011 (Source : données INSEE)

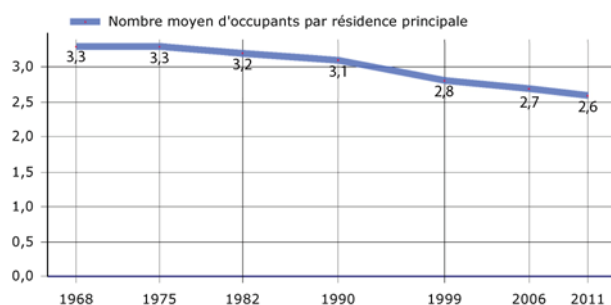


Cette tendance n'est que la poursuite de l'évolution démographique observée au cours des 20 dernières années, où la régression de la classe des 15-44 ans peut être reliée aux difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour trouver un logement correspondant à leurs besoins.

## 4. Une diminution régulière et progressive de la taille des ménages

Depuis 1975, on assiste sur la commune de Bouc Bel Air, comme sur l'ensemble du département, à une diminution progressive de la taille moyenne des ménages. Ainsi, alors qu'en 1990 3,1 personnes par ménage étaient recensées, 2,8 le sont en 1999, et seulement 2,6 en 2011. Le nombre de personnes par ménage décroît donc de manière constante, d'environ -0,1 à -0,3 personnes par décennie.

Evolution de la taille des ménages entre 1990 et 2011 (Source : INSEE)



Il reste, malgré tout, relativement plus élevée que la moyenne départementale (2,3 pers./mén.) et correspond à la moyenne observée à l'échelle de la couronne Sud de la CPA (taux moyen de 2,55 pers./mén.).

Cette tendance au desserrement des ménages est directement liée au vieillissement progressif de la population, à l'augmentation du nombre de familles sans enfants (dont l'âge est compris entre 0 et 25 ans) qui représentent aujourd'hui presque le moitié des familles boucaines (46,1% des familles en 2006 /48,6% en 2011 selon les données INSEE), et à la diminution du nombre de familles ayant 3 enfants et plus (8,8% des familles en 2006 /6,8% en 2011).

Enfin le phénomène de décohabitation (départ des enfants du foyer parental) expliquent également cette tendance.

## 5. Une évolution démographique modérée à envisager à l'horizon 2030

Afin de définir les bases d'un développement cohérent pour Bouc Bel Air, il est nécessaire d'estimer le nombre d'habitants que la commune accueillera à l'horizon 2030.

Le PLU approuvé de 2012 affichait un objectif de 20000 habitants, soit un taux de variation annuel moyen de + 1,6 % par an entre 2006 et 2030. Or ce taux n'a été constaté que pour la période 1999-2006, il a ensuite diminué et ne représentait plus qu'en moyenne + 0,1%/an pour la période comprise entre 2006 et 2011. Un lissage de ces deux périodes nous indique une évolution démographique annuelle moyenne de + 0,85%; taux relativement proche de la période 1990-1999 qui atteignait alors +0,7%, avec toutefois une légère augmentation.

Les objectifs affichés dans le PLU de 2012 en termes d'évolution démographique ont donc été surévalués par rapport à la croissance démographique « naturelle » observée au cours des années 1990-2011 (20 ans) sur Bouc Bel Air et qui, depuis, continue à rester stable.

La commune et ses habitants ne souhaitant pas une croissance disproportionnée, mais un développement qui correspond aux réels besoins, il apparaît donc plus raisonnable de revoir les objectifs d'évolution démographique afin qu'ils correspondent à une croissance qui pourrait être qualifiée de « naturelle », et qui amènerait la population boucaine à environ 16 200 personnes en 2030, correspondant à une croissance moyenne comprise entre +0,85% et 0,9%/an). Cette évolution projetée est dans la continuité des évolutions observées sur la commune de Bouc Bel Air entre les années 1999-2011.

Le tableau ci-dessous montre une projection de la population à l'horizon 2030 sur la base d'une évolution annuelle de 0,85%.

*Prospectives d'évolution de la population*

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Variation de population		117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	131	132	133	134	135	136
Effectif	13761	13878	13996	14115	14235	14356	14478	14601	14725	14850	14976	15104	15232	15362	15492	15624	15757	15891	16026	16162

## ENJEUX

➤ **Créer les conditions permettant de retenir et/ou d'accueillir les jeunes ménages sur Bouc Bel Air.**

➤ **Définir un projet urbain cohérent au regard de l'évolution démographique attendue**

## B. Habitat

### 1. Une évolution constante et modérée du parc de logements depuis 25 ans

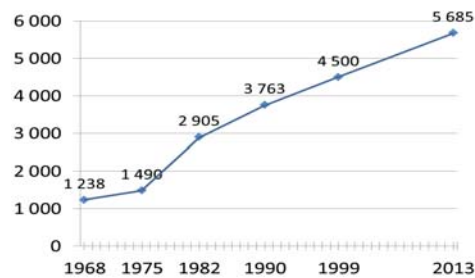
D'après les données INSEE disponibles, la commune comptait 3763 logements en 1990 et 4493 en 1999, soit une évolution annuelle moyenne de + 81 logements/an.

Entre 1999 et 2011, 791 logements supplémentaires ont été comptabilisés, soit une évolution de +66 logements/an.

Les dernières données, transmises par la préfecture, font apparaître un nombre de 5413 résidences principales au 1er janvier 2013. Compte tenu du fait que la place des logements vacants et des logements secondaires occupe une proportion constante depuis 1990, avoisinant 5%, le nombre total de logements sur le territoire communal peut être estimé à 5613. Cela signifie qu'entre 2011 et 2013, 401 logements ont été construits, soit + 200 logements/an.

Loin de refléter une croissance soudaine sur le territoire communal, le nombre de logements réalisés au cours de ces deux dernières années a uniquement permis de re-équilibrer la légère diminution de la production des années 1999-2011, par rapport à celle de années 1990-1999. En effet, la moyenne réalisée pour la période 1999-2013 reflète une production globale de +85 logements/an.

*Evolution du nombre de logements sur la période 1968-2013 à Bouc Bel Air, (Source : INSEE jusqu'en 2011 / et estimation selon les chiffres donnés par la préfecture au 1er janvier 2013)*



Le nombre de logements réalisés reste donc relativement stable, augmentant de seulement +5 logements/an par décennie, en adéquation avec le taux de variation démographique qui n'a que très peu augmenté tel que vu dans le chapitre précédent, passant de +0,7% par an entre 1990-1999, à 0,85% entre 1999-2011.

Au regard du graphique ci-dessus («*Evolution du nombre de logements sur la période 1968-2013 à Bouc Bel Air*») on pourra même également constater que la courbe d'évolution du parc de logements est sensiblement régulière depuis 1982.

### 2. Un parc de logements relativement récent

A Bouc Bel Air, au regard de l'évolution du nombre de logements jusqu'en 2011 selon les données INSEE, 28% d'entre eux ont été réalisés avant 1975, autant ont été réalisés en l'espace de 7 années, entre 1975 et 1982, et 45% ont été réalisés depuis, en l'espace en 35 années. Ce dernier taux est relativement proche de celui observé dans la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix (42%) et tous deux sont nettement supérieurs à celui observé dans le département des Bouches-du-Rhône (proche de 27%).

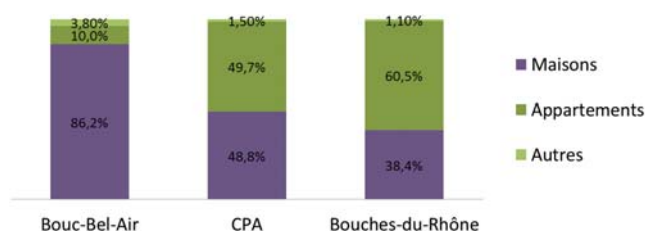
La plupart des logements anciens se localisent essentiellement au sein du village. Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) avait, dans un passé récent, été mise en place.

Celle-ci n'a pas révélé l'existence de logements insalubres.

### 3. Une typologie des logements peu diversifiée avec une prépondérance des maisons individuelles

La commune de Bouc Bel Air se caractérise par une proportion très importante de logements sous forme de maisons individuelles générant un étalement urbain conséquent. Les logements sous forme de collectifs ne représentant que 10% des résidences principales en 2011. Ce chiffre est à comparer aux 49,7% de logements collectifs dans la CPA ainsi qu'aux 60,5% constatés dans les Bouches-du-Rhône.

*Catégories et types de logement en 2011 à Bouc Bel Air, dans la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix et dans les Bouches-du-Rhône (Source : INSEE)*



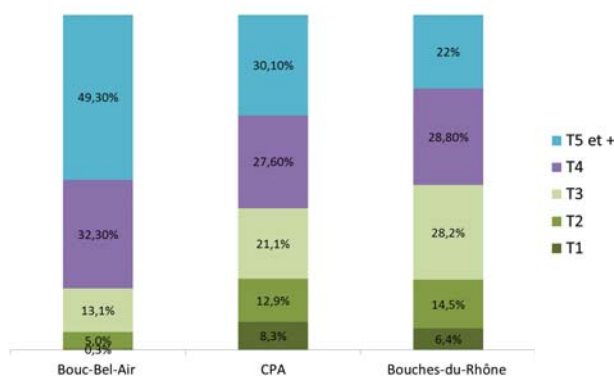
Malgré ce constat, on relève toutefois la réalisation récente de plusieurs programmes de logements collectifs dont la proportion rapportée au nombre total de résidences principales a augmenté de 1,5% entre 2008 et 2011, ce chiffre est peu élevé mais témoigne malgré tout d'une amorce de diversification de l'offre en logements.

### 4. Une offre nettement déséquilibrée au regard de la composition des familles boucaines

Le parc immobilier est très majoritairement constitué de logements de grande taille : près de 82% des résidences principales sont, en 2011, de type T4 et plus. Pourtant, selon les données INSEE, la proportion des familles ayant 2 enfants et plus n'excède pas 29% d'entre elles.

Toujours selon l'INSEE, la proportion de familles sans enfants représente 48,6% d'entre elles et la proportion de logements de type T1 à T3 n'est que de 18,5%, ce qui est trop faible, et peut être apprécié au regard de la moyenne observée sur les territoires de comparaison.

*Résidences principales selon le nombre de pièces en 2011 à Bouc Bel Air, dans la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix et dans les Bouches-du-Rhône (Source : INSEE)*



Enfin, en termes d'évolution, loin de tendre vers un re-équilibre de l'offre, la part des logements

de type T5 et plus a même augmenté entre 2006 et 2011, passant de 46,6% à 49,3% des résidences principales. Les logements de type T1 qui ne représentaient déjà qu' 1,3% des résidences principales en 2006 n'en représentent plus que 0,3% en 2011.

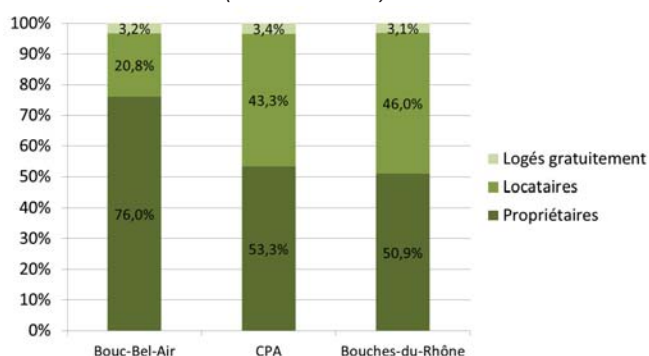
Il existe donc bien une inadéquation entre l'offre proposée et la réalité de la composition des ménages.

En conséquence, avec un parc composé essentiellement de logements individuels, de grande taille et principalement en accession, l'offre en logements apparaît nettement déséquilibrée et peu diversifiée.

## 5. Une proportion de logements locatifs assez faible

Avec une proportion de moins de 21% des résidences principales, la part du logement locatif est faible et donc limitée. Elle est, pour un peu plus de la moitié, inférieure à celle observée sur les territoires de comparaison (CPA et Bouches du Rhône).

*Résidences principales selon le statut d'occupation en 2011 à Bouc Bel Air, dans la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix et dans les Bouches-du-Rhône (Source : INSEE)*



Cela n'est pas sans défavoriser notamment les jeunes ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins et leurs revenus, compte tenu du coût du foncier à l'achat, et qui ne peuvent, en conséquence et pour beaucoup d'entre eux, ni démarrer une première expérience de vie commune à Bouc Bel Air, ni y rester lorsqu'ils quittent le domicile familial pour prendre leur indépendance.

## 7. Un nombre de logements sociaux encore insuffisant malgré les efforts engagés

La commune de Bouc Bel Air est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) depuis 2002. Celle-ci impose aux communes composées de plus de 3 500 habitants (hors Ile de France) et situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants, de s'engager dans un plan de rattrapage maximum pour atteindre un seuil de logements sociaux correspondant à 20% des résidences principales d'ici 2025. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite « loi Duflot » a par ailleurs relevé de 20 à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire de certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Bouc Bel Air est concernée par cette nouvelle obligation.

La commune s'est engagée, depuis plusieurs années, dans une démarche volontariste qui a permis l'émergence de programmes mixtes comprenant notamment la réalisation de nombreux logements locatifs sociaux et aussi une offre d'accession sociale à la propriété (bien que n'entrant pas dans la comptabilisation des logements sociaux SRU). En ce sens, l'engagement de la commune de Bouc Bel Air en matière de réalisation de logements sociaux mérite d'être souligné.

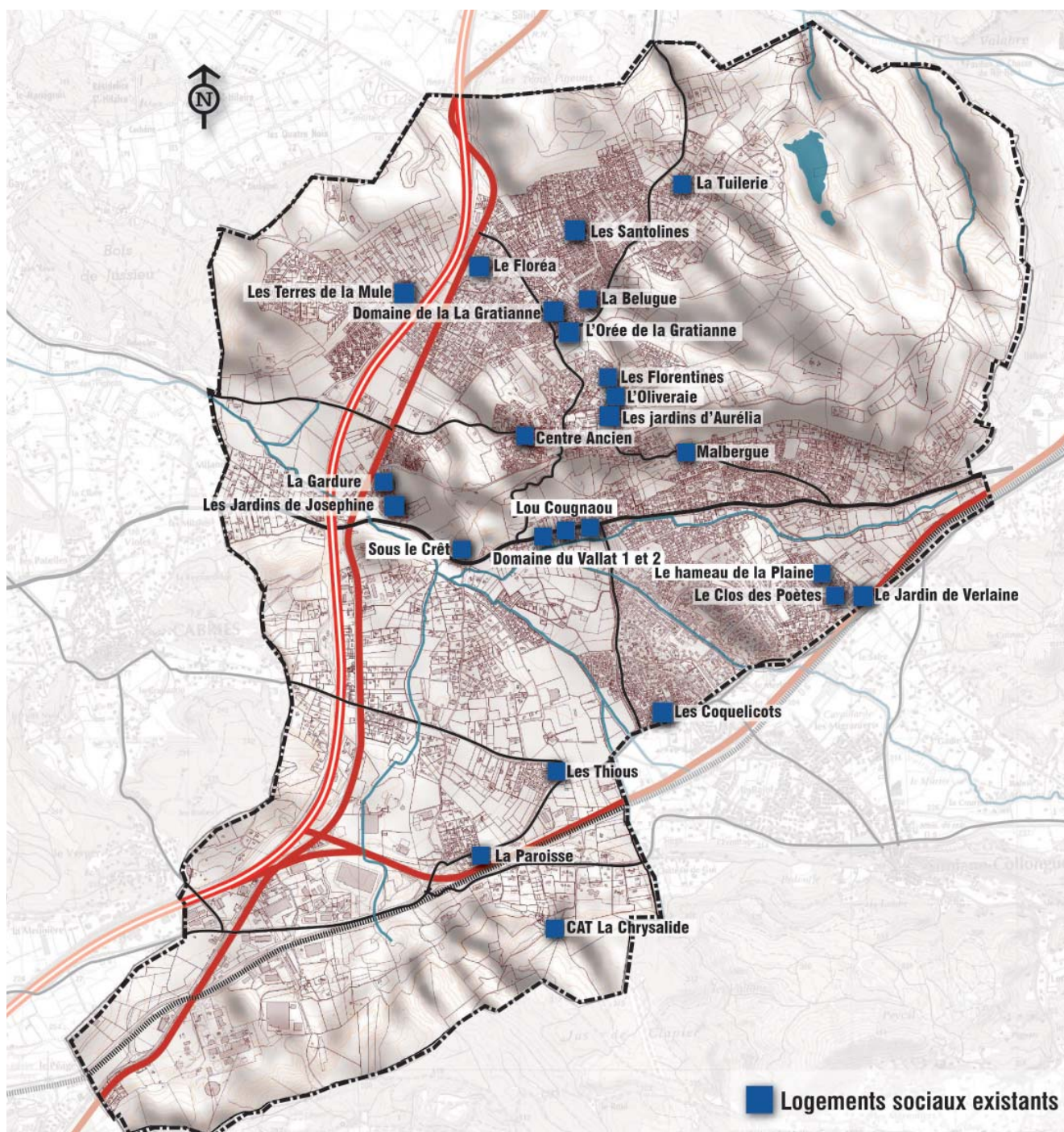
Toutefois, au regard des objectifs à atteindre (qui seront repris et précisés par le PLH de la CPA), cet

effort doit être poursuivi et consolidé. En effet, au 1er janvier 2014, les données communiquées à la commune par la Préfecture font état de 470 logements locatifs sociaux conventionnés ce qui correspond à 8,42% des résidences principales.

La volonté de la commune est que la mixité sociale dans l'habitat soit présente au sein de chaque quartier. Ce positionnement est pour la commune le seul garant d'une réelle mixité sociale et générationnelle.

Ainsi, dans cet objectif et dans celui d'augmenter de manière significative la part des logements sociaux pour tendre à se rapprocher des objectifs fixés par la loi, la modification n° 2 du PLU de 2012 approuvée par délibération en conseil municipal du 26 janvier 2015 a imposé que pour tout projet de logement comprenant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 50% de la surface de plancher devront, à minima, être dédiés au logement social.

*Programmes de logements sociaux réalisés au 1er Janvier 2014*



Toutefois, malgré la réelle volonté politique et les dispositions mises en oeuvre, force est de constater la difficulté rencontrée par la commune qui, malgré la réalisation de nouveaux logements, ne voit son taux que très faiblement évoluer.

Cela est à mettre en parallèle avec le fait qu'une grande majorité des Boucains disposent d'unités foncières suffisamment conséquentes pour réaliser des divisions parcellaires, qui certes, favorisent la densification progressive des tissus urbains existants et la limitation de la consommation de l'espace, mais n'entrent pas dans le seuil à partir duquel un pourcentage de logement social est imposé. C'est notamment le cas sur les zones 1AU du PLU de 2012, ouvertes à l'urbanisation sans que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement ne prévoient, à travers leurs dispositions, que les projets soient nécessairement réalisés sous forme d'opération d'ensemble, et qui, en conséquence, font l'objet de divisions successives au coup par coup qui ne font qu'augmenter la proportion de logements libres, sans contribuer à augmenter la proportion de logements sociaux.

Néanmoins, certains quartiers n'en sont pas encore pourvus. C'est par exemple le cas des quartiers Montauray, Plan-Marseillais-Violesi, notamment. Ainsi dans le projet de développement de la commune, il s'agira d'appuyer la production de logements sociaux en ces lieux.

## **8. La prise en compte de l'accueil des gens du voyage**

Depuis la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, Bouc Bel Air est tenue de mettre à disposition une aire d'accueil dédiée à cet effet. En application de la loi, un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par le Préfet et le président du Conseil Général le 1er mars 2002. Il a, depuis, été révisé en Janvier 2012.

Celui-ci définit les objectifs à atteindre; le Pays d'Aix doit disposer de 10 aires d'accueil représentant 328 places, y compris Pertuis. En 2012-2013, six projets sont en phase pré-opérationnelle à Fuveau (23 places), Aix-en-Provence (80 places dont 40 places supplémentaires), Bouc Bel Air / Simiane-Collongue (30 places), Cabriès / Vitrolles (40 places), Les Pennes-Mirabeau (25 places) et Pertuis (30 places). L'objectif consiste à livrer les 228 places des 6 projets en cours d'instruction d'ici la fin de l'année 2014. La CPA aurait alors réalisé 70% de ses obligations.

