

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision générale*

**TOME I**

**DOSSIER PRINCIPAL**

***Pièce n° 1***

***Rapport  
de Présentation***

**Chapitre III**

***Justification des choix***



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



# Sommaire

<b>Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation et Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent</b>	<b>3</b>
<b>I. Les choix retenus pour établir le PADD</b>	<b>5</b>
A. La structure du PADD	5
B. Maintenir les équilibres entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages	6
C. Les orientations concernant l'habitat, les transports, les déplacements et le développement des communications numériques	12
D. Les orientations concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs	15
<b>II. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>19</b>
A. Le rapport entre les OAP et le PADD	19
B. Le quartier Montauray	19
C. Le quartier Plan Marseillais-Violesi	22
D. Le quartier San Baquis - Est	25
E. Le quartier Centre Ville	27
F. Le quartier Bel Ombre	29
G. Le quartier Les Revenants	30
H. Le quartier Escaillon	32
I. Les déplacements alternatifs à l'automobile	33
<b>III. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent</b>	<b>35</b>
A. Présentation générale du document opposable	35
B. Les dispositions générales et le lexique	36
C. Les motifs retenus pour établir les règles applicables à toutes les zones	37
D. Les zones urbaines (U)	39
E. Les zones à urbaniser (AU)	53
F. La zone agricole (A)	63
G. La zone naturelle (N)	65
H. La préservation du patrimoine végétal	73
I. La préservation du patrimoine bâti et paysager de Bouc Bel Air	75
J. Les emplacements réservés	76
K. Comparaison entre le zonage du PLU de 2012 et le zonage du nouveau PLU	76
<b>Chapitre 4 : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme ou Programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération</b>	<b>85</b>
A. Introduction	87
B. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	87
C. Les documents de planification que le PLU doit prendre en compte	93
D. Les documents que le PLU doit prendre en considération	94



**Chapitre 3 :**  
**Explication des choix retenus pour**  
**établir le PADD et les Orientations**  
**d'Aménagement et de Programmation**  
**et**  
**Exposé des motifs de la délimitation**  
**des zones et des règles qui s'y**  
**appliquent**

## **Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

*«(...), les plans locaux d'urbanisme, (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile:*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

## **Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme**

*«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

# I. Les choix retenus pour établir le PADD

## A. La structure du PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est un élément essentiel du PLU. Il présente, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune. Véritable pivot dans l'élaboration ou la révision du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre d'une part, le diagnostic territorial, et, d'autre part, le règlement et les documents graphiques.

Le projet politique de la commune de Bouc Bel Air est donc traduit sous la forme de grandes orientations dans la pièce n°2 du PLU, le PADD. L'avenir de Bouc Bel Air s'organise ainsi autour de quatre orientations principales, chacune étant déclinée en plusieurs objectifs complémentaires.

L'élaboration du PADD a permis d'établir des choix d'évolution pour la commune qui répondent aux dispositions fixées par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (voir encadré ci-contre).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Pièce n°2 du PLU de Bouc Bel Air, est organisé de la façon suivante :

### **Orientation n°1 - Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air**

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

### **Orientation n°2 - Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement, ainsi que du cadre de vie**

- 1. Planifier une urbanisation compatible avec l'enjeu de préservation de l'environnement et des paysages ainsi qu'avec la nécessaire prise en compte des risques*
- 2. Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels, en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques*
- 3. Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune, au travers d'extensions urbaines maîtrisées*
- 4. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace*

### **Orientation n°3 - Conforter la qualité de vie**

- 1. Développer une offre en logements pour tous les Boucains*
- 2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs*
- 3. Améliorer les conditions de déplacement*

### **Orientation n°4 - Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air**

- 1. Pérenniser et redynamiser l'activité agricole*
- 2. Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants*
- 3. Planifier un développement des autres types d'activités recentré sur les principaux pôles économiques existants*
- 4. Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air*

## B. Maintenir les équilibres entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

Les orientations générales des politiques traitant de cette thématique sont définies à travers les orientations n°1 et 2 du PADD.

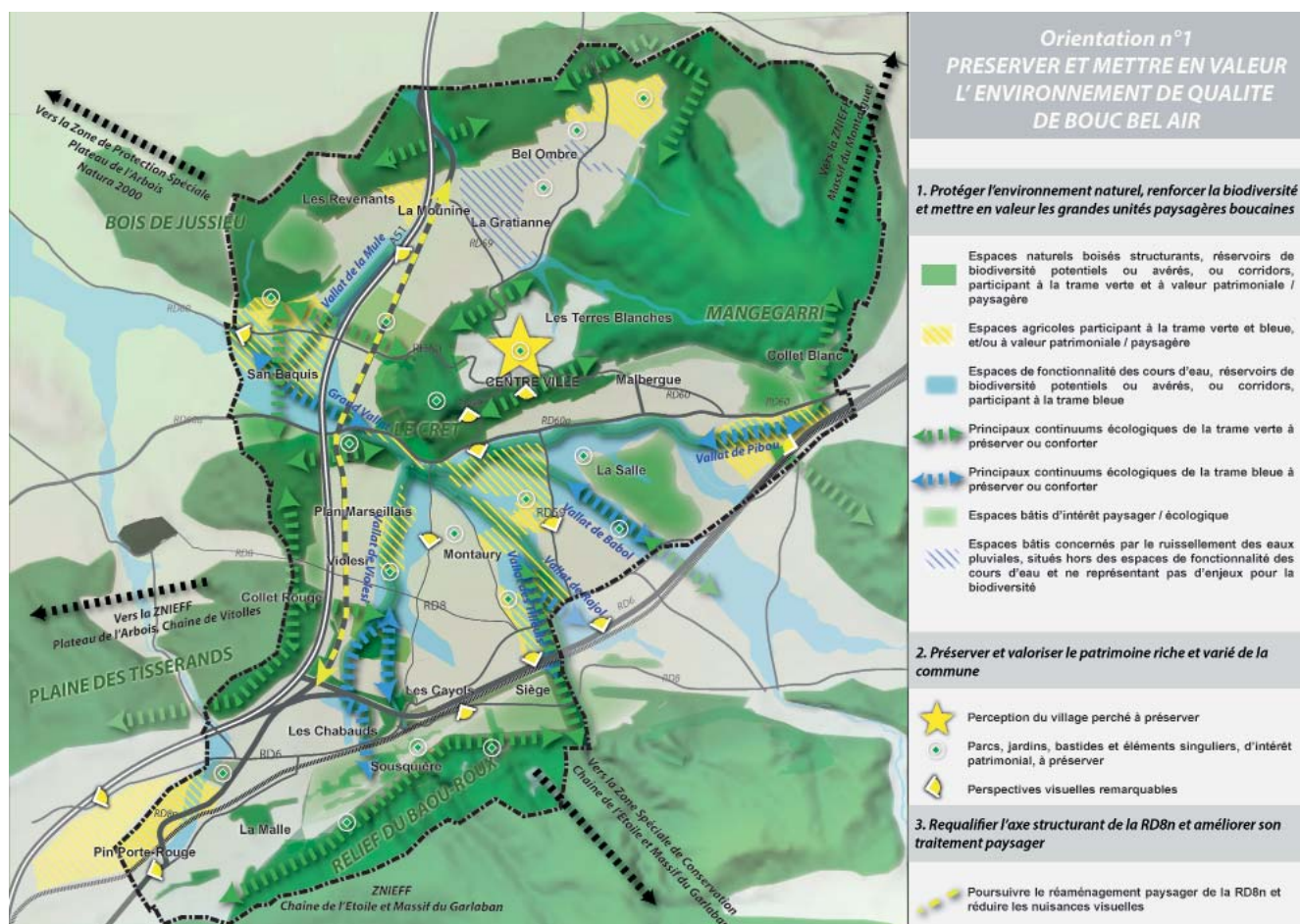
### B.1 - LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DES PAYSAGES

#### Constat et enjeux du diagnostic

En accompagnement du fort développement démographique des années 1980-1990, le territoire de Bouc Bel Air a subi un important étalement urbain. Cette croissance, plus ou moins maîtrisée, s'est traduite par une perte de lisibilité des limites de son espace urbain. Paradoxalement, Bouc Bel Air a su conserver un cadre environnemental de qualité, caractérisé notamment par ses reliefs boisés et des séquences paysagères «de campagne».

A travers la première orientation du PADD la commune affiche clairement l'objectif phare et prioritaire du nouveau PLU qui vise à la fois une meilleure prise en compte et préservation de la biodiversité mais aussi le maintien d'un cadre de vie agréable pour ses habitants. Ainsi, elle s'engage dans une réelle politique de préservation et de mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager pour que Bouc Bel Air conserve ses caractéristiques de Ville-Nature et s'affirme comme un « poumon vert » au sein de la future métropole d'Aix-Marseille Provence.

#### Orientation n°1 du PADD «Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air»



Cette orientation vise donc notamment à définir les choix politiques établis en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

## **Objectif n°1 - «Protéger l'environnement naturel, renforcer la biodiversité et mettre en valeur les grandes unités paysagères boucaines»**

### ***a) «Assurer la préservation des massifs boisés constituant des réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels»***

Les reliefs boisés de Bouc Bel Air se situent dans le prolongement d'unités naturelles plus vastes, aux richesses écologiques reconnues, notamment par le biais de classements en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Ainsi, de par sa situation géographique, Bouc Bel Air se positionne au coeur de ce dispositif naturel et assure un espace de connectivité majeur entre ces différentes entités.

Le massif constitué du Bois de Jussieu, du Crêt et de Mangegarri marquant la limite Nord/Nord-Est de la commune, est par ailleurs identifié en grande partie par la DTA des Bouches-du-Rhône (Directive Territoriale d'Aménagement) en tant qu'espace naturel et forestier sensible.

Une poche boisée, localisée à l'Ouest du village, sur le promontoire du Crêt est, en outre, identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA en tant que réservoir de biodiversité, et dans la DTA en tant qu'espace naturel, sites, milieux et paysages à forte valeur patrimoniale. Afin que ce site puisse continuer à jouer son rôle de réservoir de biodiversité, les espèces doivent pouvoir y aller. Ainsi ce sont l'ensemble des côteaux boisés ceinturant le village perché et le promontoire du Crêt dans sa globalité qui doivent être préservés afin de garantir une continuité des déplacements de la faune.

Par ailleurs, les massifs naturels sont de véritables points de repère dans le paysage.

Au regard de ces enjeux, le choix a donc été fait, à travers le premier objectif de l'orientation n°1 du PADD, d'afficher clairement un objectif de préservation optimal de ces entités majeures que sont les massifs pour la Trame Verte, et une limitation de la constructibilité sur les côteaux afin que ceux-ci soient préservés d'un grignotage progressif par l'urbanisation.

### ***b) «Mieux préserver les continuités écologiques liées aux cours d'eau»***

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, que le PLU doit prendre en compte, et l'étude de biodiversité menée sur le territoire communal, soulignent le fait le réseau hydrographique sillonnant Bouc Bel Air constitue une composante importante de la Trame Bleue.

Qu'il s'agisse des cours d'eau permanents ou des zones temporairement humides, les lits majeurs de ces espaces, inondables par crue ou par ruissellement lors de fortes pluies, sont propices à la biodiversité et notamment aux espèces hydrophiles. Ils permettent également de relier ou de connecter entre eux les différents réservoirs de biodiversité que sont les coeurs des massifs naturels/boisés. Véritables corridors de déplacement, ils permettent aux différentes espèces de se rendre d'un massif à l'autre. La végétation qui les accompagne représente un complément indispensable dans le déplacement de certaines espèces, telles que par exemple les chauves-souris, protégées au titre des espèces menacées (réseau Natura 2000).

Le PADD affiche donc, en toute logique, un objectif de préservation des vallats / cours d'eau, mais aussi de leurs ripisylves et de leurs abords dès que les conditions le permettent. Il s'agit d'une nécessité pour le maintien et le développement de la biodiversité ainsi que de la diversité des paysages. Cette nécessité est d'autant plus marquée lorsque les vallats/cours d'eau sont au contact ou qu'ils traversent des espaces urbanisés, où s'exerce une pression foncière qui pourrait faire disparaître ces espaces.



### ***c) «Valoriser les espaces cultivés ou cultivables et affirmer leur rôle d'espaces de respiration au sein des espaces urbanisés»***

Bien que les espaces agricoles doivent avant tout être considérés en tant qu'espaces économiques, les milieux ouverts qu'ils constituent sont complémentaires aux espaces naturels boisés pour la protection et le développement de la biodiversité. La présence de nombreuses espèces animales, dont certaines espèces protégées, a par ailleurs été confirmée dans ces milieux par l'étude de biodiversité. En conséquence, les espaces cultivés ou potentiellement cultivables doivent être considérés comme faisant partie intégrante de la Trame Verte et Bleue dès lors qu'ils se situent dans le prolongement ou au sein des massifs boisés, ou encore, dès lors qu'ils accompagnent les cours d'eau.

Le PLU de 2012 avait identifié un certain nombre d'espaces agricoles à préserver. Néanmoins, l'objectif du nouveau PLU est d'affirmer plus largement la vocation agricole des espaces cultivés ou présentant un potentiel, situés au sein des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques notamment.

Il est à souligner que la commune dispose d'espaces cultivés, ou pouvant l'être, à chaque «porte d'entrée» sur son territoire. En ce sens, ils jouent également un rôle de coupure d'urbanisation permettant de donner des limites claires à l'enveloppe urbaine de Bouc Bel Air, de préserver de grandes perspectives paysagères, mais aussi d'éviter un nappage uniforme de l'urbanisation qui aurait pour effet de rendre illisible les limites territoriales avec les communes limitrophes, et par là même une perte d'identité des territoires communaux.

Enfin, lorsque les espaces cultivés sont situés au sein des secteurs urbanisés, ils créent des espaces de respirations permettant de préserver des espaces de «nature en ville» où la biodiversité peut s'exprimer. Ils sont donc également garants d'une certaine qualité de vie, appréciée par les habitants.

Cet objectif vise en conséquence à préserver les espaces ouverts cultivés, ou pouvant l'être, et à affirmer leur vocation agricole pour l'ensemble de ces motifs.

### ***d) «Porter une attention particulière à la fragilité de certains points de connexion de la Trame Verte et Bleue»***

En cohérence avec les objectifs précédents, celui-ci vise à pointer certains secteurs spécifiques pour partie déjà artificialisés, sur lesquels une attention particulière doit être portée avec le nouveau PLU, dans l'objectif de garantir la fonctionnalité de certaines continuités écologiques et par là même un fonctionnement optimal de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire de Bouc Bel Air.

Choix a été fait, par la commune, de préciser les enjeux propres à chaque secteur directement au sein du corps de texte du PADD, afin d'en garantir une prise en compte permanente.

## **Objectif n°2 - «Préserver et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune»**

La préservation et la mise en valeur de l'environnement de qualité de Bouc Bel Air passe également et nécessairement par la prise en compte de son environnement patrimonial. Or, le patrimoine bâti, bien que bien représenté sur la commune, est assez peu mis en valeur et est souvent méconnu des habitants eux-mêmes.

Parce que la qualité de vie et la réussite d'un développement urbain harmonieux consiste, non pas à nier le passé, mais à l'intégrer de façon adaptée dans la trame urbaine de demain, la commune de Bouc Bel Air a fait le choix d'inscrire son développement en continuité avec son histoire à travers la mise en valeur de l'ensemble des éléments symboliques et historiques racontant le passé de Bouc Bel Air, qui sont autant de points de repères, pour construire l'avenir des générations futures.

Ainsi cet objectif vise à mieux préserver le patrimoine historique boucain, mais aussi à le mettre en valeur.

### ***a) Affirmer l'image identitaire du village perché et la qualité architecturale du centre ancien***

Le centre ancien occupe une position centrale au coeur du territoire boucain, renforcée par sa situation en belvédère dominant l'ensemble de la commune. Son architecture singulière, marquée par la présence du rocher et du Castrum en son centre, est soulignée par les coteaux boisés qui constituent, pour lui, un véritable pied d'estal/écran vert. Il constitue l'élément principal de l'identité patrimoniale boucaine.

Il s'agit donc à travers cet objectif de préserver mais aussi de renforcer ses caractéristiques paysagères et identitaires en tant que village perché.

Cela passe, pour ce qui concerne directement le village et ses abords, par la définition de deux grands principes: le premier consistant à la préservation de la ceinture boisée (pour lesquels des enjeux de préservation au regard de la biodiversité ont été par ailleurs révélés), le second étant d'accompagner l'évolution du bâti existant, notamment de celui installé en crête, afin d'asseoir la perception du village depuis le Sud du territoire communal.

Enfin, cette orientation prévoit également le maintien de certaines perspectives paysagères depuis les grands axes de circulation (RD6 et A51). Cet objectif permettra, d'une part de valoriser Bouc Bel Air depuis les grands axes de déplacement, mais aussi d'attirer de nouveaux visiteurs à la découverte du patrimoine communal.

### ***b) Pérenniser les éléments singuliers du patrimoine boucain***

Il s'agit, à travers cet objectif, de pérenniser l'ensemble des éléments patrimoniaux de Bouc Bel Air qui n'avaient pas été identifiés avec le PLU de 2012.

L'élaboration du nouveau PLU a été l'occasion de dresser une liste exhaustive de ces éléments, qui pourront dès lors être pris en compte, notamment lors de l'élaboration de nouveaux projets. Cette liste pourra être enrichie, le cas échéant, au fur et à mesure des nouvelles découvertes. A ce jour environ 70 éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés.

Cet objectif du PADD précise que «différentes dispositions spécifiques pourront être prises au sein du PLU en ce sens (à travers notamment le zonage/règlement ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation)». En ce sens, la commune affiche clairement sa volonté politique en s'engageant à mieux prendre en compte ces éléments, que par le passé.

### **Objectif n°3 - Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager**

La RD8n est actuellement vécue par les habitants comme une source de nuisances à la fois sonores, notamment en raison des flux importants de véhicules qui l'empruntent, mais aussi visuelles en raison du manque d'homogénéité dans le traitement architectural des façades, des disparités quant aux modes d'occupation du sol et des marges de recul observés, ou encore de la présence d'affichages publicitaires anarchiques. Enfin, peu de place est donnée au piéton, en lien avec le stationnement non adapté des véhicules en certains endroits.

Sa réorganisation globale est donc devenue une évidence pour la commune qui a fait le choix d'inscrire cet objectif au PADD. Il s'agira notamment d'améliorer le fonctionnement et les qualités paysagères de cet axe structurant de Bouc Bel Air. Cela permettra de revaloriser l'environnement des quartiers Plan Marseillais-Violesi et San Baquis, en voie de développement et de restructuration.

## B.2 - MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

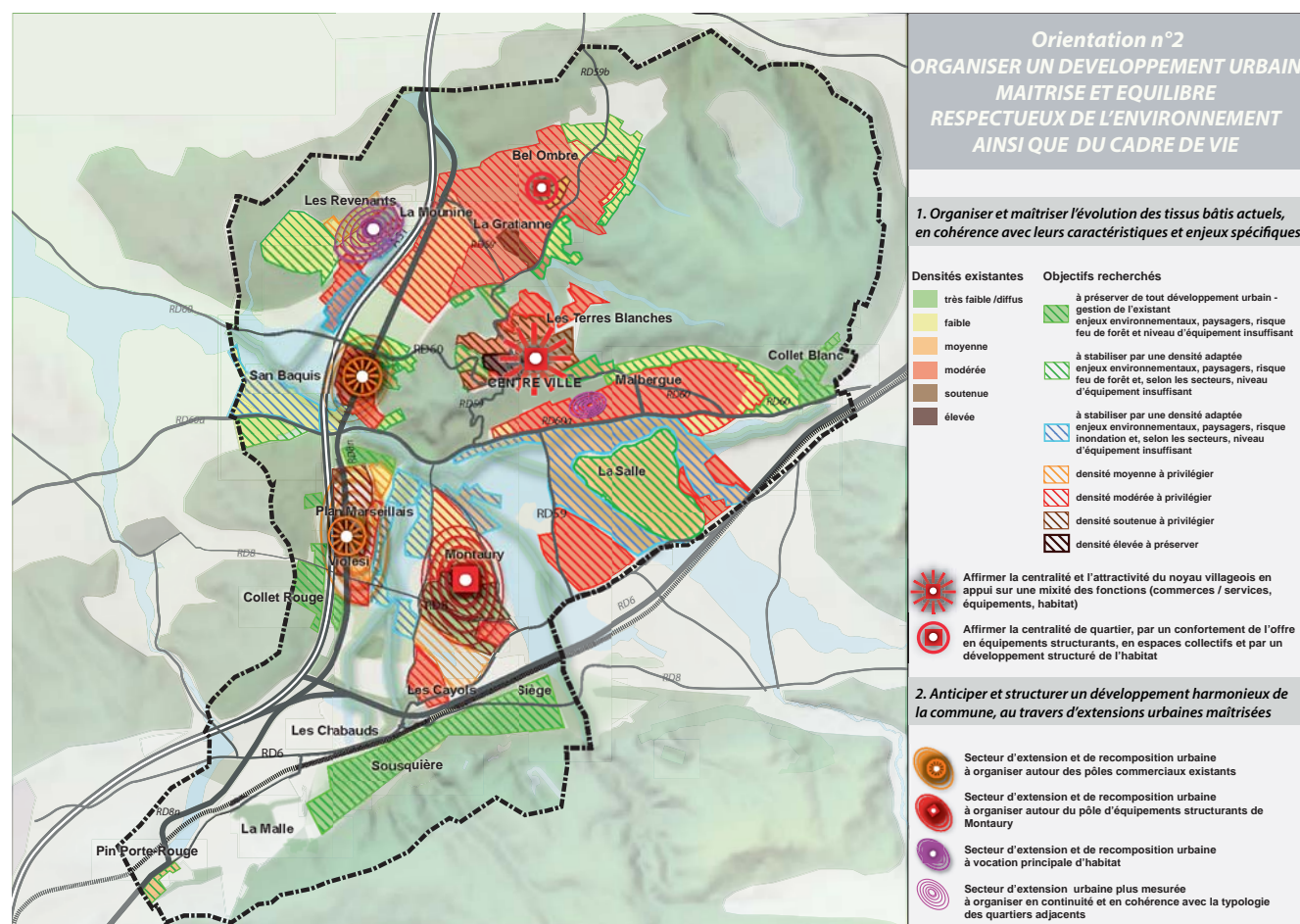
### Constat et enjeux du diagnostic

Un développement urbain peu structuré dans la plaine et le long de la partie Sud de la RD8n ainsi qu'un mitage progressif des espaces agricoles et naturels ont conduit à un manque de lisibilité des contours de l'enveloppe urbaine de Bouc Bel Air. Partant de ce constat, il est devenu nécessaire, à travers le PLU, de mener une réflexion visant à une meilleure organisation/structuration du développement urbain au sein de chaque quartier afin de concilier une limitation de la consommation de l'espace, d'une part et la préservation de la biodiversité, garant d'un cadre de vie agréable, d'autre part.

L'ambition portée par la municipalité et souhaitée par ses habitants étant de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité, il a semblé essentiel que l'armature de la Trame Verte et Bleue définie à l'orientation n°1 soit au centre des logiques d'organisation du développement urbain de la commune. De l'enjeu de protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue découlent donc tout naturellement les limites des espaces pouvant être urbanisés ainsi que l'importance et les conditions du développement pouvant être projetées dans ces derniers.

Cette orientation vise donc à définir les choix politiques établis en matière d'habitat et de lutte contre l'étalement urbain au regard des enjeux de préservation de l'environnement mais aussi au regard de la prise en compte des risques naturels, du niveau d'équipement de chaque secteur et des possibilités de desserte en transports collectifs.

### Orientation n°2 du PADD - «Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement ainsi que du cadre de vie»



## **Objectif n°1 - «Planifier une urbanisation compatible avec l'enjeu de préservation de l'environnement et des paysages ainsi qu'avec la nécessaire prise en compte des risques»**

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, couplé aux conclusions de l'étude «Biodiversité» communale, a permis d'identifier des zones particulièrement sensibles pour le maintien de la biodiversité et la préservation des paysages, ainsi que les secteurs concernés par les risques, notamment inondation, et par l'aléa feux de forêt. Dès lors, la révision du PLU se doit d'intégrer ces éléments dans la réflexion globale d'aménagement et de développement. Il s'agit donc, à travers, cet objectif, d'affirmer une meilleure cohérence entre les objectifs de préservation précisés au sein de l'orientation n°1 «*Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air*», et le développement urbain de la commune. Il s'agit également, à travers cette orientation d'afficher les choix politiques en faveur d'une meilleure prise en compte des risques naturels dans les choix d'évolution de certains secteurs.

## **Objectif n°2 - «Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques»**

L'entrée en vigueur de la loi ALUR, a entraîné une «déréglementation» importante en matière de constructibilité et avec elle une possible densification sans véritables limites et sans distinction/hiérarchisation entre les différents secteurs urbanisés de la commune. Ainsi, une densification importante s'est amorcée, notamment dans des secteurs ne pouvant la supporter – du fait par exemple d'une desserte par la voirie et les réseaux insuffisante et/ou portant atteinte à des espaces ou éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques. La modification n°2 du PLU, approuvée le 26 Janvier 2015, a permis de stabiliser l'équilibre général du PLU approuvé en 2012, dans l'attente de la présente révision générale du PLU. Aujourd'hui, le PADD, à travers le premier objectif de l'orientation n°2, traduit la volonté communale de ne plus subir son développement mais d'organiser et de maîtriser son évolution.

Sont donc clairement exprimés, au sein du PADD, le potentiel d'évolution de chaque secteur, au regard du croisement des différents enjeux. Ces derniers ont été classés en trois catégories, selon leur potentiel d'évolution.

Ainsi sont précisés, en :

- «a) les espaces qui ont vocation à être préservés de tout développement urbain»,
- «b) les espaces urbanisés où la constructibilité doit être maîtrisée/stabilisée»,
- «c) les espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée».

La commune a décidé de préciser, au sein du PADD, l'ensemble des motifs qui ont guidé les choix pour établir chaque catégorie et a défini les secteurs concernés. Le règlement et le zonage devront donc être compatibles avec ces objectifs.

Il s'agit, à travers cette démarche de garantir une cohérence entre les différents documents composant le PLU, mais aussi d'affirmer d'ores et déjà les conditions des potentielles densifications identifiées.

## **Objectif n°3 - «Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune au travers d'extensions urbaines maîtrisées»**

Cet objectif vise à préciser les secteurs qui constitueront les futurs quartiers de Bouc Bel Air et qui feront globalement l'objet d'un développement plus structuré. Ils seront réalisés soit en extension de l'enveloppe urbaine existante, soit par mobilisation d'espaces urbains dont le foncier n'a pas été encore bâti au sein de celle-ci. Il est prévu que chacun d'eux fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'agit à travers cette précision de garantir les conditions de leur insertion dans le tissu urbain existant. Une attention particulière a été portée, pour chaque secteur, sur le niveau d'équipement présent et envisagé, et notamment sur les possibilités de desserte en transport commun.

La prise en compte des risques naturels a également été un élément déterminant dans le choix des sites de développement futur de la Commune.

Il a semblé essentiel, dès le PADD, de fixer les principales caractéristiques auxquels ils devront répondre, que ce soit en terme de typologie de logement et/ou d'aménagement ou encore de densité. Choix a été fait d'exprimer, à travers le PADD, les grands principes d'aménagement retenus et qu'il conviendra de mettre en oeuvre pour chaque secteur de projet, ceci afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, que ce soit en termes d'aspect, de fonctionnalité, ou encore de mixité sociale. L'objectif recherché a été de mener une réflexion d'ensemble visant à traduire un véritable projet urbain, cohérent, prenant en compte le contexte urbain existant. Il s'agit d'un choix politique fort, visant à afficher en toute transparence, l'avenir de Bouc Bel Air.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viendront, en complément du zonage et du règlement, préciser les principes à respecter dans les différents secteurs stratégiques de développement identifiés.

#### **Objectif n°4 - «Euvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace»**

Le PLU de 2012 a permis de préserver 327 ha en reclassant certaines parties du territoire initialement constructibles dans le cadre du précédent POS, en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N). Il s'agissait en grande partie d'espaces d'anciennes zones NB ne bénéficiant pas d'une desserte par la voirie et les réseaux permettant d'envisager réellement leur urbanisation. Un effort conséquent permettant de limiter la consommation foncière et de mieux prendre en compte l'environnement et les paysages a donc été réalisé dans ce cadre.

Toutefois, la commune se fixe comme objectif d'aller encore plus loin, à travers la révision du PLU, en affichant un objectif de préservation d'au moins 30 ha supplémentaires, et donc de limiter à 970ha maximum, l'enveloppe urbaine future totale de la commune (au lieu des 1000 ha établis dans le cadre du PLU de 2012).

Cet engagement est motivé par la volonté affirmée de préserver les caractéristiques de Bouc Bel Air en tant que ville-nature et de répondre concrètement aux objectifs fixés par l'orientation n°1 du PADD en matière de préservation des espaces agricoles et naturels, notamment pour le maintien de la biodiversité.

## **C. Les orientations concernant l'habitat, les transports, les déplacements et le développement des communications numériques**

Les orientations générales des politiques traitant de ces thématiques sont définies à travers l'orientation n°3 du PADD.

### **Constat et enjeux du diagnostic**

La forte attractivité communale a eu des conséquences en matière d'habitat en engendrant notamment une augmentation importante du coût du foncier. En conséquence une offre en logements plus équilibrée et adaptée, permettant à toutes les catégories de populations de se

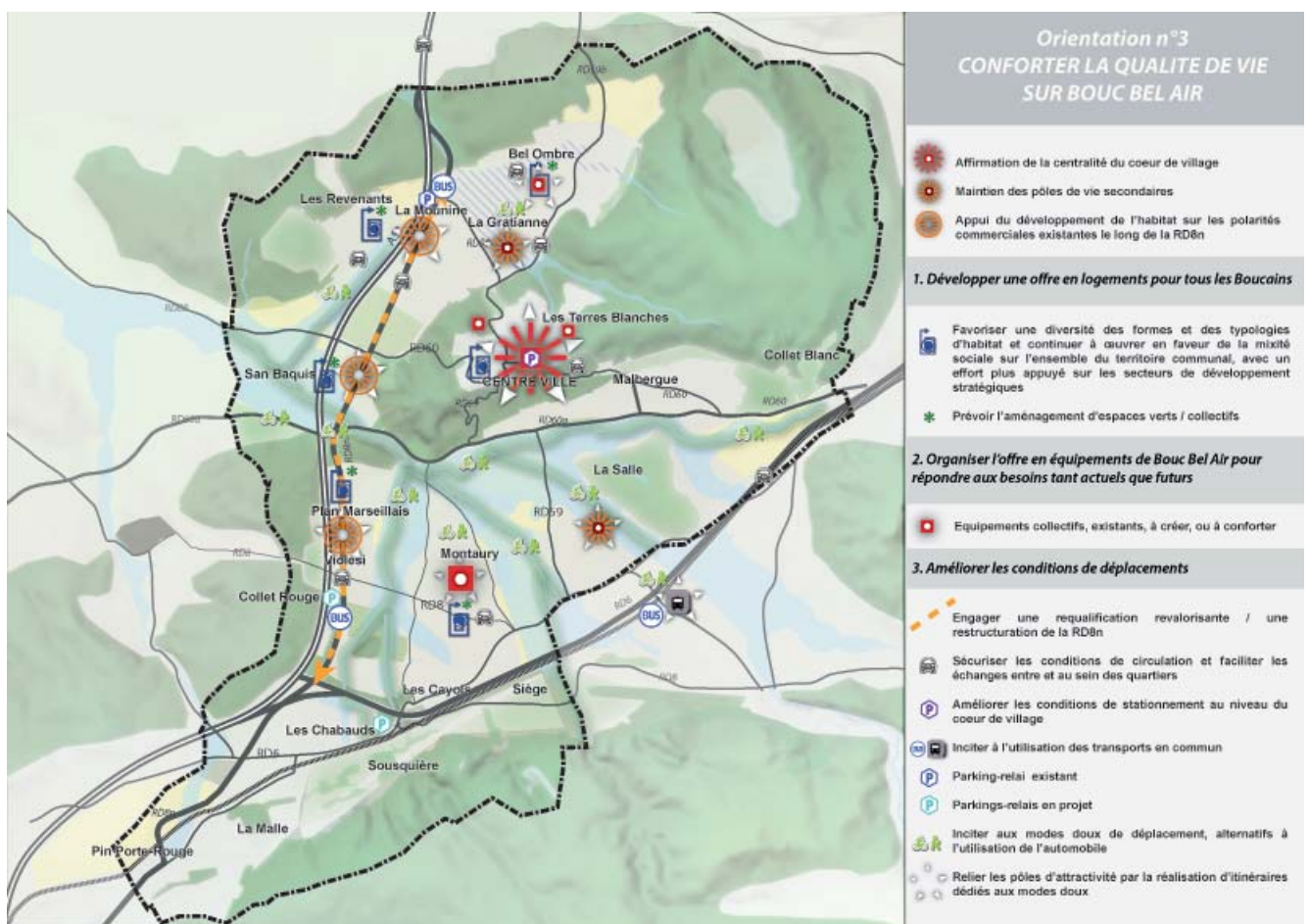
maintenir ou de s'installer sur la commune (jeunes ménages/actifs, familles, personnes âgées,...) doit être mise en oeuvre.

En corrélation avec l'évolution de l'habitat, et même si la commune a toujours su se doter d'une offre en équipements et en services diversifiée et bien répartie sur son territoire, elle doit néanmoins conforter cette offre afin d'accompagner la croissance démographique projetée et de répondre aux besoins de la population tant actuelle que future.

L'amélioration des conditions de circulation et de déplacement est également un élément à prendre en compte afin de pallier certains dysfonctionnements observés sur la commune, que ce soit en matière de déplacements doux, de déplacements en transports collectifs, ou d'adaptation du réseau routier.

Enfin, concernant les communication numériques, le diagnostic a révélé que la majorité des quartiers sont couverts pas le réseau, néanmoins certains secteurs ne bénéficient, actuellement, que d'un débit limité.

### Orientation n°3 du PADD - «Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air»



### Objectif n°1 - «Développer une offre en logements pour tous les Boucains»

En adéquation avec les constats et les enjeux issus du diagnostic, cet objectif est décliné, au sein du PADD en deux sous-objectifs:

- en «a) Favoriser une diversité des formes et typologies d'habitat afin d'accompagner le parcours résidentiel des habitants»

- en «b) Continuer à œuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal»

Ces deux derniers sont complémentaires l'un de l'autre.