L'aire d'accueil des gens du voyage de Bouc Bel Air, en commun avec la commune de Simiane-Collongue est en cours de réalisation. Il est à rappeler que sa réalisation est une compétence de la CPA.

## **9. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal**

Le PLH de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix pour la période 2015-2021 est actuellement en cours de réalisation. Il intégrera les nouveaux objectifs fixés par la «loi Duflot» et prendra en compte les communes de Gardanne et de Gréasque qui ont récemment intégré l'intercommunalité.

Un diagnostic réactualisé, des enjeux et un choix de scénario de développement, approuvé par délibération (n°2014-A161) du 3 juillet 2014, prévoit :

- un objectif de construction de 2 800 logements neufs/an et plus de 600 en renouvellement urbain dans les centres anciens et les zones qui changeront de statut
- plus de 40% de cette production sera destinée à un public ayant des difficultés à se loger sur le marché privé
- 230 logements/an envisagés en accession à la propriété, sociale ou maîtrisée, et près de 1 900 en accession libre.

Trois objectifs majeurs inhérents au nouveau PLH, en cohérence avec le SCOT, ainsi ont été déclinés et validés :

- maintenir la performance économique du territoire
- développer la mixité sociale, notamment dans le parc ancien
- ouvrir l'accès à la propriété aux revenus des ménages de classe moyenne.

Les objectifs territorialisés concernant Bouc Bel Air s'orientent vers une production d'environ 95 à 100 logements en production neuve par an.

## **10. L'estimation des besoins en logements au regard de l'évolution démographique envisagée**

### ***Les besoins en terme de production de logements à l'horizon 2030***

Tel que vu au chapitre précédent, la population boucaine compte 13761 habitants en 2011 selon les données INSEE et peut être estimé à 14235 habitants en 2015, suivant le rythme «naturel» observé (soit +0,85%/an).

Avec un taux de variation annuel moyen compris entre 0,85% et 0,9%, Bouc Bel Air compterait environ 16200 habitants en 2030, soit + 1965 habitants (moyenne d'environ +130 habitants/an).

La commune comptabilise en 2013, selon les données transmises par la préfecture, 5410 résidences principales, et par déduction 5680 logements (la part des logements vacants et résidences secondaires venant s'ajouter aux résidences principales ayant toujours été de 5% au cours des deux dernières décennies). En prenant comme hypothèse que depuis, 85 logements/an en moyenne ont été réalisés, (moyenne annuelle observée au cours de la période la période 1999-2013) le parc communal peut être estimé à 5850 logements en 2015, dont 5560 résidences principales.

Ainsi afin de répondre à l'ensemble des besoins à l'horizon 2030, Bouc Bel Air devrait à terme, comptabiliser 7400 logements, dont 7045 résidences principales. En conséquence, 1550 logements supplémentaires doivent être réalisés sur les 15 prochaines années, soit 100 à 105 logements/an.

L'estimation a pris en compte:

- les besoins liés à l'installation de nouveaux ménages
- le phénomène de desserrement des ménages pour l'ensemble de la population envisagée à échéance, qui peut raisonnablement être estimé entre - 0,3 pour les 15 prochaines années, ici aussi, suivant la tendance «naturelle» observée, ce qui correspondrait à une moyenne de 2,3 personnes par ménage en 2030.
- la part de logements vacants/résidences secondaires sur la base de celles observée au cours des dernières décennies (5%)

Toutefois, comme tenu des éléments révélés par le diagnostic, et notamment l'inadéquation de l'offre existante (taille des logements surdimensionnée par rapport à leur occupation réelle), l'un des enjeux du nouveau PLU est d'inciter à la transformation d'une partie de ce parc (et notamment ceux de type T5 et plus qui représentaient, en 2011, 50% des logements existants) en appartement plus petits. Ainsi au moins 12% des logements nécessaires à l'horizon 2030 pourraient être réalisés par ce biais, qui aurait également comme objectif et avantage de limiter la consommation de l'espace.

Dans cette hypothèse, au moins 185 logements (soit 10 à 15 logements/an) pourraient être réalisés, uniquement par transformation de l'existant.

Il resterait donc à réaliser 90 logements/an en production neuve.

Les objectifs poursuivis par le nouveau PLU sont donc compatibles avec le projet de PLH en cours d'élaboration par la CPA.



## **Les besoins en termes de production de logements locatifs sociaux**

Il est ici rapellé que la loi impose que 25% des résidences principales soient des logement locatifs sociaux à l'horizon 2025, soit d'ici 10 ans.

Au regard des estimations faites, et en prenant comme hypothèse que la démographie évoluera de manière régulière, en 2025 Bouc Bel Air devrait compter 15500 habitants. Ainsi, compte tenu du nombre de personnes par ménage estimé (2,3), la commune devrait compter environ 6740 résidences principales.

En prenant comme hypothèse que la proportion de logements locatifs sociaux existants sur la commune est restée similaire à celle observée en 2014 (8,42% des résidences principales), la commune en comptabiliserait environ 500 en 2015.

Afin de satisfaire les obligations règlementaires, la commune devrait comptabiliser, à échéance 2025, 1685 logements locatifs sociaux, soit 1225 logements sociaux supplémentaires, soit plus que la production annuelle moyenne, envisagée dans le paragraphe précédent, ce qui est irréalisable. Cela impliquerait une production de logement plus accrue jusqu'en 2025, et d'imposer que la totalité des nouvelles constructions soient du logement social.

A l'horizon 2030, proportionnellement au nombre de résidences principales estimées, Bouc Bel Air devrait compter 1760 logements locatifs sociaux, soit 1300 supplémentaires (86/an en moyenne). Cela représente 83% de la totalité des logements à réaliser et 95% de la production neuve. Dans cette hypothèse, l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux est également difficilement réalisable.

Cette situation n'est pas singulière à Bouc Bel Air; la plupart des communes concernées par les dispositions de la loi Duflot, sur l'ensemble du territoire national, connaissent les mêmes difficultés. Si l'objectifs de 20% pouvaient être tenus avec une volonté politique forte, l'objectif de 25% est irréalisable pour la grande majorité d'entre elles.

En conséquence, la commune étudiera, avec la CPA et à travers les PLH qui se succéderont, les possibilités visant à tendre vers les objectifs fixés par la loi, en cohérence avec les caractéristiques et les possibilités réelles de mise en oeuvre sur le territoire boucain.

## **ENJEUX**

➤ **Prévoir un développement urbain en cohérence avec l'évolution démographique envisagée selon un rythme de croissance qui pourrait être qualifié de «naturel», dans la continuité de celle observée au cours des 25 dernières années.**

➤ **Diversifier/re-équilibrer l'offre en logements afin de l'adapter à la diversité des ménages et des situations, en privilégiant notamment la réalisation de logements de plus petite taille, sous forme de petits collectifs...**

➤ **Inciter à la transformation d'une partie des grandes maisons individuelles en plusieurs logements plus petits en prenant toutefois en compte les conséquences possibles (besoins accrus en stationnement, augmentation du nombre de voitures ...)**

➤ **Poursuivre les efforts engagés en faveur du logement social au regard des objectifs qui seront fixés par le PLH intercommunal**

## C. Economie

La commune se situe à proximité de plusieurs sites et bassins économiques majeurs, tels que Plan de Campagne, Aix-les Milles, ou encore Vitrolles, mais aussi des grandes unités urbaines. Bien desservie par les infrastructures routières, elle est donc attractive pour la population active et pour les entreprises.

### 1. Un nombre d'actifs stable malgré la diminution de la population active

Selon les données INSEE il est à constater que la population active (nombre de personnes âgées de 15 à 64 ans) a diminué entre 2006 et 2011 d'environ 300 personnes; cela est à corréliser avec la présence moins importante des classes d'âge comprises entre 15-59 ans et le vieillissement progressif de la population, tel que vu précédemment dans le chapitre relatif à la démographie.

Néanmoins le nombre d'actifs (personnes ayant un emploi et chômeurs), reste plutôt stable, avec même 40 actifs supplémentaires entre les deux périodes. Cela vient du fait que le nombre d'inactif (autres que les étudiants et retraités) a diminué de manière significative par rapport à 2006 (-200 personnes).

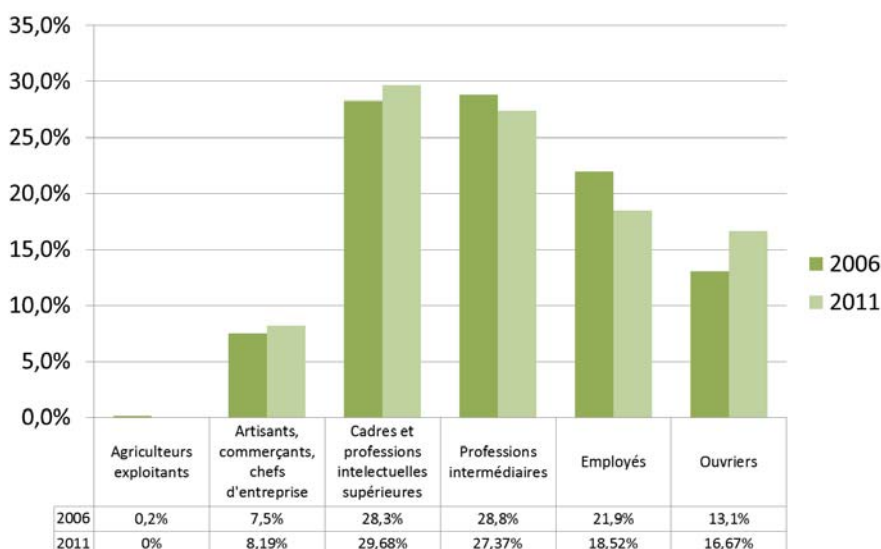
En 2011, 6260 actifs sont comptabilisés, ce qui correspond à 72% des personnes de 15 à 64 ans. Ce taux est légèrement supérieur, de 2 points, à la moyenne observée sur l'ensemble de la CPA.

### 2. Une population active majoritairement composée de cadres, de professions intermédiaires et d'employés

On constate que les cadres et professions intermédiaires sur la commune représentent à eux seuls 57% de la population active, soit presque les deux tiers de la population.

En terme d'évolution, entre 2006 et 2011, on constatera que c'est la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers qui a le plus progressé : alors qu'ils représentaient 12,3% de la population active en 2006, ils représentent 15,7% de celle-ci en 2011.

*Evolution des catégories socioprofessionnelles de la population active entre 2006 et 2011, sur la commune de Bouc Bel Air*



Le nombre de personnes entrant dans la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures a continué de croître modérément. De même, mais dans une moindre mesure, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ont légèrement augmenté.

A l'opposé, on remarquera une légère diminution de la présence des professions intermédiaires et des employés et une disparition totale des agriculteurs exploitants qui représentaient, en 2006, encore 10 personnes.

### 3. Des actifs travaillant majoritairement en dehors de la commune

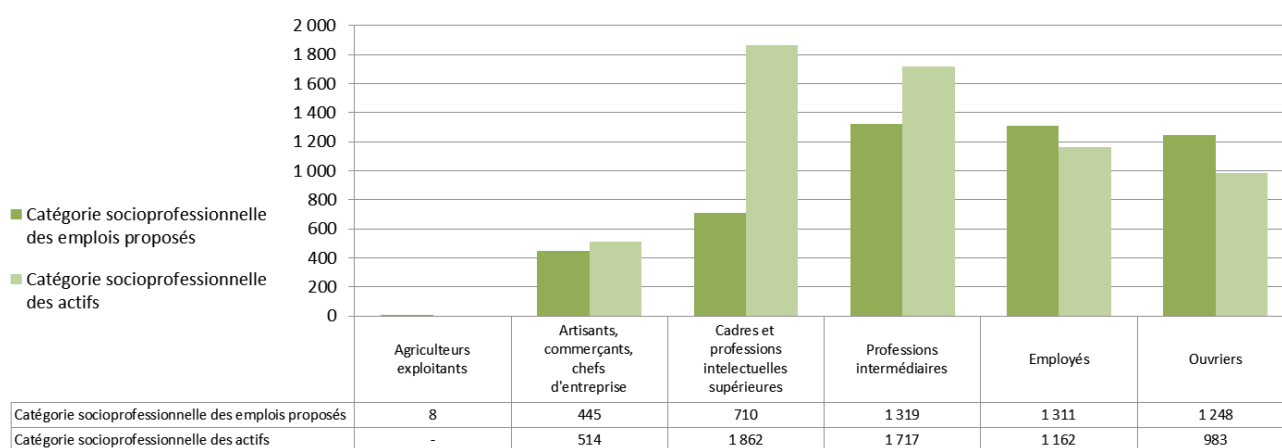
En 2011, seulement 25% des actifs boucains ayant un emploi travaillent à Bouc Bel Air.

Ce pourcentage est en nette augmentation par rapport à celui de 2006 (19%), mais reste encore bien inférieur à celui des actifs de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix. En effet, au sein de la CPA 43% des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence (taux qui a par ailleurs diminué puisqu'en 2008 47,7% des actifs de la CPA travaillaient dans leur commune de résidence). Il est également inférieur au taux observé à l'échelle du département des Bouches-du-Rhône (58 %).

Un tel écart met en avant le caractère résidentiel affirmé de la commune de Bouc Bel Air et l'importance des trajets domicile-travail.

Pourtant, au regard du graphique ci-après, le nombre d'emplois proposés par catégories socioprofessionnelles correspond en grande partie et en nombre suffisant à celles des habitants, sauf toutefois pour les cadres et professions intermédiaires, pour lesquels un écart d'environ 1600 emplois est observable.

Comparatif entre les catégories socioprofessionnelles les emplois proposés sur la commune et celles de la population active boucaine, en 2011

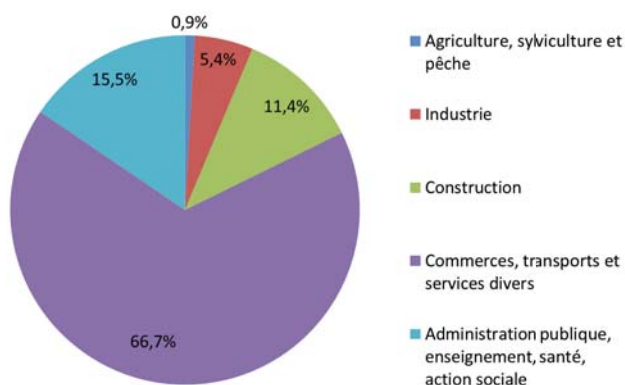


### 4. Un tissu économique dynamique, marqué par des secteurs d'activités variés où le tertiaire prédomine

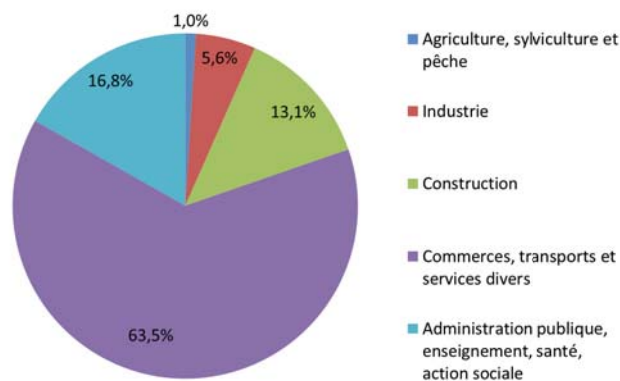
Au 31 décembre 2011, la commune de Bouc Bel Air compte 1289 établissements actifs, alors qu'elle n'en comptaient que 961 en 2008. L'activité économique est dynamique avec beaucoup de créations d'établissements ces dernières années.

Le graphique ci-dessous montre la répartition des établissements par secteur d'activité. La grande majorité des établissements sont relatifs au commerce, aux transports et aux services (66,7%). C'est également ce secteur qui a, proportionnellement, connu une certaine évolution entre 2008 et 2011. L'activité agricole, qui occupe une place très faible, semble, avec 12 établissements, tendre vers une certaine stabilisation.

*Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2011 à Bouc Bel Air (Source : INSEE)*



*Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2008 à Bouc Bel Air (Source : INSEE)*



Les données INSEE nous indiquent que 180 établissements supplémentaires ont été créés en 2013. 75% des créations concernent les établissements liés au commerce, aux transports et aux services divers, mais aussi pour 17% dans l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale, et pour 11% d'entre elles, dans le domaine de la construction.

Le tissu économique local s'articule autour d'établissements de petite taille. En effet, en 2011, 69 % d'entre eux ne comptent pas de salariés et 23% des établissements en comptent moins de 10. A noter toutefois, que la commune comprend 20 établissements employant 50 personnes et plus.

## 5. Un bon niveau d'équipement commercial

Le tissu commercial se répartit principalement sur la RD8n ainsi qu'au sein des différents pôles de vie où sont installés des commerces de proximité : le centre-village, la Gratiane et la Salle. Ainsi la commune de Bouc Bel Air dispose d'un bon niveau d'équipement commercial et de services au regard des communes de taille similaire.

Malgré ce bon niveau d'équipement, le commerce local est concurrencé par des pôles commerciaux importants tels que Plan de Campagne et Les Milles. L'évasion commerciale est d'autant plus facilitée par l'importance des trajets domicile-travail constatés.

Dans ce contexte, l'activité disposée le long de la RD8n représente un atout, ainsi plusieurs nouvelles implantations, récentes, ont permis de dynamiser le tissu commercial local : supermarché discount, commerces de détail et extension de supermarché existant. L'absence de structuration de cet espace économique, notamment sur les secteurs Plan Marseillais/Violesi et San Baquis/la Croix d'Or crée toutefois un déficit de lisibilité peu valorisant.

Si le linéaire commercial établi le long de la RD8n se caractérise par un certain dynamisme, on observe en revanche, dans le cœur de village et dans certains pôles de vie secondaires, un tissu présentant plus de fragilité. Il apparaît donc vital de soutenir cette armature commerciale de proximité s'agissant d'un facteur important de qualité de vie pour la population.

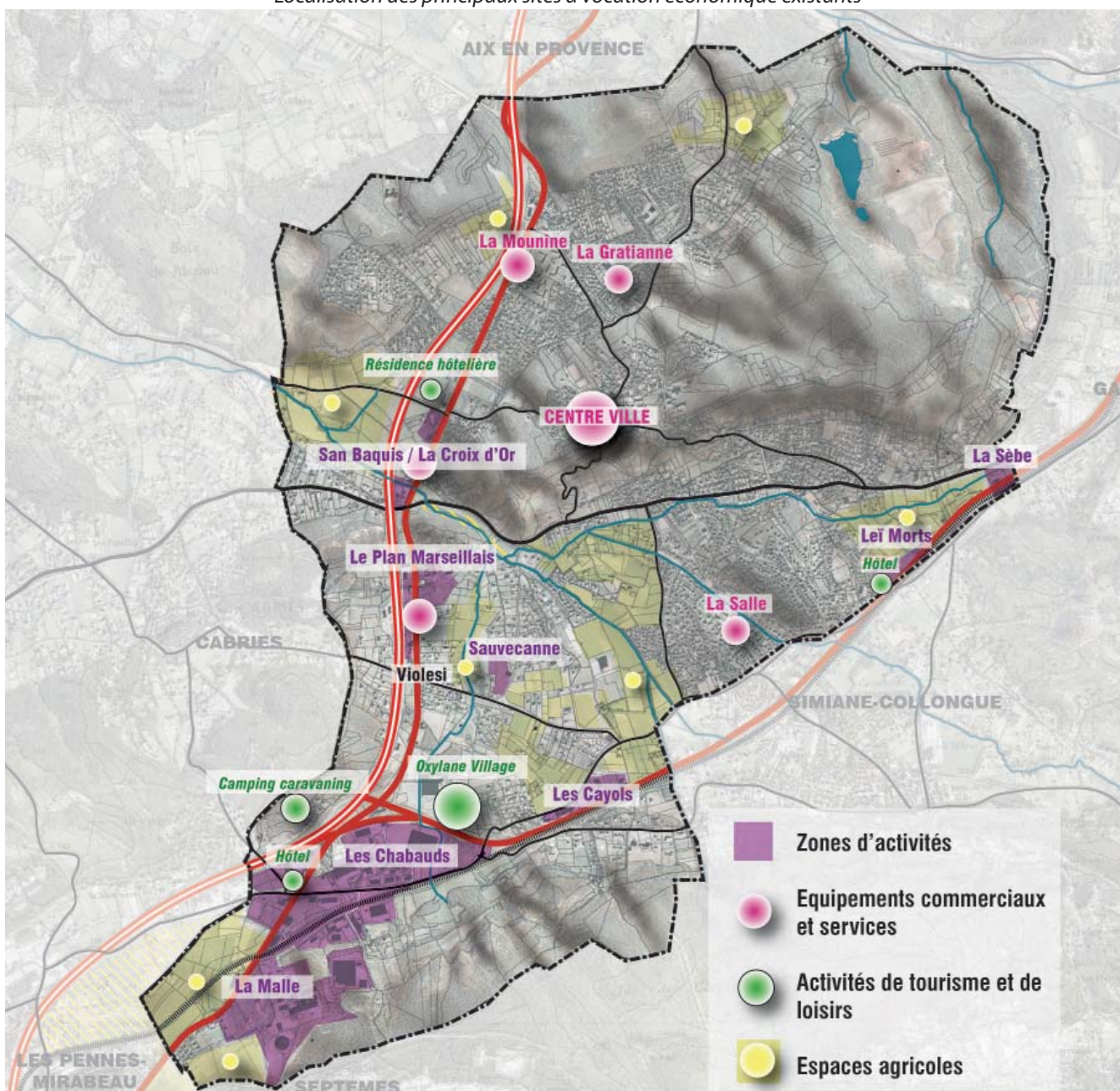
Enfin, un marché hebdomadaire composé en moyenne d'une vingtaine de forains occupe la place

de l'Hôtel de Ville tous les jeudis et dimanches matin. Il regroupe alimentation, plantes et fleurs, etc. Un marché des producteurs a également lieu tous les samedis, l'Avril à Octobre.