Il semble en effet primordial de mettre en oeuvre ces deux leviers d'action pour répondre aux besoins de la population tant actuelle que future. L'offre en matière d'habitat doit en effet être mieux adaptée

à la diversité des situations des ménages afin de permettre à tous les Boucains de se maintenir sur la commune et de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Cette ambition, portée par le PLU, est en outre également esquissée dès l'orientation n°2 du PADD, à l'objectif «3. *Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune au travers d'extensions urbaines maîtrisées*».

La politique menée par la commune pour la réalisation de logements sociaux depuis plusieurs années sera donc maintenue afin de garantir une mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, elle sera un peu plus soutenue sur les secteurs de développement stratégiques, c'est à dire dans les quartiers qui seront le plus amenés à évoluer, afin de faciliter la mise en oeuvre des objectifs qui seront fixés par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à venir. Le règlement permettra d'établir certaines règles, dont notamment l'obligation de réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, dans cet objectif.

### **Objectif n°2 - «Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs»**

Cet objectif précise le niveau d'équipement actuel et futur d'ores et déjà envisagé pour répondre aux besoins de la population à l'horizon des 15 prochaines années, ce dernier pouvant néanmoins être complété au fur et à mesure des nouveaux besoins qui seront identifiés.

Il s'agit à travers cette objectif d'afficher la prise en compte du niveau d'équipement, nécessaire au bon fonctionnement des zones urbaines actuelles et futures.

Les conditions d'équipement, ont également été un élément majeur dans les choix de densification potentielle de certains quartiers, tel que précisé au sein de l'orientation n°2, à l'objectif 2 «c) *Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée*».

Le développement des communications numériques est traité dans cet objectif. Bien que l'équipement du territoire en matière de communication numérique ne relève pas exclusivement d'une compétence communale le PADD précise que le déploiement de l'accès au très haut débit, déjà amorcé sur la commune devra être poursuivi, sachant que cette technologie est aujourd'hui devenu indispensable, tant pour les zones à dominante d'habitat que pour les secteurs d'activités.

### **Objectif n°3 - «Améliorer les conditions de déplacement»**

Le PADD attache une grande importance à la desserte et aux connexions entre, et au sein, des différents quartiers. Ainsi, l'objectif ici développé vise l'amélioration des échanges internes par la requalification et la sécurisation de certaines voies, la création de nouvelles liaisons sur certains secteurs mal desservis, ainsi que l'organisation d'une offre en stationnement adaptée pour les riverains et la fréquentation des commerces, ou encore du centre ancien notamment.

Un accent particulier est également mis sur les déplacements alternatifs à la voiture, en soulignant la volonté communale de mener une réflexion particulière sur la question des déplacements doux et d'intervenir auprès des structures organisatrices des transports collectifs, afin d'améliorer et de rendre plus attractive l'offre actuelle qui demeure insuffisante.

Les conditions de desserte des nouveaux quartiers, notamment par les transports en commun, ont également été un élément décisif dans les choix de densification potentielle de certains quartiers, tel que précisé à l'orientation n°2, à l'objectif «c) *Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée*» et à l'orientation «3. *Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune au travers d'extensions urbaines maîtrisées*». En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues au sein du même objectif, permettront de définir une armature viaire et de déplacements doux cohérente, garantissant à la fois le bon fonctionnement interne des nouveaux quartiers, mais aussi une continuité avec la desserte existante.

## D. Les orientations concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Les orientations générales des politiques traitant de ces thématiques sont définies à travers l'orientation n°4 du PADD.

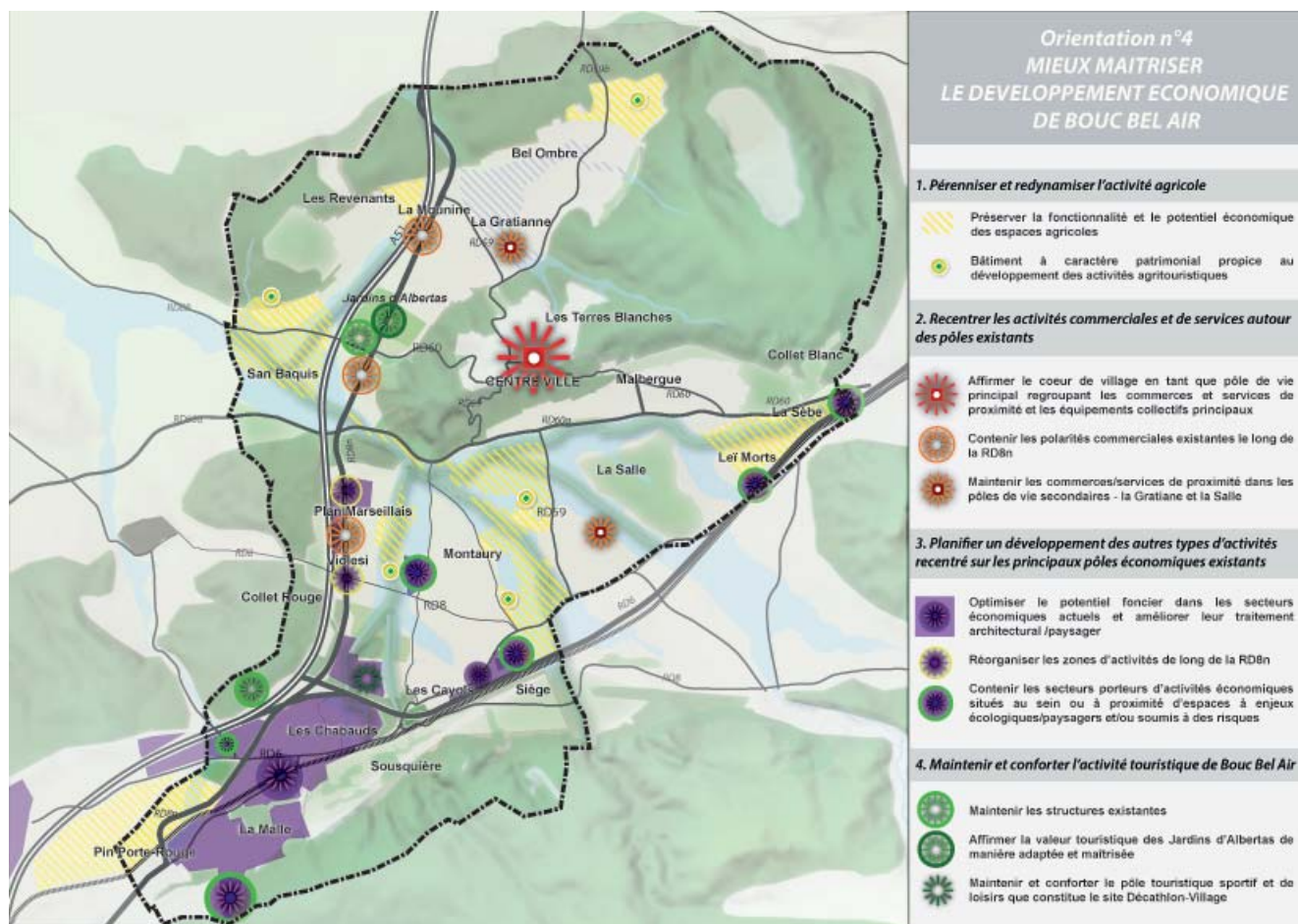
### Constat et enjeux du diagnostic

Le diagnostic établi a révélé plusieurs enjeux, dont notamment:

- la fragilité des activités présentes au niveau du centre ancien et des pôles de vie secondaires que sont la Gratiannie et la Salle
- un développement anarchique des activités le long de la RD8n
- des réserves foncières importantes délimitées au PLU de 2012 le long de la RD8n et de la RD6 pour le développement des activités qui, si elles étaient investies, pourraient donner naissance à une zone d'activité ininterrompue entre Plan de Campagne et Bouc Bel Air
- la possibilité offerte par le PLU de 2012 de déployer l'activité au sein de secteurs aujourd'hui identifiés comme devant être préservés car appartenant à la Trame Verte et Bleue, et au sein de secteurs soumis au risque inondation
- une fragilité de l'activité agricole, en lien avec les surfaces relativement restreintes affirmées pour cette vocation dans le PLU de 2012 et, de fait, la pression foncière exercée sur ces secteurs situés à l'interface avec la zone urbaine

De ce constat, une nécessaire réorganisation des secteurs dédiés aux activités économiques doit être opérée par le nouveau PLU, et a été clairement exprimée à travers le PADD.

### Orientation n°4 du PADD - «Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air»





## **Objectif n°1 - «Pérenniser et redynamiser l'activité agricole»**

La préservation des zones agricoles en tant qu'espaces économiques à part entière représente un enjeu important pour Bouc Bel Air car ils participent pleinement à la nécessaire diversité du tissu économique local.

En outre, l'orientation n°1 du PADD affiche clairement une politique volontariste de préservation de ces espaces, à la fois pour leur valeur environnementale, paysagère, mais aussi dans le cadre de la prévention du risque inondation.

Ainsi, le PADD, à travers cet objectif, confirme la volonté politique en matière de préservation des espaces agricoles, notamment à travers :

- le reclassement en zone agricole des unités foncières, essentiellement communales, du secteur Pin Porte Rouge sur lesquelles le PLU de 2012 envisageait une extension de la zone d'activité la Malle-les Chabauds, et dont la conséquence d'une telle occupation du sol aurait été la réalisation d'une succession ininterrompue de bâtiments d'activités, rejoignant ceux de Plan de Campagne jusqu'aux Pennes -Mirabeau. Ce reclassement vise donc à affirmer la valeur économique agricole des terres qui ont toujours été cultivées mais aussi à éviter une uniformisation et une banalisation du paysage, et plus particulièrement de l'entrée de ville sur le territoire boucain

- la limitation du périmètre des zones dédiées aux activités le long de la RD6 (quartiers les Cayols, la Sèbe- Leï Morts) au plus proche de l'existant, encore une fois, dans l'objectif d'affirmer la valeur économique des terres agricoles limitrophes ici fortement soumises à la pression foncière, mais aussi de protéger ces espaces appartenant à la Trame Verte et Bleue, favorables au maintien et au déploiement de la biodiversité. En outre, il s'agit de ne pas favoriser l'implantation de nouvelles activités dans les secteurs exposés au risque inondation, de préserver des perspectives paysagères sur le centre ancien depuis la RD6, tel que précisé à l'orientation n°1 du PADD, et, enfin de limiter les nuisances liées à la présence des activités au contact des zones d'habitat.

## **Objectif n°2 - «Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants»**

Le tissu commercial et de services de Bouc Bel Air est originellement réparti entre le noyau villageois du centre historique et les pôles de vie secondaires situés aux quartiers la Gratiane et la Salle.

Cet objectif du PADD vise, en premier lieu, à affirmer la position de centralité du coeur de village en tant que pôle de vie principal en cohérence et complémentarité avec l'un des objectifs de l'orientation n°2 du PADD qui est d'affirmer le centre ancien de Bouc Bel Air via une densification urbaine progressive et contrôlée de ses abords immédiats. Cette densification permettra d'en augmenter la fréquentation et par là même de maintenir et de conforter les commerces et services de proximité dans le centre ancien.

Force est de constater que la RD8n, de par sa fréquentation et sa facilité d'accès, attire de plus en plus d'entreprises, notamment orientées vers les secteurs du commerce et de services, mais aussi de l'artisanat.

Cet état de fait n'est pas sans incidences sur les pôles de vie secondaires pour lesquels une diminution de fréquentation a été observée. La multiplication de l'offre linéaire, en bordure de la RD8, induit en conséquence une fragilisation des entreprises localisées au sein des pôles de vie secondaires et des autres pôles économiques de la Commune.

Sans intervention politique, ce constat ne pourrait que s'accroître au regard des possibilités offertes par le PLU de 2012 (vastes superficies spécifiquement dédiées à l'implantation de nouvelles activités). Il convient donc, à travers le nouveau PLU, de redélimiter les espaces qui doivent être dédiés à cet effet.

Compte tenu des activités déjà présentes, l'orientation établie au sein du PADD vise, pour ces motifs, à redéfinir les espaces qui seront affectées principalement aux commerces et aux services. Il s'agira de contenir leur développement autour des polarités existantes le long de la RD8n, que sont les espaces commerciaux Super U/Neptuna, San Baquis/la Croix d'Or et la Mounine.

Cette perspective de réorganisation permettra en outre de mieux identifier les espaces réellement dédiés aux commerces et aux services et leur regroupement permettra de limiter l'usage automobile puisque les habitants/consommateurs n'auront plus la nécessité de jalonner l'ensemble de la RD8n pour répondre à leurs besoins.

### **Objectif n°3 - «Planifier un développement des autres types d'activités recentré sur les principaux pôles économiques existants»**

En lien avec l'objectif précédent, les espaces à vocation économique orientés vers les autres types d'activités (artisanat, entrepôts,...), feront également l'objet d'une réorganisation autour des polarités existantes. Celles-ci sont situées au niveau des quartiers Plan Marseillais-Violesi, les Cayols, la Sèbe et Leï Morts. Il s'agira, outre le fait d'obtenir une meilleure lisibilité des espaces économiques en adéquation avec les activités développées, d'en améliorer le fonctionnement, ainsi que de réduire les conflits d'usages et les nuisances liées à ces activités.

L'objectif exprimé à travers cette orientation est donc de préserver une certaine mixité des fonctions urbaines, tout en réorganisant/répartissant les activités de manière cohérente et équilibrée sur le territoire communal, selon leurs spécificités.

Concernant les espaces dédiés aux activités économiques localisées aux quartiers la Sèbe- Leï Morts et des Cayols, le PADD re-précise au sein de cet objectif, ceux déjà fixés à travers l'orientation n°1 en matière de préservation des espaces agricoles et/ou cultivés et du respect de la Trame verte et Bleue, justifiant la réduction de ces espaces, par rapport au PLU de 2012, au plus proche de l'urbanisation existante.

Concernant les zones d'activités de la Malle et des Chabauds, le PADD précise ici que les périmètres des zones restera proche de ceux existant, s'agissant d'optimiser avant tout le foncier encore mobilisable au sein de ces zones.

### **Objectif n°4 - « Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air»**

La commune dispose déjà de plusieurs sites ou structures à vocation touristique et/ou de loisirs (résidence hôtelière, camping-caravaning, hôtels, restaurants, auberges, complexe Décathlon-Village...).

L'enjeu, appuyé par la commune, est de maintenir cette offre touristique/de loisirs, nécessaire à la diversité du tissu économique, voire potentiellement de la conforter en appui sur les structures existantes.

L'attractivité touristique pourra en outre être confortée par la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine, mais aussi grâce à la préservation des caractéristiques paysagères et environnementales de Bouc Bel Air, tel que précisé à l'orientation n°1.

#### **Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme**

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»*

# II. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## A. Le rapport entre les OAP et le PADD

Le Code de l'Urbanisme précise en ces termes que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies dans le respect des orientations définies par le PADD. Ainsi, les liens entre le PADD et les OAP sont renforcés, allant au-delà d'un simple rapport de compatibilité.

Les OAP viennent donc définir, de manière plus précise, les actions qui doivent être mises en oeuvre sur les quartiers ou les secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD.

Il s'agit essentiellement des secteurs d'urbanisation future de Bouc Bel Air mais aussi des secteurs que le PADD a défini en tant qu'espace à enjeux spécifiques.

## B. Le quartier Montaury

Comme précisé dans le PADD à l'Orientation n°2, le quartier de Montaury constitue l'un des sites des plus stratégiques pour le développement futur de Bouc Bel Air.

Ce secteur a en conséquence fait l'objet d'une OAP relativement poussée, permettant de répondre à l'ensemble des enjeux et des thématiques inscrits et développés au sein du PADD, que ce soit en matière de préservation de l'environnement et du cadre de vie, de prise en compte des risques, de densité urbaine et de maîtrise de la consommation de l'espace, de déplacements, de confortement de l'offre en équipements ...

Ainsi cette dernière permet d'aboutir, in fine, à un véritable projet urbain et paysager, s'inscrivant dans le contexte géographique et urbain de l'ensemble de la plaine, bordé de part et d'autre d'espaces agricoles permettant de créer des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine, et dont les objectifs de préservation sont clairement exprimés aux orientations n°1 et 4 du PADD.

Ce choix, porté par la commune, vise à affirmer la stratégie de développement future adoptée pour ce quartier, en pleine transparence pour ses habitants.

### Typologie urbaine et densité

Afin de garantir une urbanisation cohérente au regard des indications fournies par l'OAP, cette dernière précise que l'urbanisation ne pourra être réalisée que sous forme d'opérations d'ensemble.

Il s'agit en effet d'éviter les opérations individuelles qui pourraient rendre difficile la mise en oeuvre du projet urbain dans son ensemble, notamment en matière d'équipement de la zone en infrastructures et réseaux, comme cela a été fait en certains secteurs par le passé.

Au regard du potentiel foncier, ce secteur ne pourra en aucun cas être urbanisé en une seule fois. De ce fait, l'OAP précise que l'urbanisation se fera à travers plusieurs opérations d'ensemble qui seront phasées dans le temps, en fonction des besoins. Il s'agit ici de maîtriser les objectifs communaux en matière d'évolution démographique et de création de nouveaux logements en adéquation avec le diagnostic établi et les objectifs énoncés dans la partie «*introduction*» du PADD.

L'OAP précise la vocation de la zone qui sera à dominante d'habitat et d'équipements publics. Le choix porté par la Commune de ne pas y développer de nouveaux commerces, notamment, est clairement exprimé dans l'OAP. Ce principe vise également à répondre aux objectifs fixés à l'Orientation n°4 du PADD en matière de préservation/pérennisation des activités existantes au sein du pôle de vie secondaire de La Salle, et de la nécessaire maîtrise de celles existantes en bordure la RD8n, afin, également de garantir leur viabilité.

Les typologies urbaines qui devront nécessairement être prises en compte lors de la réalisation des projets sont clairement exprimées et justifiées au sein de l'OAP. Il s'agit encore une fois de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement, de prendre en compte les risques et nuisances localisées, et de répondre aux enjeux de limitation de la consommation foncière et de diversification de l'offre en logements. Ainsi, les différentes zones déclinées permettent d'atteindre un objectif global de développement plus soutenu et structuré en termes de nombre de logements tel que défini à l'orientation n°2 du PADD, à l'objectif 3.b) «*Projeter un confortement encadré du quartier Montaury, en appui sur le pôle d'équipements collectifs structurants*».

Les typologies urbaines définies permettront en outre de répondre aux objectifs affirmés à l'objectif 1 «*Développer une offre en logements pour tous les Boucains*» de la même Orientation.

L'OAP comprend un zoom sur le lieu-dit «la Créole». Il s'agit d'intégrer au nouveau PLU ce secteur particulier disposant déjà d'une OAP plus détaillée, approuvée par le Conseil Municipal à travers la modification n°3 du PLU le 26 Janvier 2015, et s'inscrivant en cohérence avec le projet urbain d'ensemble.

### **Insertion paysagère**

L'insertion paysagère s'apprécie sous différents aspects. Elle relève des choix en matière de composition/organisation de l'ensemble du quartier, de la typologie des constructions envisagées, des espaces verts à conserver/créer, ainsi que de la mise en valeur des éléments du patrimoine.

En termes d'organisation de l'espace et de préservation du patrimoine, l'OAP, tout comme les choix établis en matière de délimitation des zones au niveau des documents graphiques accompagnant le règlement du PLU, prennent en compte les paysages identitaires et singuliers existants. Les espaces agricoles de la Créole et de la Babirole, tous deux agrémentés de leur bastide identifiées en tant qu'élément du patrimoine à préserver seront conservés, permettant de créer des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine comme précisé précédemment.

La «colline» boisée, en limite Nord du secteur de Montaury, est également représentée avec un objectif de préservation, cet espace étant également l'un des atouts naturels et paysagers du quartier, par ailleurs propice aux déplacements doux.

A travers les précisions apportées par l'OAP en matière d'emprise au sol (ES) maximale et de pourcentage d'espaces verts (EV) minimal à respecter, il s'agit de garantir un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants du quartier. En outre, ces dispositions permettent de créer les conditions favorables au maintien de la biodiversité «en ville», en accompagnement d'un développement urbain plus soutenu.

Dans le même objectif, l'OAP donne des précisions quant à l'aménagement paysager des voies de dessertes structurantes internes.

Enfin les hauteurs des constructions ont été étudiées et adaptées, selon les secteurs, afin de s'insérer dans l'environnement urbain existant. Ainsi, au sein de l'entité «A» la hauteur des constructions augmentée à un niveau R+2 est cohérente avec la hauteur des équipements publics existants/envisagés en contact avec ce secteur. Cette hauteur, qu'il est prévu par l'OAP de développer de part et d'autre de l'avenue des Noyers, permettra de créer un véritable coeur de quartier, de densité plus soutenue. Les entités «B» et «C», quant à elles limitées à un niveau R+1 viennent s'inscrire dans le prolongement des constructions/lotissements existants. Le maintien d'un niveau R+1 sur ces secteurs feront d'autant plus ressortir la notion de coeur de quartier de l'entité «A».

### **Desserte – Accès**

L'OAP précise la localisation des nouvelles voies et accès à créer.

Le quartier Montauray devant faire l'objet de plusieurs opérations, il a été nécessaire de définir l'emplacement des futures voies de desserte afin de garantir une cohérence d'ensemble. Ces précisions permettront à la Commune de mieux apprécier, en fonction des différents projets, les voies qui devront être prises en charge/réalisées dans le cadre de ces opérations. Leur localisation pourrait en outre judicieusement constituer des points de repère visant à délimiter les contours des différentes opérations.

Les jonctions entre les voies de desserte des futures opérations et les voies existantes, elles aussi précisées sur l'OAP, ont volontairement été limitées en nombre, l'objectif étant de garantir une fluidité du trafic routier pour garantir un bon fonctionnement de l'ensemble du quartier.

Ainsi, dans le même objectif, l'OAP précise également les conditions d'accès aux constructions qui devront nécessairement être réalisés depuis les voies de dessertes internes prévues par l'OAP.

### **Inciter à l'utilisation des transports en commun et développer les modes de déplacements doux**

Le secteur bénéficie du réseau de transport collectif et de la proximité de ceux existants en bordure de la RD8n, ainsi que de la présence, à terme, du parking-relai qui sera aménagé à la jonction entre la RD8n et la RD8, tel que matérialisé aux documents graphiques du PLU par un emplacement réservé spécifiquement dédié à cet effet et figuré au sein de l'OAP portant sur le quartier Plan Marseillais-Violesi. Il bénéficie également de la proximité de la gare de Simiane, jusqu'à laquelle l'aménagement d'espaces spécifiquement dédiés aux modes de déplacements doux pourra être étudié.

L'OAP précise également, en accompagnement des voies structurantes qui doivent être réalisées au sein des opérations, la nécessité de réaliser des espaces spécifiques dédiés aux déplacements doux. Afin de les rendre attractifs, l'OAP appuie le fait qu'ils devront être accompagnés d'aménagements paysagers. Ces aménagements permettront en outre de sécuriser les piétons et les cycles.

L'ensemble du dispositif projeté participera à mettre en œuvre l'objectif 3.c) « *Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile* » de l'Orientatation n°3 du PADD.

### **Prise en compte des risques et des nuisances**

L'OAP, dans ses choix d'organisation de l'espace urbain prend en compte la question des risques et des nuisances.

Ainsi sur le secteur potentiellement soumis au risque inondation exceptionnel mais néanmoins à prendre en compte (entité «C» sur l'illustration de l'OAP), la densité des constructions envisagées y est plus faible. L'OAP prévoit également, sur le même secteur, la réalisation d'un espace vert collectif. Ces dispositions permettront de limiter le nombre de personnes pouvant, le cas échéant, être exposées au risque. Ces mêmes dispositions, combinées avec un coefficient d'emprise au sol des futures constructions peu élevé et un pourcentage minimal d'espaces verts à conserver/créer, permettront, dans le même objectif, de limiter les ruissellements urbains supplémentaires en favorisant l'infiltration naturelle sur le site. L'OAP précise également la nécessité de réaliser une étude hydraulique qui permettra de caractériser précisément les niveaux d'aléas, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur potentiellement inondable considéré.

Le secteur est traversé par une ligne à haute tension. L'organisation globale de la zone permet également de prendre en compte cette contrainte, tout en optimisant le foncier constructible.

## C. Le quartier Plan Marseillais-Violesi

A l'image du quartier Montaury, et comme précisé dans le PADD à l'Orientation n°2, le quartier Plan Marseillais-Violesi constitue l'un des sites les plus stratégiques pour le développement futur de Bouc Bel Air.

Ce secteur a en conséquence également fait l'objet d'une OAP relativement poussée, permettant de répondre à l'ensemble des enjeux et des thématiques inscrits et développés au sein du PADD, que ce soit en matière de préservation de l'environnement et du cadre de vie, de densité urbaine et de maîtrise de la consommation de l'espace, de déplacements, de confortement de l'offre en équipements ...

Les enjeux majeurs pour ce secteur concernent d'une part la redéfinition des espaces destinés aux activités, en adéquation avec l'Orientation n°4 du PADD, et le changement de vocation de la zone, qui était, avec le PLU de 2012, essentiellement destiné aux activités économiques, au profit désormais de l'habitat. En ont découlé tout naturellement la nécessité de mener une réflexion particulière sur la nouvelle structuration du secteur, mais aussi sur l'organisation de son fonctionnement, notamment en matière de desserte.

Ainsi les précisions apportées par l'OAP permettent d'affirmer et de définir un véritable projet urbain de qualité pour cet espace en devenir, en accompagnement du réaménagement engagé de la RD8n et de ses abords immédiats, tel que développé à l'Orientation n°1 du PADD, objectif 3 «*Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager*».

Les choix, portés par la commune, visent donc à affiner la stratégie de développement future adoptée pour ce quartier, en cohérence avec les objectifs inscrits et affirmés au sein du PADD.

Il est imposé, dès l'OAP, qu'une partie du quartier Plan Marseillais - Violesi soit réalisé sous forme d'opérations d'ensemble. Il s'agit à travers cette disposition, de privilégier concomitamment à la réalisation des logements et des activités, les équipements nécessaires garants du bon fonctionnement de la zone.

### Typologie urbaine et densité

L'OAP précise la vocation des secteurs, distinguant ainsi les secteurs privilégiés pour l'implantation des activités commerciales et les services de proximité, les espaces qui seront dédiés aux activités

artisanales et aux bureaux, ainsi que ceux destinés à l'habitat.

Il s'agit de traduire, à travers l'OAP, les objectifs exprimés au sein du PADD, notamment à travers l'objectif 3. a) « *Planifier un développement affirmé et structuré le long de la RD8n, sur les quartiers Plan Marseillais/Violesi et San Baquis-Est/Croix d'Or, en appui sur les pôles économiques/commerciaux existants* », et l'objectif n°2 « *Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants* » de l'Orientation n°4.

Le choix est fait d'opter pour une densité globale de 35 logements/ha brut pour les secteurs destinés à l'habitat. Cette densité, plus structurée que sur la majorité de secteurs à vocation urbaine de la commune, permettra, au regard des obligations à respecter en terme d'emprise au sol et de pourcentage d'espaces verts à préserver/créer, de réaliser un nombre plus important de logements, ceci en vue de répondre à l'objectif 1 « *Développer une offre en logements pour tous les Boucains* » de l'Orientation n°3 du PADD exprimant la nécessité de diversifier l'offre en ce domaine.

Le choix a été également fait d'affirmer, au sein de l'OAP, des typologies urbaines différentes selon les secteurs. L'objectif recherché est de favoriser une densification plus importante aux abords de la RD8n, dans le prolongement des espaces destinés aux activités. La typologie urbaine est ensuite graduée progressivement jusqu'aux abords du Vallat, où une densité plus faible est établie afin de permettre de répondre aux enjeux environnementaux et notamment en termes de préservation de la biodiversité, cet espace étant au contact direct avec le corridor écologique appartenant à la Trame Bleue de Bouc Bel Air.

La commune entend également ne pas développer, pour une vocation d'habitat, le côté Ouest de la RD8n, cette dernière étant, en raison de la proximité avec l'A51, soumise à des nuisances sonores.

Le quartier Plan Marseillais-Violesi est délimité au Nord et au Sud par des densité moyennes à modérées. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques du règlement en zone U ou AU. S'agissant de zones pavillonnaires existantes peu/ou insuffisamment équipées en infrastructures et réseaux, ou encore en infrastructures routières suffisantes pour pouvoir accepter une densité plus importante, il convient de préserver les densités actuelles. De ce fait les densités reportées au sein du règlement du PLU, pour ces secteurs, correspondent à cet objectif.

## **Insertion paysagère**

Une attention particulière a été portée sur ce secteur en matière d'insertion paysagère en réponse aux déficiences observées et décrites au sein de la partie «diagnostic» du présent rapport de présentation.

### ***Concernant la réorganisation globale du quartier:***

La réorganisation des espaces spécifiquement dédiés aux activités permettra de mieux les identifier et de ce fait ces espaces gagneront en lisibilité. Le sentiment d'éparpillement actuel disparaîtra donc progressivement, au fur et à mesure de l'évolution du quartier et du réaménagement de la RD8n.

### ***Concernant la hauteur des constructions:***

Celle-ci a été harmonisée en partie centrale du quartier (entité «A») de manière à ce que les secteurs d'habitat les plus soutenus, qui doivent être édifiés dans le prolongement des activités, soient sensiblement de même dimension. Cela permettra d'affirmer la notion de centralité/coeur de quartier de cette entité.

### ***Concernant les éléments patrimoniaux:***

Les abords de la RD8n sont jalonnés de plusieurs éléments appartenant au patrimoine de Bouc Bel Air. Il s'agit donc de les préserver et de les mettre en valeur par un traitement différencié et adapté.



### **Concernant l'alignement des constructions:**

L'objectif est de redonner un caractère de «boulevard urbain» à la RD8n, tel qu'exprimé à l'objectif 3 «Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager» de l'Orientation n°1 du PADD.

L'OAP précise en conséquence que des règles spécifiques visant à mieux organiser les fronts bâtis en bordure de la RD8n doivent être élaborées.

Il s'agira également de préserver, à travers les marges de recul qui seront établies, certaines perspectives singulières sur les éléments patrimoniaux, ces dernières participant à leur mise en valeur.

Enfin, une marge de recul et un alignement des constructions, au sein des espaces dédiés aux activités économiques notamment, permettra une meilleure optimisation des espaces bâtis/à bâtir, ainsi que le report des aires de stationnement des véhicules, actuellement implantées de façon anarchique, à l'arrière des constructions à vocation économique.

### **Concernant les aires de stationnement:**

L'OAP prévoit leur report progressif à l'arrière des constructions destinées aux activités. Il s'agit à travers cette nouvelle organisation de privilégier une implantation visant à rapprocher les façades des bâtiments de la RD8n, tout en conservant les aires de stationnement nécessaires à leur fréquentation. Enfin le report des aires de stationnements à l'arrière des constructions permettra d'en améliorer le fonctionnement et de permettre leur mutualisation.

Afin de ne pas reporter les impacts visuels des parkings depuis l'A51, ceux-ci seront réduits par une bande végétalisée/boisée, qui devra être préservée/reconstituée le long du linéaire de l'infrastructure, comme précisé sur l'illustration de l'OAP.

### **Concernant les caractéristiques d'occupation du sol**

A travers les précisions apportées par l'OAP en matière d'emprise au sol maximale et de pourcentage d'espaces verts minimal à respecter, il s'agit de garantir un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants et usagers du quartier. En outre, ces dispositions permettent de créer les conditions favorables au maintien de la biodiversité «en ville», tout en acceptant un développement urbain plus soutenu/structuré.

Dans ce même objectif, l'OAP donne des précisions quant à l'aménagement paysager des voies de dessertes structurantes internes. Ce traitement différencié permettra en outre de les affirmer/identifier en tant que voies principales et constitueront donc des points de repères au sein du futur quartier.

### **Desserte – Accès**

L'un des enjeux, également majeur pour ce quartier, est la limitation des accès débouchant directement sur la RD8n en raison notamment des gênes occasionnées pour la fluidité du trafic, et des situations dangereuses générées. Les précisions apportées par l'OAP visent à répondre à ces enjeux.

Ainsi, concernant la partie Ouest de la RD8n, il devra être privilégié une entrée/sortie pour chaque zone destinée aux activités, permettant d'accéder aux aires de stationnement mutualisées.

Pour les secteurs situés à l'Est de la RD8n, il en sera de même pour les espaces dédiés aux activités.

Concernant les espaces à destination d'habitation, l'OAP prévoit, à travers l'illustration graphique, l'organisation de la desserte interne du quartier et les accès aux logements qui devront nécessairement être réalisés depuis ces nouvelles voies.

L'organisation de la desserte viaire établie pour la partie Est de la RD8n permettra donc de desservir l'ensemble des constructions qui y seront établies. L'axe majeur Nord/Sud, inscrit en centralité du

quartier qui sera conforté, permettra d'absorber la fréquentation automobile supplémentaire générée par la densification progressive de celui-ci, limitant ainsi l'impact en terme de fréquentation, sur la RD8n.

Le principe général est de créer un maillage viaire fluide permettant de desservir les cœurs de zone en se raccrochant aux voies existantes et en excluant, sauf cas exceptionnel, les voies en impasse.

### **Inciter à l'utilisation des transports en commun et développer les modes de déplacements doux**

Le secteur bénéficie du réseau de transport collectif le long de la RD8n, ainsi que de la présence, à terme, du parking-relai qui sera aménagé à la jonction RD8n/RD8, tel que matérialisé aux documents graphiques du PLU par un emplacement réservé spécifiquement dédié à cet effet et figuré au sein de l'OAP.

L'OAP précise également, en accompagnement des voies structurantes qui doivent être réalisées au sein des opérations, la nécessité de réaliser des espaces spécifiques dédiés aux déplacements doux. Afin de les rendre attractifs, l'OAP appuie le fait qu'ils devront être accompagnés d'aménagements paysagers. Ces aménagements permettront en outre de sécuriser les piétons et les cycles.

Il s'agit, dès l'OAP, de créer les conditions permettant de mettre en oeuvre ces cheminements.