## 6. De nombreuses zones d'activités

Bouc-Bel Air bénéficie de la présence de zones d'activités conséquentes sur les territoires voisins - Plan de Campagne, les Milles, Vitrolles ...-). En outre, la commune dispose de plusieurs sites sur lesquels l'activité est implantée. La quasi totalité de ces sites sont situés le long et/ou au croisement des infrastructures routières principales (A51, RD8n et RD6) et bénéficient donc d'un bon accès ce qui les rend attractives. Elles regroupent un peu moins de la moitié des emplois offerts sur la commune, ce qui signifie qu'un peu plus de la moitié d'entre eux sont compris en dehors des espaces spécifiquement dédiés aux activités économiques, c'est à dire en zone urbaine «classique». L'atlas des zones d'activités du Pays d'Aix 2012, réalisé par l'AUPA et la CPA permet d'avoir une bonne connaissance des activités installées et des emplois qui s'y trouvent. Le zonage du PLU de 2012 affiche une superficie totale de 294 ha dédiées aux zones d'activités, soit près de 14% du territoire communal, toutefois, près d'un quart de cette superficie (70ha) est classée en zones AU, du fait qu'elle ne sont pas desservies en

Localisation des principaux sites à vocation économique existants



infrastructures de capacités suffisantes, notamment en matière d'assainissement et d'eau potable.

### ***Les zones d'activités des Chabauds et de la Malle***

Les zones d'activités principales sont celles situées aux quartiers des Chabauds et de la Malle, au Sud du territoire communal. Elles bénéficient d'un bon positionnement au coeur de l'espace métropolitain et d'une très bonne accessibilité autoroutière.

La zone des Chabauds ne présente pas de spécialisation sectorielle marquée mais accueille plutôt des entreprises de grande taille, quel que soit l'activité considérée. L'offre se compose en effet d'entrepôts et de locaux d'activités, l'offre de bureaux y est très limitée. La zone compte quelques employeurs de taille comme Décathlon qui y a implanté une plate-forme logistique ou GDF-Suez qui emploie sur site une centaine de personnes. Les activités dominantes sont le transport, la logistique et le commerce de gros. En 2011, 55 entreprises et 1069 emplois y sont recensés. Entre 2004 et 2011, 17 entreprises et 250 emplois supplémentaires y ont été créés. Les sites ne disposent plus, aujourd'hui, d'unités foncières libres, toutefois, les entreprises en places disposent de suffisamment de foncier pour pouvoir faire évoluer leur activité.

La zone de la Malle est essentiellement occupée par la cimenterie Lafarge et le reste de la zone est consacré au transport et à la logistique ainsi les emplois sur ce secteur relèvent à plus de 80% de deux entreprises : la cimenterie et le transporteur Norbert Dentressangle. Au Nord de la zone, le long de l'autoroute, et dans le prolongement de la zone des Chabauds, un autre espace d'activités a vu le jour : la ZAC de la Malle. Cet espace de 3,8 hectares est totalement occupé : 4 immeubles de bureau et un hôtel y ont été réalisés. Elle génère 148 emplois, répartis dans 5 établissements. Les deux principaux employeurs interviennent dans le secteur de l'énergie et occupent chacun un des bâtiments de la ZAC. On trouve également un hôtel et deux bâtiments voués à la formation professionnelle (le centre de formation Renault et une antenne de l'ENSAM).

### ***Les zones d'activités des Cayols, de la Sèbe, et de Leï Morts***

Trois espaces d'activités secondaires viennent ponctuer le linéaire de la RD6 aux lieux-dits les Cayols, de la Sèbe, et de Leï Morts).

La zone des Cayols regroupe 17 entreprises et 144 emplois et a connu une croissance de l'emploi significative depuis 2004. Cette hausse est liée au développement de la principale entreprise de la zone, les autocars de Provence dont l'effectif est passé de 37 à 82 personnes depuis 2004. On y trouve également quelques entreprises industrielles, un magasin de matériel de golf et des entreprises de transport. L'implantation des entreprises de transport et les nombreux déplacements des véhicules directement liés ne sont pas sans générer quelques nuisances et conflits d'usages par rapport aux riverains des zones d'habitat situées à proximité. Plusieurs terrains compris dans le périmètre de la zone demeurent libres, mais présentent une accessibilité difficile.

La zone d'activité qui s'étend sur les quartiers la Sèbe/Leï Morts est un espace économique ancien. Ces activités, posent des problèmes de sécurité de par leurs accès débouchant directement sur la RD6. Un projet de sécurisation des accès sur la RD6, porté par le Conseil Général, est en cours de réalisation. Ce projet vise à aménager une contre-allée le long de cet axe de circulation majeur qui assurera la desserte, de manière plus sécurisée, d'une partie des activités économiques et des habitations existantes. De plus, certains accès directs sur la RD6 seront supprimés et rabattus/recréés vers l'avenue Thiers ou encore la rue des Roseaux/l'av. Pauline de Simiane. Elle a perdu de son attractivité et présente un tissu économique peu dense (nombreuses parcelles vierges). La fonction dominante est le commerce de gros, mais on trouve également sur la zone quelques artisans et professions libérales. La zone étant mixte (habitat et activités), il s'agit bien souvent d'indépendants déclarant leur activité à domicile. Le volume d'emploi a assez fortement chuté depuis 2004. Quelques

entreprises ont quitté la zone et d'autres ont vu leur effectif baisser.

### ***Les espaces d'activités situés le long de la RD8n***

De nombreuses activités se sont également installées de part et d'autre de la RD8n aux lieux-dits Plan Marseillais/Violesi, San Baquis/la Croix d'Or, et la Mounine. Ces secteurs mélangent une offre commerciale de proximité, quelques services à la population et de petites entreprises artisanales. On trouve ainsi de nombreux commerces alimentaires, professionnels de santé, fleuristes, coiffeurs... Toutes ces activités bénéficient d'un effet vitrine et sont destinées à la fois à une clientèle de passage et à la population résidente. C'est un secteur où alternent les zones habitées et celles vouées à l'activité.

Si le secteur de la Mounine assure une fonction économique évidente en tant que pôle de vie secondaire orienté autour des activités commerciales et services de proximité, l'absence de structuration des secteurs Marseillais/Violesi et San Baquis/la Croix d'Or où se côtoient à la fois des entreprises industrielles, artisanales, commerciales de toutes tailles, des logements, et des friches libres de toute occupation, crée un déficit de lisibilité peu valorisant pour les activités tout comme pour les habitants. Enfin la multiplicité des fonctions n'est pas sans générer des conflits d'usage et un aspect paysager peu qualitatif pour cet axe qui se devrait d'être la vitrine de Bouc Bel Air

Le site de San Baquis/la Croix d'Or comprend deux pôles d'activité distincts.

Le secteur de la Croix d'Or a fait l'objet d'une opération de démolition/ reconstruction. Un bâtiment à l'architecture moderne y a vu le jour et propose, sur deux niveaux, 4 300m<sup>2</sup> de locaux destinés aux commerces, services à la population et bureaux.

Le secteur San Baquis implanté à proximité directe du Grand Vallat est particulièrement concerné par le risque inondation.

### ***La zone d'activité de Sauvecanne***

Un dernier secteur, de superficie plus modeste et un peu à l'écart de la RD8n (sans en être éloigné) existe; il s'agit du secteur d'activité de Sauvecanne, qui a récemment accueilli de nouvelles entreprises.

## **7. Une activité touristique limitée**

Hormis les Jardins d'Albertas, le vieux village et les espaces boisés, l'attractivité de la commune semble relativement réduite, notamment en raison du fait que les éléments du patrimoine pourtant présents sur la commune, sont actuellement peu mis en valeur, ou tout simplement par manque de communication. Les itinéraires de promenade/randonnée permettant de découvrir les paysages boucains sont également peu présents; ils sont néanmoins en train d'être développés afin de renforcer l'attractivité de la commune.

Le site Décathlon-Village, de par la présence de nombreuses activités dédiées aux sports de plein air et aux loisirs permet néanmoins d'attirer de nombreux visiteurs.

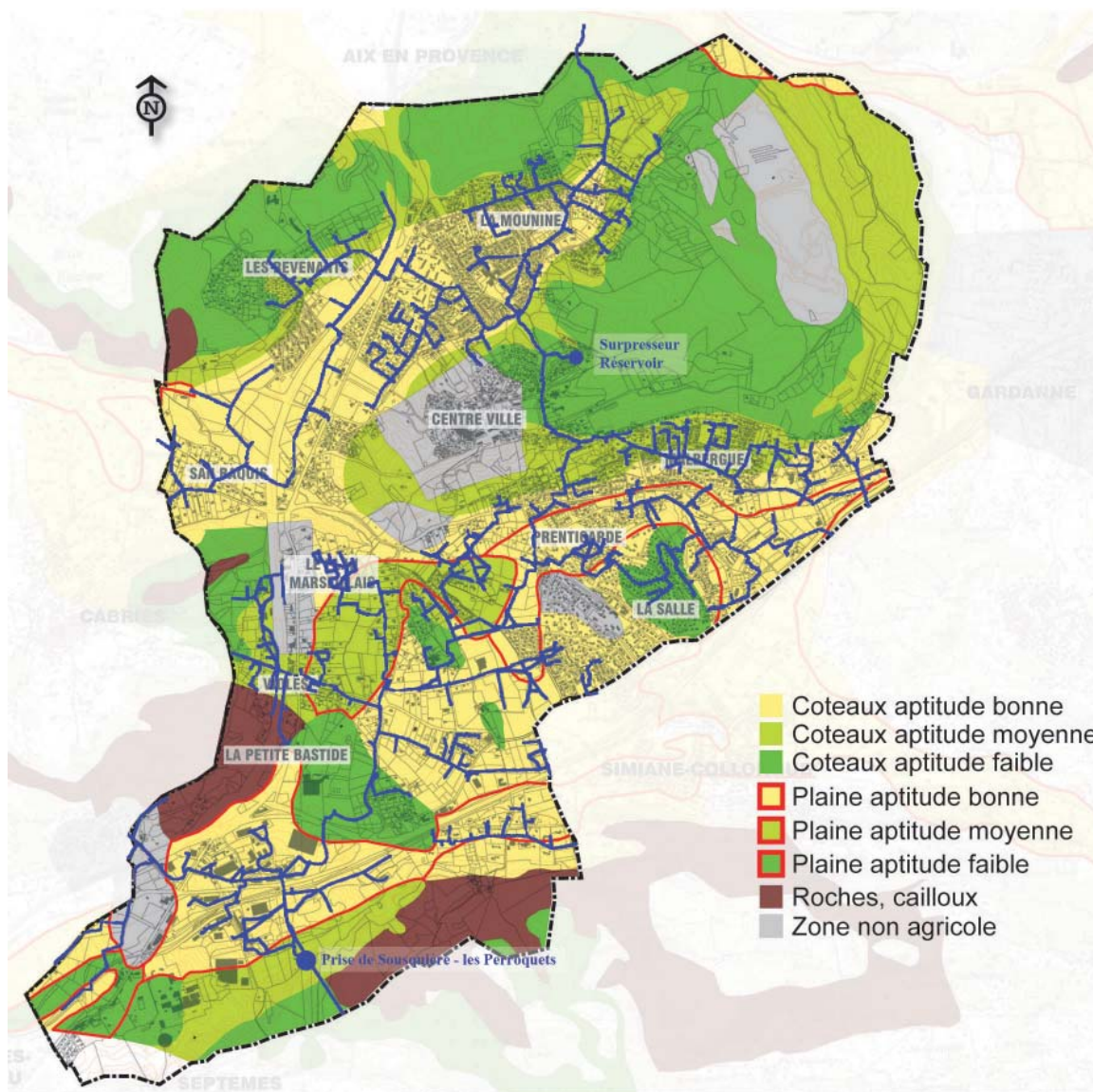
Les infrastructures d'accueil touristique se sont récemment développées. La commune comprend désormais un camping caravanning d'une capacité d'accueil de 200 personnes au Sud-Ouest de la commune, proposant des locations de chalets et mobil-homes toute l'année, et dont la superficie a été agrandie avec le PLU de 2012, permettant d'en augmenter la capacité. Elle comprend également un hôtel au Sud-Ouest de la commune qui compte 78 chambres, un autre en bordure de la RD6 comprenant 35 chambres, et une résidence hôtelière récemment créée qui dispose de 74 suites, à proximité du jardin d'Albertas.

## 8. Une activité agricole poursuivant sa régression malgré un bon potentiel

En termes de potentiel on notera que Bouc Bel Air dispose d'une bonne aptitude des sols à l'agriculture, notamment dans les espaces de plaine, et que ces derniers sont par ailleurs bien irrigués par le réseau de la Société du Canal de Provence (SCP).

On notera également la présence de deux AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) sur le territoire communal (Côtes de Provence - Huile d'olive d'Aix-en-Provence).

Carte d'aptitude des sols à l'agriculture et réseau d'irrigation SCP



L'activité agricole participe pleinement à la diversité du tissu économique local. Toutefois, depuis 1988, on assiste à une régression progressive du nombre d'exploitations et d'emplois du secteur agricole. En effet, la commune ne compte plus que 7 exploitations agricoles sur la commune en 2010 alors qu'on en dénombrait encore 10 en 2008, 15 en 2000 et 33 en 1988.

Il s'agit de structures essentiellement unipersonnelles (sans main-d'œuvre extérieure) dont les sièges se trouvent en dehors du territoire communal et de très petites superficies (moins de 20 ha).

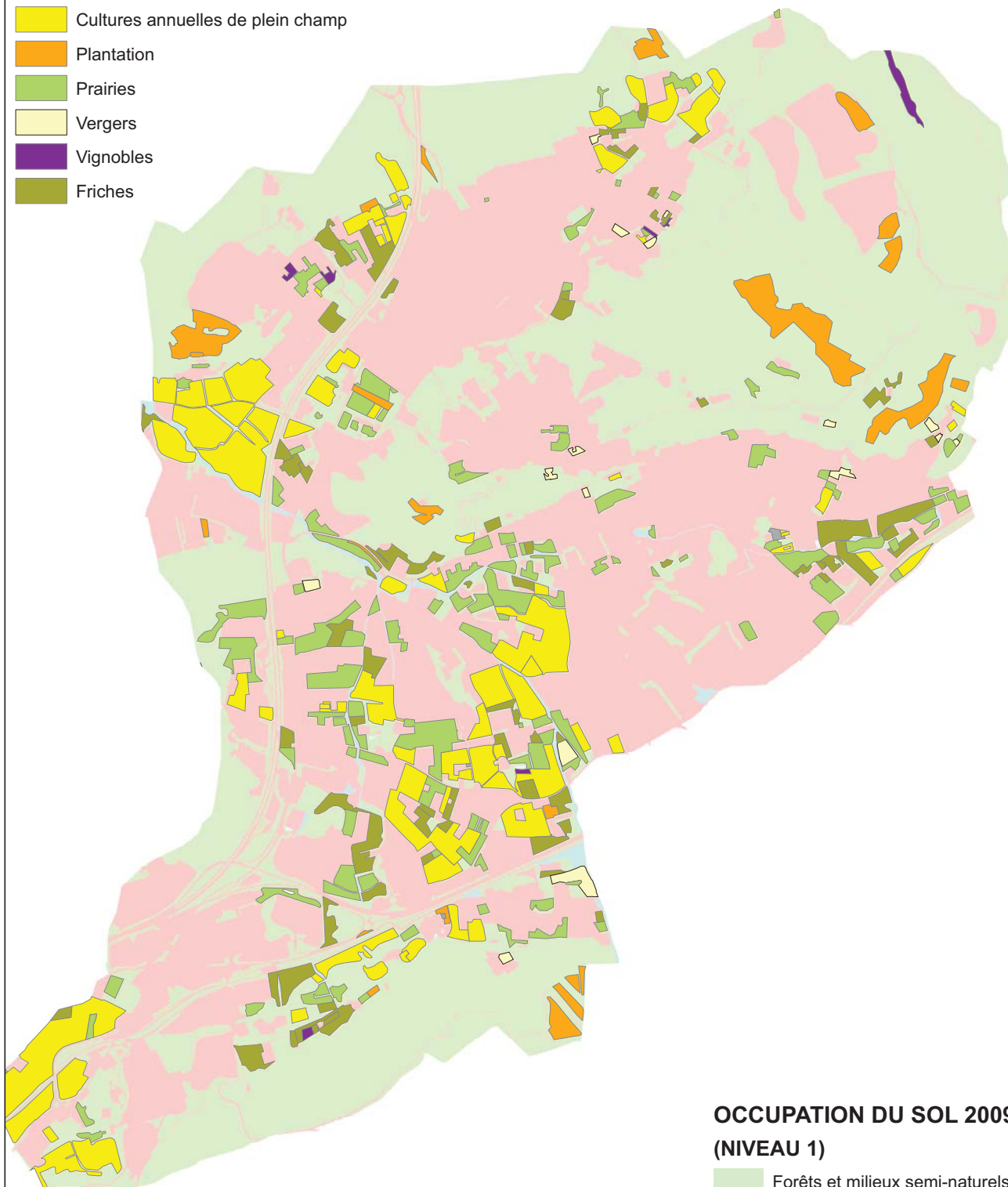
La Superficie Agricole Utilisée (SAU) a également diminué, comme sur l'ensemble de la couronne Sud de la CPA. Elle représentait 192 ha en 1988, soit 8,8% du territoire communal, elle ne représente en 2000 plus que 88 ha, soit 4%, en 2010 plus que 32,24 ha, soit 1,5%. Enfin, 8,5 autres hectares font partie des espaces rattachés aux exploitations, mais ne sont pas cultivables (sols des bâtiments et



## TYPOLOGIE DES CULTURES (2009)






### (NIVEAU 3)

-  Serres
-  Cultures annuelles de plein champ
-  Plantation
-  Prairies
-  Vergers
-  Vignobles
-  Friches



## OCCUPATION DU SOL 2009

### (NIVEAU 1)

-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Surfaces en eau
-  Territoire artificialisé
-  Territoires agricoles
-  Zones humides

cours, bois et forêt des exploitations, lande non productive, friche, territoire non agricole).

La totalité des espaces occupés par les activités agricoles est donc de 40,74 ha en 2011.

La carte ci-contre présente la place des espaces agricoles ainsi que la typologie des cultures en 2009. La production, bien que variée, est, en 2010, pour 1/3 de la surface agricole utilisée, consacrée à la production de céréales.