L'ensemble du dispositif projeté participera à mettre en oeuvre l'objectif 3.c) « *Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile* » de l'Orientation n°3 du PADD.

### **Prise en compte des risques et des nuisances**

Les nuisances générées par la présence de l'A51 sont prises en compte dans le projet urbain dans la mesure où le choix porté par la Commune et exprimé à travers l'illustration de l'OAP notamment, est de ne pas développer de nouvelles zones d'habitat entre l'A51 et la RD8n, secteur particulièrement exposé aux nuisances sonores.

Le secteur Plan Marseillais-Violesi est traversé par une ligne électrique à haute tension. Le projet urbain a également pris en compte cette contrainte. Ainsi, les espaces situés sous cette infrastructure sont dédiés aux activités économiques et aux aires de stationnement, tel qu'illustré à travers l'OAP.

L'Est de la zone, tel qu'illustré dans l'OAP, est en partie inondable, en lien avec la présence du Vallat de Violesi qui peut être sujet aux crues. Choix a été fait par la Commune de ne pas inclure cet espace au sein de la zone de développement urbain afin de ne pas exposer les personnes et les biens à ce risque. Cet espace est donc clairement affirmé pour sa vocation agricole au sein de l'OAP.

## **D. Le quartier San Baquis - Est**

Le PLU de 2012 avait déjà classé ce secteur en tant que zone à urbaniser, conditionnée à une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Ce secteur est affirmé au sein de l'OAP en tant que zone à vocation mixte habitat/activités.

L'OAP précise la vocation des secteurs, distinguant ainsi les secteurs privilégiés pour l'implantation des activités commerciales et les services de proximité, les espaces qui seront dédiés aux activités artisanales et aux bureaux, ainsi que ceux destinés à l'habitat.

Il s'agit de traduire, à travers l'OAP, les objectifs exprimés au sein du PADD, notamment à travers l'objectif 3. a) « *Planifier un développement affirmé et structuré le long de la RD8n, sur les quartiers Plan Marseillais/Violesi et San Baquis-Est/Croix d'Or, en appui sur les pôles économiques/commerciaux existants* », et l'objectif n°2 « *Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants* » de l'Orientation n°4.

Il est imposé, dès l'OAP, que ce secteur soit réalisé sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit à travers cette disposition, de privilégier concomitamment à la réalisation aux logements et aux activités, des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment la réalisation de la voie de « désengorgement » du carrefour à la jonction de la RD8n et de la RD60 en direction de Calas qui, en tant que voie centrale, permettra également de desservir l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.

### **Typologie urbaine et densité**

En termes de densité, celle-ci a été définie de manière à produire une forme urbaine plus structurée que l'existant, en adéquation avec les objectifs recherchés par le PADD sur ce secteur, en tant qu'espace stratégique pour le développement futur de Bouc Bel Air. Ainsi l'objectif poursuivi est de créer de nouvelles constructions de gabarits mixtes R+1 à R2, venant créer une transition/articulation avec le complexe commercial et de services de la Croix d'Or, déjà édifié sur cette hauteur. Avec une densité globale projetée de 35 logements/ha brut, le secteur spécifiquement dédié aux logements comprendra donc un nombre plus important de logements, ceci en vue de répondre à l'objectif 1 « *Développer une offre en logements pour tous les Boucains* » de l'Orientation n°3 du PADD exprimant la nécessité de diversifier l'offre en ce domaine.

Il s'agit également de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace exprimé à l'Orientation n°2 du PADD.

### **Insertion paysagère**

Une attention particulière est portée dès l'OAP à l'insertion paysagère des constructions au sein de cet espace situé à proximité des Jardins d'Albertas, à l'intérêt patrimonial indéniable.

Ainsi l'OAP prévoit de préserver, au Nord-Ouest de la zone, et à l'entrée de celle-ci, un espace libre végétalisé, marquant l'articulation entre la zone agricole, située à l'Ouest de l'A51 et les espaces peu bâtis au Sud des Jardins d'Albertas. Elle prévoit en outre un traitement paysager de qualité des abords de chaque îlot, ainsi que le maintien des haies/alignements d'arbres existants afin de limiter la perception des constructions depuis les voies publiques.

Enfin, choix a été fait de reporter, au sein de l'OAP, les secteurs concernés par la loi Barnier relative au traitement des entrées de ville. Ainsi, pour ce secteur, une étude « entrée de ville », préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, permettra d'affiner les conditions d'urbanisation de ce secteur en vue de garantir une intégration parfaite des nouvelles constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager.

### **Desserte – Accès**

La desserte actuelle des quelques constructions à destination d'habitations existantes à l'arrière du complexe de la Croix d'Or est inadaptée, que ce soit en termes de gabarit, ou encore en terme d'accès/jonction avec la RD8n, ce qui peut engendrer des situations dangereuses.

L'OAP traduit donc la volonté communale de desservir, en toute logique, les nouvelles constructions, qu'elles soient destinées aux futurs logements ou aux activités, par la nouvelle voie qui doit être créée au sein de ce secteur.

L'espace libre à préserver au Nord-Ouest de la zone concoure, du fait qu'il ne sera pas construit, à ne pas créer de situations dangereuses qu'un accès à cette unité foncière, au débouché du virage, aurait pu générer.

### **Inciter à l'utilisation des transports en commun et développer les modes de déplacements doux**

S'agissant d'un secteur bénéficiant d'une desserte en transport en commun, et de la proximité directe des stations de bus, l'affectation d'une partie de la zone pour une destination d'habitat, participera à mettre en œuvre l'objectif 3.c) « *Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile* » de l'Orientation n°3 du PADD.

### **Prise en compte des risques et des nuisances**

L'OAP prévoit une marge de recul de 100 mètres depuis l'axe de l'A51 pour les constructions à destination d'habitation, calée sur la limite du recul au titre de la loi Barnier, ceci afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores de l'infrastructure, en réponse au dernier paragraphe de l'objectif 3. a) de l'orientation n°2 du PADD.

Une partie du quartier San Baquis-Est est concernée par le risque inondation, au niveau du Pont de Bouc (Sud du quartier), et en bordure Est de l'A51. Le risque est généré par la présence du Grand Vallat, qui peut déborder en cas de fortes pluies. L'OAP précise, pour ce qui concerne la zone à urbaniser, que la partie inondable de la zone ne doit pas être bâtie. Ce rappel vise encore une fois, à affirmer l'engagement de la commune en matière de prévention et de prise en compte des risques.

## **E. Le quartier Centre Ville**

Le secteur concerné par l'OAP porte essentiellement sur la vaste unité foncière encore disponible localisée entre le noyau villageois et le complexe des Terres Blanches.

Les indications portées à l'OAP visent avant tout à créer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions dans cet espace de transition, qui bénéficie d'ores et déjà d'un classement en zone urbaine, c'est-à-dire qui peut être bâti, sans nécessiter de modification ou de révision du document d'urbanisme, ceci en raison de la proximité immédiate des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone.

Afin d'aboutir à l'objectif de composition urbaine exprimé à travers l'OAP, la commune a fait le choix d'imposer pour ce secteur une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit à travers cette disposition de créer les conditions d'un urbanisme cohérent visant à prendre en compte l'aménagement de la totalité de l'unité foncière, et par là même d'éviter une urbanisation «au coup par coup» qui n'aurait pas permis de répondre aux besoins de la commune en termes d'aménagement notamment.

### **Typologie urbaine et densité**

Le centre ancien dispose de l'ensemble des équipements collectifs et des commerces/services nécessaires à la vie urbaine. Une densité soutenue est à privilégier sur ce secteur, en compatibilité

avec les objectifs fixés par le PADD à l' 2.c) « *Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée* » de l'Orientation n°2.

Choix a donc été fait, pour ce secteur, classé en zone UB depuis le PLU de 2012, d'opter pour une densité correspondant aux opérations déjà réalisées à proximité afin de garantir une continuité urbaine.

En accompagnement de l'offre en logements, l'OAP prévoit la possibilité d'implanter de nouveaux commerces et services de proximité en rez-de-chaussée en partie Sud-Est de la zone. Il s'agit, à travers cette possibilité, d'affirmer/conforter le pôle de centralité du noyau villageois, en adéquation avec l'objectif 2. a) « *Affirmer le coeur de village en tant que pôle de vie principal de Bouc Bel Air regroupant les commerces et services de proximité et les équipements collectifs principaux* » de l'Orientation n°4 du PADD.

### **Insertion paysagère**

L'OAP vise, concomitamment à une ambiance urbaine plus structurée, à donner une place plus importante aux espaces verts collectifs et à la qualité des aménagements qui devront être réalisés afin d'offrir, aux futurs habitants et usagers, un cadre de vie agréable.

Dans ce même objectif, la Commune affiche également, au sein de l'OAP, une obligation de réalisation d'un espace vert public, le centre ancien n'en disposant que très peu. Cet espace public s'articulera avec l'offre de commerces et de services de proximité développée précédemment. Il pourra également être largement utilisé par les enfants à la sortie des écoles. Dans ce sens, il constituera un lieu fédérateur de liens sociaux et intergénérationnels.

L'OAP donne des précisions quant à l'ancrage des façades des futures constructions. Il s'agit, à travers cette disposition, de favoriser, tant d'un point de vue visuel que de la forme urbaine, une bonne insertion des bâtiments au regard de ceux déjà existants à proximité. Cela permettra en outre de préserver certaines perspectives et par là même une certaine unité à l'ensemble du quartier ainsi qu'une ouverture de certains espaces.

### **Desserte – Accès**

L'OAP prévoit, pour la desserte automobile, un seul accès. Il s'agit d'utiliser celui déjà existant de manière à limiter les nouveaux débouchés sur l'avenue du 8 Mai 1945 et le boulevard Jules Ferry, ceci afin de ne pas générer de situation dangereuse/conflictuelle au regard des autres automobilistes empruntant ces deux voies, mais aussi des nombreux piétons. Ces deux voies sont en effet largement empruntées par ses derniers pour se rendre notamment aux établissements scolaires situés au contact direct de la zone concernée par l'OAP.

L'OAP prévoit également le réaménagement du carrefour situé au Sud-Est de la zone. Ce réaménagement devra être envisagé concomitamment à l'urbanisation du secteur, et dans le cadre de l'opération d'ensemble. Il s'agit ici de répondre d'une manière concrète à l'objectif 3.a) « *Sécuriser les conditions de circulation* » affirmé à l'orientation n°3 du PADD.

Enfin l'OAP précise la nécessité, toujours dans le cadre de la future opération d'ensemble, de renforcer l'offre en matière de stationnement public au niveau du centre ville par la création d'aires de stationnement le long du boulevard Jules Ferry mais également au sein même de la future opération. Cette précision vise à répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, et décliné au sein du PADD en objectif au paragraphe 3.b) « *Améliorer les conditions de stationnement* » de l'Orientation n°3, et plus particulièrement le 2<sup>ème</sup> alinéa « *Développer l'offre de stationnements collectifs dans le centre ancien* ».

## **Inciter à l'utilisation des transports en commun et développer les modes de déplacements doux**

En complément de l'offre en matière de transports collectifs déjà présente, l'OAP précise la nécessité de la mise en oeuvre de cheminements doux destinés aux cycles et aux piétons, les déplacements doux étant à privilégier dans le centre ancien. Afin de les rendre attractifs, l'OAP prévoit leur aménagement paysager. Est également prévue, à travers les indications fournies par l'OAP, la nécessité de liaisons piétonnes interquartiers en corrélation avec l'objectif 3. c) «*Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile*» affirmé à l'orientation n°3 du PADD.

## **F. Le quartier Bel Ombre**

Le quartier Bel Ombre, et plus précisément le lieu-dit «la Bergerie», a fait l'objet d'une OAP lors de l'élaboration du PLU de 2012. Celle-ci a été conservée dans le cadre du nouveau PLU, tout en ayant, sur certains points été adaptée.

La commune respecte, à travers les compléments/modifications qui ont été apportés, les engagements pris au sein du PADD pour ce secteur, à l'objectif c) «*Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée*» de l'orientation n°2.

### **Typologie urbaine et densité**

La Commune a fait le choix de conserver l'illustration de l'OAP et le programme d'aménagement qui avaient été réalisés dans ce cadre, en l'attente d'une définition plus fine du projet qui interviendra d'ici 5 ans.

Néanmoins, le texte accompagnant l'OAP apporte quelques précisions supplémentaires concernant la typologie des constructions à édifier, précisant que les éléments issus de l'illustration ne sont donnés qu'à titre indicatif, le seul objectif à atteindre et à respecter étant celui du nombre de logements à réaliser au sein de l'opération d'ensemble pour que celle-ci puisse être économiquement viable.

La Commune disposant de la maîtrise foncière grâce au partenariat établi avec l'Etablissement Public Foncier, il s'agit, à travers cette adaptation de laisser une certaine souplesse au projet pour lequel la Commune sera particulièrement vigilante.

L'OAP, tout comme le règlement du PLU précisent en ce sens que la hauteur maximale des constructions qui pourront être édifiées ne dépassera pas un niveau R+2. Cette typologie étant essentiellement envisagée au coeur de l'îlot afin de ménager une transition avec les tissus pavillonnaires existants aux abords du secteurs.

L'OAP précise également que seule la réalisation des logements est conditionné à un aménagement sous forme d'opération d'ensemble, ceci afin de permettre, le cas échéant, l'extension programmée du groupe scolaire ou la réalisation de nouveaux équipements publics, sans attendre nécessairement l'urbanisation du reste du secteur, en adéquation avec l'objectif 2. «*Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs*» de l'Orientation n°3 du PADD.

### **Insertion paysagère**

Les évolutions apportés à l'OAP du secteur Bel Ombre portent essentiellement sur ce point. Ainsi, même si, contrairement aux autres zones de développement urbain, (quelles soient incluses en zone urbaine ou à urbaniser), l'OAP et le règlement n'indiquent aucun pourcentage d'espaces

verts/jardins à préserver, le texte accompagnant l'OAP apporte quelques précisions, notamment la nécessité de préserver certains éléments singuliers présentant un caractère patrimonial et de ce fait identitaires pour les habitants du quartier.

Il s'agit notamment de l'ancienne bastide, dont l'intégration au futur projet méritera une attention particulière lors de l'élaboration de celui-ci, mais également des alignements de platanes remarquables qui l'accompagnent. L'ensemble des éléments conservés contribuera ainsi à préserver un cadre environnemental-participant à la qualité de vie des habitants du secteur, tant actuels que futurs.

Afin d'affirmer les objectifs de préservation énoncés, ces éléments patrimoniaux ont été reportés aux documents graphiques du PLU. De ce fait, les mesures visant à les prendre en considération deviennent opposable et le futur projet devra nécessairement les prendre en compte.

Ainsi, même si l'illustration n'a pas été modifiée entre le PLU de 2012 et le nouveau PLU, le projet devra être adapté au regard de l'ensemble de ces enjeux identifiés.

Ces compléments apportés à l'OAP permettent également de répondre à l'objectif 2.b) «*Pérenniser les éléments singuliers du patrimoine boucain*» clairement affirmé au sein de l'Orientation n°1 du PADD.

### **Desserte – Accès**

L'OAP donne des indications quant à la localisation des accès et à la desserte interne envisagée au sein de zone. Des emplacements réservés correspondant ont été matérialisés sur les documents graphiques du PLU.

Ces derniers pourront néanmoins évoluer dans le cadre de l'adaptation du projet, le principe étant de préserver les mails de platanes.

Il s'agira, en tout état de cause, d'établir un maillage Est-Ouest et Nord-Sud notamment pour les déplacements doux, et dans ce sens répondre aux enjeux fixés à travers les objectifs 3.a) «*Sécuriser les conditions de circulation*» et 3.c) «*Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile*» figurant à l'Orientation n°3 du PADD.

## **G. Le quartier Les Revenants**

Le PLU de 2012 avait classé le secteur concerné par l'OAP en tant que zone naturelle, notamment en raison du fait que celui-ci n'est pas équipé, ni en réseau d'eau potable, ni en réseau d'assainissement collectif, et qu'il n'était pas envisagé de l'équiper. De plus, ce secteur ne bénéficie pas non plus d'une desserte en voirie adaptée.

Néanmoins, ce secteur comprend déjà plusieurs constructions et est situé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. L'enjeu pour ce secteur, est d'affirmer, à terme, son caractère urbain tel qu'exprimé dans le PADD à l'objectif 3.c) «*Permettre un développement modéré du quartier des Revenants* » de l'Orientation n°2, à travers un classement en zone à urbaniser avec le nouveau PLU.

L'OAP vise donc à établir les conditions permettant d'une part d'équiper l'ensemble de la zone, et d'autre part de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement en profitant du fait que la partie centrale de la zone, encore vierge de toute construction, soit favorable à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble.

De ce fait, le secteur est classé en zone à urbaniser « stricte », c'est-à-dire conditionné à une modification ou révision du document d'urbanisme pour pouvoir être ouvert à l'urbanisation.

Le potentiel d'urbanisation étant estimé à près de 45 nouveaux logements, il s'agit, à travers cette

mesure, d'assurer la maîtrise d'un phasage dans le temps des différentes opérations de logements à venir sur la commune au regard des besoins liés à l'évolution démographique établie à l'horizon 2030.

### **Typologie urbaine et densité**

En termes de densité, celle-ci a été définie de manière à produire une forme urbaine en adéquation avec les objectifs définis par le PADD sur ce secteur, en tant qu'espace de développement modéré pour l'urbanisation.

En cohérence, l'OAP fixe les conditions d'urbanisation permettant de garantir une bonne insertion de nouvelles constructions dans leur environnement, que ce soit en termes de hauteur, avec un niveau maximum en R+1.

Dans le secteur concerné par l'obligation de réalisation sous forme d'opération d'ensemble, deux sous-secteurs ont été identifiés. Choix a été opéré d'établir deux entités urbaines différentes, en raison de la configuration géographique et de la morphologie urbaine des tissus bâtis environnants notamment.

L'entité « B » occupe une pente douce mais néanmoins marquée, reflétant un espace de transition entre les reliefs plus abrupts du massif boisé dominant le quartier des Revenants et la partie basse, plus plane, au sein de laquelle s'inscrivent les entités délimitées en « A » sur l'illustration de l'OAP.

Le découpage foncier des surfaces constructibles observé, sur le secteur en pente de l'ensemble du quartier des Revenants, a généré de grandes parcelles, occupées par des habitations d'emprise au sol assez importante tout en laissant place à de vastes jardins. Cette typologie urbaine donne une certaine unité urbaine au quartier. La partie basse du quartier des Revenants est constituée d'une zone urbaine un peu plus dense. Ainsi, les parcelles y sont de plus petite taille et les formes d'habitat y sont plus diversifiées. Ces caractéristiques paysagères sont très perceptibles depuis l'A51.

Les principes, annoncés au sein de l'OAP, ont donc été établis afin de préserver cette identité, tout en favorisant la création d'un nombre de logements un peu plus important grâce à la création de logements intermédiaires/collectifs, ceci en vue de répondre à l'objectif 1 « *Développer une offre en logements pour tous les Boucains* » de l'Orientatation n°3 du PADD exprimant la nécessité de diversifier l'offre en ce domaine.

### **Inciter à l'utilisation des transports en commun et développer les modes de déplacements doux**

Ce secteur bénéficie de la proximité de la RD8n et donc de l'offre en transports en commun qu'elle supporte, même si celle-ci peut encore être amélioré, en partenariat avec la CPA. Par ailleurs, la présence du parking relai, à proximité de la station de bus et accessible à pied, est propice au développement du principe de co-voiturage.

La localisation même de la zone est donc favorable à des déplacements alternatifs à la voiture individuelle, en adéquation avec les objectifs recherchés à travers l'objectif 3 c) « *Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile* » de l'orientation n°3 du PADD.

Afin de compléter le dispositif, l'OAP traduit la volonté de réalisation, à terme, d'un cheminement doux le long du chemin des Revenants afin de faciliter d'une manière plus globale, l'accès aux transports en commun, pour les habitants de l'ensemble du quartier des Revenants.



## Prise en compte des risques et des nuisances

L'OAP prévoit une marge de recul de 100 mètres depuis l'axe de l'A51 pour les constructions à destination d'habitation. Cette marge de recul correspond à celle imposée par la loi Barnier dans les espaces non urbanisés, ceci d'une part afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores de l'infrastructure, et d'autre part de maîtriser les possibilités d'extensions des constructions existantes implantées dans cette même marge de recul, ces dernières pouvant être soumises au risque lié aux ruissellement et inondation. Elle prévoit également le prolongement du réseau viaire et l'aménagement d'une interface «coupe-feu» en vue de faciliter l'intervention des secours en cas de feu de forêt, à la lisière du boisement.

## H. Le quartier Escaillon

Le PLU de 2012 avait déjà classé ce secteur en tant que zone à urbaniser, conditionnée à une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. S'agissant d'un espace en continuité avec l'enveloppe urbaine, ce secteur a donc été maintenu en tant que zone à urbaniser avec le nouveau PLU.

Néanmoins, le périmètre de la zone ainsi classée a été réduit par rapport au PLU de 2012. Alors que la limite Nord de la zone mordait significativement sur les coteaux boisés et pentus, celle-ci a évolué avec le nouveau PLU de manière à n'intégrer en zone à urbaniser que la partie relativement plane du secteur.

Il s'agit, à travers cette nouvelle délimitation, d'une part de créer les contours d'une enveloppe urbaine cohérente dans la continuité et le prolongement du tissu urbain existant et d'autre part d'adapter le nouveau zonage en adéquation avec les objectifs poursuivis par le PADD à travers l'Orientation n°1 «*Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air*», dont notamment la préservation du socle boisé du centre ancien, à la fois pour les enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysager qu'il représente, mais aussi ceux poursuivis par l'Orientation n°3 «*Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement ainsi que du cadre de vie*», s'agissant de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque feu de forêt.

L'affirmation de la préservation du caractère naturel des coteaux, exprimée à travers le PADD et relayée au sein de l'OAP, au Nord de la zone à urbaniser, vient assurer la position communale en matière de protection de ces espaces.

Le choix a été fait de maintenir ce secteur en zone d'urbanisation future, conditionnée à modification ou révision du document d'urbanisme, ceci notamment en raison du fait que l'accès au Sud de la zone (en direction de l'avenue Thiers) est actuellement insuffisant, nécessitant préalablement une adaptation et une intégration au domaine public tel que précisé sur l'illustration de l'OAP.

Il s'agit également d'assurer la maîtrise d'un phasage dans le temps des différentes opérations de logements à venir sur la commune au regard des besoins liés à l'évolution démographique.

### Typologie urbaine et densité

En termes de densité, celle-ci a été définie de manière produire une forme urbaine en adéquation avec les quartiers pavillonnaires limitrophes afin que ce nouveau secteur s'insère dans son environnement urbain, tels qu'exprimé au paragraphe « 3. d) *Encadrer un développement en harmonie avec les quartiers adjacents au lieudit Escaillon* » de l'Orientation n°2 du PADD.

L'objectif poursuivi est donc de créer de nouvelles constructions de gabarits relativement similaires

aux constructions avoisinantes, mais comprenant un nombre un peu plus important de logements, ceci en vue de répondre également à l'objectif 1 « *Développer une offre en logements pour tous les Boucains* » de l'Orientation n°3 du PADD exprimant la nécessité de diversifier l'offre en ce domaine.

### **Desserte – Accès**

Concernant les conditions de desserte de la zone à urbaniser, l'OAP précise qu'une liaison/connexion viaire doit être réalisée avec les voies existantes situées à l'Est et au Sud-Ouest de la zone. Cette précision vise à concourir aux objectifs portés par l'objectif 3 de l'Orientation n°3 en matière de condition de circulation et d'échanges interquartiers.

### **Prise en compte des risques**

Toujours en compatibilité avec les objectifs affirmés par le PADD, ici en matière de prise en compte des risques, la commune a fait le choix de réduire modérément la zone à urbaniser de façon à mieux prendre en compte le risque feu de forêt, garantissant ainsi une meilleure sécurité pour les habitants tant actuels que futurs.

En outre, l'OAP précise qu'une piste ou voie de desserte aux futures constructions doit être réalisée à l'interface avec la zone naturelle boisée. Il s'agit à travers cette mesure, de ménager une bande «coupe-feu» et de permettre/faciliter l'accès aux engins de lutte contre l'incendie, le cas échéant.

## **I. Les déplacements alternatifs à l'automobile**

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à affirmer les choix de la commune de Bouc Bel Air en matière de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour l'ensemble du territoire communal.

Elle vise à répondre aux objectifs énoncés à l'objectif 3.a) «*sécuriser les conditions de circulation*» et 3. c) «*Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile*» de l'orientation n°3 du PADD.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est en lien direct avec la démarche communale qui prévoit notamment la réalisation d'un schéma de déplacements doux.

L'objectif poursuivi par l'OAP en matière de déplacements doux est de rendre perméable le territoire boucain aux piétons et aux cycles afin de limiter les déplacements automobiles et ainsi de réduire les pollutions liées au trafic routier et aux nuisances sonores. Une trame principale permettra de relier les pôles de centralité entre eux. Une trame secondaire permettra, quant à elle, de relier les zones résidentielles aux pôles de centralité mais aussi de mailler ces secteurs.

La mise en place de cheminements doux poursuit également l'objectif de constituer un report modal vers les autres moyens de transports. Les cheminements devront ainsi permettre aux piétons et aux cycles de rejoindre la RD8n, principal support du réseau de transports en commun, et la gare de Simiane. Ils permettront également de rejoindre les parkings-relais existants ou projetés.

L'OAP indique qu'il serait également intéressant qu'un cheminement doux relie le village aux Jardins d'Albertas et que les cheminements favorables aux promenades/randonnées au sein des massifs soient aménagés/balisés. Cette indication entre en résonance avec l'objectif 2.c) «*Conforter l'attractivité touristique de la commune en appui sur ses atouts patrimoniaux/paysagers, ainsi que sur ses ressources naturelles*» exprimé à l'Orientation n°1 du PADD.

**Extrait de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :**

*Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

*1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*

*2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*

*3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*

*4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*

*5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*

*6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*

*7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*

*8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*

*9° L'emprise au sol des constructions ;*

*10° La hauteur maximale des constructions ;*

*11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;*

*12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;*

*13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*

*14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;*

*15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;*

*16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

# III. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui s’y appliquent

## A. Présentation générale du document opposable

### 1. Contenu du document opposable

En correspondance avec l’article L.123-1 du Code de l’Urbanisme, le document opposable est opposable à toute autorisation d’urbanisme fixe, en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), les dispositions permettant d’atteindre les objectifs mentionnés à l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme. .

Le document opposable comprend plusieurs pièces réglementaires :

- le règlement
- les documents graphiques
- la liste des emplacements réservés

Le règlement définit les dispositions générales et les dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone et/ou secteur. Il s’appuie sur les 14 premiers articles définis par l’article R.123-9 du Code de l’Urbanisme (voir encadré ci-contre) pour traduire le projet urbain de Bouc Bel Air.

L’article 14, bien que figurant au sein du règlement du PLU, n’est pas réglementé en raison des modifications apportées par la loi ALUR, supprimant cette règle.

Choix a été fait par la commune de ne pas réglementer les articles 15 et 16 proposées par le Code de l’Urbanisme dans la mesure où les normes constructives actuelles, issues du Code de la Construction et de l’Habitation, doivent notamment prendre en compte, de manière réglementée, la question de la performance énergétique.

Les documents graphiques illustrent et traduisent le règlement. Ils font apparaître, comme définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l’Urbanisme, les éléments complémentaires à la délimitation des zones/secteurs, afin de faciliter la compréhension du PLU. Il s’agit :

- des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts (R.123-11 d) du Code de l’Urbanisme), inscrits sur la liste présente dans le dossier de PLU (pièce n°4.3).
- des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du Code de l’Urbanisme).
- des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique, architectural, paysager ou écologique (définis aux articles L.123-1-5 III 2° et R.123-11 h) du Code de l’Urbanisme), pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur sont définies dans le présent règlement. Les éléments remarquables du patrimoine bâti, du petit patrimoine, ainsi que les entités paysagères ont fait l’objet de fiches descriptives (Cf. Tome 1 – Dossier principal – pièce n°1 – annexes 2 et 3).
- des règles spécifiques d’implantation des constructions / polygones/ zone non aedificandi et marges de recul à respecter (prévues à l’avant dernier alinéa de l’article R.123-9 du Code de l’Urbanisme), dont les marges de recul imposées par la loi Barnier (Loi n°95-101 du 2 février 1995

relative au renforcement de la protection de l'environnement).

- le périmètre de protection du centre ancien – élément L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme – pour lequel des dispositions spécifiques sont établies concernant l'aspect extérieur des constructions – se référant à l'article 11 des zones du PLU concernées.
- la délimitation des zones soumises aux risques Inondation et Ruissellement, ainsi que les linéaires des cours d'eau pour lesquels des dispositions spécifiques sont applicables (R.123-11 b) du Code de l'urbanisme)
- la délimitation des zones/secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 2. Un règlement en réponse aux objectifs communaux

Le PLU affiche l'ambition forte d'affirmer la position de Bouc Bel Air en tant que Ville-Nature, ceci en conciliant une meilleure préservation de l'environnement et un développement urbain maîtrisé permettant à la fois de répondre aux besoins de ses habitants et de préserver un cadre de vie agréable.

Cette volonté se traduit notamment dans le règlement de manière concrète par :

- une meilleure protection de ses espaces agricoles et naturels garants du maintien et du déploiement de la biodiversité sur le territoire Boucain,
- la préservation des paysages identitaires,
- la valorisation des éléments singuliers du patrimoine local,
- la prévention des risques naturels,
- des possibilités d'évolution mesurées des zones urbanisées dès lors que les conditions que le permettent,
- une meilleure maîtrise du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- la prévision des besoins en équipements et infrastructures;

D'une manière générale le règlement du PLU actualise les règles qui figurent dans le PLU de 2012 pour répondre aux objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents et tenir compte également des mises à jour du Code de l'Urbanisme.

# B. Les dispositions générales et le lexique

## 1. Les dispositions générales

Les dispositions générales composent le titre I du règlement. Il s'agit des règles applicables à l'ensemble des zones. Elles se composent de 16 articles et précèdent les dispositions particulières relatives à chaque zone.

### a) Article concernant la mixité sociale

Favoriser la mixité sociale est un objectif majeur du PLU de Bouc Bel Air, affirmé dans l'Orientation n°3 du PADD, à l'objectif «1b) Continuer à oeuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal». Bien qu'imposée à l'article 2 de chaque zone concernée, l'obligation de mixité sociale est également clairement affichée dès les dispositions générales du règlement. Les modalités de sa mise en oeuvre ont été reformulées afin de clarifier/reformuler les obligations. Le nouveau PLU a diminué le pourcentage de surface de plancher qui doit être affecté à des logements locatifs sociaux afin de faciliter leur mise en oeuvre dans le cadre de futurs projets et maintient que 50% des nouveaux logements, à minima, doivent être des logements locatifs sociaux. Ainsi, Bouc Bel Air crée, à travers le

nouveau règlement, les conditions permettant de faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux et d'en garantir la production, en nombre.

### ***b) Article concernant la prise en compte des risques et des nuisances***

La prise en compte des risques et des nuisances constitue également un axe majeur du PLU de Bouc Bel Air. Elle est intégrée au sein des Orientations n° 1 et n° 2 du PADD notamment. Elle a également été prise en compte dans la définition des OAP, mais aussi été intégrée dans les choix portant sur la délimitation des zones.

Détailler le règlement propre aux zones soumises à risque(s) dans les dispositions générales plutôt que dans les dispositions propres à chaque zone concernée a permis de ne pas alourdir les dispositions particulières par la répétition des mêmes règles. Les règles applicables aux zones à risque(s) sont donc détaillées dans les dispositions générales.

Un chapeau au sein de chaque règlement de zone rappelle que les dispositions générales s'appliquent. Les articles 1 et 2 de chaque zone, renvoient également aux articles 5 et 7 des dispositions générales, traitant ces thématiques.

Quelques ajustements ont été opérés à la demande de la DDTM et du SDIS afin

- d'interdire de manière explicite la construction de bâtiments utiles à la gestion de crise et la création de sous-sols au sein de l'ensemble des zones inondables.
- de prévoir la présence d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens, qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

### ***c) La préservation et la mise en valeur du patrimoine***

Les éléments du patrimoine Boucain ont été recensés. Ils font l'objet d'une annexe au rapport de présentation et ont été reportés aux documents graphiques du PLU. Les dispositions générales, à travers l'article 8, établissent les règles permettant de mieux les préserver et les mettre en valeur.

## **2. Le lexique et modalités d'application de certaines dispositions du règlement**

Le PLU de Bouc Bel Air entend être un document accessible au plus grand nombre. A ce titre, les dispositions générales sont suivies par un lexique alphabétique composant le titre II du règlement.

Ce lexique comprend :

- les termes et notions techniques utilisés au sein du règlement,
- les termes pouvant être sujet à interprétation, il définit alors quel sens est donné dans l'ensemble du règlement,
- des schémas illustrant les définitions.

Il précise également, au sein de certaines définitions, les modalités de leur application.

## **C. Les motifs retenus pour établir les règles applicables à toutes les zones**

### **Article 3 - Accès et voirie**

La rédaction de l'article 3 est davantage qualitative que quantitative. En effet, il s'est avéré difficile d'imposer une largeur minimale fixe pour les voiries. Ainsi, le gabarit des voies à créer sera à définir en fonction de la destination et de l'importance du projet.

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Cet article a été remanié dans sa rédaction de manière à affirmer, en zone urbaine et à urbaniser :

- la nécessité d'être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable dès lors que la construction envisagée, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable,
- la nécessité d'être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées dès lors que la construction envisagée, par sa destination, engendre des eaux usées. Cette disposition s'applique également aux extensions des constructions existantes, dès lors qu'elles sont susceptibles d'engendrer des eaux usées supplémentaires.

Ont également été intégrées les dispositions issues du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour ce qui concerne les mesures compensatoires à mettre en oeuvre en cas d'imperméabilisation des sols.

En zone Agricole et Naturelle, à la demande de l'ARS, il a été précisé que le recours aux forages/captages privé et dispositifs d'assainissement non collectif ne peuvent se faire qu'en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseaux publics. Il a également été précisé que les Etablissements Recevant du Public (ERP) doivent nécessairement être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Article 5- Caractéristiques des terrains**

En raison de la diversité des paysages et du relief Boucain, le choix a été fait de ne pas réglementer cet article.

#### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

En zone urbaine ou à urbaniser, seuls sont autorisés, en bordure de voie, les murs bahut d'une hauteur maximale fixée à 80cm surmontés d'une grille ou d'un grillage. En complément, le règlement incite, dans les zones les moins sensibles, à les accompagner de haies végétales, et impose, au sein des espaces localisés dans le prolongement des sites à enjeux environnementaux et/ou paysagers, ainsi que dans les espaces dédiés aux activités, l'accompagnement des clôtures par des haies végétales. Les clôtures en limites séparatives devront être uniquement matérialisées par des grilles et grillages accompagnées par des haies végétales.

Ces deux dispositions visent à privilégier/réintégrer la nature en ville et traduit une volonté d'améliorer le paysage urbain grâce à une ouverture visuelle des espaces et un accompagnement végétal.

En zone agricole et naturelle, les clôtures ne seront accompagnées que de haies végétales, sans mur bahut. Il s'agit ici de préserver le caractère des lieux et de faciliter la circulation de la petite faune.

Une autre disposition prévoit la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti en faisant directement référence à l'article «8 - La protection du patrimoine», contenu dans la partie «Dispositions Générales» du règlement. Celui-ci édicte les dispositions particulières à respecter.

#### **Article 12 - Stationnement**

Les règles en matière de création de places de stationnement diffèrent selon les zones et leur vocation. Cependant, le règlement de chacune d'elles impose, notamment dans les secteurs principalement dédiés à l'habitat, la réalisation d'une à deux place privative non close (PPNC) pour tout nouvel accès créé. Une place privative non close désigne une aire de stationnement située sur l'unité foncière mais non clôturée, ceci afin d'éviter les stationnement arnachiques le long des voies qui ne le permettent

pas et d'éviter par là même, les situations dangereuses.

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

L'article 13 du règlement précise que «les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal».

Un pourcentage minimal variable, selon les zones et/ou secteurs, devra être, soit conservé à l'état naturel, soit aménagé en espaces verts.

Cette disposition a pour objectifs, en adéquation avec le PADD, de conforter la position de Bouc Bel Air en tant que Ville Nature, et de préserver/renforcer la biodiversité en ville. Elle permet en outre de limiter l'imperméabilisation des sols pouvant accroître les ruissellements urbaine et le risque inondation en aval, notamment en bordure des vallats.

L'article 13 prévoit également, par renvoi à l'article «8 - La protection du patrimoine» contenu dans la partie «Dispositions Générales» du règlement, la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine végétal et des jardins remarquables.

## **D. Les zones urbaines (U)**

### **Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme**

*«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»*

#### **1. La zone UA**

Les objectifs affirmés dans le PADD sont de préserver le caractère patrimonial et architectural du centre ancien mais aussi de conforter son attractivité en permettant une certaine évolution des tissus bâtis existants à ses abords immédiats, aujourd'hui impossible au regard des règles établies par le PLU de 2012.

Cela passe inévitablement par la création d'un nouveau secteur accompagné de nouvelles règles, adaptées, permettant l'évolution souhaitée.

##### **a) Caractère de la zone**

La zone UA correspond au centre ancien. L'urbanisation est dense et les constructions généralement continues à l'alignement des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage. En tant que pôle de centralité, le commerce de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés.

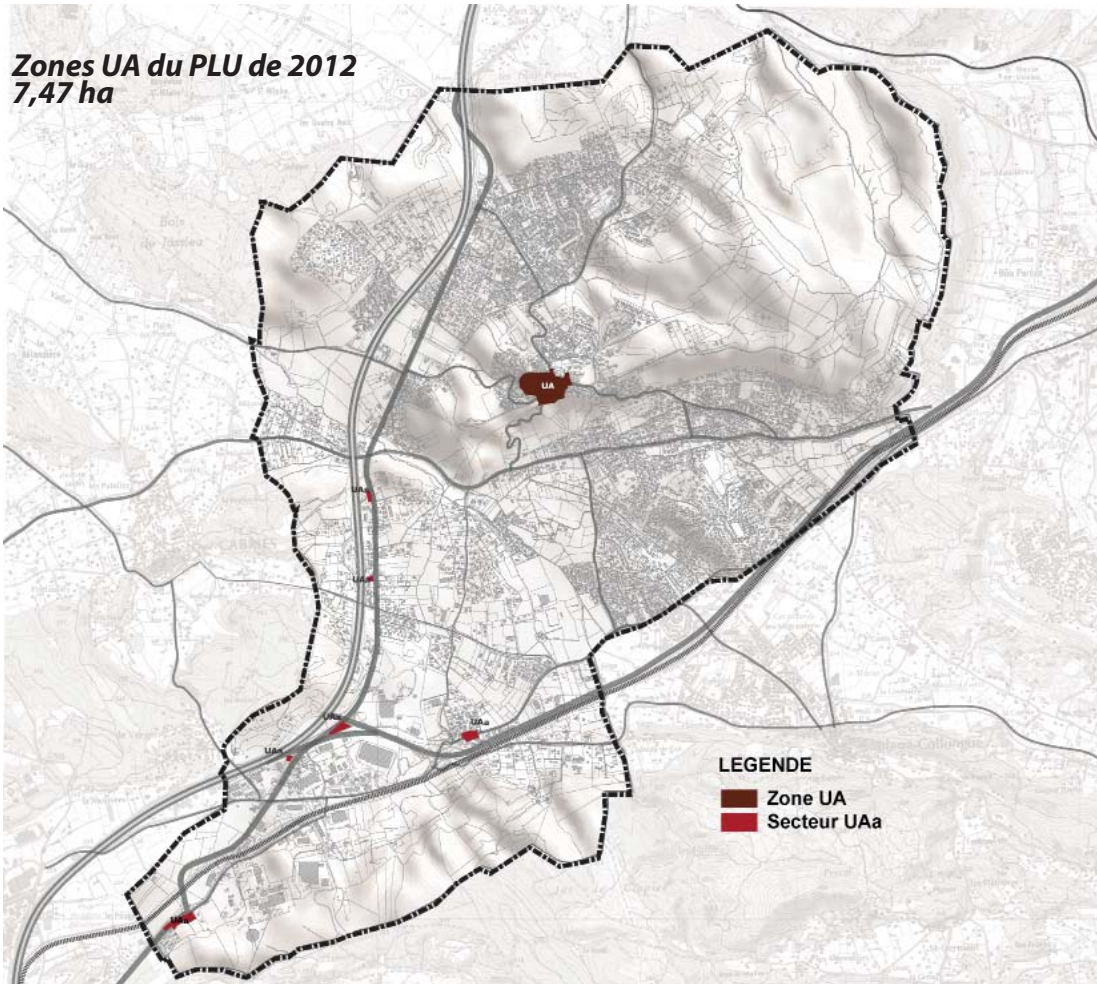
Elle comprend :

- un secteur UAa qui correspond aux abords du centre ancien, de densité modérée à relativement soutenue mais de hauteur moindre, pour lequel le PADD affiche un potentiel d'évolution maîtrisée et un peu plus structurée du tissu urbain existant.
- un secteur UAh qui correspond aux hameaux historiques inclus en zone urbaine où le bâti est établi en ordre continu et dont il convient également de préserver le caractère.

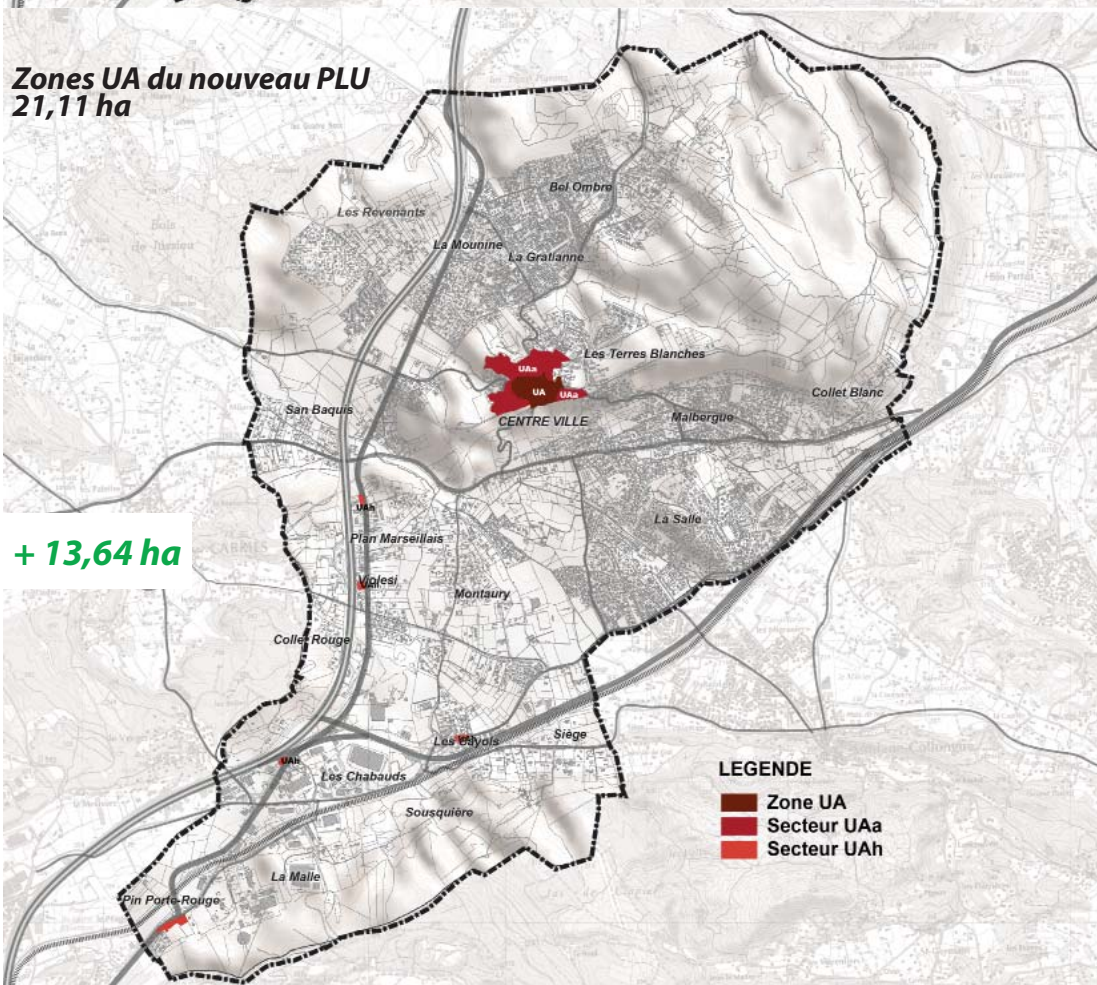
Une partie du UAa et les secteurs UAh localisés au niveau des quartiers Plan Marseillais-Violesi sont concernés par une OAP.



**Zones UA du PLU de 2012**  
7,47 ha



**Zones UA du nouveau PLU**  
21,11 ha



**+ 13,64 ha**

### **b) Zone UA conservée**

Les contours de la zone UA, correspondant au noyau villageois, sont relativement similaires à ceux du PLU de 2012. Les seules modifications apportées correspondent à des réadaptations mineures des limites existantes par rapport aux réalités de terrain (intégration du cimetière, par exemple).

Il en est de même pour les secteurs UAh qui correspondent aux secteurs délimités en zone UAa au PLU de 2012 (le secteur UAa étant désormais employé dans le nouveau PLU pour désigner le nouveau secteur créé, concernant les abords du centre ancien).

Les hameaux ont leurs caractéristiques spécifiques qui diffèrent de celles du centre ancien, notamment en termes de hauteur de bâti et de densité, ce qui justifie le maintien d'un secteur UAh au sein de la zone UA.

### **c) Zone UA supprimée**

Seul un des hameaux, celui des Chabauds Nord a connu une évolution significative. En effet, au regard des règles édictées par le règlement et du foncier disponible, ce secteur pouvait être considérablement densifié. Or il se situe au nœud d'un carrefour routier (A51, A515, RD8n) générant des nuisances sonores non négligeables et les accès y sont très dangereux. Il convient donc de limiter le nombre d'habitants pouvant être exposés à ces risques et nuisances. Pour ces raisons, choix a été fait de l'inclure en zone Naturelle. Les extensions mesurées des habitations existantes étant autorisées dans cette zone, le bâti pourra néanmoins, dans une certaine mesure, évoluer.

### **d) Zone UA créée**

La différence majeure avec le PLU de 2012 est le classement des abords Ouest, Nord, et Est du centre ancien en zone UAa, alors qu'ils étaient précédemment majoritairement classés en zone UC.

La délimitation de ce secteur a été établie en premier lieu au regard de la topographie des lieux afin de garantir une bonne insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions. Cette délimitation permet donc d'affirmer une continuité morphologique avec le centre ancien, sur les parties les plus hautes de l'éperon où il s'est développé. En partie Est, la nouvelle délimitation et les nouvelles possibilités offertes par le règlement permettront de mieux faire ressortir le tissu bâti en ligne de crête, et donc la perception du village perché depuis la RD6 notamment, mais aussi depuis les quartiers situés en plaine.

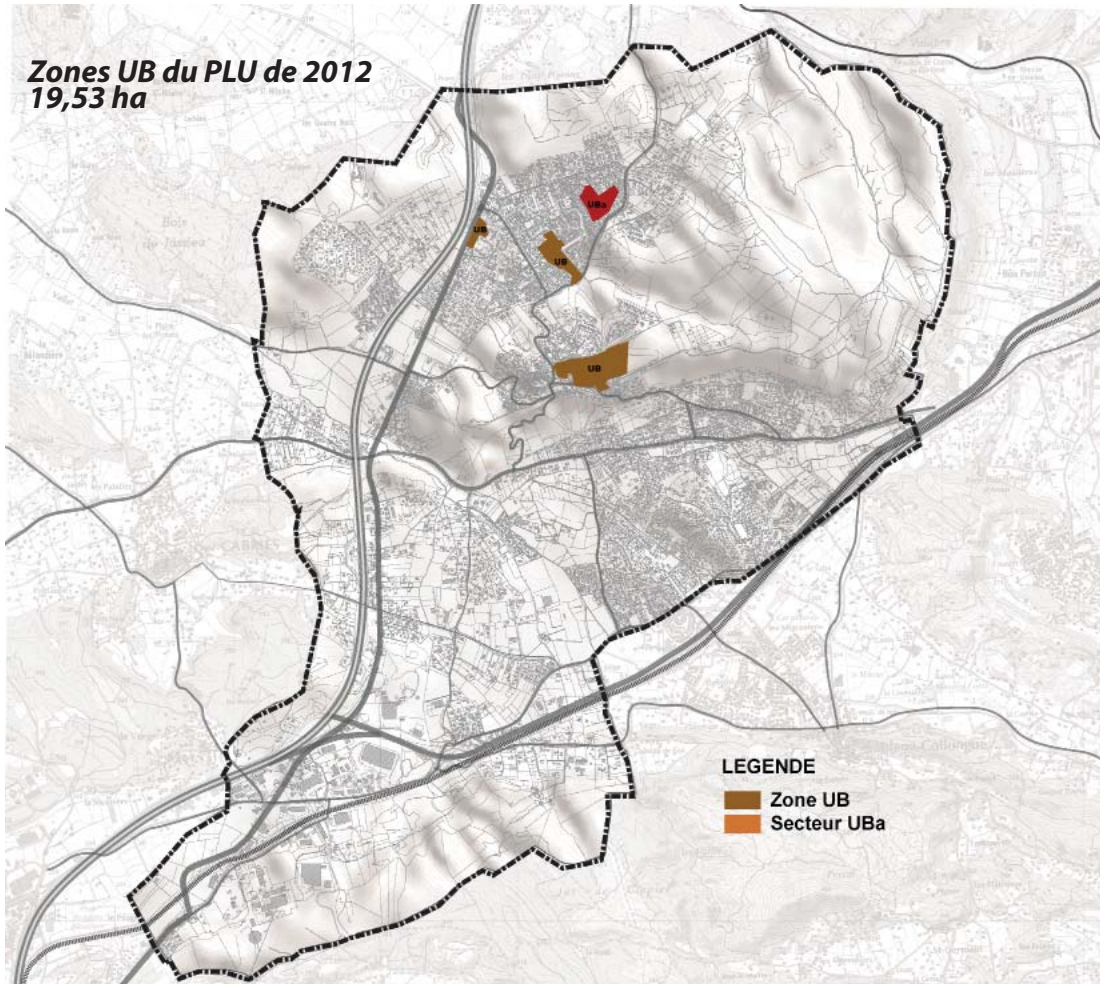
La création de ce nouveau secteur et du règlement qui s'y rattache concourent tous deux à répondre aux objectifs fixés au sein du PADD notamment à l'objectif «2a) Affirmer l'image identitaire du village perché et la qualité architecturale du centre ancien» de l'Orientation n° 1, et à l'objectif «2c) Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée» de l'Orientation n° 2.

### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone UA**

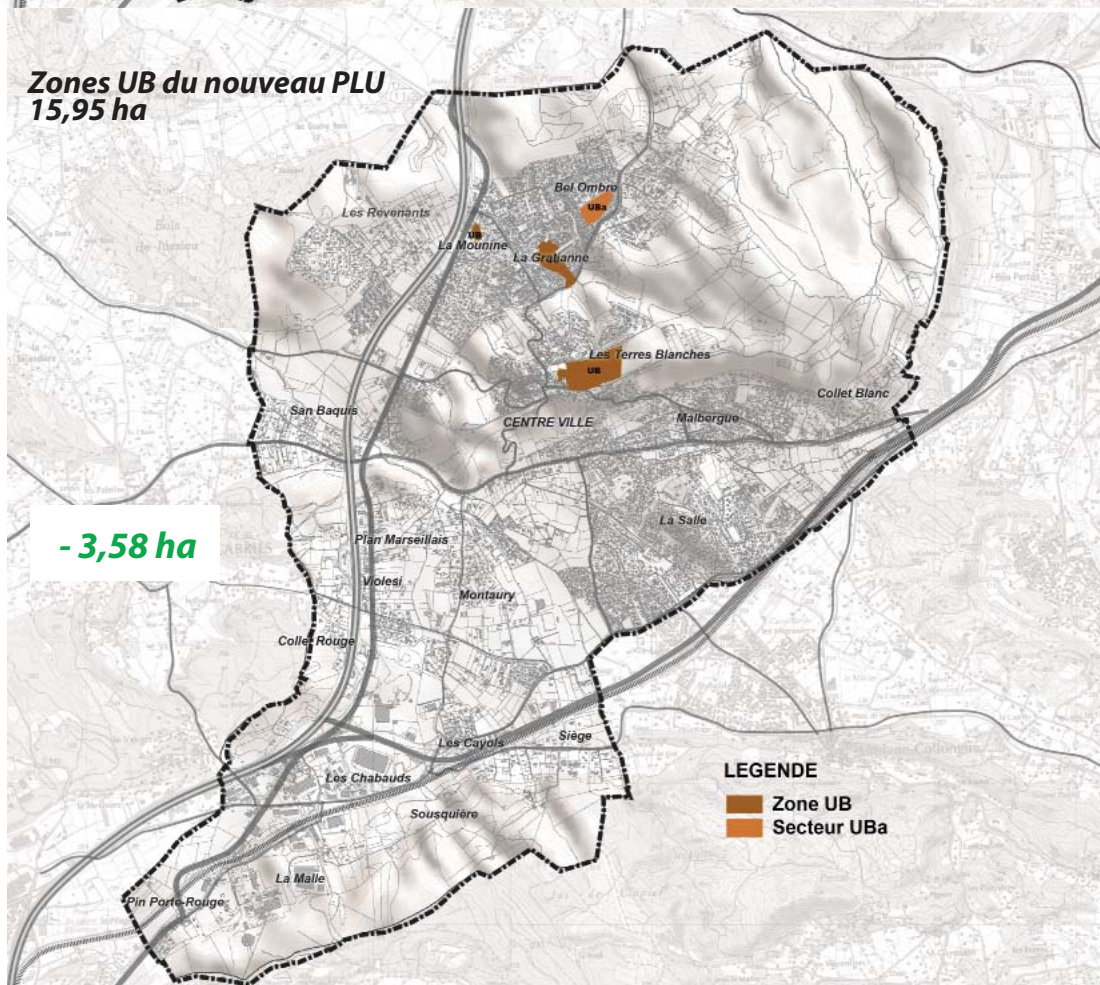
Les règlements de la zone UA et du secteur UAh ont peu évolué, les modifications apportées visant avant tout à clarifier, dans leur rédaction, certaines dispositions qui pouvaient prêter à confusion afin de faciliter l'instruction du droit des sols. Des dispositions particulières en vue de préserver les commerces de proximité ont toutefois été établies et une attention particulière est portée à la préservation des caractéristiques architecturales des anciennes constructions, au niveau du cœur de village, mais également du périmètre de protection du centre ancien, qui comprend également une partie des zones UB et UC.

Le règlement établi pour le secteur UAa vise à prendre en compte le fait que les constructions de certains îlots sont établies en ordre continu, avec une densité relativement proche de celle du noyau villageois. Ce nouveau zonage permet donc d'établir des règles plus adaptées au sein du règlement afin de permettre une évolution/adaptation du bâti existant, notamment à travers les articles «UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques», «UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives», et «UA9 - Emprise au sol des constructions».

**Zones UB du PLU de 2012**  
19,53 ha



**Zones UB du nouveau PLU**  
15,95 ha



**- 3,58 ha**

Pour le secteur UAa, choix a été fait de préserver les règles qui étaient édictées avec le PLU de 2012 pour les habitations et pour la zone UC à laquelle était rattachée ce secteur, afin de ne pas pénaliser par de nouvelles règles plus contraignantes.

Ont été ajoutés, afin de remplir les objectifs fixés à travers l'Orientation n° 4 du PADD en matière de préservation des activités nécessaires à la vie des habitants au coeur du noyau villageois, des linéaires commerciaux à préserver. Les règles établies à travers le règlement, interdisant le changement de destination, permettront de préserver les activités présentes et de garantir les possibilités d'installation, en complément. Dans le même objectif, en matière d'obligation de création de places de stationnement, les règles ont été assouplies pour les commerces de proximité afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités.

## **2. La zone UB**

Les contours de la zone UB n'ont fait l'objet que de modifications mineures, visant notamment à mieux prendre en compte l'existant. Il s'agissait également ajuster certaines dispositions du règlement, afin de garantir une cohérence avec les OAP définies.

### **a) Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine de densité soutenue, mixte, à vocation principale d'habitat collectif, d'équipements publics, ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sans nuisances excessives pour le voisinage.

Une partie de la zone, située entre le noyau villageois et les Terres Blanches, est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'urbanisation y est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de cette OAP.

La zone UB comprend un secteur UBa, correspondant au quartier Bel Ombre, destinée à accueillir de l'habitat et des équipements publics uniquement. Ce secteur est également couvert par une OAP. L'urbanisation y est aussi conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de cette OAP. Celle-ci pourra néanmoins évoluer, tel que précisé dans le présent rapport, au chapitre précédent (*cf II. Les choix établis pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation*).

### **b) Zone UB conservée**

La zone UB et le secteur UBa ont été conservés avec le nouveau PLU. Seuls certains contours ont été ajustés.

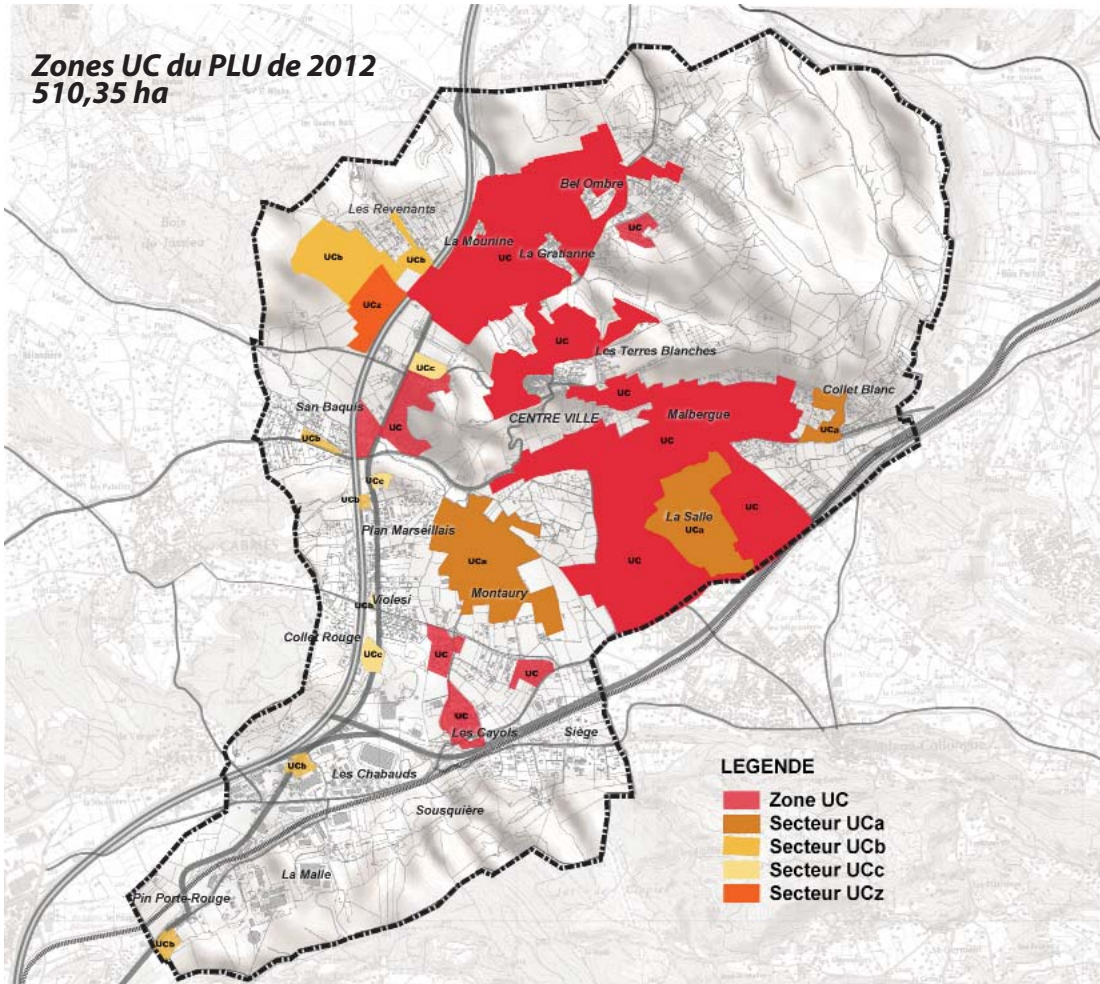
### **c) Zone UB supprimée**

Les modifications apportées au périmètre de la zone UB et à celui du secteur UBa correspondent à des adaptations mineures établies au regard de la réalité d'occupation du sol.

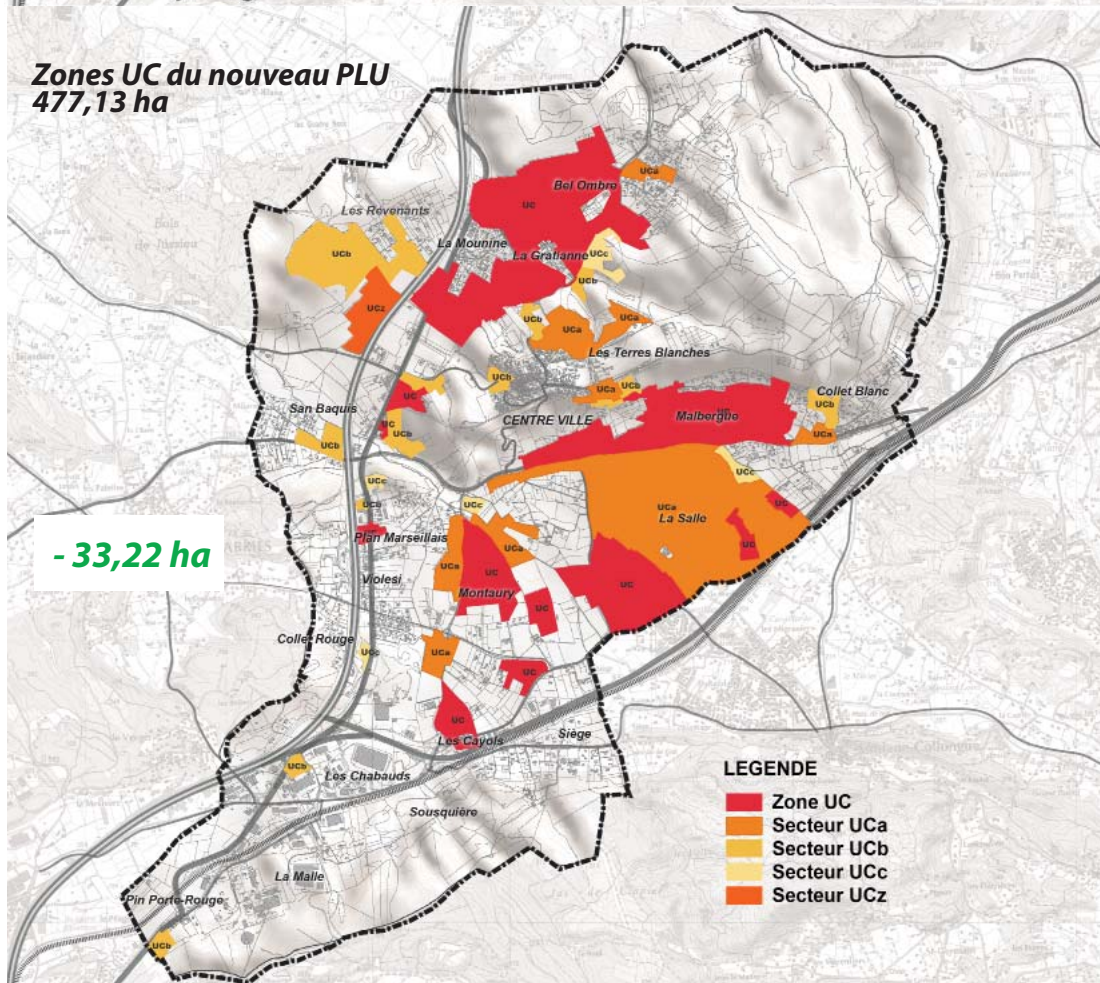
Ainsi, au niveau du quartier de la Gratiane, la zone UB du PLU de 2012 englobait des maisons individuelles établies en R+1. Ne correspondant pas au caractère de la zone, les unités foncières supportant ces constructions ont été rattachées à la zone UC limitrophe. Elles bénéficient donc d'un règlement plus adapté à leur configuration.

Au niveau du Centre Ville la zone UB a été redélimitée, à l'Ouest et au Sud, certaines parcelles ayant été incluse en zone UAa afin de garantir une continuité paysagère et urbaine du tissu bâti en niveau R+1.

**Zones UC du PLU de 2012**  
510,35 ha



**Zones UC du nouveau PLU**  
477,13 ha



**- 33,22 ha**

Les contours du secteur UBa ont également été adaptés. L'école de la Bergerie se situe désormais, avec le nouveau PLU, en zone UC. Cela n'a aucune incidence sur son potentiel d'évolution, les dispositions générales du règlement précisant les règles auxquelles les équipements publics peuvent déroger.

Une partie de la zone UB au niveau du pôle commercial de proximité de la Mounine a été affirmé en tant que tel à travers un classement en UEc. en cohérence avec l'Orientation n°4 du PADD

#### **d) Zone UB créée**

Aucune zone UB supplémentaire n'a été créée par rapport au PLU de 2012.

#### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone UB**

Le règlement a été adapté et inclut désormais les dispositions spécifiques issues des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ceci afin de garantir d'une part une cohérence entre les différentes pièces du PLU, et d'autre part la prise en compte, de manière réglementaire, des indications les plus essentielles à respecter.

Choix avait été fait, lors de la modification n°2 du PLU de 2012, de transposer les droits à bâtir exprimés en COS dans le PLU de 2012 (supprimés suite à la promulgation de la loi ALUR), en coefficient d'emprise au sol maximal, fixé à l'article 9 du règlement des zones, et en pourcentage minimal d'espaces verts à préserver/réaliser, fixé à l'article 13. Cette transposition visait à stabiliser l'équilibre général du PLU, en l'attente de la présente révision générale.

Dans ce cadre, et pour la zone UB, le coefficient d'emprise au sol maximal qui avait été retenu était de 25%. Force est de constater que ce taux devait être ajusté, d'une part pour prendre en compte la densité des tissus bâtis existants et d'autre part pour créer les conditions favorables à un développement urbain harmonieux en s'inscrivant dans une morphologie sensiblement similaire aux constructions voisines établies au sein de la zone UB du Centre Ville notamment. Cette emprise au sol a donc été relevée à 40 %. Ce nouveau seuil est cohérent avec l'objectif exprimé au sein du PADD à l'Orientation n° 2, objectif «2c) Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée». Il est également en adéquation avec les indications fournies par l'OAP Centre Ville, à travers son illustration, en matière d'organisation de l'espace

### **3. La zone UC**

#### **a) Caractère de la zone**

La zone UC est composée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des équipements publics ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.

Elle comprend :

- des secteurs UCa, UCb, UCc de densité moindre présentant des enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel ;
- un secteur UCz spécifique au niveau du lotissement des Vergers (ancienne ZAC).

#### **b) Zone UC conservée**

La zone UC du PLU correspond globalement à la zone urbaine du PLU de 2012.

Néanmoins des ajustements ont été opérés afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et paysager, mais aussi afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, qu'il s'agisse du risque lié aux inondations ou aux aléas feux de forêt.

Certains contours ainsi que certaines règles, notamment celles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée ont dû être adaptés. De ce fait, certains secteurs, conservés, ont changé d'appellation.

### **c) Zone UC supprimée**

Les choix établis pour la suppression/réduction de zone ont été établis en pleine cohérence avec l'ensemble des objectifs définis et détaillés au sein du PADD à travers :

- l'Orientation n°1, à l'objectif «1. Protéger l'environnement naturel, renforcer la biodiversité et mettre en valeur les grandes unités paysagères boucaines»
- l'Orientation n°2, aux objectifs «1. Planifier une urbanisation compatible avec l'enjeu de préservation de l'environnement et des paysages ainsi qu'avec la nécessaire prise en compte des risques» et «2.a) Des espaces qui ont vocation à être préservés de tout développement urbain».