On observera notamment la présence de deux unités foncières de taille relativement conséquente, dans la plaine du Grand Vallat (Montfinal) et au lieu-dit Pin Porte Rouge/La Malle.

Quelques terrains sont encore également cultivés au sein de zones partiellement résidentielles, mais beaucoup d'entre elles sont en friche, notamment dans la plaine de Montauray et dans les quartiers la Sèbe / Leï Morts. Ces espaces agricoles constituent en outre des espaces de respiration dans la trame urbaine qui permettent de préserver un cadre de vie agréable et sont essentielles pour le maintien de la biodiversité.

Le PLU de 2012 affiche 85,8 ha de zone agricole, soit le double de la Surface Agricole Utilisée (SAU) par les activités présentes en 2011. Un potentiel de redéploiement de l'activité développement existe donc et mériterait une attention particulière.

Néanmoins, certains espaces actuellement cultivés ou pouvant l'être sont classés en tant que zone de développement économique, notamment à des fins commerciales, industrielles, artisanales (Pin Porte Rouge et la Malle, par exemple). L'affirmation de leur vocation en tant qu'espace économique agricole pourrait permettre d'augmenter la superficie des surfaces agricoles, et par là même de pérenniser les structures existantes, voire d'inciter à l'installation de nouveaux agriculteurs.

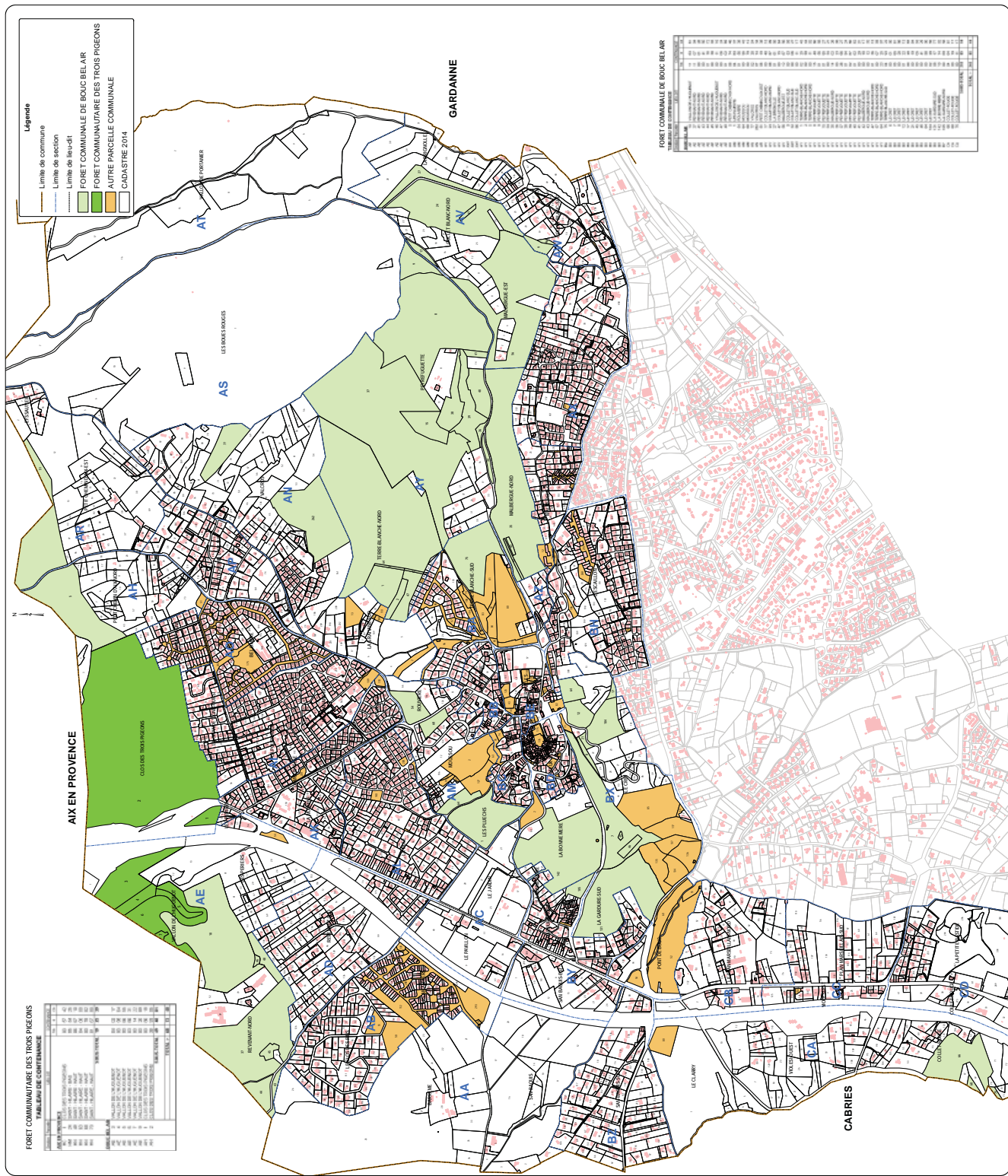
## **9. Un espace forestier relativement conséquent**

Il y a actuellement sur la commune de Bouc Bel Air 4 Plans Simples de Gestion agréés en vigueur pour une superficie de 242 ha.

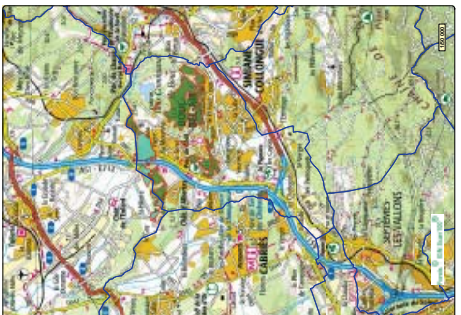
La commune dispose également, dans son patrimoine foncier, de près de 235 ha d'espaces forestiers, essentiellement localisés sur l'éperon du centre ancien, à l'ouest (colline du Crêt-Pont de Bouc) et à l'Est (les Terres Blanches-Malbergue-Mangegarri). 215,85 ha d'entre eux sont soumis au régime forestier.

Le territoire communal comprend également une partie de la forêt communautaire des Trois Pigeons. De ce fait 49,48 ha supplémentaires sont également soumis au régime forestier.

L'ensemble représente près de 24% de la superficie du territoire communal.



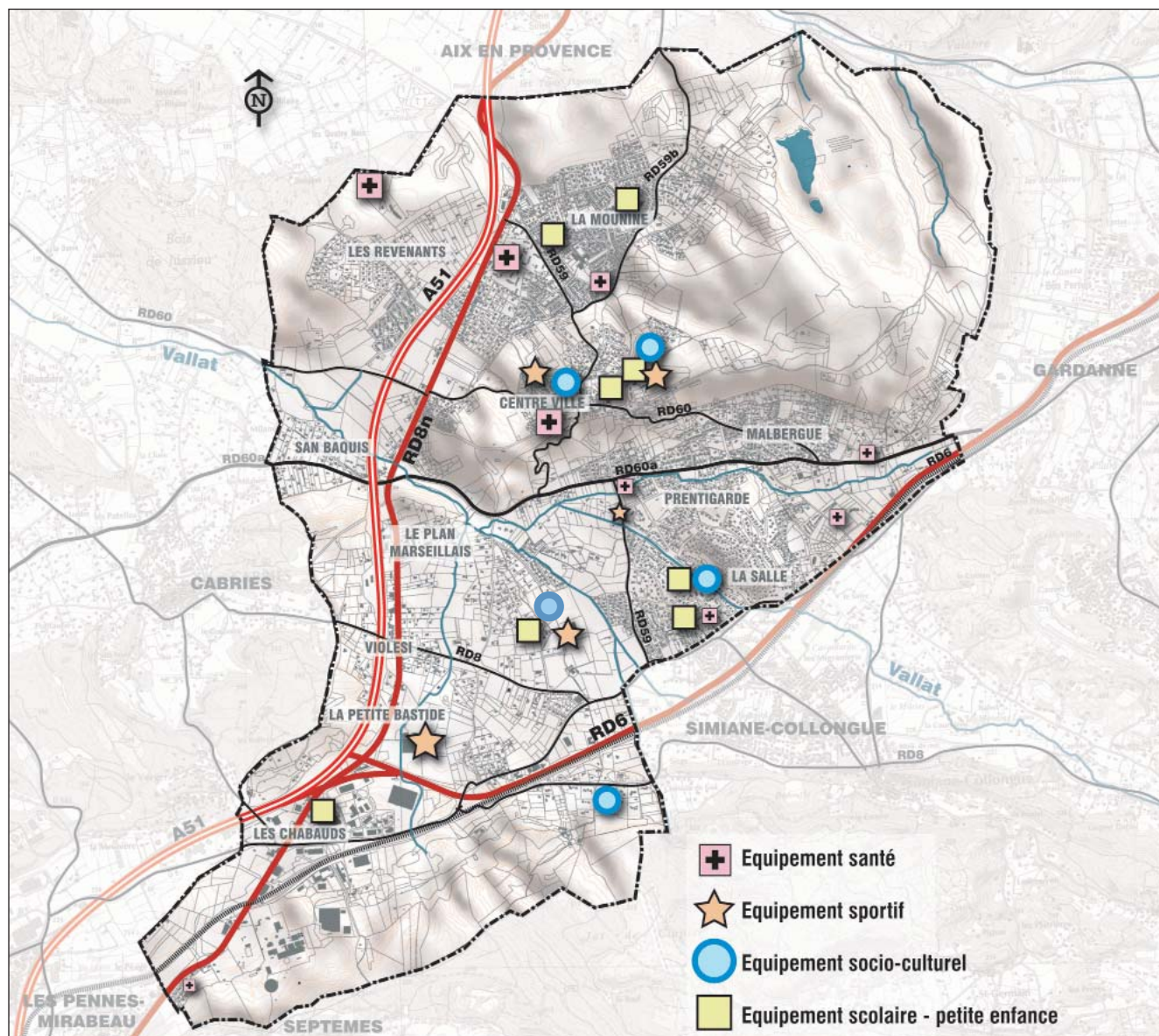
Département des Bouches du Rhône	Territoire communal Bouc Bel Air
<b>FORÊT COMMUNALE DE BOUC BEL AIR</b>	
Arrêté préfectoral n° 2014161-0008 du 10 juin 2014. Contenance : 215 ha 85 a 14 ca	
<b>FORÊT COMMUNAUTAIRE DES TROIS PIGEONS</b>	
Arrêté préfectoral du 4 mai 2006. Arrêté préfectoral n° 2008-117 du 15 octobre 2008. Contenance : 49 ha 48 a 01 ca	
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	
N° 1	
ÉCHELLE 1 : 5 000	
Mars 2014	



## **ENJEUX**

- ✎ Déterminer les conditions permettant de poursuivre la création d'emplois en tirant parti de la localisation privilégiée dont bénéficie la commune et du potentiel des sites existants.**
- ✎ Ré-organiser les espaces économiques situés le long de la RD8n pour une meilleure lisibilité.**
- ✎ Maintenir et conforter un tissu commercial de proximité, dans le village et dans les pôles de vie secondaires.**
- ✎ Définir les conditions du maintien, voire du redéploiement de l'activité agricole.**

### Localisation des principaux équipements



Etablissement	Classes	Elèves	moyenne par classe
Les Pins	5	149	29,8
La Bergerie	3	113	28,3
La Salle	5	142	28
Les Chabauds	4	109	27
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>513</b>	<b>28,5</b>

Nombre moyen d'élèves par classe de maternelles pour la rentrée 2014-2015  
(détail par établissement)

	Classes	Elèves	Moyenne par classe
Les Pins	10	259	25,3
La Bergerie	7	158	26
La Salle	10	269	27
Les Chabauds	7	175	24,8
	<b>34</b>	<b>860</b>	<b>25,3</b>

Nombre moyen d'élèves par classe d'enseignement élémentaire pour la rentrée 2014-2015  
(détail par établissement)

## D. Equipements

### 1. Une commune bénéficiant d'un bon niveau d'équipements et de services par rapport aux communes de taille similaire

Bouc Bel Air se classe, parmi les communes de taille similaire, dans la catégorie des communes bénéficiant d'un bon niveau d'équipements publics et de services à la population. De plus, la population bénéficie d'un accès facilité aux équipements et services plus développés au sein des deux pôles urbains importants que sont les villes d'Aix-en-Provence et de Marseille (culture, lycée, facultés, etc.)

La commune se caractérise notamment par un nombre important de services médicaux répartis sur le territoire avec plusieurs établissements spécialisés (cf. carte ci-contre) :

- cliniques : Saint-Christophe (106 lits et 63 places d'hébergement) et la Lauranne (200 lits)
- maisons de retraite : la Chénaie (137 lits) et Château de la Malle (86 lits).

Elle dispose également de plusieurs services en matière d'action sociale : un point information jeunesse, une mission locale, un espace jeunes et une maison de l'emploi.

### 2. Une offre développée en matière d'équipements socioculturels et sportifs

La population de Bouc Bel Air bénéficie de plusieurs équipements socioculturels :

- la salle des fêtes aux Terres Blanches;
- la maison des associations;
- l'école de musique;
- le foyer des vergers;
- le foyer des anciens;
- la bibliothèque municipale dans le village;
- le centre de loisirs situé à la Gratiane;
- la bastide de la Salle;
- le Château en tant que lieu d'expositions et de conférences.

Ce dispositif sera complété dès la rentrée 2015 par la création d'un nouveau centre de loisirs sans hébergement, inclus au sein du pôle dédié à la jeunesse, quartier Montaury, et qui portera le nom Espace Virginie Dedieu.

Par ailleurs, la commune de Bouc Bel Air dispose de deux complexes sportifs :

- le pôle de Montaury composé du complexe sportif Guy Drut (gymnase, salle d'agrès, terrain synthétique, piscine) situé en face du collège Georges Brassens qui comporte depuis peu le nouveau stade et sa plate-forme d'entraînement. Ce pôle sera à court terme conforté par plusieurs équipements structurants, dont un gymnase;
- le complexe sportif des Terres Blanches (gymnase, dojo, salle de musculation) à proximité du centre.

Ils sont complétés par :

- le tennis municipal ;
- le plateau sportif du Moussou

La population bénéficie également de l'implantation d'un complexe sportif et de loisirs privé, le site Décathlon-Village, comprenant entre autres un gymnase, une salle de musculation, des terrains de sport, dont un terrain d'entraînement au golf et de l'accro-branche, et qui comprend également depuis peu une salle de football en salle.

### **3. Des équipements scolaires répartis sur l'ensemble du territoire**

#### ***a) Les écoles maternelles et élémentaires***

La commune compte quatre groupes scolaires répartis sur le territoire communal (cf. carte ci-dessus) : Les Pins, La Bergerie, La Salle et les Chabauds. Ils se composent chacun d'une école maternelle et d'une école élémentaire fréquentées au total par plus de 1 373 élèves.

Les effectifs des écoles maternelles pour la rentrée 2014-2015 s'élèvent à 513 élèves répartis au sein de 18 classes. Ils sont en augmentation de + 54 élèves par rapport à la rentrée 2010-2011. Avec une seule classe créée entre les deux périodes, le nombre moyen d'enfant par classe est passé de 27 à 28-29, et à 30 élèves à l'école maternelle des Pins.

Les effectifs des écoles élémentaires s'élèvent quant à eux à 860 élèves pour la rentrée 2014-2015. Ils sont répartis au sein de 34 classes, ce qui correspond à une moyenne de 25 à 26 élèves par classe. Les chiffres plus équilibrés que ceux observés pour les effectifs de maternelle. Avec seulement 14 élèves supplémentaires par rapport à la rentrée 2010-2011, les effectifs sont relativement stables.

L'école des Chabauds, compte tenu à la fois de sa faible fréquentation et de sa situation au milieu de la zone d'activités, n'était plus adaptée. Elle a été remplacée depuis la rentrée scolaire 2015 par le pôle enseignement / loisirs / jeunesse «Espace Virginie Dedieu». Ce dernier comprend une école maternelle, une école primaire, un accueil de loisirs sans hébergement et un espace jeunes. Situé au quartier Montauray, ce nouveau pôle permettra également d'accueillir les enfants de ce quartier. L'école des Chabauds accueille aujourd'hui une école privée bilingue.

#### ***b) L'enseignement secondaire et universitaire***

La commune dispose d'un établissement secondaire sur son territoire, le collège Georges Brassens, accueillant près de 550 élèves provenant essentiellement de Bouc Bel Air. Le Département a prévu son déplacement à moyen/long terme (sur les parcelles limitrophes au Sud). L'enjeu est que cette structure d'enseignement dispose de locaux plus adaptés et présente une capacité d'accueil plus importante. L'ancien collège, dont le devenir n'est pas encore défini à ce jour, pourra accueillir d'autres équipements.

Pour le lycée, les élèves rejoignent principalement Gardanne ou Luynes, et à un degré moindre, Marseille et Aix-en-Provence.

### **4. La présence de trois structures d'accueil pour la petite enfance**

La commune dispose de quatre structures d'accueil pour la petite enfance réparties sur le territoire. Elles représentent dans l'ensemble une capacité d'accueil simultanée de 99 places :

- L'Arbre de vie à la Salle, espace multi-accueil collectif - 43 places ;
- les Boucanous à la Moustelle - 35 enfants ;
- les Frimousses aux Terres Blanches - 20 places;
- La Farandole - 31 places

Elle dispose également de deux Maisons des Assistantes Maternelles (MAM)

### **ENJEUX**

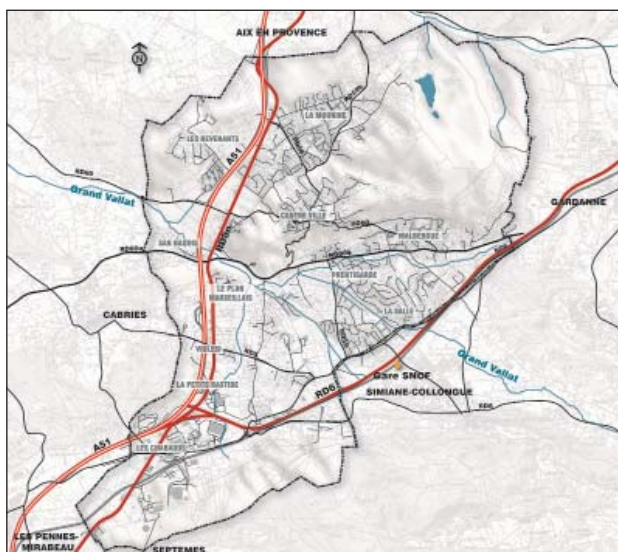
➤ **Un niveau d'équipements à confronter au développement démographique souhaité afin de conforter la qualité de vie appréciable dont la commune bénéficie aujourd'hui.**

# E. Modes de déplacement et transport

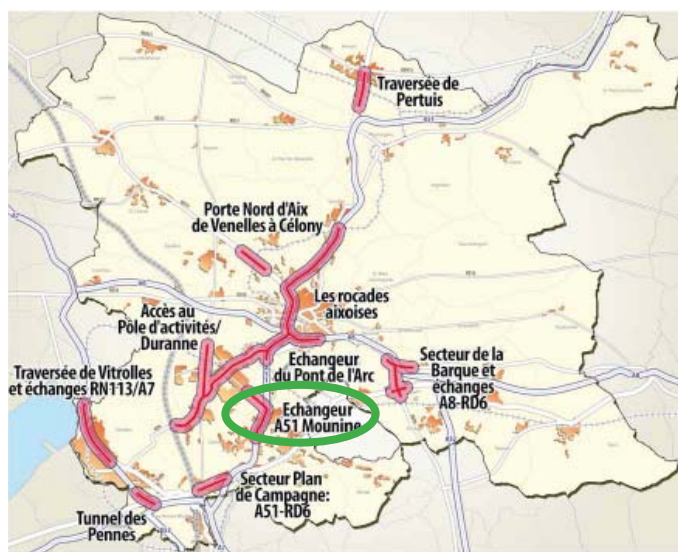
## 1. Une localisation privilégiée au carrefour d'axes de transports importants

Bouc Bel Air occupe une position privilégiée à la confluence de plusieurs bassins de vie et d'emplois: d'une part, les métropoles aixoises et marseillaises au Nord et au Sud, et d'autre part, le bassin minier et l'Etang de Berre à l'Est et à l'Ouest. Le territoire communal est ainsi traversé par des axes de circulation importants qui lui confèrent une bonne accessibilité :

Localisation des principales infrastructures de transport de Bouc Bel Air



Zones de congestion sur le réseau routier du Pays d'Aix (extrait du PDU-Synthèse des 25 actions projetées)



- l'**autoroute A51** pour laquelle la commune bénéficie de deux échangeurs : la Mounine vers Aix-en-Provence et les Chabauds vers Marseille. L'A51, sur la section traversant le territoire communal, supporte un trafic journalier moyen, sens cumulés, de 71 192 véhicules dont 3,5% de poids lourds (source DIR, recensement de la circulation 2011). Le trafic y est sans cesse en augmentation; en l'espace d'une année seulement, il a augmenté de 2875 véhicules supplémentaires par jour, entre 2010 et 2011.