Ainsi, les secteurs que le PLU de 2012 permettait d'urbaniser, à ce jour encore vierges de toute construction et qui représentent des enjeux élevés ont été écartés de tout projet de développement.

Il s'agit notamment :

- la frange Est du chemin de la Baume du Loup (au niveau de son débouché sur l'avenue Thiers),
- la vaste unité foncière située à l'extrémité Ouest du coeur de village (pour laquelle la modification n°2 du PLU de 2012 avait déjà annoncé sa vocation naturelle à travers un classement en Espace Boisé Classé de l'ensemble de la superficie concernée),
- de l'espace naturel et boisé situé au Nord du lotissement des Vergers.

Des ajustements des limites ont également été opérés au niveau des lisières des massifs, afin de mieux en préserver les piémonts boisés.

La suppression de ces espaces qui étaient destinés à être urbanisés avec le PLU de 2012, permet en outre de contenir/maîtriser l'étalement urbain et donc de limiter la consommation de l'espace, en adéquation avec l'objectif visé à l'Orientation n°2 du PADD. Ainsi, un peu plus de 7 ha seront préservés de l'urbanisation avec le nouveau PLU.

Les abords Sud des Jardins d'Albertas, classés Monuments Historiques, qui présentent des enjeux paysagers forts, mais aussi des enjeux environnementaux, ont également fait l'objet d'une modification de zonage. Ils ont été retirés de la zone urbaine et intégrés à la zone Naturelle en tant que secteur de taille et de capacité limitées, dans l'objectif de contenir leur développement, en n'autorisant qu'une évolution mesurée du bâti existant et la réalisation d'une à deux nouvelles constructions. Ce choix opéré permet d'être compatible avec la nécessité de préserver le caractère et la singularité des lieux.

Une partie de la zone UC délimitée au PLU de 2012 localisée au niveau du quartier Pont de Bouc, bien que déjà bâtie, est particulièrement exposée au risque inondation en lien avec la présence du Grand Vallat. Au regard des règles édictées dans ce type de zone, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. Elle a donc été reclassée en zone Naturelle.

Il en est de même pour une partie de la zone UC du PLU de 2012 localisée au Nord-Ouest du quartier Montauray, inondable de par sa proximité avec le vallat de Violesi. L'habitat y est établi de manière très diffuse et il convient de ne pas le densifier pour limiter le nombre de personnes exposées au risque. Ce secteur est en outre localisé dans un corridor écologique et fait partie des espaces identifiés comme importants pour le maintien de la Trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air. Il a donc également été reclassé en zone Naturelle.

A l'arrière du quartier de la Mounine, le lotissement Rhin et Danube a été retiré de la zone urbaine, ceci en raison du fait que le coeur du lotissement n'est pas équipé en eau potable. La voie de desserte centrale étant passée dans le domaine communal, l'extension des réseaux pourra être réalisée mais de ce fait, la zone doit évoluer en zone «1AU». En attendant son équipement, seules les extensions mesurées des constructions existantes pourront être autorisées.

Dans le cadre de l'avis des PPA sur le projet de PLU arrêté, la SEM a également identifié un secteur, localisé au niveau du chemin du Petit Nice, qui n'est à ce jour pas suffisamment équipé. Il a donc en conséquence été reclassé en 1AUC.

Enfin, un secteur classé en UCb au PLU de 2012 a évolué en secteur UEb (à vocation d'activités

économiques) , au niveau du quartier Violesi, en adéquation avec l'OAP définie pour ce secteur.

De même, le pôle commercial et de services du quartier la Salle a été affirmé dans sa vocation à travers un zonage en UEc, en adéquation avec les objectifs affirmés à travers l'Orientation 4 du PADD.

#### **d) Zone UC créée**

Cela concerne des zones à urbaniser qui étaient classées en zone «1AU», au PLU de 2012 et qui sont aujourd'hui équipées en réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et, le cas échéant, d'un réseau viaire adapté. Il convient donc de les reclasser en zone UC avec le nouveau PLU.

Un secteur UCb a été créé. Il correspond à la résidence Montana. Ce secteur avait été classé par erreur en zone Naturelle avec le PLU de 2012 alors qu'une autorisation d'urbanisme avait été accordée sur la base du règlement du POS. Aujourd'hui bâti, il convient donc de le prendre en compte.

Au niveau du quartier San Baquis-Ouest, les unités foncières raccordables aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ont été rattachées à la zone UCb limitrophe.

Enfin, suite à l'enquête publique, des parcelles préalablement classées en zone 2AU, mais bâties et desservies par les réseaux, ont été reclassées en zone UC, en extrémité Ouest et Sud-Est du lotissement des Tihous

#### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone UC**

La zone UC correspond aux espaces urbains composés majoritairement d'un tissu pavillonnaire, pouvant accueillir des équipements publics ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier.

Le choix a été fait par la Commune de ne pas y autoriser de nouveaux commerces, ceci afin de préserver l'équilibre et l'organisation des pôles de vie existants, en adéquation avec l'objectif «2. Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants» défini à l'Orientation n°3 du PADD.

La zone UC comprend des secteurs UCa, UCb et UCc. Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de 2012, des ajustements avaient été opérés afin de transposer les COS, supprimés par la promulgation de la loi ALUR, en pourcentage maximal d'emprise au sol et en pourcentage minimal d'espaces verts à réaliser ou à préserver à l'état naturel. Ceci avait pour objectif de préserver l'équilibre général du PLU en l'attente d'une réflexion plus globale, menée aujourd'hui à travers la présente révision générale.

Les pourcentages retenus, en matière d'emprise au sol maximale des constructions étaient les suivants: UC : 20 % - UCa : 18% - UCb : 10% - UCc : 6%

Ils ont été modifiés avec le nouveau PLU, de manière à mieux les adapter aux tissus urbains existants et à permettre une évolution mesurée et maîtrisée des constructions.

Ainsi, ils sont portés à :

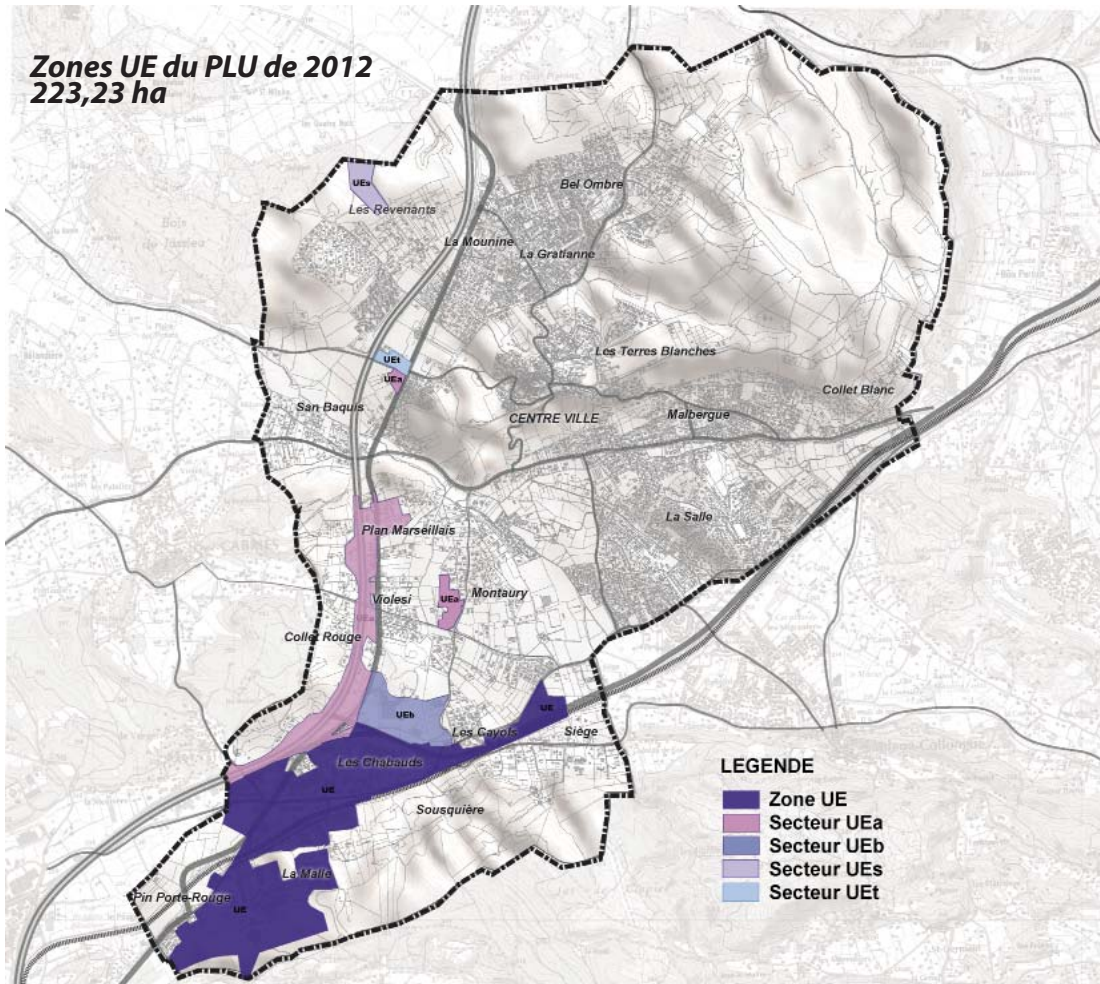
UC : 25 % - UCa : 20% - UCb 15% - UCc 10%

De ce fait, dans les secteurs présentant des enjeux environnementaux/paysagers, ou exposés à un risque naturel, des modifications dans la dénomination et le découpage des secteurs ont dû être opérées, afin d'être compatible avec les objectifs définis au sein du PADD, à l'Orientation 2 «Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement ainsi que du cadre de vie».

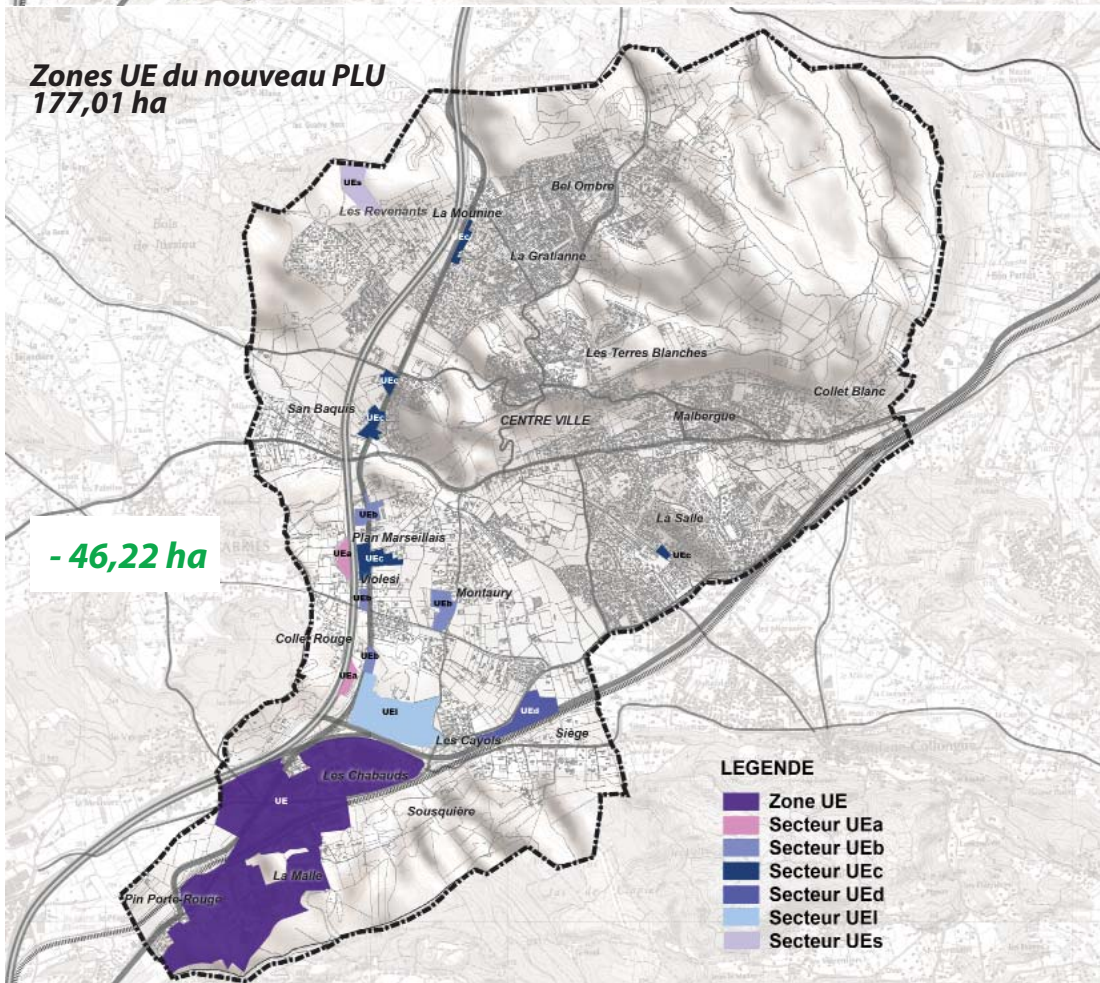
Ainsi, par exemple, pour les reliefs collinaires de La Salle et du Clos des Pins, dont il convient de préserver le caractère boisé, choix a été fait de conserver les classements, respectivement en UCa et UCb. Les emprises au sol des constructions maximales autorisées au sein de chaque secteur avec le nouveau PLU, sont proches de l'emprise au sol moyenne des constructions existantes, pour chacune des deux entités. Des adaptations mesurées du bâti, permettant de répondre aux besoins des habitants seront toutefois possibles pour les constructions qui n'ont pas utilisés tous leurs droits à bâtir.



**Zones UE du PLU de 2012**  
223,23 ha



**Zones UE du nouveau PLU**  
177,01 ha



**- 46,22 ha**

Autres exemples:

Les abords du massif collinaire de La Salle ont évolués. Ils étaient classés en zone UC au PLU de 2012. Or ces derniers sont situés en zone inondable. Le classement en zone UC, tel qu'inscrit avec le PLU de 2012 laissait trop de possibilités au regard de la réévaluation du pourcentage d'emprise au sol établi avec le nouveau PLU. De ce fait, ils ont été inclus en secteur UCa.

Il en est de même pour les franges Est et Ouest du quartier Montaury.

Dans le même esprit, certains secteurs localisés au niveau des piémonts des massifs, ou des côteaux boisés ceinturant le centre ancien fortement exposés à l'aléa feu de forêt et présentant des enjeux environnementaux/paysagers, qui étaient classés en zone UC avec le PLU de 2012, ont été intégrés en secteur UCa ou UCb, de manière à prendre en compte le tissu bâti actuel et de laisser quelques possibilités d'évolution, compatibles avec la prise en compte des enjeux.

Dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental, bâtis mais par un tissu urbain lâche et dans le prolongement des zones Naturelles, il convient de limiter les nouvelles constructions, de ce fait, le secteur UCc est plus approprié.

Le PADD a défini, à travers l'objectif «2c) *Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée*», les secteurs les plus à même à évoluer par une densification progressive et maîtrisée compatible avec la préservation du cadre de vie, de la typologie urbaine et architecturale des lieux.

Le zonage et le règlement du PLU affirment ces potentialités de confortement à travers le maintien de ces espaces en zone UC, compte tenu du fait que les possibilités en matière d'emprise au sol des constructions ont été réévaluées. Il s'agit essentiellement du coeur du quartier Montaury qui bénéficie de la présence du pôle d'équipements publics, des tissus urbains constitués au Nord de l'avenue Thiers, et des quartiers développés autour des pôles de vie de la Gratianne et de la Mounine.

#### **4. La zone UE**

Afin de répondre aux enjeux de préservation de l'environnement, de la biodiversité et des paysages de Bouc Bel Air tels qu'exprimés à travers l'Orientation n°1 du PADD, le périmètre des espaces d'activités économiques a évolué, en allant dans le sens d'une réduction de ces espaces par rapport au PLU de 2012.

Le zonage et le règlement ont également été adaptés afin d'être mis en adéquation avec les objectifs affirmés au sein du PADD à l'Orientation n°4 «*Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air*» et les OAP réalisées pour les quartiers Plan Marseillais-Violesi et San Baquis-Est. Les espaces dédiés aux activités économiques ont donc été ré-organisés avec le nouveau PLU. Le nouveau zonage et le règlement qui s'y rattache permettent d'affirmer de la vocation de chacun d'eux.

##### **a) Caractère de la zone**

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UEa exclusivement dédié au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.
- un secteur UEb exclusivement dédié aux activités artisanales et aux bureaux
- un secteur UEc exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux
- un secteur UEd exclusivement dédié aux activités artisanales, aux entrepôts et aux bureaux
- un secteur UEI correspondant au site Décathlon Village dans lequel ne sont autorisés que les activités de sports et de loisirs, ainsi que les commerces, la restauration, les bureaux et les services liés à ces activités de sports et de loisirs.
- un secteur UEs à vocation d'équipements collectifs, de type sanitaire et social uniquement

Choix a été fait de créer de nouveaux secteurs spécifiques avec la révision générale du PLU. Ceux-ci correspondent à la typologie des activités actuellement implantées, à la vocation des secteurs définis dans les OAP «Quartier Plan Marseillais-Violesi» / «San Baquis-Est» et aux enjeux exprimés au sein du PADD.

### **b) Zone UE conservée**

Globalement, la zone UE du PLU de 2012, déjà occupée par des activités économiques, a été conservée.

### **c) Zone UE supprimée**

Des ajustements visant à réduire ou à supprimer les périmètres des espaces destinés aux activités économiques, ont été opérés dans des secteurs à ce jour non bâtis, ceci afin de répondre aux objectifs que la commune s'est fixée aux Orientations n° 1, n°2 et n°4 du PADD.

Le PLU de 2012 délimitait une bande dédiée aux activités sur l'ensemble du linéaire contenu entre l'A51 et la RD8n.

Au regard du diagnostic établi sur l'impact paysager/environnemental que pourrait générer un linéaire continu d'activités économiques depuis Plan de Campagne jusqu'au Plan Marseillais, et en adéquation avec les objectifs affirmés par le PADD en matière de ré-organisation des espaces d'activités économiques le long de la RD8n ainsi qu'avec les indications fournies par l'OAP «Quartier Plan Marseillais-Violesi», le zonage du nouveau PLU a été remanié.

Les espaces dédiés aux activités viennent dorénavant ponctuer la RD8n selon leurs spécificités, ce qui permet une meilleure structuration de l'espace au niveau du quartier Plan Marseillais Violesi notamment. La redélimitation des secteurs permet en outre de créer des séquences urbaines/paysagères adaptées à leur contexte et à leur spécificité. Le nouveau zonage permet également de préserver les espaces bâtis à caractère patrimonial, en relation avec l'objectif «2..b) *Pérenniser les éléments singuliers du patrimoine boucain*» de l'Orientation n°1 du PADD.

Ainsi, près de 5 ha d'espaces classés en zone d'activités économiques avec le PLU de 2012 ont été reclassés, avec le nouveau PLU, en tant qu'espace destiné à accueillir de l'habitat.

Dans le même esprit, les espaces interstitiels entre les nœuds routiers des infrastructures majeures (A51-A515-RD6-RD8n) ont été supprimés en tant que potentiel pour le développement des activités. Cette possibilité offerte par le PLU de 2012 aurait également pu avoir des conséquences en termes d'accès et de dangerosité. Ces espaces ont évolué en zone Naturelle, ce qui n'empêche pas l'adaptation éventuelle des infrastructures, mais permet de préserver des coupures vertes, en n'y autorisant pas de nouvelles constructions.

Des réductions de périmètres ont également été opérées au sein de la zone d'activités de la Malle, afin de préserver les reliefs prononcés et boisés du massif de Baou-Roux au dessus de l'usine Lafarge, ces derniers présentant des enjeux environnementaux/paysagers. Il s'agissait également de préserver la colline fortement boisée, qui a toujours existé dans l'histoire de Bouc Bel Air, au coeur de l'espace d'activité. De ce fait, un peu plus de 7 ha préserveront leur caractère naturel boisé actuel.

Le secteur UEt, spécifiquement dédié aux activités d'hébergement touristique au Sud des Jardins d'Albertas a été supprimé. Il convient en effet de rester au plus proche de l'existant, à proximité de ce site classé Monument Historique à la valeur indéniable. Les structures existantes pourront continuer leur activité, mais il n'est pas envisageable d'en développer d'autres, sans compromettre le caractère des lieux. Ce secteur a été reclassé en Na.

Enfin, l'espace occupé par le pôle municipal de Sauvecanne a été retiré de la zone d'activités économiques. Il est maintenant rattaché à la zone UC, ce dernier étant compatible avec la vocation de la zone.

#### **d) Zone UE créée**

Deux nouveaux secteurs, délimité en UEc, viennent reconnaître les activités existantes et les conforter dans leur vocation, dans le respect des objectifs fixés à l'orientation «2.b) *Contenir les polarités commerciales existantes le long de la RD8n*» de l'Orientation n°4 du PADD. Ils concernent les espaces déjà occupés par des activités commerciales, de services et des bureaux notamment, localisé quartier San Baquis-Est, et qui était, avec le PLU de 2012, inclus en zone UC ainsi que le pôle commercial de la Mounine, classé en zone UB avec le PLU de 2012.

A également basculé en secteur UEc l'espace aujourd'hui occupé par le centre commercial Super-U, dont l'emprise était classée en zone à urbaniser (5AUE) dans le PLU de 2012, dans le même objectif. Etant équipé en infrastructure et réseaux et de surcroît bâti, son classement en zone urbaine est, de fait, justifié.

Un nouveau secteur, délimité en UEc, vient également reconnaître et affirmer le pôle d'activité commercial et de service de proximité existant du quartier La Salle et le conforter dans cette vocation, dans le respect des objectifs fixés à l'orientation «2.c) *Maintenir les commerces de proximité dans les pôles de vie secondaires de la Gratiane et de la Salle*» de l'Orientation n°4 du PADD. Il concerne l'espace occupé par des activités commerciales et de services qui était, avec le PLU de 2012, inclus en zone UC.

Enfin, a été intégré à la zone UE un groupement de parcelles contenu entre la RD8n et la voie ferrée, au lieu-dit Pin Porte Rouge, en face de l'usine Lafarge. Ces dernières étaient classées en zone 5AUE au PLU de 2012. Ce secteur bénéficie des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées présents le long de l'infrastructure routière, et est déjà, pour partie, occupé par des activités incluses en zone UE. Son classement en zone UE avec le nouveau PLU est donc justifié pour ces motifs. La présence des infrastructures de transport en bordure de la zone permet de délimiter clairement les contours d'une enveloppe urbaine cohérente.

#### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone UE**

La réorganisation des espaces spécifiquement dédiés aux activités économiques en fonction de leur typologie conduit, inévitablement, à ventiler le secteur UEa délimité aux documents graphiques du PLU de 2012. Cela permet de préciser, pour chaque secteur, la vocation des activités autorisées, au sein du règlement. La création de ces nouveaux secteurs, assortis d'un règlement spécifiquement adapté, permet de remplir des objectifs fixés à l'orientation «2.b) *Contenir les polarités commerciales existantes le long de la RD8n*» de l'Orientation n°4 du PADD.

Ainsi, le secteur UEa du PLU de 2012, qui autorisait les constructions à destination de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier et d'entrepôts a été redistribuée en quatre secteurs :

- le secteur UEb, exclusivement dédié aux activités artisanales et aux bureaux
- le secteur UEc, exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux
- le secteur UEd exclusivement dédié aux activités artisanales, aux entrepôts et aux bureaux
- le secteur UEa correspond aujourd'hui, avec le nouveau PLU aux espaces exclusivement dédiés au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute. Il convenait en effet de distinguer spécifiquement ces secteurs, pour ne pas que d'autres types d'activités, non souhaitées, puissent, le cas échéant, s'y implanter. Les périmètres de ces derniers ont été ajustés au regard de l'occupation réelle des lieux.

Compte tenu du resserrement des espaces dédiés aux activités au plus proche de l'existant, tout en permettant un certain renouvellement des constructions liées aux activités, il s'agit, à travers le nouveau PLU, de créer les conditions favorables à leur optimisation. De ce fait, les habitations ne sont plus autorisées dans la zone. Afin d'encourager au renouvellement, les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation existantes ne sont plus, non plus, autorisées.

Au sein de la zone UE (non indicée), le caractère productif des nouvelles activités pouvant s'installer a été affirmé, suite à l'observation de la Chambre de Commerce et de l'Industrie sur le projet de PLU arrêté.

#### *Accès :*

Dans le cadre de la requalification globale de la RD8n en boulevard urbain, portée par la commune et affirmée à travers le PADD, et afin de correspondre aux indications apportées par l'OAP «*Quartier Plan Marseillais -Violesi*», le règlement du PLU interdit désormais, à l'article UE 3, les nouveaux accès débouchant sur cette voie. Les accès existants sont en effet en nombre suffisant. Par ailleurs, l'objectif recherché, en termes d'aménagement, tel que défini à travers l'OAP, vise à les réorganiser en parallèle à l'évolution du bâti. En termes d'accès, il est également précisé que la création de nouveaux accès sur la RD6 sont interdits. Cela notamment en raison de leur dangerosité sur cet axe de transit, et en adéquation avec l'objectif «*3.a) Sécuriser les conditions de circulation*» de l'Orientatation n°3 du PADD.

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

Au regard des objectifs portés par le PADD et en cohérence avec l'OAP, des marges de recul ont été instaurées, à la fois le long de la RD8n, mais aussi le long de la RD6.

Pour ce qui concerne celles instaurées aux abords de la RD8n, elles visent à favoriser un alignement des constructions de manière à renforcer, à terme, la notion de boulevard urbain en parallèle aux aménagements qui seront réalisés, et à mieux structurer l'ensemble du quartier. Les marges de recul ont été adaptées à proximité des éléments patrimoniaux afin de préserver les perspectives / perceptions depuis la voie et par là-même, les mettre en valeur. Le long de la RD6, les marges de recul visent à éviter une image peu valorisante de la commune depuis cet axe de transit mais aussi à préserver les grandes perspectives singulières sur le centre ancien.

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

L'article UE 7, règlementant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, a été adapté de manière à mieux prendre en compte la proximité de zones/secteurs d'habitat et de limiter les nuisances que peuvent générer certaines activités au contact de ces derniers. Ainsi, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, lorsque celles-ci sont communes avec une/des unité(s) foncière(s) destinée à l'habitation. A la suite de l'enquête publique, une Zone Non Aedificandi a été établie au sein du PLU afin de maintenir un espace « tampon » (en cohérence avec l'autorisation de lotir initiale de la ZA du Grand verger) entre les activités existantes/futures en limite Est de la « ZA des Cayols » et les secteurs résidentiels limitrophes (lotissement des Tihous notamment).

#### *Emprise au sol des constructions :*

Lors de la transposition des COS en Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé, opérée avec la modification n°2 du PLU de 2012, les constructions en secteur UEa étaient limitées avec un coefficient de 35%. Afin d'optimiser le potentiel foncier des nouveaux secteurs définis en fonction de leurs spécificités, de favoriser le renouvellement et le changement de vocation de certaines activités peu valorisantes pour l'image de Bouc Bel Air en bordure de la RD8n, ceux-ci ont évolué. Ils sont désormais, avec le nouveau PLU, portés à 50% dans les secteurs UEb et UEc, à 65% dans le secteur UEd.

Dans le secteur UEI, compte tenu de la spécificité du secteur (site Décathlon-Village), et de ses conditions d'aménagements, le coefficient d'emprise au sol des constructions reste inchangé, à 25%.

Dans la zone UE (zone d'activité de la Malle - Les Chabauds), et le secteur UEs (activités sanitaires et sociales), les coefficients d'emprise au sol n'ont pas été modifiés, ceux existant offrant déjà certaines possibilités d'évolution.

#### *Hauteur des constructions :*

Celle-ci a été ajustée afin de garantir une cohérence urbaine et paysagère avec les constructions à destination d'habitation qui seront édifiées aux abords Est de la RD8n dans le cadre des opérations d'ensemble. Ainsi, les constructions qui seront réalisées au sein des secteurs UEb et UEc devront respecter une hauteur maximale de 9 mètres.

Les obligations en matière de stationnement ont été réévaluées au regard de la destination des activités, une activité commerciale ne générant pas, par exemple, les mêmes besoins en matière de stationnement d'une activité artisanale ou un entrepôt. Cela permettra à l'avenir de réduire le stationnement anarchique liées aux activités, faute de places de stationnement créés en nombre insuffisant.

## E. Les zones à urbaniser (AU)

### **Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme**

*«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»*

### **1. La zone 1AU**

#### **a) Caractère de la zone**

La zone 1AU est composée d'un tissu à vocation principale d'habitat de typologie majoritairement pavillonnaire pouvant également accueillir des équipements publics ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.

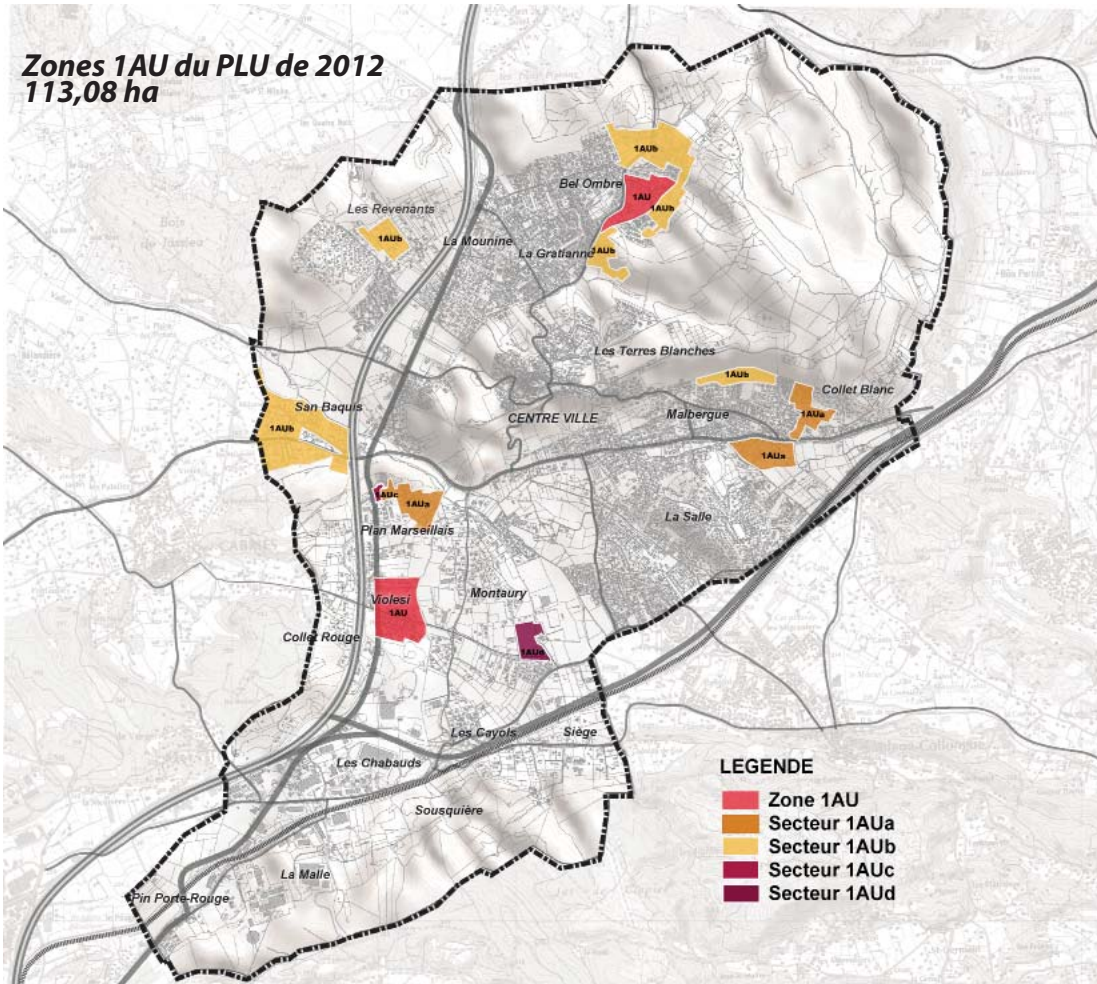
Elle comprend :

- un secteur 1AUC composé d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire
- des secteurs 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc de densité moindre présentant des enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel. L'urbanisation de ces secteurs ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement. En attendant, seule une évolution mesurée des constructions existantes peut être autorisée, sous certaines conditions.
- des secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4, destinés à recevoir un tissu urbain plus structuré à vocation principale d'habitation. Ces secteurs sont couverts par des OAP. L'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, comprenant la réalisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement, dans le respect des principes édictés au sein de ces OAP.