Le carrefour des Trois Pigeons, situé en limite Nord de la commune à la jonction RD8n/RD59/A51, doit faire l'objet d'un réaménagement visant à réduire les embouteillages récurrents que le carrefour actuel génère. Ce secteur a été identifié dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) en tant que zone de congestion sur le réseau routier du Pays d'Aix. Une étude pilotée par la DREAL qui associe notamment à cette démarche le Conseil Départemental, la Communauté du Pays d'Aix et la commune de Bouc Bel Air a été engagée et a permis de trouver une solution acceptable.

- la **RD8n**, axe historique de liaison entre Aix-en-Provence et Marseille, ayant perdu de l'importance depuis la mise en service de l'autoroute, mais demeurant un itinéraire de délestage principal entre les deux métropoles aux heures de pointe afin d'éviter les encombrements de l'autoroute. La RD8n supporte également une desserte plus locale. Sa fréquentation est de 9 000 véhicules / jour en 2004 (Source : AUPA).

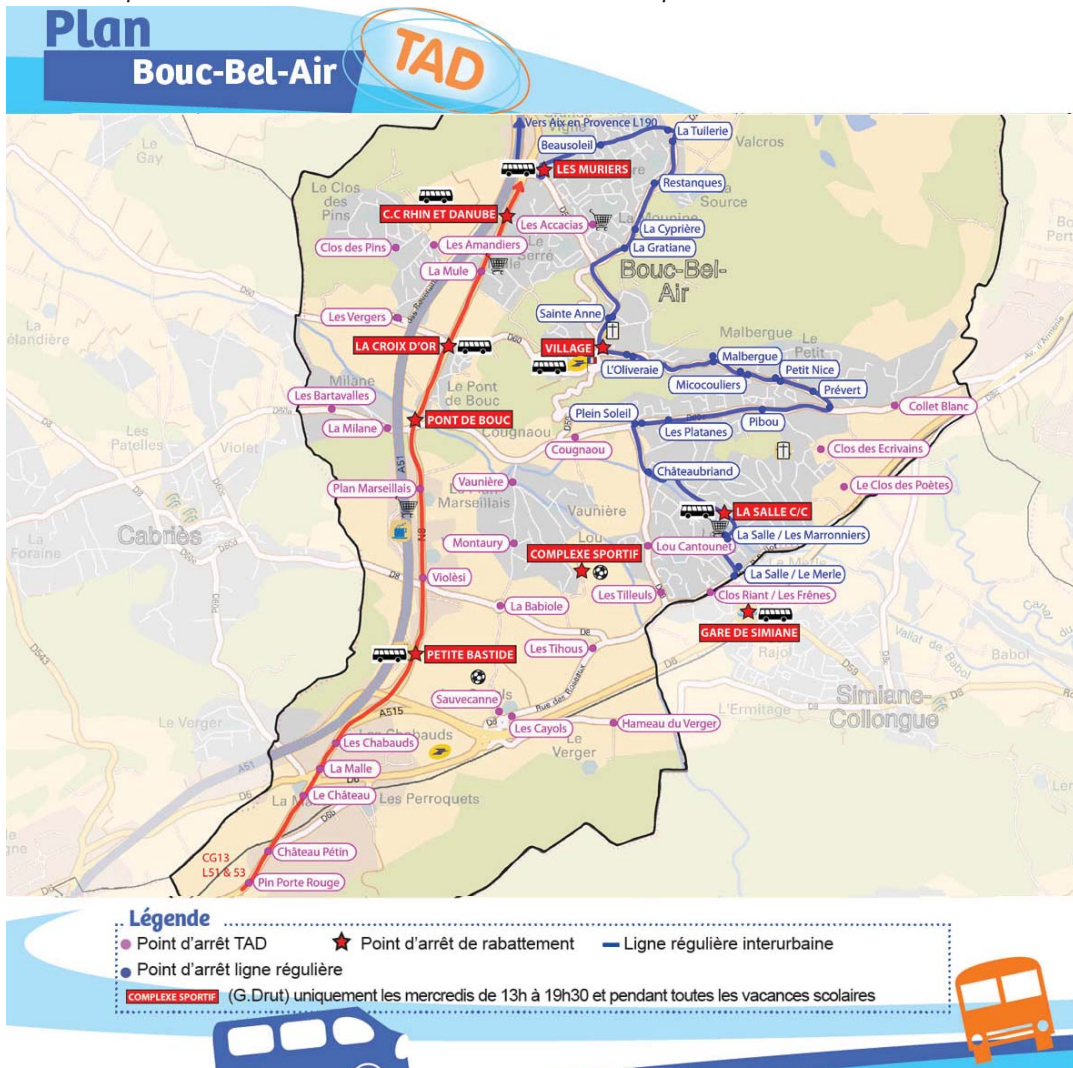
- la **RD6**, de configuration autoroutière, supporte un trafic important en tant que liaison privilégiée entre l'autoroute A51 et le bassin de Gardanne, avec une fréquentation entre 15 000 et 20 000 véhicules/jour. La RD6 comporte plusieurs accès desservant des bâtiments d'activités qui se sont implantés à



Plan du réseau de bus de la Communauté du Pays d'Aix - y compris les lignes régionales



Plan des points d'arrêt et de rabattement du réseau de transport à la demande sur Bouc Bel Air



proximité. Or la RD6, à l'inverse de la RD8n qui permet de desservir un tissu urbain, est avant tout une voie de transit. Les accès créent donc des situations dangereuses. Le projet de sécurisation des accès sur la RD6, porté par le Conseil Départemental, vise l'aménagement d'une contre-allée le long de cet axe de circulation majeur qui assurera la desserte, de manière plus sécurisée, d'une partie des activités économiques et des habitations existantes. En conséquence, certains accès directs sur la RD6 seront supprimés et rabattus/recrétés vers l'avenue Thiers ou encore la rue des Roseaux/l'av. Pauline de Simiane.

### **- l'A515 (barreau de raccordement entre l'A51 et la RD6)**

L'infrastructure supporte un trafic journalier moyen, sens cumulés, de 48092 véhicules (source DIR, recensement de la circulation 2011). Tout comme pour le trafic de l'A51, celui-ci est en augmentation; entre 2010 et 2011, il a augmenté de 4590 véhicules/jour.

- Le tracé de la voie ferrée reliant Marseille et Aix-en-Provence traverse également la frange Sud du territoire de Bouc Bel Air. La gare la plus proche est localisée sur la commune limitrophe de Simiane-Collongue.

## **2. Un réseau de transports en commun dont l'amélioration est prévue par le Plan de Déplacements Urbains**

Bouc Bel Air bénéficie de la proximité de la gare de Simiane, ce qui représente un réel atout. Cependant, le parking de la gare est arrivé à saturation, ce qui n'incite pas la population de Bouc Bel Air à effectuer ses déplacements en train. Une réflexion est à mener sur la possibilité d'aménager une liaison douce vers la gare.

Les transports en commun en bus, bien que développés, sont encore trop peu utilisés. En effet, selon les données INSEE, en 2011, 77 % des actifs utilisent leur automobile, camion ou fourgonnette pour se rendre sur leur lieu de travail et seuls 9,2% des actifs utilisent les transports en communs.

Bouc Bel Air est pourtant desservie par :

- les bus de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix :
  - la ligne 190 Mimet > Simiane-Collongue > Bouc Bel Air > Aix-en-Provence, qui permet également en cours de parcours, de rejoindre les autres lignes intercommunales reliant aux bassins d'emplois tels que les Milles, la Duranne et le Plateau de l'Arbois, la Haute Vallée de l'Arc avec les zones d'activités de Trets et de Rousset
  - la ligne 194 Gardanne > Simiane-Collongue > Bouc Bel Air
  - la ligne 270 Aix > Bouc Bel Air > les Pennes-Mirabeau
- les bus du Conseil Général des Bouches-du-Rhône :
  - la ligne 51 Aix-en-Provence > Marseille
  - la ligne 53 Europôle de l'Arbois > Aix > ZI Les Milles > Bouc Bel Air > Plan de Campagne > Marseille

Ce dispositif est complété d'un système de bus à la demande qui permet aux habitants de chaque quartier de bénéficier d'une navette qui les conduit directement à des points de rabattements, leur permettant, directement depuis chez eux, de rejoindre les stations des lignes de bus desservies par le réseau intercommunal et le réseau départemental, mais aussi les pôles de vie secondaires, pôles d'équipement, et espaces économiques (le centre ancien, la Salle, la Mounine, San Baquis, Plan Marseillais/Violesi, Montaury).

En complément, un partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et le Conseil Départemental a

permis d'engager la réalisation de trois parking relais pouvant également être utilisés dans le cadre du covoiturage, le long des axes structurants que sont la RD8n et la RD6 (parking-relais existant de la Mounine d'une capacité de 96 places auquel s'ajoutent deux projets de parkings-relais : un au niveau du carrefour de Violesi sur la RD8n et un au niveau de la zone d'activités des Chabauds). La communication doit être un axe privilégié visant à une optimisation de ce dispositif.

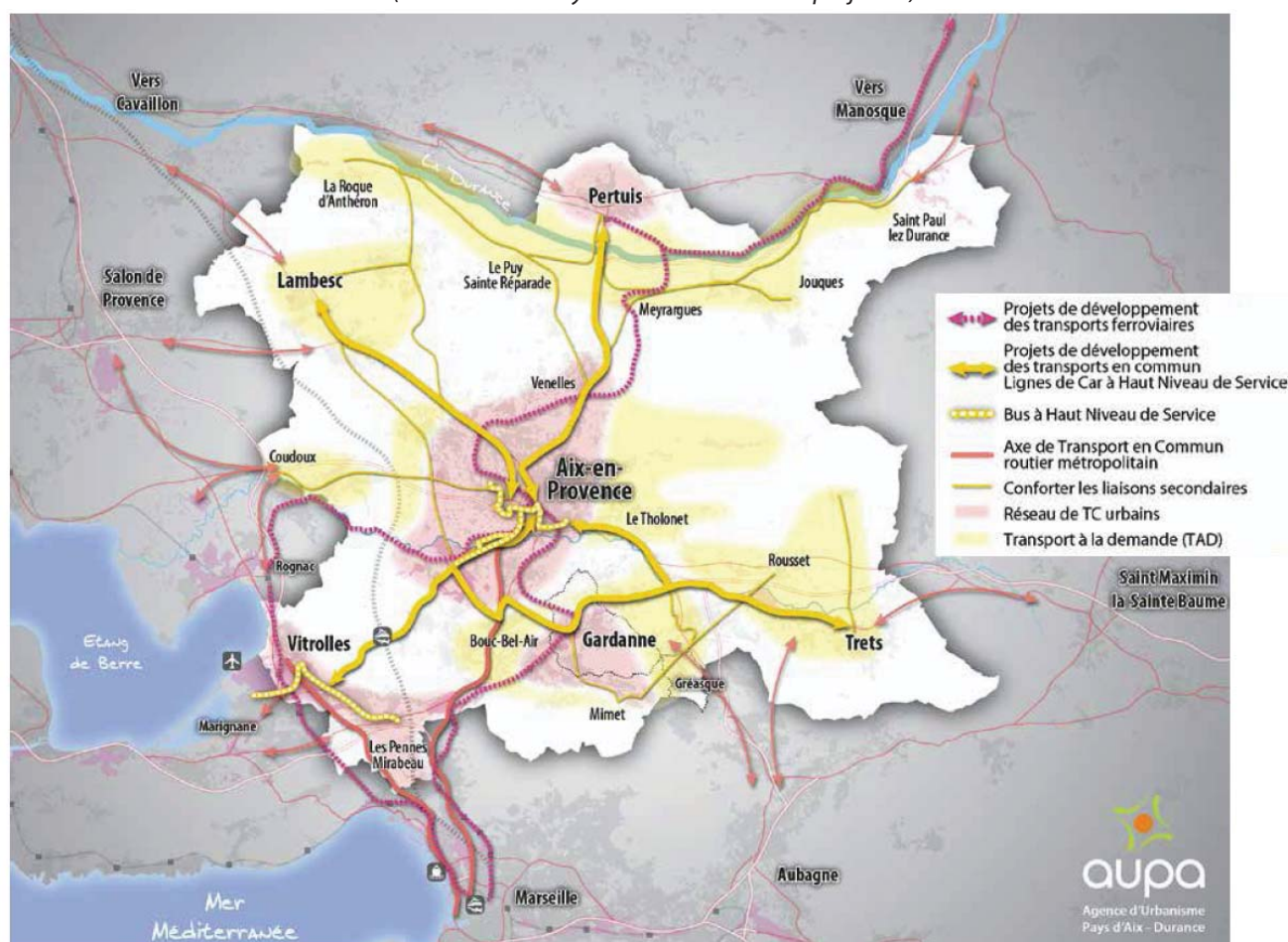
Pour remédier au trafic important des axes de déplacement majeurs à l'échelle de l'intercommunalité, mais aussi à l'échelle de la métropole, le PDU prévoit également le renforcement de son dispositif en transports en commun, notamment à travers le renforcement du réseau des voies ferrées et des projets de développement des lignes de cars à Haut Niveau de Service, notamment sur autoroute, via un réseau de couloirs qui leur seront réservés.

Celui-ci envisage en effet de poursuivre le développement du réseau ferré en augmentant le nombre de trains entre Aix et Marseille, et de réaménager la gare de Simiane. Une nouvelle halte à Luynes devrait également, à terme, voir le jour. La réouverture de la voie ferrée reliant Aix à Rognac permettra également les trajets en train entre Aix, le pôle d'activité des Milles, l'Aéroport et Vitrolles. Enfin, une nouvelle gare est également envisagée aux Pennes-Mirabeau afin de desservir la zone commerciale de Plan de Campagne.

Enfin, sur le territoire de Bouc Bel Air, la CPA prévoit également de renforcer la desserte du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence (PAAP) par la création de la ligne 191 (en complément de la ligne 53 qui ne dessert que l'axe situé sur la RN8).

La réalisation de ces projets devrait permettre, à terme, de réduire une partie des flux de transit observés sur la commune, et donc de réduire les nuisances qui en découlent.

*Le schéma de transports collectifs du Pays d'Aix à dix ans, empruntant des voies réservées  
(extrait du PDU-Synthèse des 25 actions projetées)*



### **3. Un maillage viaire complet qui dessert bien l'ensemble du territoire mais certaines dessertes sont peu sécurisées et souffrent d'un manque de lisibilité**

Le réseau viaire principal est constitué voies départementales D8, D59, D59b, D60 et D60a. Celles-ci permettent de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Ce réseau principal est complété par le réseau de voies communales assurant une desserte globalement satisfaisante de l'ensemble du territoire.

Il convient de noter que la RD60 supporte, en plus du trafic local, une circulation pendulaire importante. En effet, cet axe est facilement emprunté par les usagers effectuant les liaisons entre le bassin de Gardanne et la couronne Sud du pays d'Aix ou l'Est étang de Berre (liaison A51-D6). Cette cohabitation avec le trafic local ne va pas sans poser le problème de la sécurisation des nombreux accès existants sur la D60 dans la traversée des quartiers de Malbergue et de Prentigarde.

La RD8n souffre également d'un manque de sécurisation. En effet, elle supporte d'un trafic important et de nombreux commerces et services, implantés en bordure de celle-ci génèrent de multiples accès, mal identifiés. Des ronds points permettant de limiter les tourner à gauche ont été aménagés. La circulation est depuis devenue plus fluide, et moins accidentogène. Ce dispositif doit être complété par l'aménagement du carrefour de Violesi (à la jonction entre la RD8n et l'avenue de la Babiole) et du carrefour de la RD8n/av. Général de Gaulle / Route de Calas en vue de supprimer, à terme, totalement les tourner à gauche. Une étude en cours concernant la requalification globale de cet axe permettra en outre de définir les aménagements à réaliser afin de mieux prendre en compte la circulation des piétons et des cycles qui, à l'heure actuelle, peut s'avérer dangereuse.

Sur la période 2003-2007, la commune de Bouc Bel Air a enregistré 128 accidents ayant fait 8 tués et au total 181 victimes. La grande majorité de ces accidents ont eu lieu sur autoroute, dans une moindre mesure sur routes départementales et ex-route nationale, et en très faible proportion sur les voies communales. Dans ce contexte, le PLU constitue l'occasion de réfléchir à une organisation du développement urbain permettant de limiter l'insécurité routière. En particulier, les orientations d'aménagement et de programmation permettent d'infléchir en ce sens, notamment par la promotion des déplacements doux.

Par ailleurs, la forme urbaine de plusieurs quartiers résidentiels, composés par la juxtaposition de plusieurs lotissements sans réflexion globale d'aménagement, crée aujourd'hui des difficultés de lisibilité des liaisons internes. Ainsi, les voies en impasse posent des problèmes d'accessibilité (détours nécessaires et pénalisant pour les usagers) et de sécurité en cas de nécessité d'intervention des services de secours.

Enfin, certains secteurs aujourd'hui peu équipés disposent d'une accessibilité insuffisante (voies de largeur inférieure à 4 mètres), facteur aggravant vis-à-vis du risque incendie, quand ceux-ci sont localisés à l'interface des espaces boisés (exemple : chemin du petit Nice).

### **4. Les déplacements doux**

En 2011, selon les données INSEE, 3,5% des actifs n'utilisent pas de moyens de transport pour se rendre sur leur lieu de travail et 7,3% des actifs se déplacent à pied. Or 25% d'entre eux travaillent sur la commune, ce qui signifie qu'environ la moitié des actifs boucains travaillant à Bouc Bel Air utilisent leur véhicule automobile pour se rendre sur leur lieu de travail.

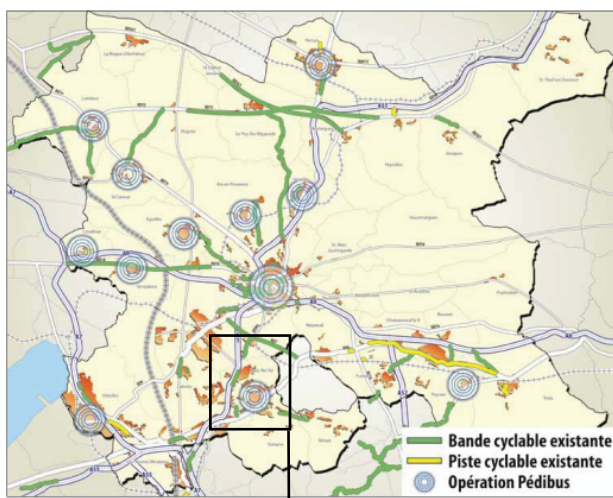
Les déplacements doux, c'est-à-dire piétons et cycles, sont peu développés sur la commune. La configuration du territoire et plus particulièrement l'étroitesse des rues dans les quartiers déjà constitués rend difficile le développement des déplacements doux entre les pôles de centralité et

d'habitat. Ainsi la commune compte très peu de pistes cyclables. La première est située le long de la RD8n reliant les quartiers de San-Baquis et de la Mounine. Le second, longeant le site Décathlon-village, chemin de Sauvecanne.

Afin de garantir une certaine cohérence, le premier mériterait d'être prolongé sur le secteur Plan-Marseillais/Violesi afin de relier l'ensemble des quartiers d'habitat et d'activités économiques situés sur l'ensemble du linéaire de la RD8n. Le projet de réaménagement global de cet axe permettra de prendre en compte ce type de déplacement. Cela fait par ailleurs partie des projets définis à travers le PDU. Quant au second, il conviendrait d'envisager qu'il puisse rejoindre les pôles d'équipement collectifs de Montauray et de la Salle vers l'Est, et qu'il puisse créer une continuité avec la piste qui pourra être créée sur la RD8n, à l'Ouest. Cela pourrait être réalisable en menant une réflexion sur l'aménagement de la RD8.

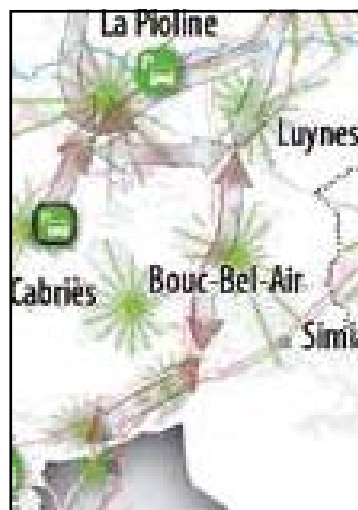
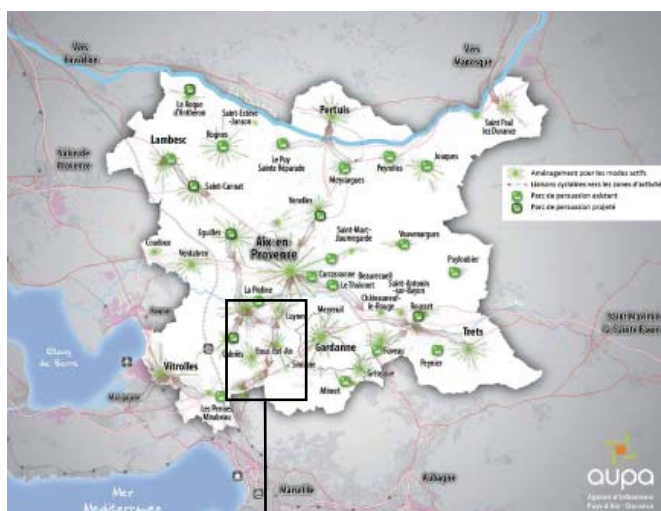
Linéaire d'aménagement cyclables sur la CPA (extrait du PDU- Synthèse du diagnostic et enjeux)

Linéaire d'aménagements cyclables sur la CPA et opérations Pédibus



L'appropriation et l'aménagement des abords des cours d'eaux et d'anciens sentiers pédestres par exemple, pourrait également permettre, de par leur attractivité, dans un cadre agréable, d'inciter à ce type de déplacement. Enfin, dans les nouveaux quartiers destinés à être urbanisés, la question des cycles et piétons devra être pensée en amont.

Aménagements prévus par le PDU pour les modes de déplacements doux (extrait du PDU-Synthèse des 25 actions projetées)



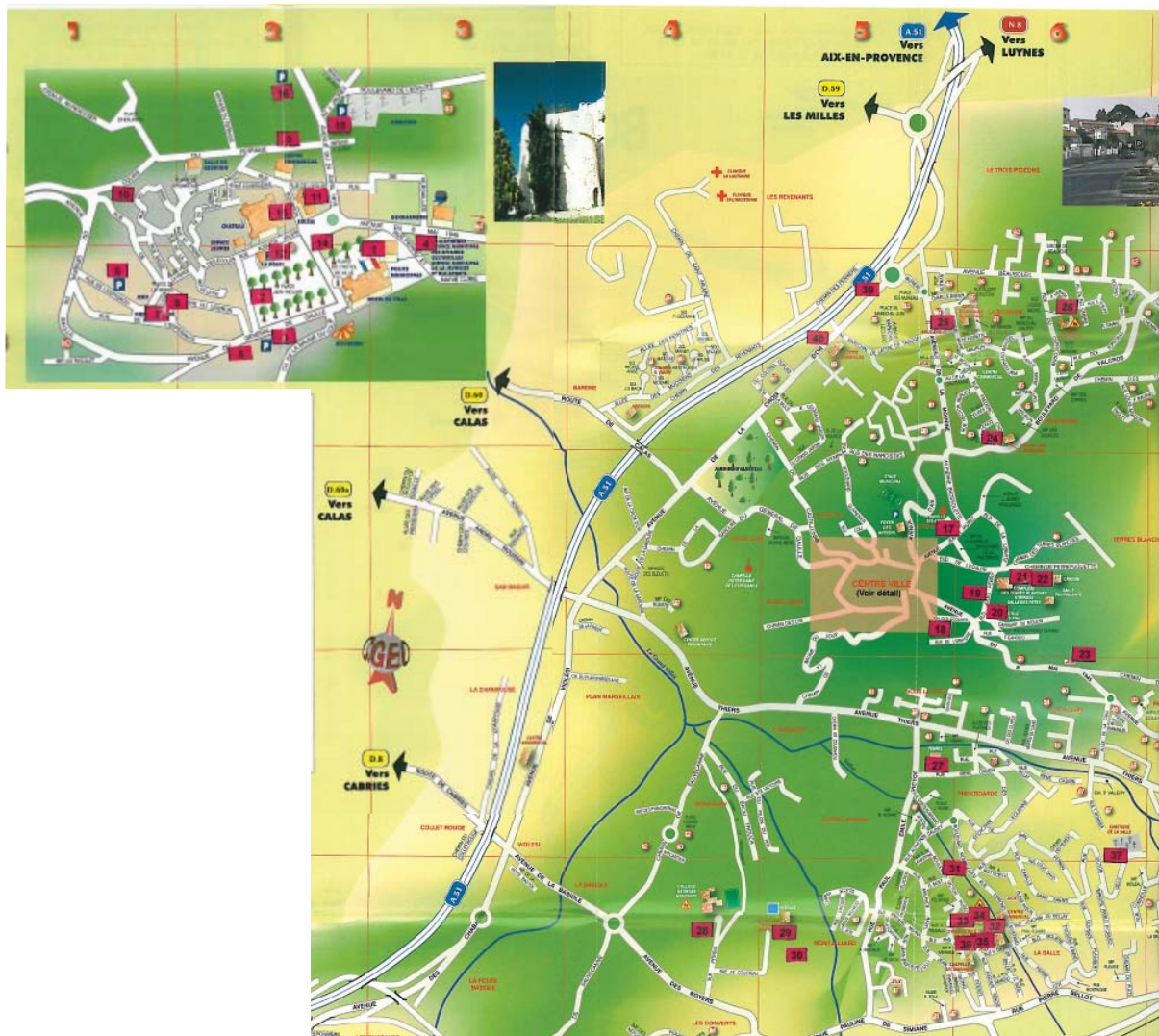
## 5. Le stationnement

Malgré la réalisation récentes d'aires de stationnement dans le centre ancien, celui-ci souffre encore d'un manque de places, les parkings existants étant souvent saturés. Ceci peut avoir des incidences négatives quant à la fréquentation des commerces et services de proximité.

Les abords de la RD8n, actuellement non aménagés, font l'objet de stationnements sur les bas-côtés, alors qu'aucune place dédiée à cet effet n'est matérialisée. Cet état de fait participe à l'aspect peu qualitatif de cet axe. Pourtant, chaque activité dispose d'une aire de stationnement. Une meilleure organisation de ces derniers qui pourrait passer par la mise en place d'une réflexion sur les possibilités de mutualisation pourraient permettre, tout en en réduisant le nombre, de mieux les optimiser et d'améliorer leur fréquentation. Cela aurait également pour avantage d'économiser le foncier pour lequel les aires de stationnement sont gourmandes, foncier qui pourrait être destiné à la création de nouveaux bâtiments. Une meilleure organisation des stationnements permettrait également de réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage de la RD8n.

Plus généralement, certains quartiers connaissent des situations de stationnement anarchiques le long des voies de dessert, compte tenu du fait que les ménages ont généralement au minimum deux véhicules et que les anciens lotissements ne prévoyaient que trop peu d'emplacements pour les stationnements. La modification n°2 du PLU de 2012 a apporté des ajustements visant à éviter ce genre de situation pour les nouvelles constructions et nouveaux quartiers qui seront réalisés. Le nouveau PLU pourra reconduire ces nouvelles règles.

*Localisation des aires de stationnement des véhicules à Bouc Bel Air*



n°	Sites	Nombre de places
1	Place de la Mairie	30
2	Place Jean Moulin	57
3	Croix de Lorraine	18
4	Massabo	33
5	Avenue Général de Gaulle	15
6	Espigaou	35
7	Rue de l'Espace	7
8	Rue de Minuit	4
9	Cours du Ferrage Haut	21
10	Cours du Ferrage Bas	8
11	Rue de l'Eglise	6
12	Rue A. Valère	9
13	Rue Bourbon	8
14	angle entre l'Avenue Général de Gaule et l'Avenue du 8 mai 1945	7
15	Cimetière du village	14
16	Foyer des Anciens	42
17	Avenue Jean Jaurès	9
18	Chemin des Ecoliers	14
19	Boulevard Jules Ferry	8 + 3 BUS
20	Ecole des Pins	38
21	Complexe des Terres Blanches	50
22	Centre des Frimousses	36
23	HLM Malbergue	35 + 18 à l'arrière
24	Ecole de la Gratiane	35
25	Crèche des Boucanous	20
26	Ecole de la Bergerie	20
27	Tennis de la Salle	30
28	Collège d'Enseignement Secondaire (CES) Georges Brassens	48
29	Complexe Guy Drut	166 + 11 BUS
30	Stade de Montaury	7
31	Boulevard Montesquieu	32
32	Centre commercial de la Salle	25 + 33
33	Crèche Arbre de vie	13
34	Ecole de la Salle	32
35	Place des Marronniers	34
36	Caisse Primaire Centrale d'Assurance Maladie (CPCAM) Rue H. Daumier	13
37	Cimetière de la Salle	8
38	Ecole des Chabauds	63 + 2 BUS
39	Avenue de la Croix d'Or - Parking de persuasion	99
40	Avenue de la Croix d'Or (à côté Motoculture)	26
41	Belvédère du centre ancien	20
<b>TOTAL</b>		<b>1 236 + 16 BUS</b>

A ce jour, aucune aire de stationnement collective ne comprend des points de recharge pour les voitures électriques.

Le tableau ci-contre donne le détail des parkings publics présents sur la commune.

## **ENJEUX**

➤ **Déterminer les conditions favorisant une meilleure sécurisation et lisibilité des liaisons et des accès propres à certains quartiers.**

➤ **Tirer parti de la bonne desserte en transport en commun dont bénéficie la commune en prévoyant un développement plus soutenu à proximité des points d'accès au réseau.**

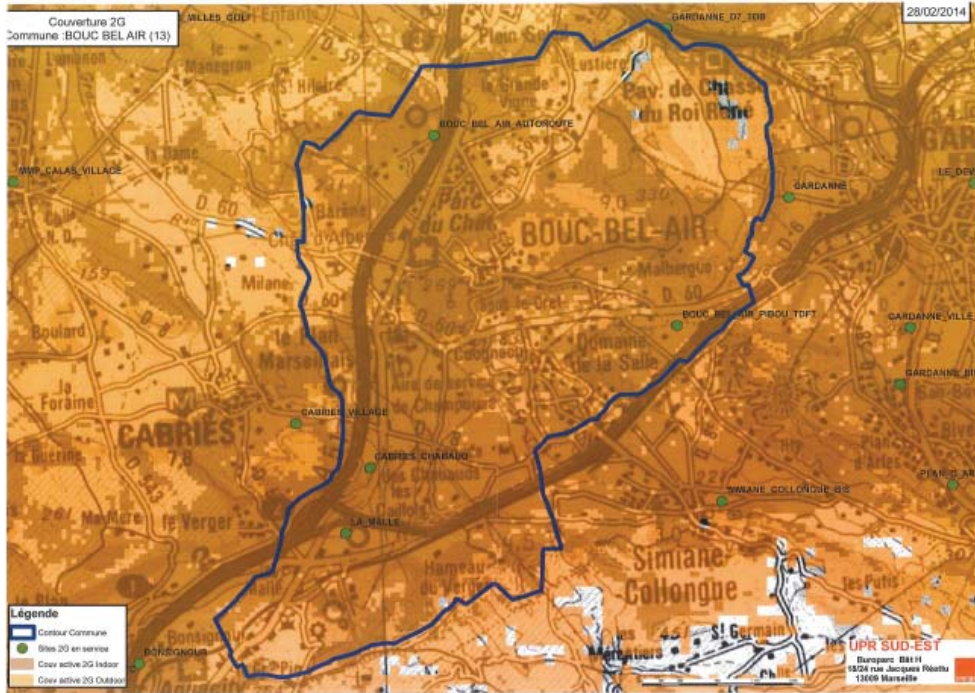
➤ **Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements effectués au sein de chaque pôle de centralité.**

➤ **Etudier les possibilités de réalisation de modes de déplacements doux permettant de relier les différents quartiers.**

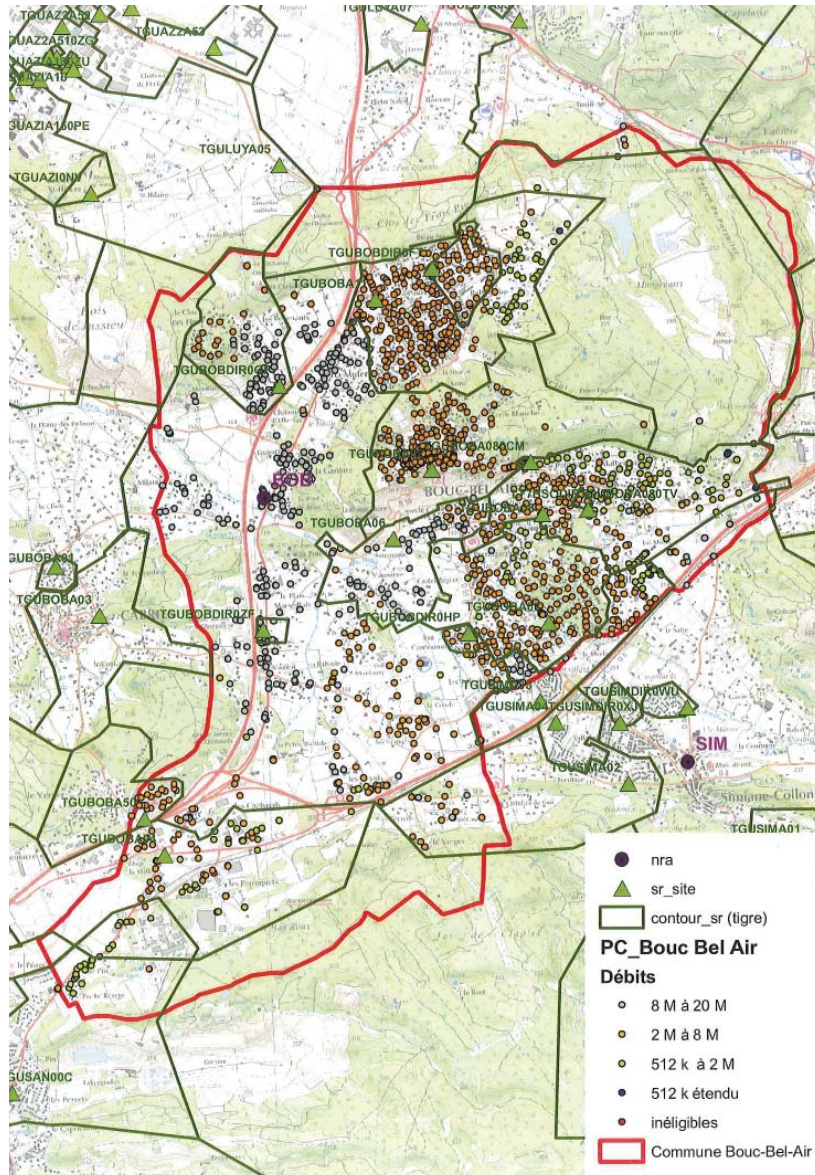
➤ **Augmenter les capacités de stationnement en centre ville**



### Carte des réseaux numériques 2G-3G-H+ à Bouc Bel Air en 2014



### Carte des débits numériques à Bouc Bel Air en 2014



## F. Communications numériques

### 1. La Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique de Provence-Alpes-Côte d'Azur (SCoRAN)

La SCoRAN établit un diagnostic des besoins de débit, un état des lieux et les perspectives de l'offre de services de communications électroniques, une modélisation de scénario technico-économiques de couverture du territoire régional, pour aboutir à la définition d'un cadre d'orientations (objectifs, priorités, perspectives, gouvernance, financements) pour les acteurs publics.

La couverture par le Très Haut Débit via la fibre (technologie FTTH Fiber To The Home) est annoncée par les opérateurs à horizon 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La population du département des Bouches-du-Rhône serait quasi intégralement couverte, à hauteur de 95% (la commune de Bouc Bel Air est comprise dans cette couverture).

### 2. Le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

Un SDTAN est la déclinaison du SCoRAN à l'échelle départementale. Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône finalise actuellement l'élaboration du SDTAN des Bouches-du-Rhône, lequel a été engagé au cours de l'année 2015. Ce SDTAN constitue une feuille de route pour l'aménagement numérique, vecteur fort de l'attractivité d'un territoire. En complément du SDTAN, le Département intervient dans le cadre de conventions multipartites dont les intercommunalités sont signataires, ayant pour finalité le suivi des déploiements des opérateurs en zone urbaine comme BOUC BEL AIR. La couverture par le Très Haut Débit via la fibre est une solution aux zones de faible débit numérique.

### 3. Les développements des communications numériques dans le SCOT de la Communauté du Pays d'Aix

Le diagnostic territorial du SCOT ne fait pas mention des communications numériques. Toutefois, cette thématique a été abordée dans l'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO.

Extrait du SCOT:

*«Développer les réseaux de communication numérique:*

*Le déploiement d'un réseau très haut débit sur l'ensemble des espaces d'activités est un enjeu majeur pour accompagner le développement économique du territoire. Il participe à l'attractivité de ces zones économiques auprès de nouvelles entreprises et améliore significativement les conditions de travail de celles qui y sont déjà implantées. C'est également un moyen efficace de favoriser les collaborations entre les entreprises, les laboratoires de recherche, l'université, les pôles de compétitivité... Le Pays d'Aix a donc fait le choix de poursuivre le déploiement de cette infrastructure à l'ensemble des espaces d'activités.*

Dans le DOO, les communications numériques n'ont pas été citées.

### 4. La couverture du réseau numérique de Bouc Bel Air

Quasiment toute la commune est couverte par le réseau H+ hormis à l'est de la commune (massif boisé, la Lustière), à la jonction entre D60a/D59 et enfin au Sud au niveau des Perroquets.