#### **b) Zone 1AU conservée**

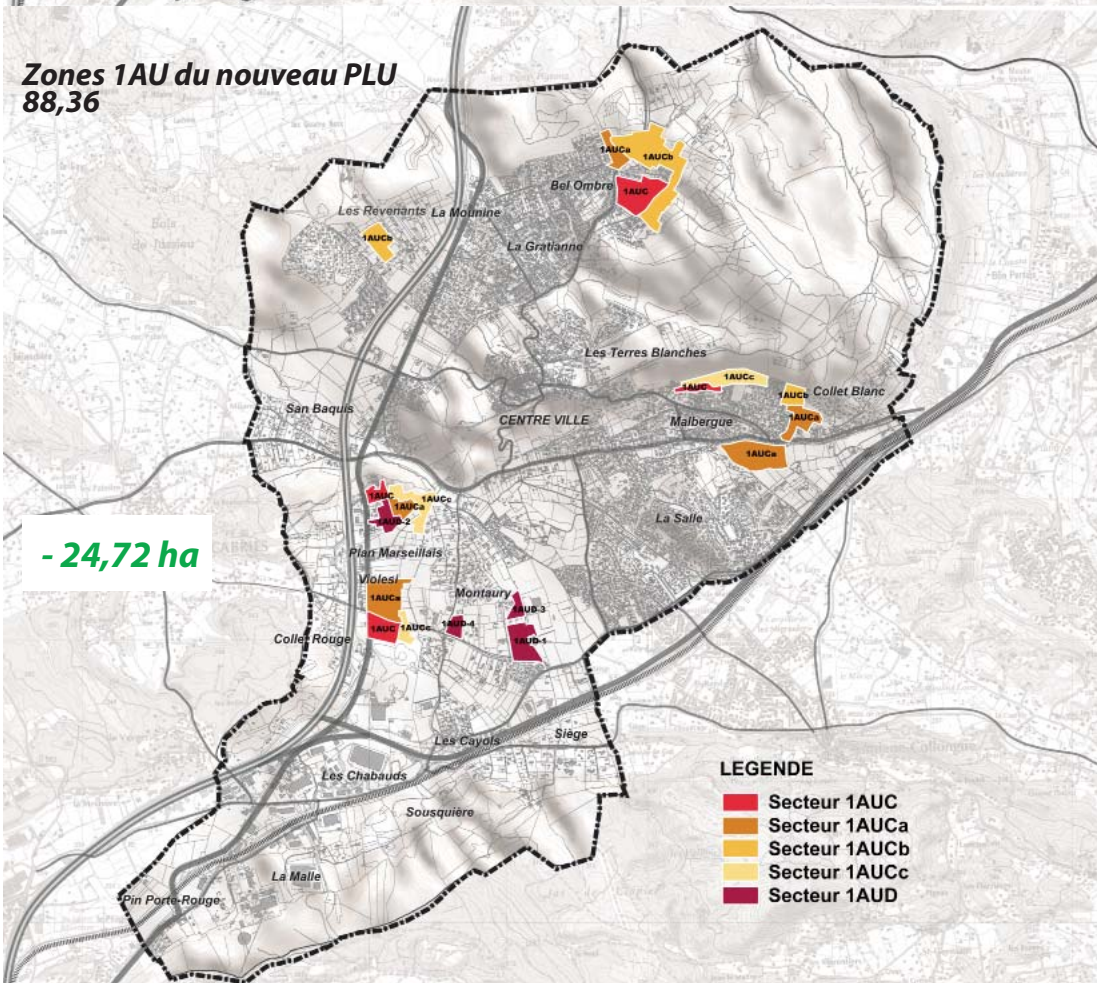
Ont été conservées l'ensemble des zones 1AU du PLU de 2012 qui, à ce jour, ne sont pas équipées, à l'exception du quartier San Baquis-Ouest qui a fait l'objet d'une ré-affectation en zone 2AU.

**Zones 1AU du PLU de 2012**  
113,08 ha



- LEGENDE**
- Zone 1AU
  - Secteur 1AUa
  - Secteur 1AUb
  - Secteur 1AUc
  - Secteur 1AUd

**Zones 1AU du nouveau PLU**  
88,36



- 24,72 ha

- LEGENDE**
- Secteur 1AUC
  - Secteur 1AUCa
  - Secteur 1AUCb
  - Secteur 1AUCc
  - Secteur 1AUD

### **c) Zone 1AU supprimée**

L'équipement du quartier San Baquis-Ouest en réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées n'est à ce jour pas prévu par les schémas directeurs communaux. Les conditions de desserte en voirie ne sont pas non plus satisfaisantes au regard des besoins actuels et futurs.

De ce fait, des études complémentaires visant à étudier la façon dont la zone doit être équipée doivent être menées. Le zonage en zone «2AU», d'urbanisation future est donc mieux adapté. En attendant, les constructions existantes continueront à bénéficier des possibilités d'évolution mesurées dont elles bénéficiaient avec le classement en zone 1AU. Pour ce même quartier, deux parcelles, non bâties ont fait l'objet d'un reclassement en zone Agricole, à la demande de DDTM dans le cadre des avis sur le projet de PLU arrêté, les parcelles étant non bâties et concernées par le risque inondation.

D'autres secteurs, maintenant équipés et bâtis, ont été rattachés à la zone UC. C'est le cas par exemple d'une partie du quartier Valcros.

### **d) Zone 1AU créée**

Un premier secteur a rejoint la zone 1AUC. Il s'agit du quartier correspondant au lotissement Rhin et Danube. Déjà bâti, ce secteur était classé en zone UC au PLU de 2012. Toutefois il n'est pas équipé en eau potable. La voie centrale étant passée dans le domaine communal, l'extension des réseaux pourra être réalisée mais, de ce fait, et en l'attente de son équipement, la zone doit évoluer en zone «1AU».

Un second secteur a rejoint la zone 1AUC. Il s'agit des quelques parcelles à ce jour non équipées, localisées en bordure du chemin du Petit Nice qui, au PLU de 2012, ont été classées par erreur en zone UC.

Trois nouveaux secteurs ont été créés, le premier, à travers un zonage particulier en «1AUD-2» localisé Plan Marseillais, les suivants à travers des zonage en «1AUD-3» et «1AUD-4», localisés à proximité du pôle d'équipements publics de Montaury.

Avec le PLU de 2012, le secteur 1AUD-2 faisait partie d'un secteur à vocation d'activités économiques, classé en UEa. Les terrains semblant se libérer, il s'agit de créer les conditions permettant d'amorcer la requalification du quartier Plan Marseillais-Violesi et une reconversion de cet espace en secteur habitat plus structuré, en adéquation avec l'OAP réalisée sur ce secteur.

Le secteur 1AUD-3 concerne des parcelles maîtrisées par la commune, via l'EPF PACA, classées en zone 2AU dans le PLU de 2012, sur lequel un programme comprenant des logements locatifs sociaux est envisagé.

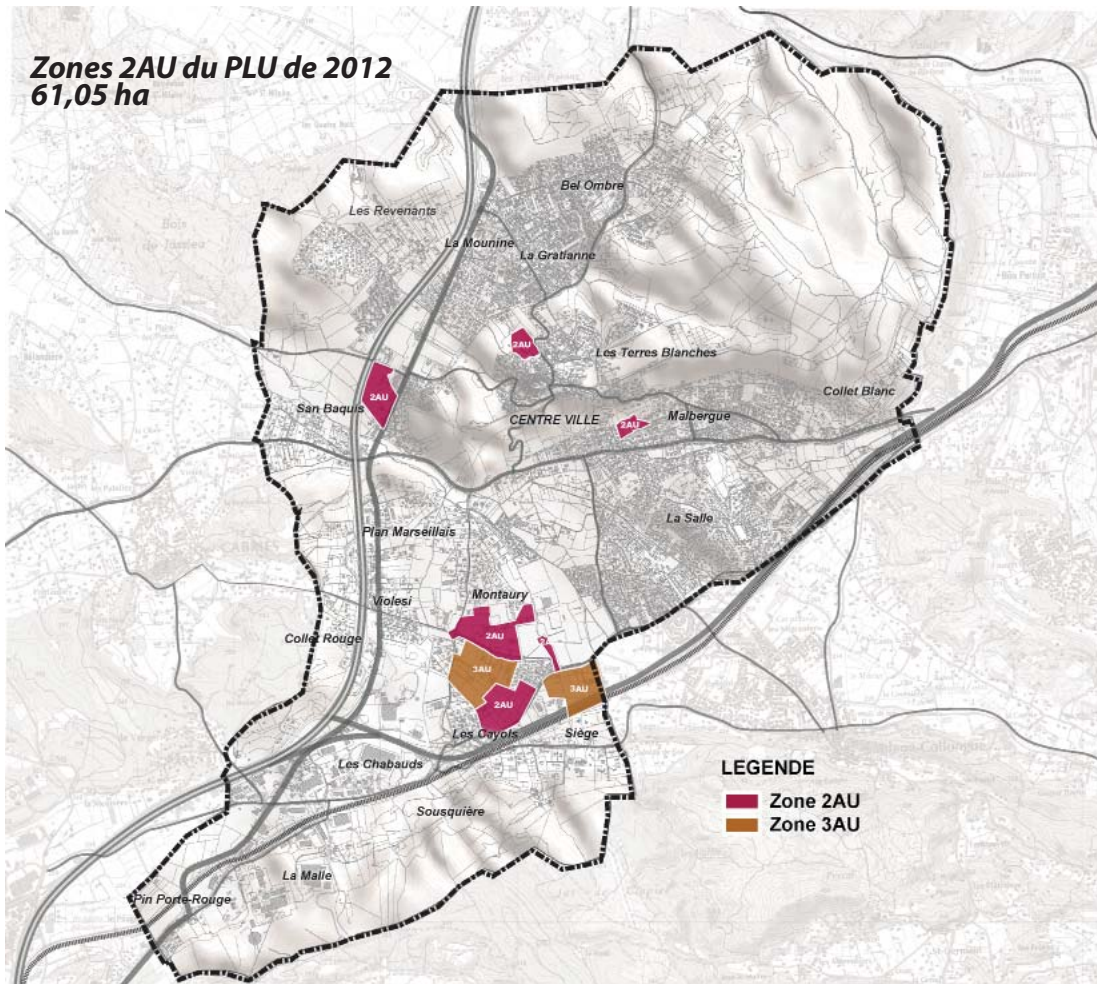
Le secteur 1AUD-4 concerne des parcelles privées classées en zone 2AU dans le PLU de 2012, aux abords du chemin de Sauvecanne, sur lequel un programme comprenant des logements locatifs sociaux est envisagé.

Ces trois sites, sont couverts par une OAP précisant les conditions d'aménagement et d'urbanisation, prévues. Ils ont vocation à accueillir de l'habitat, dont la réalisation sera nécessairement sous forme d'opération d'ensemble.

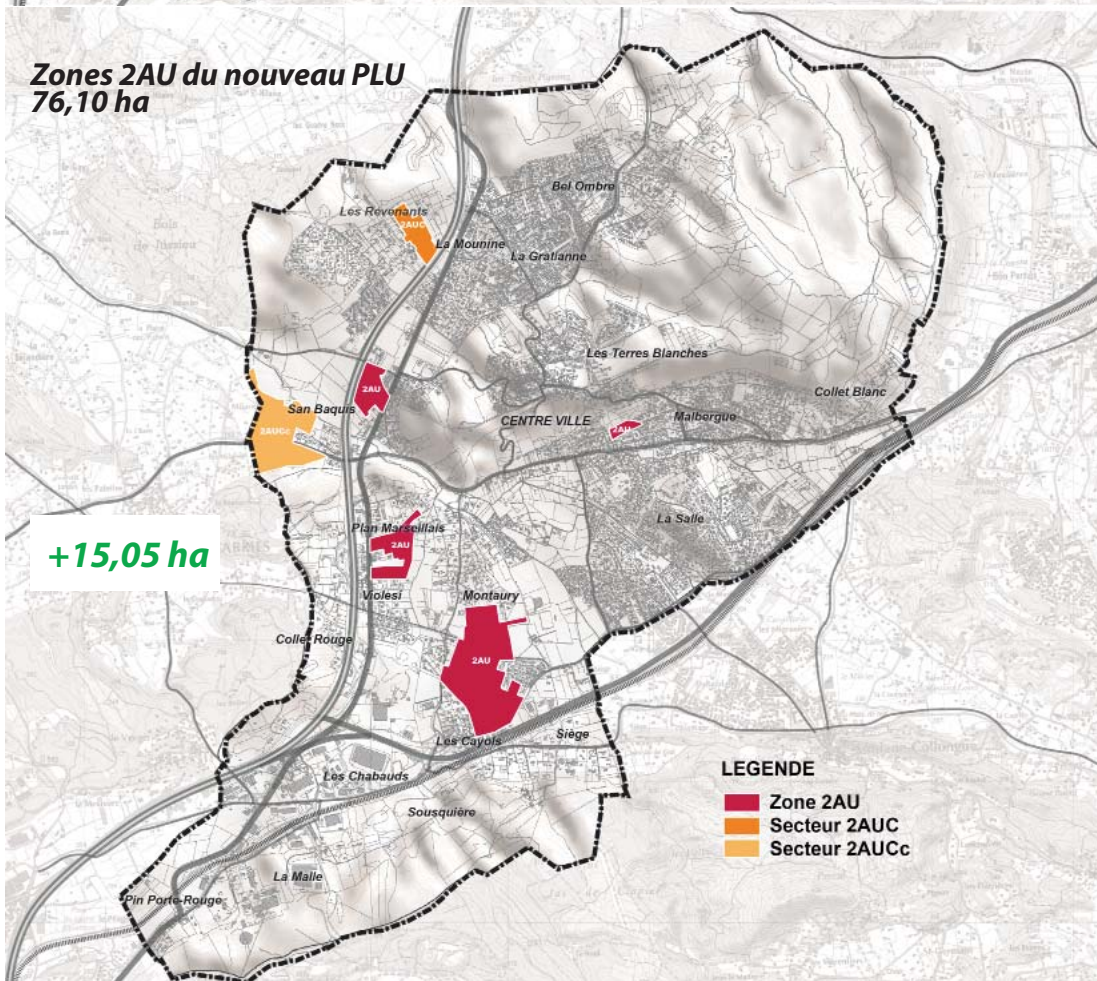
Cette obligation vise à intégrer, concomitamment à leur urbanisation, la réalisation des réseaux et voiries nécessaires au fonctionnement du secteur. Elle a également pour objectif de garantir la réalisation de logement permettant d'aboutir à un équilibre social dans l'habitat. Ces deux espaces permettront donc, à court/moyen terme, de répondre aux besoins des habitants et de faciliter la mise en oeuvre des objectifs fixés par le PLH. Leur urbanisation permettra de répondre aux enjeux développés à l'objectif «1. Développer une offre en logements pour tous les Boucains», de l'Orientation n°3 du PADD.



**Zones 2AU du PLU de 2012**  
61,05 ha



**Zones 2AU du nouveau PLU**  
76,10 ha



**+15,05 ha**

### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone 1AU**

Une fois équipées, les zones 1AU ont vocation à être renommées en UC, 1AUCa en UCa, 1AUCb en UCb et 1AUCc en UCc.

En corrélation avec les modifications apportées à la zone UC, notamment en matière en terme d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces verts et de hauteur maximale, des modifications ont été apportées à la zone 1AU et aux secteurs qui la composent, la zone 1AU étant de caractère identique (à l'exception des secteurs 1AUD, notamment à travers l'obligation de réalisation sous forme d'opération d'ensemble).

Suite aux modifications apportées en matière d'emprise au sol des constructions autorisées, les secteurs présentant des enjeux paysagers/environnementaux, exposés à un risque naturel, ou encore dont l'équipement envisagé n'est pas conçu pour recevoir une densité trop importante, ont dû être reclassés dans un secteur adapté, en adéquation avec les indications précisées au sein de l'Orientation n°2 du PADD.

Pour les secteurs 1AUD-2, et 1AUD-3 et 1AUD-4 couverts par une OAP et qui ont vocation à être plus structurés, le règlement intègre les éléments les plus essentiels à prendre en compte de manière à les rendre opposables et à garantir leur réalisation, ceci à l'image du règlement du secteur 1AUD-1, correspondant au projet sur le lieu-dit la Créole -quartier Montaury - qui avait fait l'objet, en 2015, de la modification n°3 du PLU de 2012 et dont le règlement a été conservé.

En adéquation avec les principes de l'OAP, le secteur 1AUD-4 dispose des règles similaires à celles établies pour la zone UC en termes d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces verts et de hauteur maximale.

## **2. La zone 2AU**

Le choix du classement d'une zone en «2AU» répond à plusieurs enjeux. Il s'agit notamment de garantir :

- une cohérence d'ensemble en termes de morphologie urbaine et d'aménagement paysager
- une diversité des formes d'habitat
- le respect des objectifs de mixité sociale à travers des programmes de logements adaptés
- l'équipement de zone en réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif, et en viaire adapté concomitamment à la réalisation des nouvelles constructions
- une maîtrise de la consommation foncière, en n'ouvrant les zones à l'urbanisation qu'au fur et à mesure des besoins identifiés, par procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU du nouveau PLU englobe les zones 2AU et 3AU du PLU de 2012.

Si les sites de développement stratégiques pour le futur de Bouc Bel Air ont été globalement conservés, certains d'entre eux ont néanmoins connu des évolutions significatives, visant à respecter les objectifs affirmés à travers les Orientation n°1 et n°2 du PADD ainsi que les principes d'aménagement définis aux OAP.

### **a) Caractère de la zone**

La zone 2AU correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Bouc Bel Air, à moyen / long terme.

Sa vocation est d'accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

En attendant son ouverture à l'urbanisation, seule une évolution mesurée des constructions existantes peut être autorisée, sous certaines conditions.

Elle comprend :

- un secteur 2AUC (quartier Les Revenants)
- un secteur 2AUCc (quartier San Baquis - Ouest)

La zone 2AU, ainsi que le secteur 2AUC, sont couverts par des OAP. Leur urbanisation sera nécessairement réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Le secteur 2AUCc, en grande partie bâti, ne dispose pas des réseaux et équipements nécessaires à son fonctionnement.

### **b) Zone 2AU conservée**

Les sites présentant des enjeux pour le développement futur de Bouc Bel Air, ont été conservés avec le nouveau PLU. Des modifications quant aux périmètres des zones ont été opérées de manière à mieux préserver l'environnement et à limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

Les modifications apportées à la délimitation des zones sont traités aux paragraphes suivants.

### **c) Zone 2AU supprimée**

Les côteaux boisés, constituant le socle du noyau villageois, doivent être préservés de l'urbanisation afin de pérenniser les réservoirs et corridors de biodiversité, ainsi que les qualités paysagères du site. Il s'agit également de contenir l'enveloppe urbaine au plus proche de l'existant afin de ne pas exposer plus d'habitants à l'aléa feu de forêt, ce secteur étant particulièrement concerné par un aléa élevé. De ce fait, l'espace dans lequel s'inscrit le stade du Moussou a été supprimé en tant que zone de développement futur pour l'habitat. Dans ce même objectif, mais aussi afin de créer les contours d'une enveloppe urbaine cohérente, la zone 2AU, quartier Escaillon a été redélimitée en partie Nord.

Les contours des zones à urbaniser du quartier Montaury ont également évolués.

- La zone 3AU localisée à l'Est du quartier était, avec le PLU de 2012, destinée à accueillir de nouveaux logements ainsi que de nouvelles activités. Or cette zone est inondable de par la présence du vallon des Tilleuls. Il convient de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque identifié. De ce fait le choix a été fait par la commune de supprimer ce secteur en tant que potentiel de développement pour l'urbanisation future. Par ailleurs, il représente un potentiel pour le maintien et le développement de l'activité agricole et est localisé dans le corridor écologique accompagnant le vallon et participant à la Trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air. Il mérite donc pour l'ensemble de ces motifs d'être préservé, et sa vocation, agricole, a été affirmée.

- suite à l'urbanisation envisagée à court terme des parcelles maîtrisées par la commune via l'EPF PACA, localisées au contact des équipements collectifs, et de celles localisées aux abords du chemin de Sauvecanne, ces dernières ont évolué en zone 1AU. De ce fait, la zone 2AU a été réduite.

- suite à la modification n°3 du PLU de 2012, concernant le basculement en zone 1AU du secteur de la Créole, un reliquat, comprenant la Bastide éponyme, avait été conservé en zone 2AU. Cet espace a été déclassé au profit de la zone agricole. La Bastide est en effet identifiée en tant qu'élément du patrimoine à préserver. Elle est, historiquement, rattachée à la zone agricole qui la jouxte. Il s'agit donc également de préserver de l'urbanisation ses environs proches, dont un bosquet qui accompagne les bâtiments et qui participe à la mise en valeur de l'ensemble de l'unité paysagère.

- Quatre parcelles, équipées en réseaux, dans les prolongement de la zone UC, et déjà pour moitié occupées par des constructions ont également été rattachées à la zone UC.

### **d) Zone 2AU créée**

Une nouvelle zone 2AU à vocation essentielle d'habitat a été créée, au quartier Plan Marseillais Violesi. Elle constitue le second réservoir foncier pour l'avenir de Bouc Bel Air, après la zone à urbaniser du quartier Montaury.

Cette zone était destinée, avec le PLU de 2012 à travers un zonage en «5AUE», à accueillir ultérieurement de nouvelles activités économiques. Cette zone était donc déjà destinée, à terme, à être urbanisée. Dans le cadre du réaménagement et de la mise en valeur de la RD8n, mais aussi de la ré-organisation des espaces dédiés aux activités opérée à travers un recentrage autour des polarités existantes, il convient d'affirmer ce secteur en tant que zone essentielle pour le développement de l'habitat .

Cela permettra de mieux structurer le quartier, en cohérence avec les objectifs détaillés au sein du PADD et de l'OAP établie sur ce quartier. La délimitation de la zone exclut la partie inondable liée à la présence du vallon de Violesi, en partie Est, permettant d'affirmer la vocation agricole de cet espace, dont l'enjeu de conservation est par ailleurs essentiel pour le maintien de la Trame Verte et Bleue.

Un autre site, à vocation d'habitat a été inclus dans la zone 2AU. Il s'agit du secteur 2AUC du quartier des Revenants qui comprend déjà plusieurs constructions et qui peut être considéré comme faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine. L'enjeu est d'affirmer, à terme, son caractère urbain tel qu'exprimé dans le PADD à l'objectif 3.c) « *Permettre un développement modéré du quartier des Revenants* » de l'Orientation n°2, à travers un classement en zone à urbaniser avec le nouveau PLU. Le classement en zone 2AU, conditionné à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble, permettra d'équiper l'ensemble de la zone en réseaux et voirie, et de répondre aux objectifs en terme de mixité sociale dans l'habitat à travers un développement un peu plus soutenu, pleinement intégré à son environnement.

Enfin, comme évoqué dans le chapitre concernant les zones 1AU, le San Baquis-Ouest, déjà identifié en tant que zone à urbaniser avec le PLU de 2012 a changé d'appellation et bascule en secteur 2AUCc.

### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone 2AU**

Le règlement précise que l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones et secteurs nécessitera une modification ou révision du PLU, ceci afin de maîtriser, dans le temps, l'évolution urbaine de Bouc Bel Air, en fonction des besoins.

Chaque zone 2AU, est couverte par une OAP, sauf le cas particulier du quartier San Baquis-Ouest pour lequel l'équipement de la zone nécessite des études complémentaires. De ce fait les futurs projets devront être compatibles avec les indications fournies par ces dernières.

Les modifications apportées au règlement visent à mieux préciser les conditions d'évolution modérées du bâti existant, en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones/secteurs.

Le choix a été fait de classer en secteurs particuliers les zones 2AU des quartiers des Revenants et de San Baquis-Ouest, respectivement en secteurs 2AUC et 2AUCc, ceci en raison du fait que l'emprise au sol des constructions existantes, qui peut évoluer par extensions mesurées, doit rester compatible avec l'emprise au sol moyenne des constructions observées au sein de chaque secteur afin de préserver une morphologie urbaine d'ensemble cohérente.

Par ailleurs, le quartier San Baquis-Ouest représente des enjeux environnementaux et est, en partie, soumise au risque inondation. Il convient donc d'y privilégier une emprise au sol des constructions plus faible afin de préserver l'espace de mobilité des cours d'eaux.

## **3. La zone 2AUEb**

La zone 2AUEb peut trouver sa correspondance dans les zones 4AUE et 5AUE du PLU de 2012.

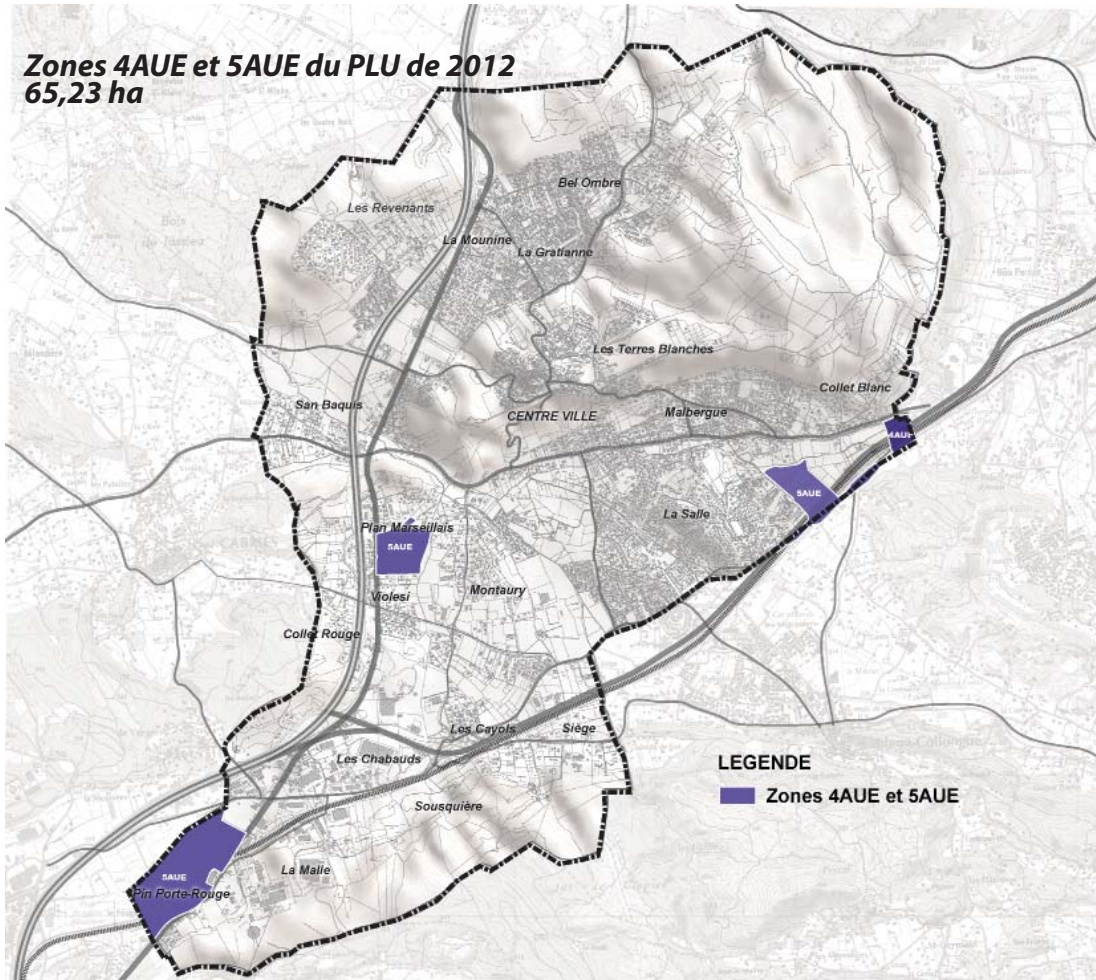
Au regard des enjeux, révélés à la fois dans les chapitres diagnostic et état initial de l'environnement du présent rapport de présentation mais aussi dans l'étude de biodiversité, il a été nécessaire de revoir entièrement la position du PLU de 2012 en matière de zones de développement économique futures. Ainsi, les modifications opérées permettent de garantir une cohérence avec les objectifs énoncés au sein du PADD, aux orientations n°1 et n°4.

### **a) Caractère de la zone**

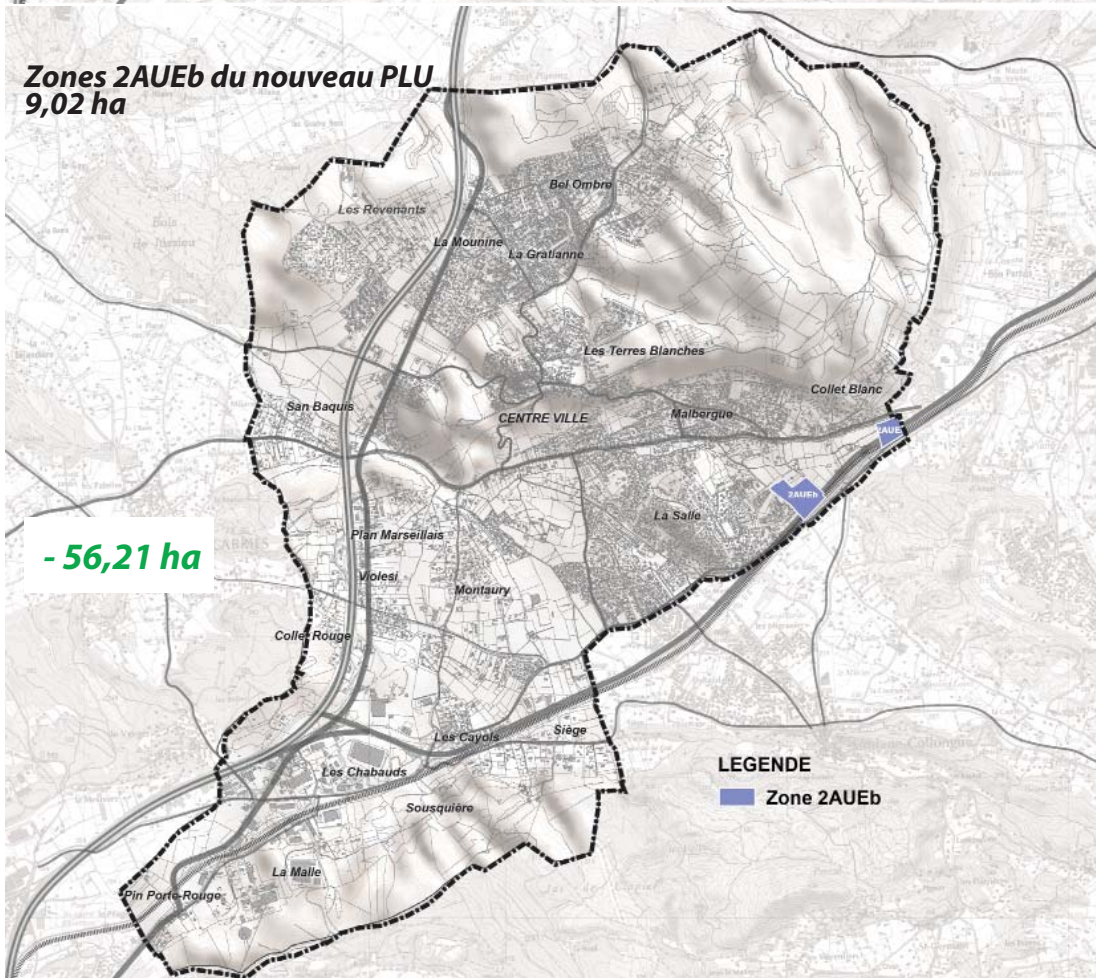
La zone 2AUEb correspond à une zone d'activités économiques future, dédiée aux activités artisanales et aux bureaux.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU. En attendant, seule une évolution mesurée des constructions existantes à vocation d'activités économiques peut être autorisée, sous certaines conditions.

**Zones 4AUE et 5AUE du PLU de 2012**  
**65,23 ha**



**Zones 2AUEb du nouveau PLU**  
**9,02 ha**



### **b) Zone 2AUEb conservée**

La zone 2AUEb, correspondant aux zones d'activités futures, vient remplacer les zones 4AUE et 5AUE du PLU de 2012. Seules celles situées quartiers la Sèbe-Lei Morts ont été conservées, avec quelques modifications de leurs périmètres.

### **c) Zone 2AUEb supprimée**

En compatibilité avec les objectifs portés par le PADD à travers les Orientations n°1 et 4:

- la zone d'activité future, envisagée par le PLU de 2012 dans le prolongement de la zone commerciale de Plan de Campagne au lieu-dit Pin Porte Rouge, a été supprimée
- les périmètres d'extension des secteurs d'activités, localisés aux quartiers la Sèbe- Lei Morts sont contenues au plus proche de l'existant avec le nouveau PLU.

Les suppressions/réductions de zones d'activités économiques de ces deux secteurs bénéficient, avec le nouveau PLU, d'un reclassement en zone agricole, permettant d'affirmer la valeur économique des terres cultivables/cultivées.

- la zone 5AUE du PLU de 2012 localisée au niveau du quartier Plan Marseillais-Violesi a été supprimée avec le nouveau PLU, une première partie de la zone ayant évolué en zone UEc (unité foncière aujourd'hui occupée par Super U), une deuxième partie en zone 2AU à vocation essentielle d'habitat, et une troisième partie en zone agricole (partie inondable à l'Est de la zone).

La réintégration en zone Naturelle/Agricole d'espaces qui étaient, avec le PLU de 2012, destinés à terme à accueillir de nouvelles zones d'activités économiques permet en outre de contenir/maîtriser l'étalement urbain et donc de limiter la consommation de l'espace, en adéquation avec l'objectif visé à l'Orientations n°2 du PADD.

Ainsi près de 38 ha seront préservés de l'urbanisation avec le nouveau PLU, à travers l'affirmation de leur vocation naturelle/ agricole.

### **d) Zone 2AUEb créée**

Aucune nouvelle zone dédiée aux activités économiques futures n'a été créée par délimitation d'un zonage spécifique.

Néanmoins, au sein des zones 2AU, quartiers Plan Marseillais et San Baquis-Est, les OAP prévoient, respectivement, un espace dédié aux activités commerciales et de service dans le prolongement du Super U, et un espace destiné aux activités artisanales et bureaux. Ce de fait, le PLU laisse la possibilité à de nouvelles entreprises de s'installer sur le territoire Boucain, en étant mieux organisées autour des polarités existantes.