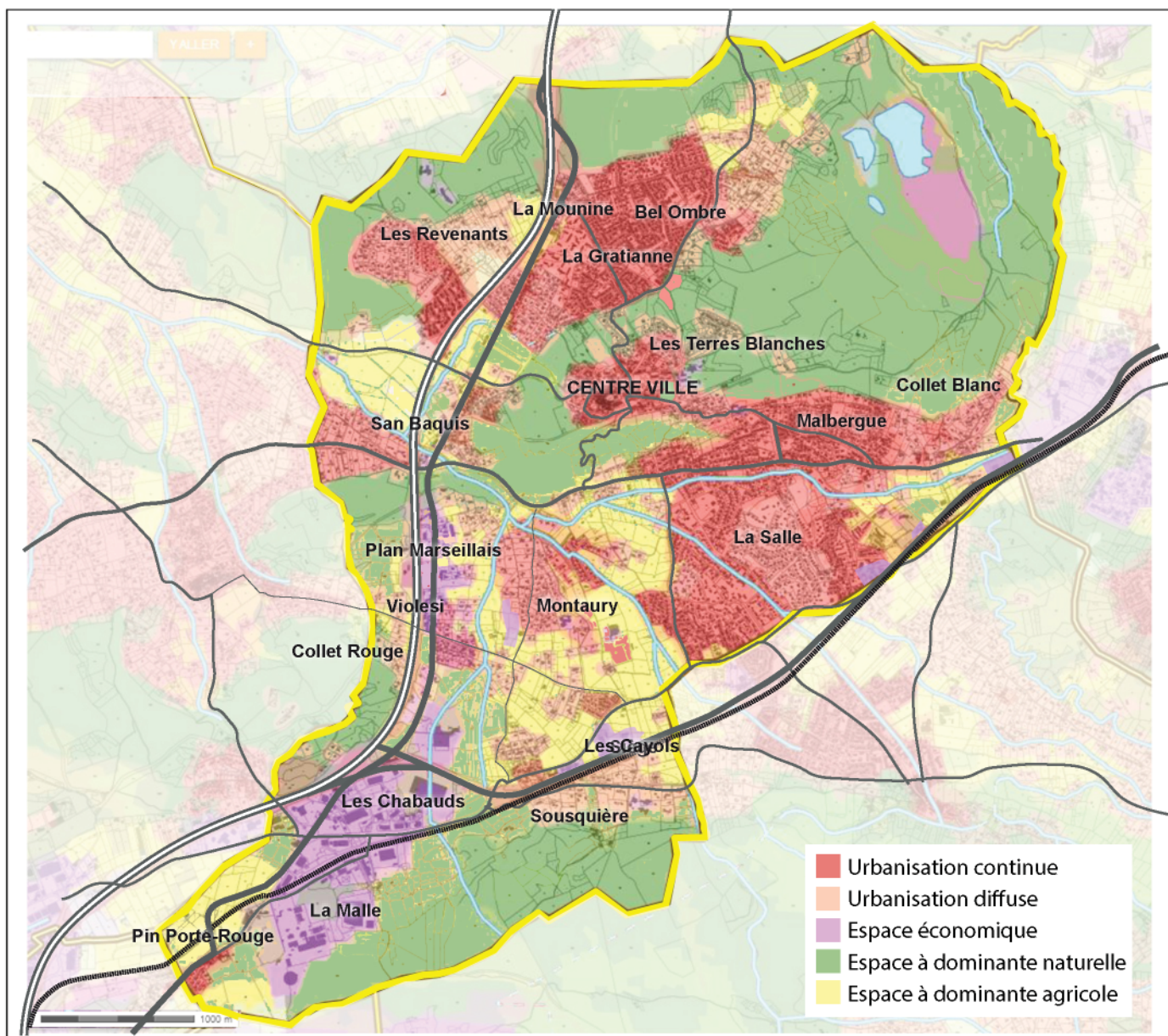
La majorité de la commune a un débit variant entre 2 M à 20 M:

- le Centre-Ville, la Mounine, Malbergue, Prentigarde : 2 M à 8 M
- les Revenants, le plan Marseillais, la Babiole : 8 M à 20 M

#### ENJEUX

➤ **Etudier les possibilités d'augmenter le débit dans certains quartiers et de déployer la fibre optique.**

Occupation du sol en 2014



# III. Espace et territoire

## A. Occupation du sol

### 1. Un étalement de l'urbanisation à maîtriser

On relève un étalement important de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal.

Le tissu dense se limite essentiellement au centre ancien et aux six hameaux présents sur le territoire communal.

Un tissu de densité modérée est toutefois bien identifiable, sur les pourtours du centre ancien ainsi qu'au Nord, au sein de la cuvette géographique composée des quartiers de la Mounine- la Gratiane - Bel Ombre et au Sud, de part et d'autre des RD60 et 60a, quartier Malbergue et les pourtours de la colline de la Salle.

L'habitat diffus est essentiellement présent en plaine et sur les piémont des massifs, dans des secteurs correspondant pour beaucoup aux zones d'urbanisation future (NA) et aux zones de campagne habitée (NB) du POS en vigueur jusqu'en 2012.

De ce fait on constate:

- un tissu urbain peu structuré le long de la RD8n, notamment aux quartiers San-Baquis et Plan-Marseillais/Violesi, mêlant activités, habitat et friches. Ce tissu est également marqué par un traitement assez hétérogène des clôtures, des alignements de bâti et des délaissés de la voie départementale peu valorisants.
- un tissu urbain assez diffus sur le quartier Montaury où, à l'image d'un patchwork, se mêlent des espaces d'habitat plus ou moins denses et des espaces agricoles
- des quartiers qui ont conservé un aspect plus rural, bien qu'assez artificialisé (Sousquières, San Baquis Ouest, Collet Rouge), en raison de la présence des barrières physiques constituées par l'A51, la RD6 et la voie ferrée, qui conditionnent les relations entre les quartiers des franges Ouest et Sud du territoire, et le reste de la commune. Plusieurs passages permettent toutefois de maintenir un lien entre les différents quartiers: 4 passages sous l'autoroute et 1 pont, 1 passage sous la voie ferrée et 1 pont.

### 2. Plusieurs pôles de centralité constitués ou en cours d'évolution, bien reliés entre eux

La commune de Bouc Bel Air se caractérise par plusieurs pôles de centralité au coeur des zones d'habitat constituées: l'un principal, le centre ancien et deux pôles secondaires, la Mounine au Nord et la Salle au Sud-Est. Chacun de ces pôles bénéficie d'équipements collectifs, de commerces et de services.

Deux nouvelles centralités se dessinent; la première au quartier Montaury, par le renforcement des équipements collectifs, et la seconde, au Plan Marseillais/Violesi, autour des activités, commerces et services qui se sont développés.

Ces pôles en cours de constitution occupent une position de centralité au coeur des quartiers d'habitat qui les entourent, eux même étant clairement délimités par le contexte géographique dans lequel

ils s'inscrivent. Toutefois, cette lecture spatiale est encore peu évidente, en raison de la faible densité du bâti existante.

L'ensemble des différents pôles sont bien reliés entre eux, notamment par le réseau des voies départementales qui sillonnent la commune. Ils sont également bien desservis par les transports en commun.

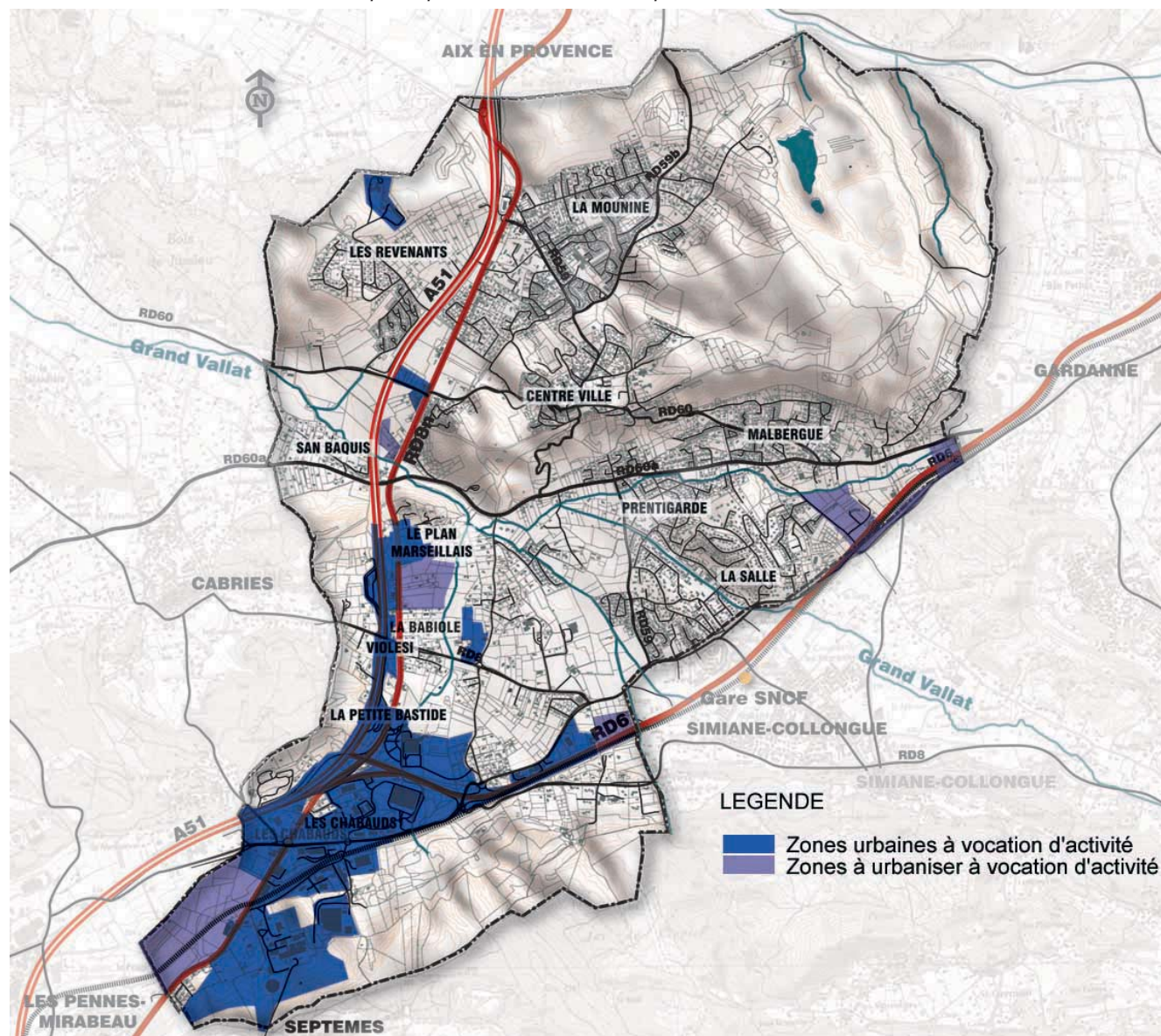
### 3. Des espaces d'activités économiques majoritairement implantés le long des deux grands axes de communication que sont la RD8n et la RD6

Les zones spécifiques à vocation économique principales se situent au Sud de la commune dans les quartiers des Chabauds et de la Malle. Ce secteur a su profiter de la présence de l'autoroute A51 et de deux échangeurs, pour développer ce genre d'activités.

Profitant de la bonne desserte qu'offrent la RD8n et la RD6, les activités se sont également implantées en ordre plus ou moins continu le long de ces axes.

Au regard des possibilités supplémentaires d'implantation, possibles par le zonage du PLU de 2012, l'ensemble des espaces encore libres pourraient être occupés par les activités, de même que l'en-

*Zones à vocation spécifiques d'activités économiques délimitées dans le PLU de 2012*



semble des espaces actuellement cultivés au lieu-dit Pin Porte Rouge.

Dans cette hypothèse, l'ensemble des espaces économiques s'étaleraient d'une manière continue depuis la zone commerciale de Plan de Campagne, jusqu'à l'extrémité Est de la commune, et jusqu'au quartier San Baquis, ce qui n'est pas souhaitable (ni souhaité).

En effet, la RD8n subit déjà actuellement un trafic important qui ne pourrait qu'être augmenté dans cette hypothèse, cela ne pourrait être que néfaste pour les zones d'habitat situées à proximité.

Par ailleurs, Bouc Bel Air serait pour moitié encerclée de zones d'activité, accentuant ainsi le sentiment de ségrégation entre les quartiers situés au Sud de la RD6 et à l'Ouest de la RD8n.

En outre, cela consisterait à nier les enjeux paysager environnementaux, paysagers et les risques identifiés.

Les objectifs à poursuivre à travers le PLU doivent donc permettre d'éviter cette situation, de réorganiser les espaces qui seront réservés aux activités.

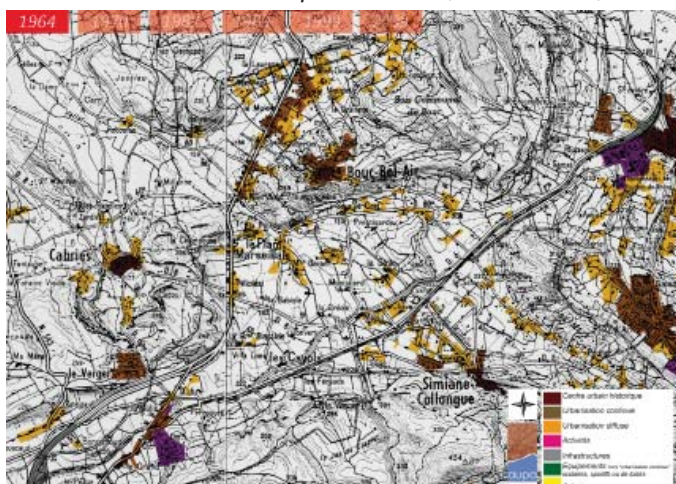
#### **4. Des massifs boisés au relief marqué qui permettent de fixer clairement les limites de l'enveloppe urbaine**

Les espaces boisés se retrouvent au Nord, au Sud et à l'Ouest de la commune en limites communales, mais aussi sur l'ensemble de l'éperon du centre ancien, qui se prolonge jusqu'au massif boisé de Mangegarri, plus à l'Est. Ils ont pu être maintenus grâce à la volonté communale de préserver ces espaces remarquables, tant pour l'intérêt paysager qu'ils représentent que pour la biodiversité qu'ils renferment. Leur relief permet de définir des limites d'urbanisation claires et donc de conditionner le développement urbain. Toutefois, comme vu précédemment, certains massifs commencent à être grignotés par le bâti et particulièrement l'habitat. Une vigilance particulière est à observer sur certains secteurs.

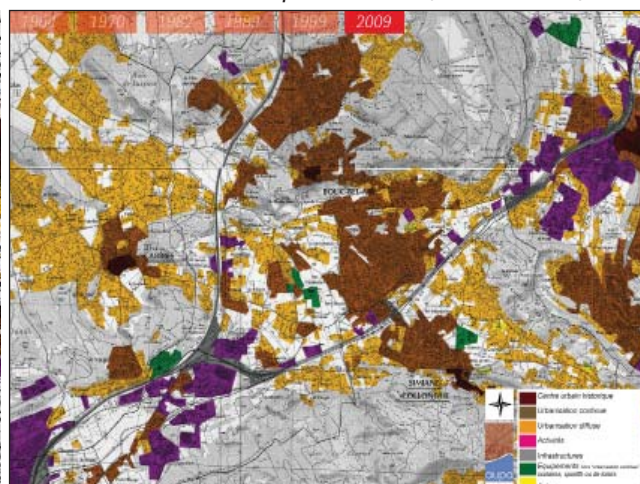
#### **5. Des espaces agricoles qui permettent de créer des espaces de respirations au sein de l'enveloppe urbaine et qui marquent les entrées de ville de Bouc Bel Air**

Les espaces agricoles, semblent éparpillés sur l'ensemble du territoire. Toutefois ils sont majoritairement présents au centre, au niveau de la plaine de Montaury-Castel Régina, et à chaque porte d'entrée sur le territoire communal. Outre l'intérêt paysager et environnemental qu'ils représentent, ils participent à la diversité du tissu économique local. Leur pérennité est fragilisée sous les effets de la pression foncière.

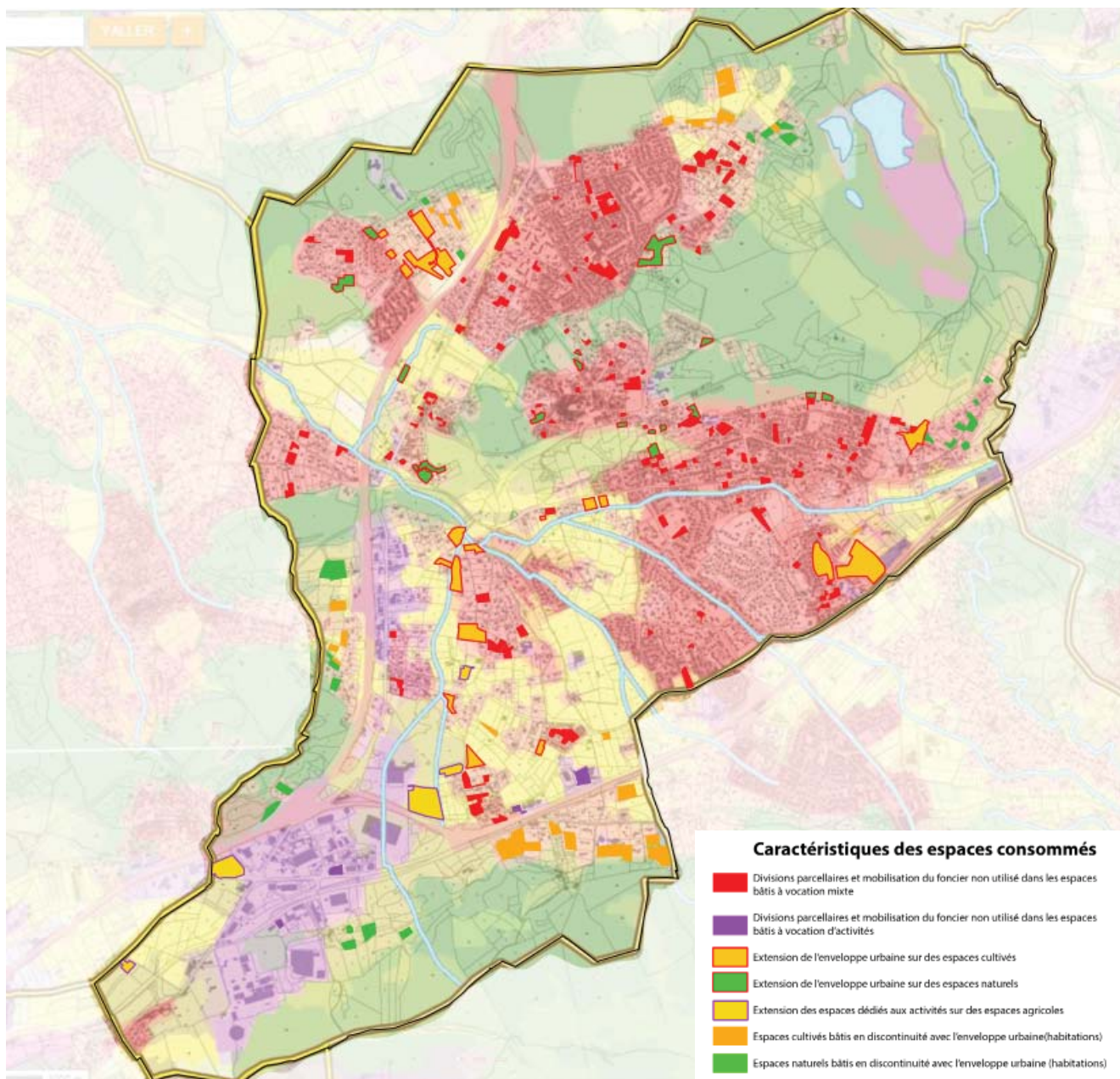
Consommation de l'espace en 1964 (Source : AUPA)



Consommation de l'espace en 2009 (Source : AUPA)



Caractéristiques des espaces consommés à Bouc Bel Air au cours de la période 2004-2014



## B. Analyse de la consommation de l'espace

### 1. Analyse de la consommation de l'espace entre 1964 et 2009

D'après l'étude de la consommation de l'espace réalisée par l'AUPA en 2010, Bouc Bel Air a consommé entre 1964 et 2009, près de 670 ha, par extension de l'enveloppe urbaine, pour un peu moins de 11000 habitants supplémentaires. Cela représente une moyenne globale de près de 150 hectares pour une moyenne de 2440 habitants tous les 10 ans, et en termes de ratio, cela représente environ 615 m<sup>2</sup>/habitant.

Cette moyenne prend en compte l'ensemble des espaces consommés, c'est à dire outre les espaces consommés par le logement, ceux consommés par les infrastructures, équipements collectifs et les activités.

En ne prenant en considération que l'espace consommé par l'habitat, 526 ha ont été consommés entre 1964 et 2009, soit une moyenne de 117 ha tous les 10 ans. Le ratio observé est alors de 480 m<sup>2</sup> par habitant.