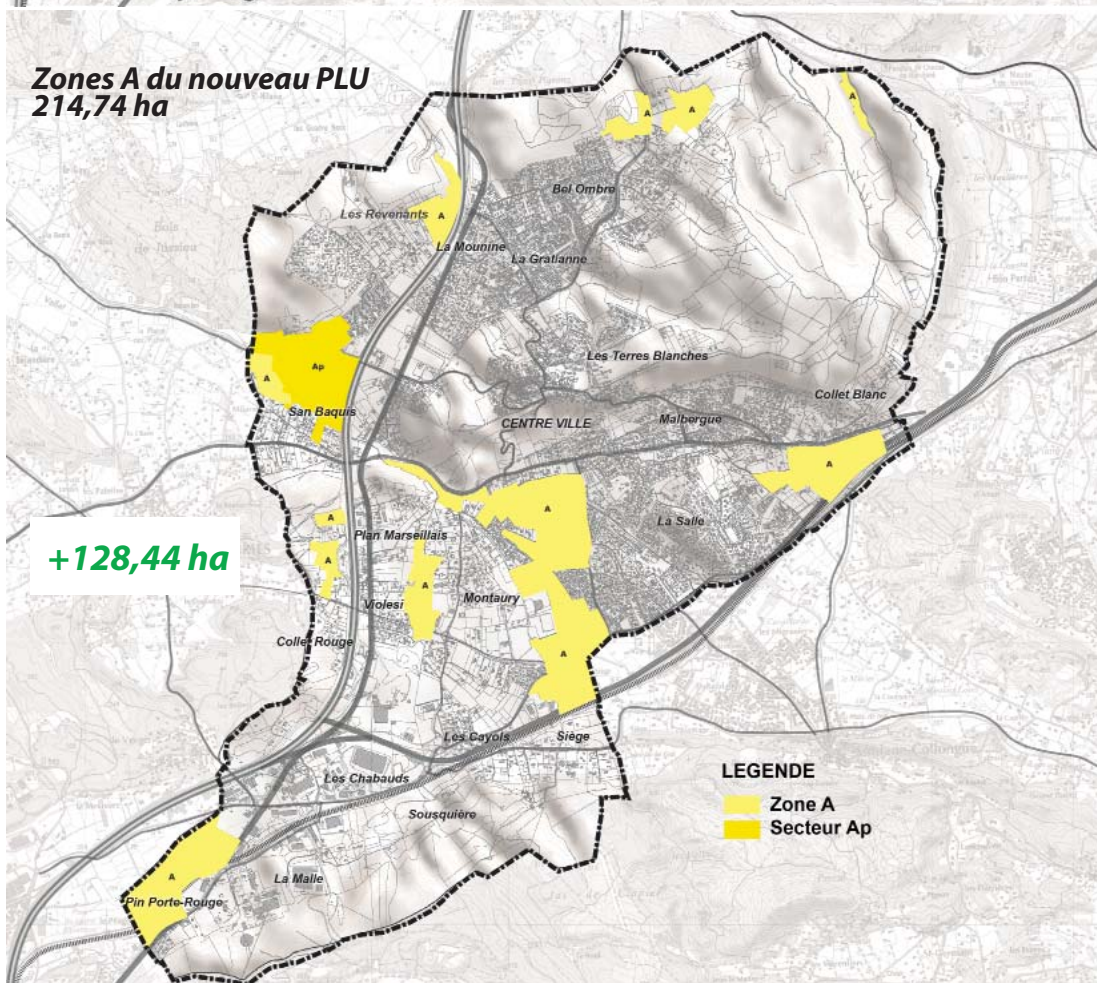
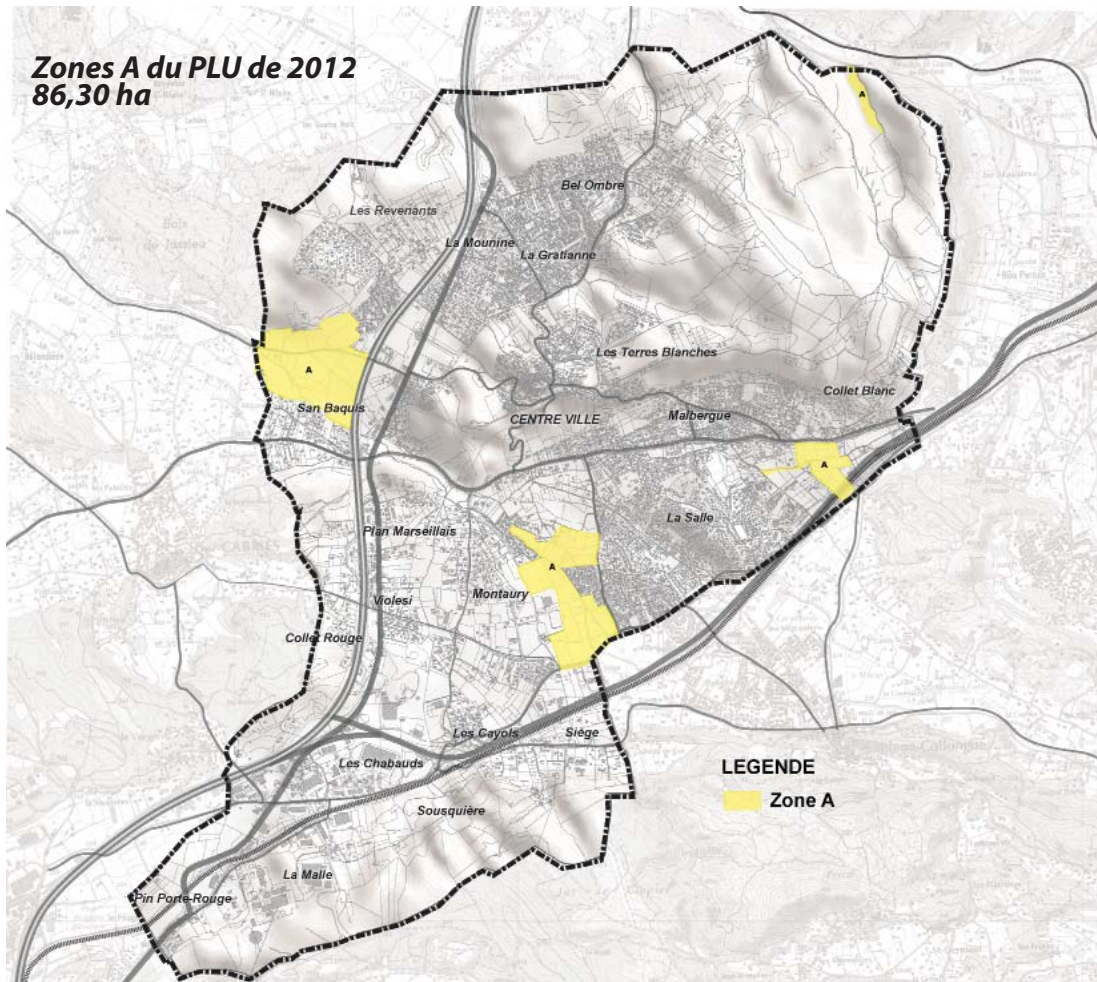
### **e) Les modifications apportées au règlement de la zone 2AUEb**

Choix a été fait de conditionner son urbanisation à une modification ou révision du PLU, ce secteur n'étant ni équipé en réseaux publics d'eau potable/d'assainissement des eaux usées, ni en viaire adapté. En outre, elle ne pourra être confortée qu'après la réalisation des aménagements prévus par le Conseil Départemental, tels qu'indiqués au sein de l'objectif «3. Améliorer les conditions de déplacement» de l'Orientations n°3 du PADD.

Les modifications apportées visent à mieux définir la vocation de cette zone en termes de typologie d'activités qu'il convient de privilégier, et à clarifier les possibilités d'évolution du bâti existant à vocation d'activités économiques en l'attente de l'ouverture à l'urbanisation.

Le règlement a été adapté pour correspondre, lorsque la zone sera ouverte à l'urbanisation, au règlement de la zone UEb.

Ce secteur n'ayant pas vocation à accueillir des logements, les possibilités d'extension des constructions à destination d'habitation ont été supprimées avec le nouveau PLU.



## F. La zone agricole (A)

L'un des principaux objectifs pour l'avenir de Bouc Bel Air est de mieux préserver l'environnement et la biodiversité pour que la commune conserve ses caractéristiques de Ville Nature. Il s'agit donc de préserver au maximum le potentiel des espaces agricoles pour leur valeur environnementale mais aussi pour leur potentiel économique. De ce fait, le zonage doit être en adéquation avec les objectifs affirmés au sein du PADD en matière de préservation, à la fois des espaces naturels et des espaces agricoles.

### **Rappel du Code de l'Urbanisme**

#### **Article R.123-7**

«Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...)

#### **Article L123-1-5-6°**

«(...) Dans les zones agricoles ou naturelles (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...)»

### **a) Caractère de la zone**

La zone A est une zone comprenant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que l'extension mesurées des constructions à destination d'habitation existantes.

Elle comprend un secteur Ap, situé au Sud de la Bastide de Montfinal, où toute nouvelle construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en raison des forts enjeux paysagers qui le caractérisent.

### **b) Zone A conservée**

L'ensemble des zone agricoles délimitées au PLU de 2012 ont été conservées.

### **c) Zone A supprimée**

Seule une petite partie de zone classée en tant que zone Agricole au PLU de 2012, dans le prolongement direct de l'espace lié à la Bastide Montfinal, a été reclassé en zone Naturelle spécifique (cf paragraphe concernant les zones Naturelles).

### **d) Zone A créée**

Le PADD affiche clairement, à la fois à l'Oriente n°1 et à l'Oriente n°4, l'objectif d'affirmer certains espaces pour leur vocation économique agricole. Ces espaces sont en effet cultivés ou présentent un potentiel d'exploitation, ils doivent être en conséquence reconnus pour cette vocation.



Ils participent en outre, en tant que milieu ouvert, à la diversité des milieux nécessaires au maintien/à la préservation de la biodiversité de la trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air, à la diversité des paysages garantissant un cadre de vie agréable pour les habitants. De plus, la majorité de ces espaces ouverts, situés à l'interface entre les massifs boisés et les zones urbaines, permettent de créer des coupures visant à limiter la propagation des feux de forêt, en cas d'incendie. D'autres se situent en zone inondable, en lien avec la présence des vallats. Enfin, ils marquent les portes d'entrée sur le territoire Boucain. Leur réaffectation en zone Agricole est donc justifiée pour l'ensemble de ces motifs.

Des espaces, classés en tant que zone Naturelle au PLU de 2012, ont donc fait l'objet d'un reclassement au profit de la zone Agricole.

Il s'agit des espaces localisés :

- aux lieux-dits la Sèbe-Leï Morts
- à l'Est du quartier des Revenants
- au Nord-Est du quartier Valcros, au lieu-dit Petit Chemin d'Aix
- au lieu-dit Violesi Ouest
- aux abords du vallat de Violesi, dans le prolongement de la Bastide de la Babiole
- au Nord de la Bastide Castel Régina
- des abords du Grand Vallat, à l'interface entre les lieux dits le Crêt et Pont de Bouc

Près de 78 ha sont ainsi confortés pour leur vocation agricole.

Dans le même objectif, et pour les mêmes motifs, certains espaces qui étaient classés soit en zone urbaine, soit en zone à urbaniser au PLU de 2012, ont été reclassés en zone Agricole avec le nouveau PLU. La majorité d'entre eux étaient principalement dédiés au développement des activités économiques.

Il s'agit:

- des espaces agricoles situés au lieu-dit Pin Porte Rouge, pour lequel le PLU de 2012, à travers un classement en zone 5AUE, envisageait la création d'une nouvelle zone d'activités qui aurait généré une succession ininterrompue d'activités économiques depuis Plan de Campagne jusqu'à l'entrée de ville de Bouc Bel Air
- de la zone 3AU localisée à l'extrémité Sud-Est du quartier Montauray, dans le prolongement de la zone d'activités économiques de Siège, aux abords du vallat des Tilleuls, pour laquelle le PLU de 2012 envisageait une zone de développement mixte habitat/activités économiques alors que la majorité du secteur est située en zone inondable
- d'une partie de la zone 5AUE, localisée quartier Leï Morts, que le PLU de 2012 avait délimitée en vue de développer les activités économiques
- d'une partie des zones 5AUE et 1AU localisées à l'Est du quartier Violesi, aux abords du vallat, alors que ce secteur est situé en zone inondable.
- des deux parcelles non bâties qui étaient classées dans la zone 1AU du quartier San Baquis Ouest avec le PLU de 2012, pour lesquelles la DDTM a demandé un reclassement en zone agricole ou naturelle, en raison du risque d'inondation

La réintégration en zone Agricole de ces espaces, qui étaient destinés à être urbanisés avec le PLU de 2012, permet en outre de contenir/maîtriser l'étalement urbain et donc de limiter la consommation de l'espace, en adéquation avec l'objectif visé à l'Orientation n°2 du PADD.

Ainsi près de 50 ha seront préservés de l'urbanisation avec le nouveau PLU, à travers l'affirmation de leur vocation agricole.

Une partie de la zone agricole a fait l'objet d'un classement particulier en secteur Ap. Il s'agit des espaces agricoles d'intérêt paysager situés dans le prolongement de la Bastide de Monfinal, classée aux Monuments Historiques, pour lesquels une préservation plus stricte s'impose.

## **e) Les modifications apportées au règlement de la zone A**

Les modifications apportées à certains articles du règlement de la zone agricole visent avant tout à clarifier certaines dispositions, en vue de faciliter l'instruction du droit des sols. Ne sont donc détaillés ci-après que les articles ayant fait l'objet de modifications de règles.

### *Occupations et utilisations du sol interdites*

Le règlement précise qu'aucune nouvelle construction ou installation autre que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est autorisée au sein du secteur Ap créé, en cohérence avec l'objectif de protection de cet espace singulier, garantissant ainsi la préservation des paysages aux abords et dans l'axe de co-visibilité du Monument Historique de la Bastide de Montfinal.

### *Types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières*

Le règlement du PLU de 2012 permettait l'extension mesurée des habitations existantes situées en zone agricole, sur l'ensemble du territoire communal. En compatibilité avec le code de l'urbanisme, le nouveau PLU maintient cette possibilité.

Néanmoins, le règlement du PLU de 2012 limitait uniquement la superficie des constructions à destination d'habitation à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet article a été complété de façon à limiter également l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière à 250 m<sup>2</sup>. En effet, plusieurs types de constructions telles que les garages ou annexes ne générant pas de surface de plancher pouvaient de fait être autorisées, sans limite. Or leur multiplication participe à l'artificialisation des sols et réduisent les superficies des terres cultivables. La modification apportée au règlement vise donc à conserver au maximum le potentiel des terres cultivables.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes non rattachées à une exploitation agricole, le règlement précisait (en plus des dispositions précédentes), que les extensions mesurées pouvaient atteindre 30% de la surface de plancher initiale. Cette possibilité a été réduite à 25 %, d'une part afin de mieux encadrer l'évolution bâtie et préserver le caractère paysager des lieux, mais également afin de ne pas créer d'incohérence et d'offrir de droits supplémentaires par rapport aux zones à urbaniser, et qui ont vocation à devenir des zones urbaines, donc plus denses une fois équipées, et pour lesquelles le règlement du PLU n'autorise les extensions qu'à hauteur de 25%.

### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives*

Cet article a été adapté au regard des spécificités de la zone, afin de mieux préserver son caractère. Ainsi, alors que le PLU de 2012 autorisait dans certains cas des marges de recul à 4 mètres minimum, ces dernières sont portées à 5 mètres minimum, quelque soit la destination de la construction. Cette modification vise également à simplifier le règlement.

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Ici également, afin de préserver le caractère de la zone et d'éviter que les différentes constructions autorisées soient éparpillées sur les unités foncières et compromette l'exploitation des terres cultivables, cet article, qui n'était pas réglementé avec le PLU de 2012, l'est avec le nouveau PLU.

Il est donc précisé que, sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent être regroupées et que les annexes et piscines liées aux constructions à destination d'habitation doivent être situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal.

## **G. La zone naturelle (N)**

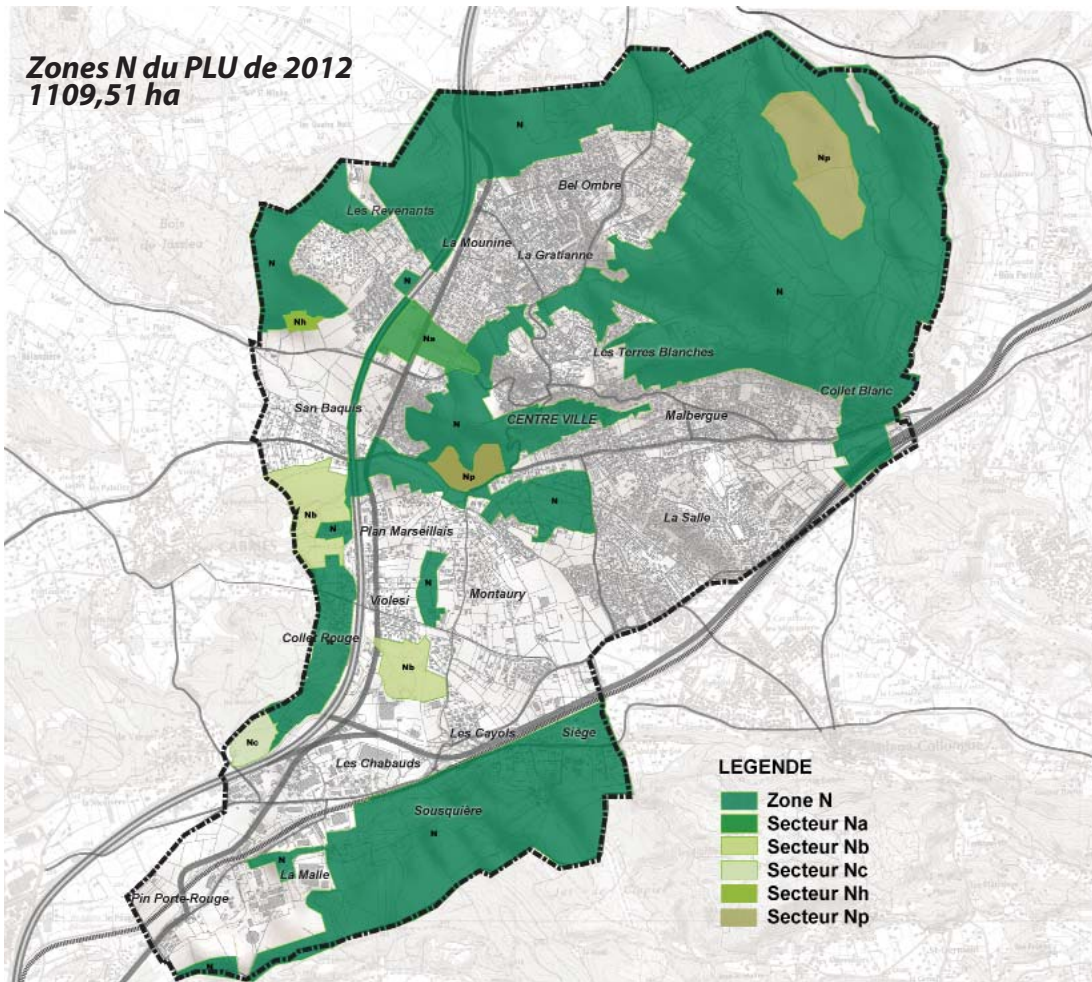
### **Rappel du Code de l'Urbanisme**

#### **Article R.123-8**

«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

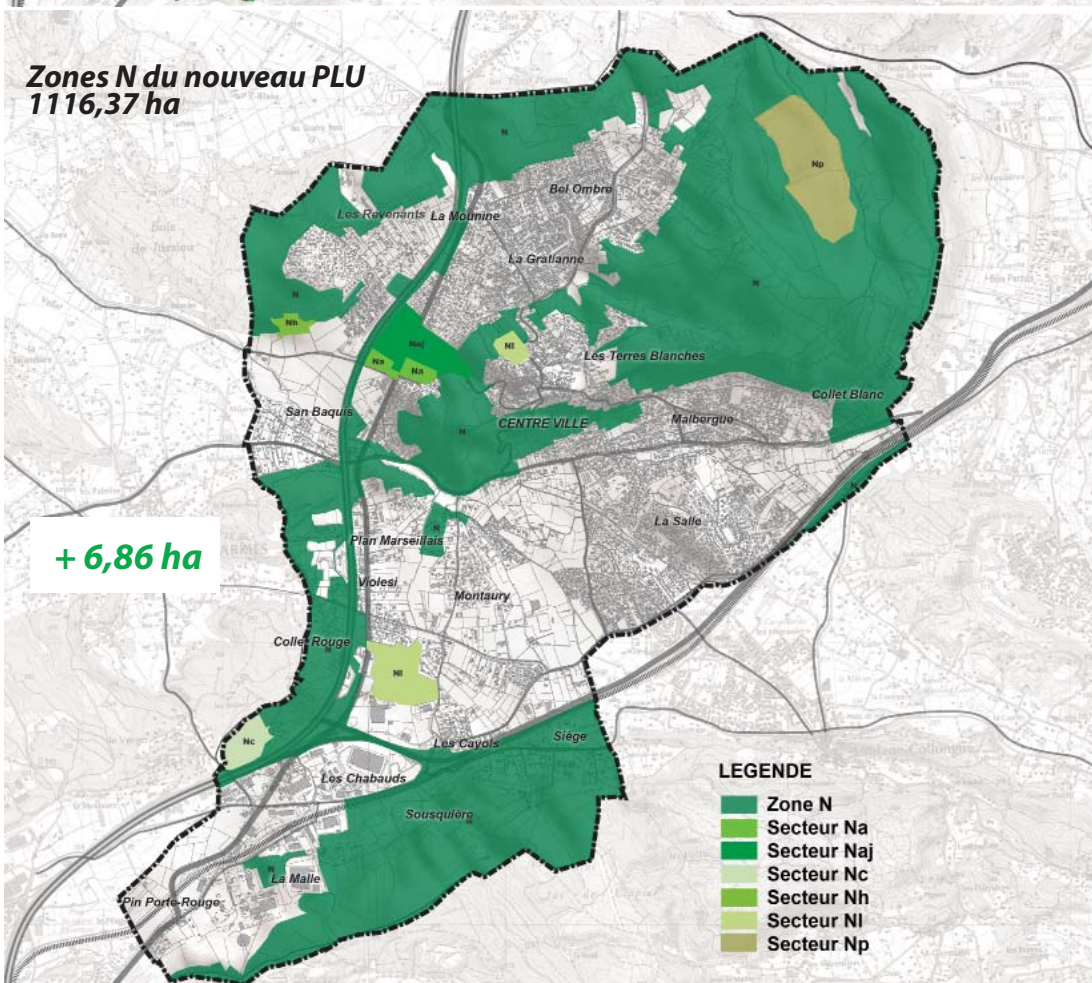
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

**Zones N du PLU de 2012**  
1109,51 ha



- LEGENDE**
- Zone N
  - Secteur Na
  - Secteur Nb
  - Secteur Nc
  - Secteur Nh
  - Secteur Np

**Zones N du nouveau PLU**  
1116,37 ha



**+ 6,86 ha**

- LEGENDE**
- Zone N
  - Secteur Na
  - Secteur Naj
  - Secteur Nc
  - Secteur Nh
  - Secteur Ni
  - Secteur Np

- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.»

#### **Article L123-1-5-6°**

«A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

(...)

Dans les zones agricoles ou naturelles (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...)

#### **a) Caractère de la zone**

La zone N recouvre les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière, ou pour leur caractère d'espace naturel. Seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, aux équipements collectifs ou aux services publics, ainsi que les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées.

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, où d'autres occupations et utilisation du sol peuvent être autorisées :

- un secteur Na, qui correspond à un secteur à forts enjeux écologiques et paysagers, occupé par quelques constructions, limitrophes, au Sud des Jardins d'Albertas
- un secteur Naj, qui correspond à la Bastide et aux Jardins d'Albertas, classés à l'inventaire des Monuments Historiques, où ne sont autorisées que des activités d'accueil touristique et de loisirs, sous conditions
- un secteur Nc, qui correspond à un camping, où ne sont autorisées que des activités d'accueil touristique et de loisirs (camping, Parc Résidentiel de Loisirs, etc.)
- un secteur Nh, qui correspond à la bastide de Montfinal, classée à l'inventaire des Monuments Historiques et à ses abords immédiats, à constructibilité limitée
- un secteur Ni, qui correspond à un espace dédié aux activités sportives et de loisirs
- un secteur Np, qui correspond au site de traitement des boues rouges et de développement d'énergies renouvelables.

### **b) Zone N conservée**

En adéquation avec les objectifs affirmés au sein de l'Orientation n°1 du PADD, les grands massifs constituant les entités naturelles majeures de Bouc Bel Air et assurant le rôle de réservoir de biodiversité ont été confortés, avec le nouveau PLU, dans leur vocation naturelle. Il en est de même pour les espaces à ce jour non bâtis jouant le rôle de corridor écologique, et de manière plus générale, de l'ensemble des espaces naturels participant à la Trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air.

Les contours de la zone Nh ont été légèrement modifiés, de façon à y inclure le chemin d'accès des services de secours existant au Nord de la zone, et de prendre en compte les espaces nécessaires à la créations de bassins, prévus dans le projet validé par la DRAC et l'ABF, dans le prolongement du bâti existant et envisagé, à l'Ouest du secteur.

### **c) Zone N supprimée**

Des espaces, classés en tant que zone Naturelle au PLU de 2012, ont fait l'objet d'un déclassement au profit de la zone Agricole. Ces espaces sont en effet cultivés ou présentent un potentiel agricole, ils doivent être en conséquence reconnus pour cette vocation.

Le PADD affiche clairement, à la fois à l'Orientation n°1 et à l'Orientation n°4 l'objectif d'affirmer ces espaces pour leur vocation économique agricole. Ils participent en outre, en tant que milieu ouvert, à la diversité des milieux nécessaires au maintien/à la préservation de la biodiversité de la trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air, à la diversité des paysages garantissant un cadre de vie agréable pour les habitants. De plus, la majorité de ces espaces ouverts, situés à l'interface entre les massifs boisés et les zones urbaines, permettent de créer des coupures visant à limiter la propagation des feux de forêt, en cas d'incendie.

Il s'agit des espaces localisés :

- aux lieux-dits la Sèbe-leï Morts
- à l'Est du quartier des Revenants
- au Nord-Est du quartier Valcros, au lieu-dit Petit Chemin d'Aix
- au lieu-dit Violesi Ouest
- aux abords du vallon de Violesi, dans le prolongement de la Bastide de la Babiole
- au Nord de la Bastide Castel Régina
- des abords du Grand Vallat, à l'interface entre les lieux dits le Crêt et Pont de Bouc

### **d) Zone N créée**

La délimitation des zones constructibles en frange des principales entités naturelles/boisées de la Commune a été reprise au plus près des constructions existantes dans l'objectif de limiter/stopper l'expansion de l'urbanisation sur ces espaces d'intérêts écologiques/paysagers par ailleurs soumis à l'aléa Feu de Forêt. En plaine, des secteurs particulièrement concernés par un risque élevé d'inondation et ne comprenant que quelques habitations établies de manière diffuse ont également évolué.

Ainsi certains secteurs qui étaient classés soit en zone urbaine, soit en zone à urbaniser au PLU de 2012, ont été reclassés en zone Naturelle avec le nouveau PLU.

Il s'agit notamment :

- des abords Ouest du Centre Ville
- des abords Est du chemin de la Baume du Loup
- de l'espace occupé par le stade du Moussou pour lequel la vocation d'équipements de sports/loisirs a été affirmée à travers la création d'un secteur NI, en cohérence également avec l'objectif de maintenir/conforter l'offre en équipements de la commune affirmée à l'Orientation n°3 du PADD
- de l'extrémité Nord de la zone à urbaniser du quartier Escaillon
- de certaines unités foncières appartenant au socle boisé de l'éperon supportant le centre ancien
- des espaces boisés en limite Sud du site de l'usine Lafarge sur les contreforts du massif de Baou-Roux
- des l'espace naturel boisé localisé entre le lotissement Les Vergers et le Clos des Pins

- des zones classées en tant que urbaines au PLU de 2012, à travers les zonages UCc et UEt, au Sud et abords immédiats des Jardins d'Albertas. Ces zones ont été reclassées en sous-secteur Na, n'autorisant que la constructions d'une à deux habitations supplémentaires et une évolution mesurée et encadrée de l'urbanisation existante, ceci en cohérence avec les forts enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques identifiés sur l'espace concerné
- de la partie du secteur classé en UCa au PLU de 2012, au Nord Ouest du quartier Montaury - jonction entre le vallon de Violesi et le Grand Vallat- ce secteur étant particulièrement concerné par un risque inondation élevé et ne comprenant que quelques constructions établies de manière éparse.

La réintégration de ces espaces en zone Naturelle permet en outre de contenir/maîtriser l'étalement urbain et donc de limiter la consommation de l'espace, en adéquation avec l'objectif visé à l'Orientation n°2 du PADD.

Ainsi 34 ha seront préservés de l'urbanisation avec le nouveau PLU, à travers l'affirmation de leur caractère naturel.

Ont également fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle, les espaces interstitiels liés aux grandes infrastructures routières ainsi que ceux en bordure de ces axes, qui étaient délimités au PLU de 2012 en zone urbaine ou à urbaniser dans l'objectif d'accueillir de nouvelles activités économiques. Il convient en effet de ne pas y développer de nouvelles constructions qui compromettraient les coupures vertes/corridors écologiques appartenant à la Trame Verte et Bleue de Bouc Bel Air, ces espaces permettant par ailleurs de délimiter des séquences paysage boucain et d'éviter un nappage continu de l'urbanisation.

D'autres espaces déjà inclus en zone naturelle, mais au sein de secteurs spécifiques autorisant d'autres types d'activités ont été reclassés pour une vocations naturelle stricte. Il s'agit :

- du sous-secteur Nb, situé au lieu-dit Collet Rouge, qui affichait une possible vocation d'activités de sports/loisirs
- du sous-secteur Np, situé au lieu-dit Sous le Crêt (en bordure Nord de l'avenue Thiers), pour lequel le PLU de 2012 rendait possible le développement de centrales photovoltaïques au sol.

Au regard des enjeux environnementaux et paysagers des espaces partiellement bâtis en bordure Sud de la Bastide et des Jardins d'Albertas, classés Monuments Historiques, la Commune a fait le choix que reclasser les unités foncières, incluses en secteur UCc et UEt au PLU de 2012, en secteur Na. Il s'agit en effet de préserver le caractère actuel des lieux en n'autorisant que les extensions mesurées des constructions existantes. Néanmoins une parcelle à ce jour non bâtie peut, sous certaines conditions, accueillir de nouvelles constructions sans compromettre les caractéristiques des lieux. Le règlement et les documents graphiques du PLU précisent ces conditions.

Le secteur spécifique délimité au PLU de 2012, comprenant la Bastide et les Jardins d'Albertas, a donc changé d'appellation, et est dorénavant nommé Naj, au lieu de Na.

### ***e) Les modifications apportées au règlement de la zone N***

Les modifications apportées à certains articles du règlement de la zone Naturelle visent avant tout à clarifier certaines dispositions, en vue de faciliter l'instruction du droit des sols. Ne sont donc détaillés ci-après que les articles ayant fait l'objet de modifications de règles.

#### ***Les dispositions applicables à la zone N :***

Les modifications apportées aux dispositions applicables au sein de la zone Naturelle permettent de garantir une cohérence avec les règles applicables au sein des zones Agricoles.

#### ***Types d'occupations et utilisations soumises à des conditions particulières***

Le règlement du PLU de 2012 permettait l'extension mesurée des habitations existantes situées en zone naturelle, sur l'ensemble du territoire communal. En compatibilité avec le code de l'urbanisme, le nouveau PLU maintient cette possibilité.

Néanmoins, le règlement du PLU de 2012 limitait uniquement la superficie des constructions à destination d'habitation à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet article a été complété de façon à limiter également l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière à 250 m<sup>2</sup>. En effet, plusieurs types de constructions telles que les garages ou annexes ne générant pas de surface de plancher pouvaient de fait être autorisées, sans limite. Or leur multiplication participe à l'artificialisation des sols et réduisent les superficies des terres cultivables. La modification apportée au règlement vise donc à conserver au maximum le potentiel des terres cultivables.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes non rattachées à une exploitation agricole, le règlement précisait (en plus des dispositions précédentes), que les extensions mesurées pouvaient atteindre 30% de la surface de plancher initiale. Cette possibilité a été réduite à 25 %, d'une part afin de mieux encadrer l'évolution bâti et préserver le caractère paysager des lieux, mais également afin de ne pas créer d'incohérence et d'offrir de droits supplémentaires par rapport aux zones à urbaniser qui ont vocation à devenir des zones urbaines, donc plus denses une fois équipées, et au sein desquelles le règlement du PLU n'autorise les extensions qu'à hauteur de 25%.

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives*

Cet article a été adapté au regard des spécificités de la zone, afin de mieux préserver son caractère. Ainsi, alors que le PLU de 2012 autorisait dans certains cas des marges de recul à 4 mètres minimum, ces dernières sont portées à 5 mètres minimum, quelque soit la destination de la construction. Cette modification vise également à simplifier le règlement.

#### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Ici également, afin de préserver le caractère de la zone et d'éviter que les différentes constructions autorisées soient éparpillées sur les unités foncières et compromette le caractère naturel des lieux, cet article, qui n'était pas réglementé avec le PLU de 2012, l'est avec le nouveau PLU.

Il est donc précisé que, sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent être regroupées et que les annexes et piscines liées aux constructions à destination d'habitation doivent être situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal.

#### **Les dispositions particulières applicables au secteur Na :**

L'article N2 «*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*», précise dans quelles conditions les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions mesurées, et sous quelles conditions, les nouvelles constructions peuvent être implantées.

Pour ces dernières, un polygone d'implantation a été reporté aux documents graphiques du PLU. Le règlement y fait référence aux articles N 2 «*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*», N 6 «*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*» et N 7 «*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*».

Ce polygone a été délimité de manière à garantir une bonne insertion des nouvelles constructions. Ainsi en limite Nord l'implantation délimitée par le polygone permet de créer une marge de recul suffisante par rapport aux jardins d'Albertas, garantissant un alignement des futures constructions avec celles existantes à l'Est de la RD8n, au sein du même espace. Le polygone permet également d'imposer une marge de recul visant à limiter la perception visuelle des futures constructions depuis la RD8n, de manière à préserver avant tout, et en premier plan, la perception des alignements d'arbres et de la Bastide d'Albertas depuis l'infrastructure.

#### **Les dispositions particulières applicables au secteur NI :**

Ce secteur était nommé «Nb» au PLU de 2012, il a été renommé en «NI». Il correspond aux espaces sportifs et de loisirs du site Décathlon-Village et au stade du Moussou, dont la vocation en tant qu'espace sportif de plein air a été affirmée avec le nouveau PLU.

L'article N2 «*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*» précisait pour ce secteur que «*seuls les aménagements légers liés aux équipements d'accompagnements d'activités sportives et de loisirs peuvent être autorisés, à condition de ne pas générer de Surface de Plancher, et dans le respect de la préservation du caractère naturel du secteur.*»

Les modifications apportés au règlement du nouveau PLU visent à mieux préciser les conditions

dans lesquelles ces aménagement légers peuvent être réalisés, notamment en règlementant leur emprise au sol. Ce choix a été fait afin de mieux préserver le caractère naturel des lieux, en limitant l'occupation du sol.