Estimation de la consommation de l'espace (Source : AUPA)

BOUC-BEL-AIR		ESTIMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE (en hectare)														Sources: Estimation consommation d'espace du Pays d'Als, AUPA 2010 d'après cartes IGN 1962-2009		
Superficie (ha)		"Urbanisations"						Activités		Infrastructures		Equipements collectifs "hors ville"		Autres		Total	% de la superficie communale	Population
2175		urbanisation historique	%	Urbanisation continue	%	Urbanisation diffuse	%	%	%	%	%	%	%	%				
1964	3	2%	51	26%	128	65%	14	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	196	9,0%	2463	
1970	3	1%	86	28%	184	60%	31	10%	0%	5	2%	0%	0%	0%	308	14,2%	3601	
1982	3	1%	249	43%	244	42%	53	9%	25	4%	6	1%	1	0%	581	26,7%	8714	
1989	3	0%	354	51%	244	35%	59	8%	25	4%	7	1%	1	0%	693	31,9%	11118	
1999	3	0%	397	51%	262	34%	76	10%	25	3%	16	2%	1	0%	780	35,9%	12356	
2009	3	0%	425	49%	280	32%	111	13%	25	3%	17	2%	2	0%	864	39,7%	13437	
Evolution			x8,3		x2,2		x8,1		x1,0		x3,5		x3,0		x4,4		5,5	
			Evolution "urbanisations" sur 40 ans			526	ha									668		10974

### 2. Analyse de la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années

La méthode employée pour l'analyse de la consommation foncière au cours des 10 dernières années a consisté en la comparaison des données cadastrales de 2004 et de 2014.

Nous pouvons ainsi constater qu'on été consommés, au cours de cette période de référence:

- 39,42 ha d'espaces agricoles, dont 40% en discontinuité avec l'enveloppe urbaine (zones d'habitat diffus/ex zones NB) et 60% en extension de l'enveloppe urbaine
- 16,07 ha d'espaces naturels, dont 56% en discontinuité avec l'enveloppe urbaine (zones d'habitat diffus/ex zones NB) et 44% en extension de l'enveloppe urbaine
- 29,52 ha d'espaces inclus dans l'enveloppe urbaine mobilisés

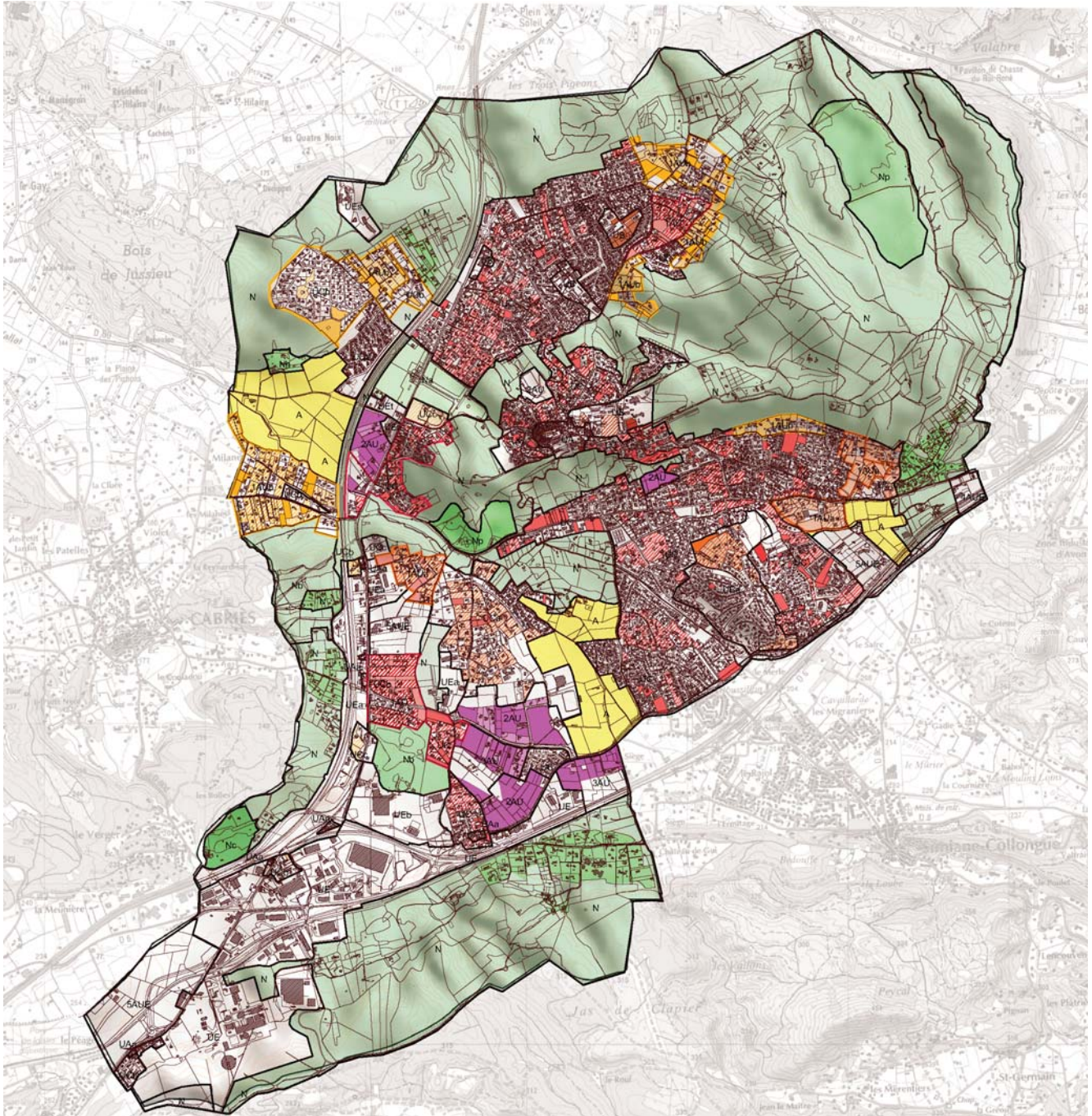
La consommation totale a été de 85 ha, dont 77 ha pour l'habitat répartis de la manière suivante:

- 36% en zone urbaine déjà constituée
- 36% en extension urbaine
- 28% en discontinuité urbaine, au sein des espaces agricoles et naturels

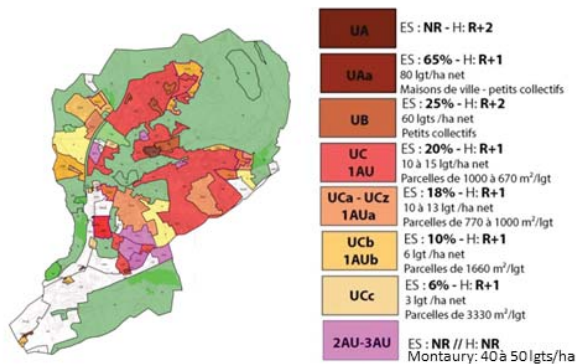
Au regard du rythme moyen de consommation de l'espace sur une décennie basée sur l'analyse de l'AUPA, Bouc Bel Air a nettement moins consommé d'espace au cours des 10 dernières années que par le passé (-35%). Cela est notamment dû au fait que les «dents creuses» comprises dans l'enveloppe urbaine sont progressivement mobilisées; les espaces urbanisés tendent de manière progressive, vers une certaine densification.



Capacités résiduelles des zones à dominante d'habitat délimitées par le PLU de 2012



Zones à vocation essentielle d'habitat du PLU de 2012 et densités correspondantes



Superposition avec la cartographie des aléas liés au risque inondation



Cartographie des enjeux environnementaux et paysagers



Toutefois, au même rythme de consommation que celui observé au cours des 10 dernières années, près de 130 ha seraient nécessaires pour couvrir les besoins à l'horizon 2030, avec une perte de 64 ha d'espaces naturels et agricoles. La limitation de la consommation de l'espace constitue donc un enjeu fort pour Bouc Bel Air dans le cadre de la révision du PLU.

## C. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

### 1. Des capacités résiduelles d'urbanisation encore relativement importantes au regard de la délimitation des zones et des règles édictées dans le PLU de 2012

Si l'on regarde les disponibilités foncières des secteurs essentiellement destinés à l'habitat, on remarque que des capacités résiduelles d'urbanisation existent sur le territoire de la commune, principalement au sein des zones d'urbanisation future (zones AU) mais aussi au sein de quartiers urbanisés (zones U), notamment en raison de l'importance de l'étalement urbain.

La méthode employée a été dans un premier temps d'identifier, au sein des zones U et AU à vocation essentielle d'habitat, tel que précisé dans le règlement ou, le cas échéant, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'ensemble des parcelles libres (parcelles de couleur pleine sur l'illustration) ainsi que celles sur lesquelles au moins un logement supplémentaire pouvait être créé, soit par agrandissement des bâtiments existants, soit par division parcellaire (parcelles hachurées sur l'illustration), selon les règles édictées par le règlement. Ont été considérées comme pouvant accueillir un logement supplémentaire toutes les parcelles bénéficiant d'une emprise au sol résiduelle d'au moins 60 m<sup>2</sup>.

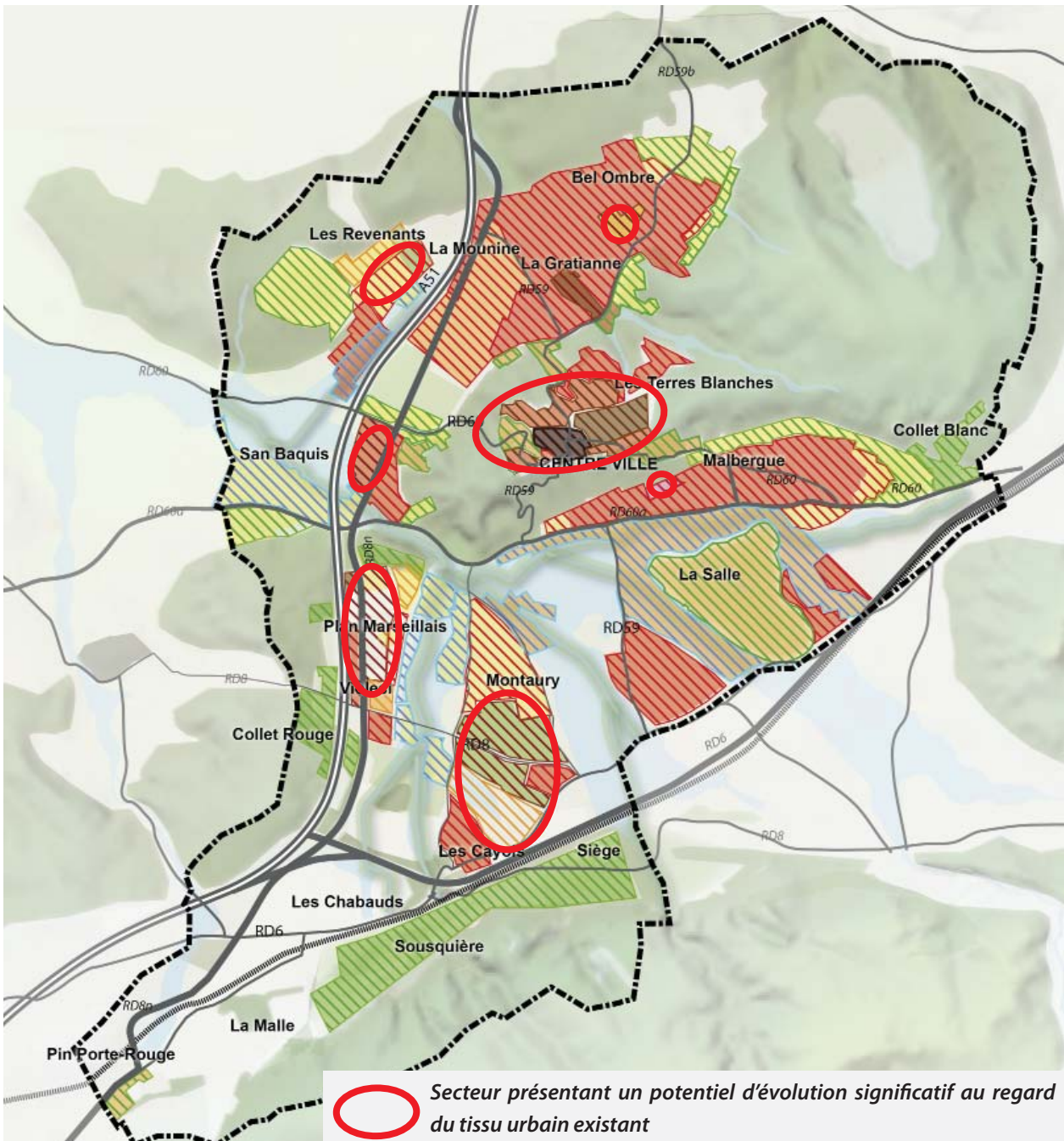
Pour les zones urbaines déjà constituées (zones U), et pour les zones à urbaniser zonées en 1AU qui ne sont pas soumises à l'obligation de réalisation sous forme d'opération d'ensemble et qui en conséquence peuvent être bâties au fur et à mesure des initiatives individuelles, dès lors que ces zones sont suffisamment équipées, la méthode de calcul employée a consisté à faire plusieurs simulations visant à estimer le nombre de logement qui peuvent encore être réalisés selon les hypothèses suivantes:

- en considérant que l'ensemble des possibilités offertes par le PLU seraient exploitées (optimisation maximale du foncier),
- en considérant que les nouvelles constructions seraient de même typologie que celles situées dans l'environnement proche (estimation basée sur l'emprise au sol moyenne des constructions voisines)
- en appliquant un nombre de logements théorique à l'hectare correspondant à la densité moyenne permise dans la zone.

Le croisement de ces différentes simulations permet d'évaluer le nombre de logements qui pourrait encore être réalisé.

Concernant les zones 2AU et 3AU, conditionnées à la réalisation sous forme d'opération d'ensemble, il a été considéré que les densités bâties seraient optimisées au regard des règles édictées par le règlement du PLU et/ou le cas échéant par les OAP.

Ainsi il s'avère que les capacités résiduelles des zones U et 1AU représentent un potentiel total proche de 3200 logements. Dans l'hypothèse d'une mobilisation forfaitaire de ce potentiel à 35% (proche de celle observée au cours des 10 dernières années), seuls environ 1120 logements pourraient être réalisés. Dans ce cas, les zones U et 1AU ne suffiraient pas, à elles seules, pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2030.



**Densités existantes**

- très faible /diffus
- faible
- moyenne
- modérée
- soutenue
- élevée

**Potentiel d'évolution**

- à préserver de tout développement urbain- gestion de l'existant enjeux environnementaux, paysagers, risque feu de forêt et niveau d'équipement insuffisant
- à stabiliser par une densité adaptée enjeux environnementaux, paysagers, risque feu de forêt et, selon les secteurs, niveau d'équipement insuffisant
- à stabiliser par une densité adaptée enjeux environnementaux, paysagers, risque inondation et, selon les secteurs, niveau d'équipement insuffisant
- densité moyenne à privilégier
- densité modérée à privilégier
- densité soutenue à privilégier
- densité élevée à préserver

En ajoutant les zones 2AU et 3AU, le potentiel total maximal serait de proche 4500 lgts, chiffre qui serait ramené à environ 2350 lgts en appliquant le taux de mobilisation forfaitaire à 35% en zone U et 1AU. Dans ce cas, les zones U, 1AU, 2AU et 3AU offriraient des possibilités excédentaires au regard des besoins estimés à l'horizon 2030, mais se rapprocheraient des besoins identifiés par le SCOT à l'horizon 2035, à rythme d'évolution constant.

## **2. Un potentiel qui ne prend toutefois pas en compte l'ensemble des enjeux**

L'analyse du paysage et de la géographie ont permis d'identifier les caractéristiques du territoire qui façonnent l'identité boucaïne et qui doivent être prises en compte afin de garantir un cadre de vie agréable pour ses habitants.

L'analyse de l'environnement naturel ainsi que les premières conclusions de l'étude «Biodiversité» communale en cours, ont permis de localiser les continuités écologiques avérées et/ou potentielles participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) de Bouc Bel Air.

Cette double approche a permis de confirmer la nécessaire protection de certains espaces agricoles et naturels et l'enjeu d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans certains espaces déjà partiellement occupés par des constructions, afin d'affirmer la position de Bouc Bel Air en tant que Ville-Nature.

Par ailleurs, il est à constater que certains secteurs, soumis aux risques naturels (notamment inondation et feux de forêt), ou bien insuffisamment équipés en réseaux d'eau potable et/ou d'assainissement des eaux usées ou encore en infrastructures routières, peuvent, via les dispositions du PLU en vigueur, être densifiés alors qu'il n'est pas prévu, dans les projets communaux, de les équiper au cours des 15 prochaines années.

A contrario, certains secteurs ne peuvent que très peu évoluer compte tenu des règles applicables alors qu'ils ne rencontrent pas de contrainte particulière.

## **3. Une redéfinition du projet de développement de Bouc Bel Air permettant de mieux maîtriser la consommation foncière, de préserver l'environnement, et de mieux prendre en compte les risques**

A travers la redéfinition de son projet de développement, la commune entend opérer une réflexion globale sur le territoire communal afin d'organiser et de maîtriser la densification prônée par la loi ALUR, en cohérence avec les caractéristiques et enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers et écologiques de Bouc Bel Air et la prise en compte des risques, notamment inondation et feux de forêt. Ont également été pris en compte la localisation par rapport aux centralités/pôles de vie/pôles d'équipements, et le niveau d'équipements collectifs existants ou envisagés par la commune (voirie et transports en commun, assainissement et eau potable).

Le croisement de l'ensemble des enjeux a permis d'établir par quartier, différents degrés d'évolution des tissus urbains actuels, tels que:

- les secteurs qu'il conviendrait de préserver de toute nouvelle construction,
- les secteurs où les densités doivent être contenues,
- les secteurs qui peuvent potentiellement faire l'objet d'une certaine densification,
- les secteurs sur lesquelles l'enveloppe urbaine pourra s'agrandir, via des extensions encadrées et maîtrisées.

### **ENJEUX**

➤ **Redéfinir les périmètres des zones et les densités applicables au regard du potentiel de densification selon les caractéristiques de chaque secteur, afin de mieux préserver l'environnement et les paysages, de mieux prendre en compte les risques et le niveau d'équipement, et de limiter la consommation foncière.**

# IV. Synthèse des enjeux du Chapitre 1

## Diagnostic socio-économique et occupation de l'espace

### Démographie

- Créer les conditions permettant de retenir et/ou d'accueillir les jeunes ménages sur Bouc Bel Air.
- Définir un projet urbain cohérent au regard de l'évolution démographique attendue

### Habitat

- Prévoir un développement urbain en cohérence avec l'évolution démographique envisagée selon un rythme de croissance qui pourrait être qualifié de «naturel», dans la continuité de celle observée au cours des 25 dernières années.
- Diversifier/re-équilibrer l'offre en logements afin de l'adapter à la diversité des ménages et des situations, en privilégiant notamment la réalisation de logements de plus petite taille, sous forme de petits collectifs...
- Inciter à la transformation d'une partie des grandes maisons individuelles en plusieurs logements plus petits en prenant toutefois en compte les conséquences possibles (besoins accrus en stationnement, augmentation du nombre de voitures ...)
- Poursuivre les efforts engagés en faveur du logement social au regard des objectifs fixés par le PLH intercommunal

### Economie

- Déterminer les conditions permettant de poursuivre la création d'emplois en tirant parti de la localisation privilégiée dont bénéficie la commune et du potentiel des sites existants.
- Ré-organiser les espaces économiques situés le long de la RD8n pour une meilleure lisibilité.
- Maintenir et conforter un tissu commercial de proximité, dans le village et dans les pôles de vie secondaires.
- Définir les conditions du maintien, voire du redéploiement de l'activité agricole.

### Equipements

- Un niveau d'équipements à confronter au développement démographique souhaité afin de conforter la qualité de vie appréciable dont la commune bénéficie aujourd'hui.

### **Modes de déplacement et transport**

- Déterminer les conditions favorisant une meilleure sécurisation et lisibilité des liaisons et des accès propres à certains quartiers.
- Tirer parti de la bonne desserte en transport en commun dont bénéficie la commune en prévoyant un développement plus soutenu à proximité des points d'accès au réseau.
- Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements effectués au sein de chaque pôle de centralité.
- Etudier les possibilités de réalisation de modes de déplacements doux permettant de relier les différents quartiers.
- Augmenter les capacités de stationnement en centre ville

### **Communications numériques**

- Etudier les possibilités d'augmenter le débit dans certains quartiers.

### **Occupation du sol**

- Redéfinir les périmètres des zones et les densités applicables au regard du potentiel de densification selon les caractéristiques de chaque secteur, afin de mieux préserver l'environnement et les paysages, de mieux prendre en compte les risques et le niveau d'équipement, et de limiter la consommation foncière.