#### ***Les dispositions particulières applicables au secteur Np :***

##### *Hauteur maximale des constructions*

Le PLU de 2012 autorisait une hauteur de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Elle est désormais, avec le nouveau PLU, limitée à 3,50 mètres au faitage. S'agissant de constructions démontables ou de mobilhomes de plain pied, cette hauteur est suffisante.

#### ***Les dispositions particulières applicables au secteur Np :***

##### *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions, édictée à travers l'article N 10 «*hauteur maximale des constructions*» n'était pas réglementé avec le PLU de 2012 pour ce secteur.

Le Code de l'Urbanisme étant ainsi rédigé pour les zones Naturelles : «*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*», le renseignement de cet article s'avère donc obligatoire.

Choix a donc été fait de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 7 mètres à l'égout du toit, sauf impératif technique.

Cette nouvelle disposition vise à ce que les nouvelles constructions, si elles étaient nécessaires, s'insèrent dans le paysage et le caractère naturel des lieux, tout en laissant une certaine souplesse quant aux éléments techniques qui seront nécessaires au fonctionnement de la structure.

#### ***Les dispositions particulières applicables au secteur Nh :***

Ce secteur fait l'objet d'une délimitation spécifique et d'une réglementation particulière établies en fonction d'un projet particulier, déjà validé dans son principe, à travers le zonage du PLU de 2012.

##### *Rappel des objectifs et enjeux du projet:*

Le Domaine de Montfinal est composé de plusieurs bâtiments flanqués sur les contreforts de la plaine de Barème, à proximité du village de Bouc-Bel-Air.

Autour de la bastide principale, dont certaines pièces sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, s'organisent plusieurs annexes ou communs qui caractérisent l'activité agricole de jadis, liée à cette grande propriété.

Etagés suivant les courbes de niveau de l'adret, les corps de bâtiments bénéficient d'une vue singulière sur une campagne préservée, allant du Village de Calas jusqu'à celui de Bouc-Bel-Air.

La Famille LEPRINCE – RINGUET, actuelle propriétaire du domaine, est une famille nombreuse. Pour garder et continuer d'entretenir un tel patrimoine, elle doit s'y réorganiser en construisant de nouveaux bâtiments d'habitation.

L'activité agricole autour du domaine de Montfinal est toujours d'actualité, même si elle s'est réduite avec le temps. Des bâtiments tels que hangars, remises, communs, logements de métayers ou de saisonniers, magnaneries, etc... attestent d'une activité passée intense autour de la bastide. De même, les implantations du jardin potager clos, du poulailler, du puits ou de l'aire de battage, rappellent la nécessité de proximité, qui était liée au fonctionnement d'un tel ensemble. Avec le temps, certaines de ces annexes sont tombées en ruine, d'autres en désuétude. Une partie a déjà été entretenue pour être réaffectée aux logements de la famille.

Une étude de potentialité a été élaborée selon 3 objectifs :

1) Proposer de nouvelles implantations pour le bâti, compatibles avec l'esprit du domaine,



2) Définir, à l'intérieur du domaine, des implantations pertinentes qui évitent l'éparpillement et le mitage du site, tout en garantissant une certaine qualité de vie collective et familiale,  
3) Exploiter les atouts du site (vues dégagées, orientation, jardins, bois...) grâce à des dispositifs bâtis qui préservent les zones habitées des nuisances sonores de l'autoroute.

Le PLU de décembre 2012 a alors intégré ces potentialités du domaine à accueillir de nouvelles implantations bâties, dans le respect de la bastide et de son environnement paysagé. Le domaine a alors été classé en zone Nh au PLU de la commune, avec un plan masse décrivant ces potentialités.

Dans le cadre de la prochaine révision du PLU, l'ABF et la DRAC ont suggéré des modifications d'orientations de certains bâtiments, pour en optimiser encore leur inscription dans le paysage. La proposition d'implantation des nouveaux bâtiments reprend le même principe de proximité et sont toujours regroupés dans l'arrière-plan de la bastide. Par leur implantation resserrée, ils préservent la cohérence bâtie et paysagère du site.

L'implantation de ces nouveaux bâtiments est matérialisée aux documents graphiques du PLU à travers la délimitation de polygones d'implantation, dont les longueurs et largeurs ont été cotées. Le règlement, dans sa partie écrite y fait référence.

L'organisation proposée recherche l'esprit des bâtiments de service réinvestis en logements, tel que cela se retrouve fréquemment dans l'évolution des grandes propriétés. Les 3 implantations proposées reprennent naturellement les courbes de niveaux naturelles existantes et répondent chacune à une situation particulière.

L'un des nouveaux bâtiment se greffe sur le poulailler existant, réhabilité. Il sera orienté Est / ouest parallèlement à la pente naturelle comme tous les autres bâtis de la propriété, permettant une intégration respectueuse et harmonieuse. La cour haute, bordée par un auvent de service, marque une séquence d'entrée dans l'esprit de cour de service. Le jardin clos « bas », anciennement potager, accueille la zone de vie du logement. L'exploitation du terrain d'origine en terrasses, et la réutilisation du poulailler existant, contribuent à « accrocher » le nouveau bâtiment à son environnement proche et à l'inscrire dans l'histoire de la propriété.

Un deuxième bâtiment investit une parcelle de terrain gagnée en creux sur la topographie du site. Située en arrière-plan de la bastide principale et de la magnanerie, cette implantation présente 3 avantages; elle utilise un terrain « déjà prêt », qui ne nécessitera aucun bouleversement topographique, elle présente un impact visuel minimum par rapport à l'ensemble bâti, elle bénéficie, grâce à la magnanerie et à la bastide, d'un environnement sonore « atténué ». Ici encore, le corps de bâti principal est implanté Est/Ouest dans le sens de la pente naturelle du terrain. La galerie souterraine qui traverse ce terrain, classé MH sera entièrement préservée et non impactée par la construction projetée.

Un troisième bâtiment réhabilite et complète la ruine qui borde l'ancienne aire de séchage, sur le promontoire Ouest de la propriété. Cet emplacement bénéficie de la vue la plus dégagée du site. La ruine existante est « remontée » dans son emprise et son gabarit d'origine. Sa présence dans l'ensemble du site sera ainsi restaurée mais pas nouvelle.

Les bâtiments neufs se développent derrière la ruine et en continuité de cette dernière, parallèlement au mur de restanque qui bloque l'aire de séchage au Nord. La configuration d'équerre, en fond de terrain, protège les espaces extérieurs du vecteur sonore, et minimise l'impact du bâti sur le paysage. Cette implantation ne devrait pas affecter l'aire de séchage qui se trouve à l'extrémité sud de ce terrain, loin de cette construction. La perception de cette implantation est également légitime puisqu'elle se résume pour l'essentiel à la remise au gabarit d'une construction jadis existante.

Le projet intègre également la création de bassins.

Pour familial qu'il soit, le vécu de la propriété doit intégrer dans son organisation, certains principes d'indépendance et d'intimité. Les bassins de baignades sont implantés aux abords des groupes d'habitations, sans affectation privée systématique. Ces bassins «hors sol», type bassin d'arrosage à larges margelles, sont exploités comme des éléments de composition et de structuration des espaces extérieurs du domaine.

Un premier bassin, de grande dimension, s'appuie sur la première restanque de l'oliveraie actuellement en place. De très simples bouches d'eau pourraient l'alimenter et couvrir l'omniprésence du bruit autoroutier. L'ensemble ainsi composé ; restanques, margelles, terrasses latérales, oliveraies en fond de tableau, etc..., bien que parfaitement invisible depuis les alentours, contribuerait, par l'usage, à la réappropriation et à la recomposition paysagère du site en pied de colline.

Deux autres bassins, plus simples et plus réduits, sont également conçus comme des pièces d'eau d'arrosage. Ils sont sans artifice et en parfaite symbiose avec l'esprit agricole du lieu.

Au regard du projet envisagé exposé, validé par l'ABF et la DRAC, les documents graphiques du nouveau PLU ont été modifiés de manière à ajuster les polygones d'implantation prévus pour les nouvelles constructions, les extensions, ainsi que ceux prévus pour l'implantation des bassins.

Le règlement précise en outre l'obligation d'implanter les nouvelles constructions/extensions uniquement dans ces polygones, aux articles N 2 «*Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*», N 6 «*Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*» et N 7 «*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*»

#### *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions, édictée à travers l'article N 10 «*hauteur maximale des constructions*» n'était pas règlementé avec le PLU de 2012 pour ce secteur.

Le code de l'urbanisme étant ainsi rédigé pour les zones Naturelles : «*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*», le renseignement de cet article s'avère donc obligatoire.

Choix a donc été fait de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 7 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond aux hauteurs maximales envisagées par le projet.

#### *Desserte par les réseaux*

En raison de la nature du sol, l'assainissement non collectif est inadapté dans ce secteur. Les constructions devront en conséquence nécessairement être raccordées au réseau public d'assainissement.

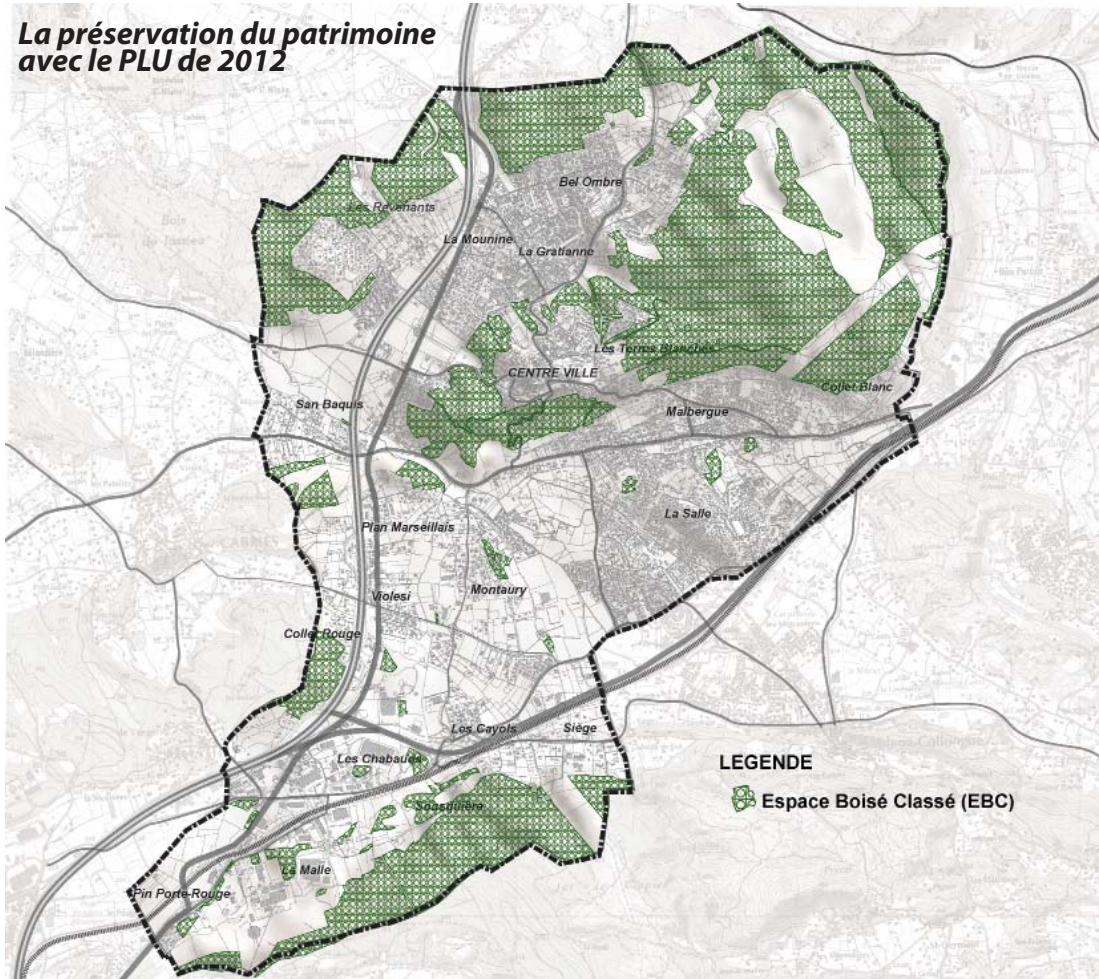
## **H. La préservation du patrimoine végétal**

En compatibilité avec les engagements pris au sein de l'Orientation n°1 du PADD, le nouveau PLU vise à mieux préserver l'environnement à travers les choix de développement établis, notamment en matière de zonage et de règlement.

Néanmoins, pour que Bouc Bel Air préserve ses caractéristiques de Ville-Nature et s'affirme en tant que poumon vert au coeur de la Métropole, il est également apparu essentiel de préserver le caractère boisé des espaces participant à l'identité du territoire et des paysages Boucains. En effet, il ne suffit pas de classer une zone ou un secteur en tant que zone Naturelle pour que le caractère boisé/arboré soit conservé.

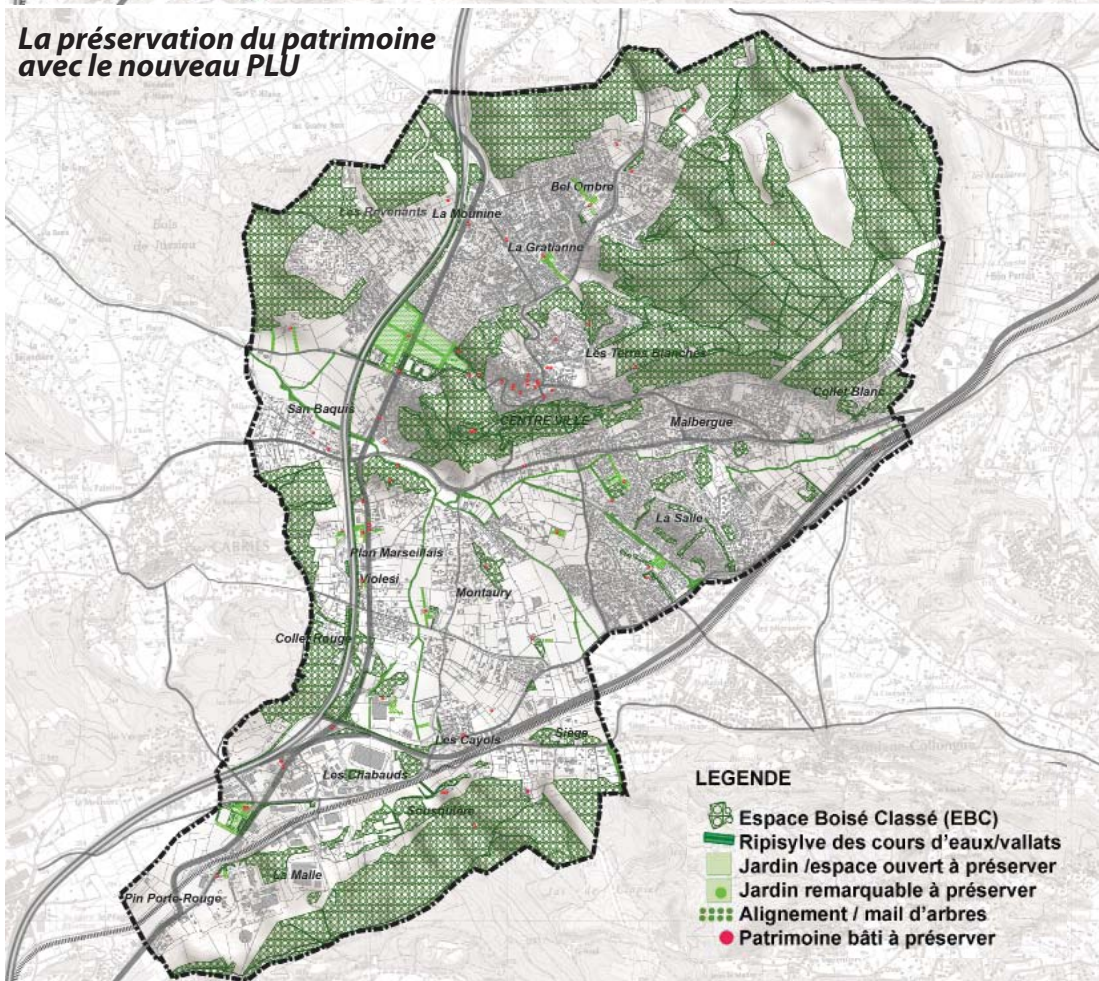
Si les espaces boisés d'intérêt majeur sont essentiellement localisés au sein des massifs et autour de l'éperon ceinturant le centre ancien, certains bosquets, inclus en zone urbaine/ou à urbaniser méritent également, et dans le même objectif, d'être préservés. C'est par exemple le cas au niveau du quartier de la Salle, ou encore au coeur et à proximité du complexe Décathlon village. Pour ce dernier

**La préservation du patrimoine avec le PLU de 2012**



**LEGENDE**  
 Espace Boisé Classé (EBC)

**La préservation du patrimoine avec le nouveau PLU**



**LEGENDE**  
 Espace Boisé Classé (EBC)  
 Ripisylve des cours d'eaux/vallats  
 Jardin /espace ouvert à préserver  
 Jardin remarquable à préserver  
 Alignement / mail d'arbres  
 Patrimoine bâti à préserver

l'objectif est de concilier la présence et le confortement des activités de loisirs en plein air, tout en préservant le cadre naturel boisé favorable au maintien de la biodiversité et à son attractivité. Les ripisylves des cours d'eau/vallats, qui sont également les lieux privilégiés pour certaines espèces animales et végétales, doivent être mieux protégées. Ainsi, au delà de la valeur paysagère de ces espaces, il s'agit aussi de préserver leur potentiel en tant qu'espaces nécessaires au maintien et au (re)déploiement de la biodiversité.

Ces éléments sont représentés aux documents graphiques du PLU qui utilise deux outils de protection:

- le classement en Espaces Boisés Classés des boisements et bosquets, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- l'identification des ripisylves des vallats/cours d'eau au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et dont la protection est assurée par les dispositions édictées pour ces espaces aux sein des dispositions générales du règlement du PLU.

Alors que le PLU de 2012 comptabilisait 662,44 ha d'Espaces Boisés Classés, le nouveau PLU en compte désormais 775,85 ha.

Les ripisylves ne faisaient l'objet d'aucune protection avec le PLU de 2012. Elles le sont aujourd'hui.

La commune remplit donc les objectifs qu'elle s'était fixés à travers le PADD en matière de préservation de l'environnement.

## **I. La préservation du patrimoine bâti et paysager de Bouc Bel Air**

Bouc Bel Air comporte de nombreux éléments du patrimoine, pour la plupart méconnus de nombreux habitants. Il s'agit, par exemple, d'anciennes bastides, de moulins, de hameaux, ou d'autres éléments tels que des norias, une glacière ... La révision générale du PLU a été l'occasion de le recenser l'ensemble de ces éléments et d'établir une fiche pour chacun d'eux. Le rapport de présentation est donc désormais complété d'une annexe les présentant.

Les bastides sont très souvent accompagnées d'un alignement ou d'un mail composé d'arbres centenaires, généralement de platanes et/ou de marronniers, ou encore d'espaces ouverts, qu'il convient de préserver. Le PLU se fixant comme objectif de mieux préserver les éléments du patrimoine bâti, il s'agit aussi de protéger ce qui caractérise leurs abords et qui participe à leur mise en valeur.

Enfin la bastide des Jardins d'Albertas, celle de Montfinal et celle de la Malle comprennent des jardins d'exception.

L'ensemble de ces éléments figurent désormais aux documents graphiques du PLU et font l'objet de prescriptions particulières, édictées au sein des dispositions générales du règlement.

Des entités paysagères singulières ont pu être identifiées grâce à une étude spécifique menée par le CAUE. Les secteurs et chemins concernés ont également été reportés aux documents graphiques, et font l'objet de fiches les présentant, annexées au rapport de présentation. Les règles établies au règlement visent à préserver la qualité de ces espaces.

Enfin le PLU de 2012 avait identifié et reporté aux documents graphiques un périmètre de protection autour du centre ancien de manière à établir des règles adaptées en termes d'aspect des constructions notamment. Ce périmètre a été conservé avec le nouveau PLU et les règles ont été complétées grâce aux apports de l'Architecte des Bâtiments de France.

## J. Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU comprennent des Emplacements Réservés (ER). Ceux-ci ont pour objectif de répondre principalement aux objectifs portés par le PADD à l'Orientation n°3 «Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air».

Ainsi des emplacements réservés sont prévus, par exemple :

- quartiers Bel Ombre, Montaury et Centre Ville afin de créer/conforter les équipements publics, en adéquation avec l'objectif «2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs» et les OAP établies pour chaque secteur.
- dans plusieurs quartiers de Bouc Bel Air, en vue d'améliorer les conditions de desserte, et par là même de répondre de manière concrète à l'objectif «3 a) Sécuriser les conditions de circulation»
- au niveau du Centre Ville et à proximité du croisement entre l'avenue Thiers et la rue Paul Emile Victor, pour répondre à l'objectif «3 b) Améliorer les conditions de stationnement»
- le long de la RD8n, au niveau au niveau du carrefour de Violesi, afin de créer un parking-relai/ de covoiturage à la hauteur de la station de bus et à proximité des zones d'habitat/des secteurs d'activités économiques, en lieu et place de celui prévu par le PLU de 2012 au niveau du noeud routier RD8n/A51, ce dernier étant trop éloigné, difficilement accessible à pied, et non desservi par les transport en communs. Sa réalisation permettra de répondre à objectif «3 c) Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile». Elle s'inscrira également pleinement avec l'organisation des déplacements alternatifs à l'automobile, envisagée et prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette thématique particulière.

D'autres déjà acquis ou qu'il n'est pas nécessaire de conserver ont été supprimés.

C'est le cas par exemple de l'ER n°2 au bénéfice de l'Etat, qui était prévu pour créer un accès sur l'A51 depuis la RD8n. au niveau de la Mounine. Le carrefour des Trois Pigeons devant être réaménagé, il n'est pas nécessaire de le maintenir.

L'ER n° 20 au droit des jardins d'Albertas a également été supprimé afin de préserver les qualités paysagères du site.

A la demande du Conseil Départemental, le bénéficiaire de certains ER a été actualisé (ER n°5 et 8).

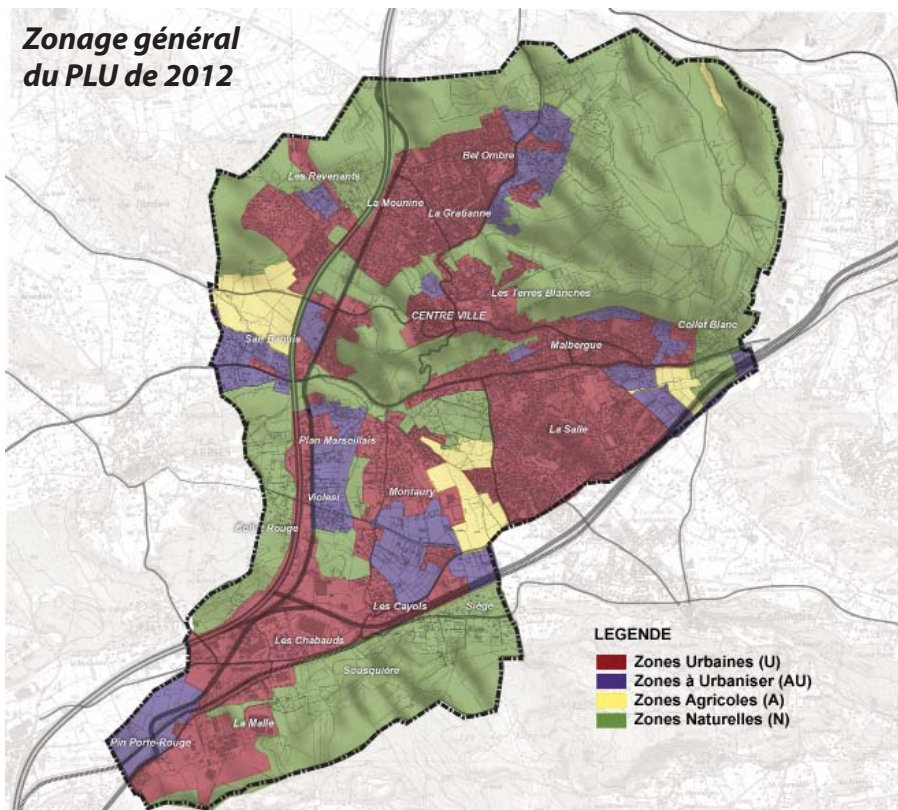
Enfin, la largeur de certains ER visant l'aménagement de voies a été actualisée en cohérence avec l'existant et la faisabilité technique des aménagements projetés (ER n°8 et 38 notamment).

## K. Comparaison entre le zonage du PLU de 2012 et le zonage du nouveau PLU

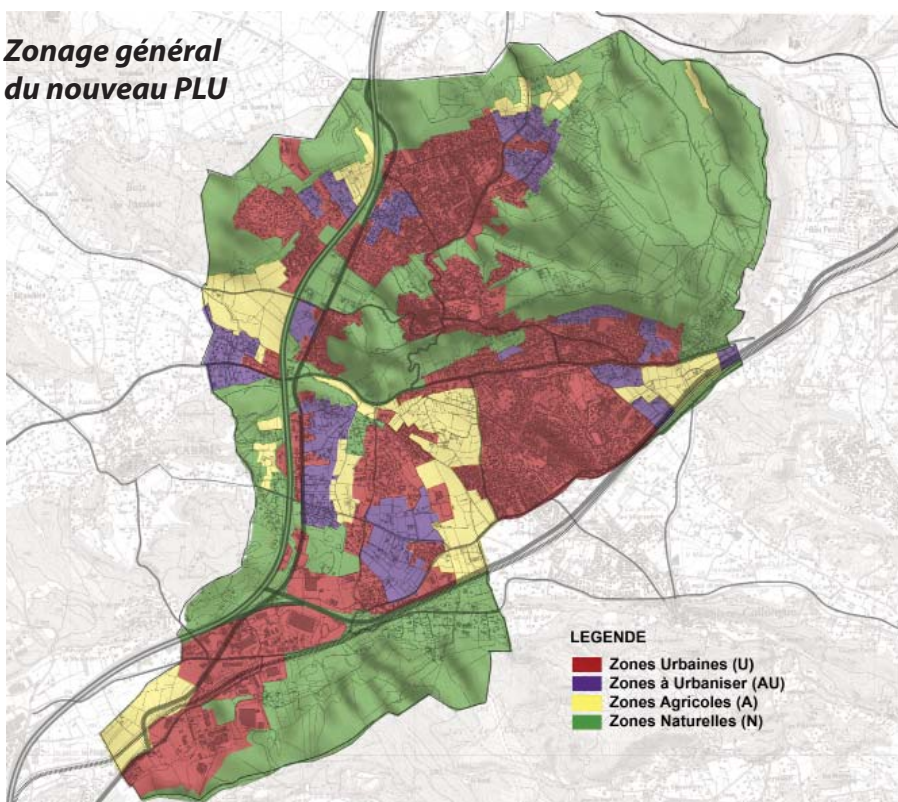
### 1. Maintenir les équilibres entre un développement urbain maîtrisé et une meilleure préservation de l'environnement

L'enjeu majeur de la révision du PLU, clairement affirmé à travers l'Orientation n°1 du PADD est de mieux préserver l'environnement et les paysages de Bouc Bel Air pour que la commune conserve ses caractéristiques de Ville Nature. Cette préservation passe nécessairement par la maîtrise de son développement urbain, tel qu'exprimé à travers l'Orientation n°2 du PADD. Le bilan comparatif et les cartographies ci-après-permettent d'ores et déjà de constater que la commune a rempli les objectifs qu'elle s'était fixés.

### Zonage général du PLU de 2012



### Zonage général du nouveau PLU



Zones	PLU de 2012		Nouveau PLU		Variation (ha)	Variation (%)
	Superficie (ha)	% du territoire communal	Superficie (ha)	% du territoire communal		
Urbaines	760,6	34,6	691,2	31,5	-69,4	-9,1
A urbaniser	239,4	10,9	173,5	7,9	-65,9	-27,5
Agricoles	86,3	3,9	214,7	9,8	128,4	148,8
Naturelles	1109,5	50,5	1116,4	50,8	6,9	0,6
TOTAL	2195,8	100,0	2195,8	100,0		

## 2. Satisfaire les besoins en logement à travers un développement urbain maîtrisé

Au regard du diagnostic établi, la Commune s'est fixé comme objectif de répondre aux besoins d'une population qui devrait être de l'ordre de 16 500 habitants à l'horizon 2030, soit près de 2500 habitants de plus qu'aujourd'hui.

Pour atteindre cet objectif, la commune devra comptabiliser 1575 logements supplémentaires. Cet objectif peut sembler élevé au regard de la population supplémentaire envisagée. Il répond néanmoins aux futurs besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, au regard de la tendance à la diminution de la taille des ménages constatée et qui doit être prise en compte.

Cela induit, pour les 15 prochaines années, une production annuelle moyenne de près de 90 nouveaux logements en construction neuve et d'environ 15 logements par réhabilitation/mobilisation du parc de logements existant sous exploité.

Cet objectif est compatible avec le SCOT arrêté de la Communauté du Pays d'Aix qui, au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs, affiche un objectif global de 105 logements/an.

Le PLU prévoit 3 grandes catégories de zones pour le développement de l'habitat, le potentiel d'accueil en nouveaux logements a été évalué pour chacune d'elles:

### **Les zones urbaines, dites «U» :**

Les nouvelles constructions peuvent y être réalisées, dans le respect des règles édictées au règlement Le potentiel maximal de ces zones représente environ 850 à 1000 nouveaux logements. Il s'agit ici d'un maximum. Ce chiffre doit nécessairement être pondéré pour tenir compte du fait, d'une part, que la majorité de ce potentiel ne pourrait être mobilisé que par divisions parcellaires et, d'autre part, qu'une grande partie des Boucains préféreront garder le cadre de vie dans lequel ils habitent. Par ailleurs, au regard du diagnostic établi et de la tendance observée, l'on peut estimer que seulement environ 35% de ce potentiel sera mobilisé à l'horizon 2030 (temps de référence du PLU),

Ainsi, au sein des zones urbaines, la réalisation d'environ 350 nouveaux logements peuvent être envisagés à l'horizon 2030, hors secteurs couverts par une OAP et conditionnés à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble (quartiers Bel Ombre et Centre-Ville).

Le potentiel estimé au sein de ces derniers, est quant à lui estimé à environ 205 logements. S'agissant de sites stratégiques pour un développement de Bouc Bel Air, leur potentialité doit être appréhendée dans leur globalité.

Le potentiel total estimé, au sein des zones urbaines est donc de l'ordre de 555 nouveaux logements

### **Les zones à urbaniser, dites «1AU»**

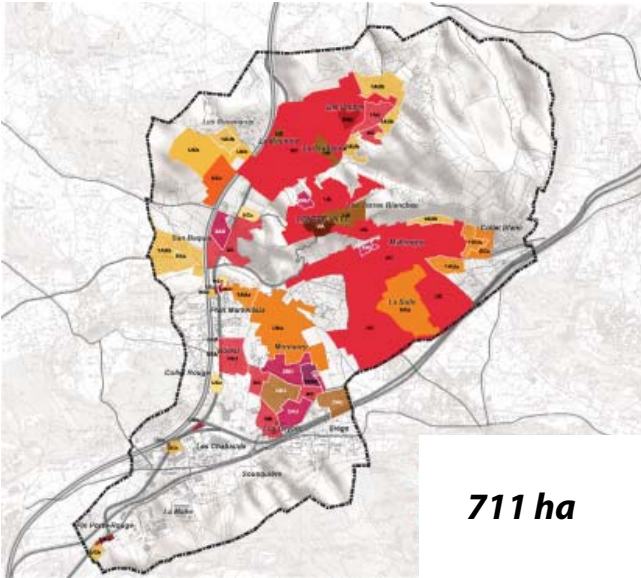
Ces zones peuvent être urbanisées, selon les cas :

- soit au fur et à mesure de la réalisation, par la commune, des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone (réseaux d'eau potable, assainissement des eaux usées, adaptation des voies). La commune maîtrise donc l'urbanisation de ces secteurs, à travers le calendrier qu'elle établira pour la réalisation des équipements (Zone 1AUC et secteurs 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc).

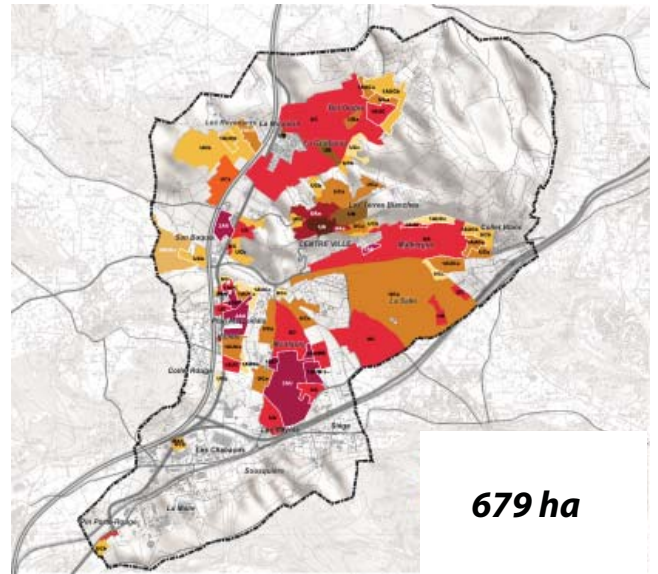
Le potentiel de ces secteurs est estimé à environ 350 à 450 nouveaux logements. Néanmoins, tout comme pour les zones urbaines, ce nombre est un maximal qui doit être pondéré. Ainsi au sein des zones à urbaniser, dites «1AU», la réalisation d'environ 140 nouveaux logements peuvent être envisagés, hors secteurs couverts par une OAP et conditionnés à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble.

- soit sous forme d'opération d'ensemble comprenant la réalisation de la totalité des équipements nécessaires à son fonctionnement (secteurs 1AUD-1/secteur de «La Créole», 1AUD-2/secteur Plan Marseillais-Violesi, 1AUD-3 et 1AUD-4/secteur Montauray. Ces secteurs, couverts chacun par une OAP, ne pourront être urbanisés que lorsque les projets seront compatibles avec ces dernières, notamment

**Les espaces destinés à accueillir essentiellement l'habitat avec le PLU de 2012**

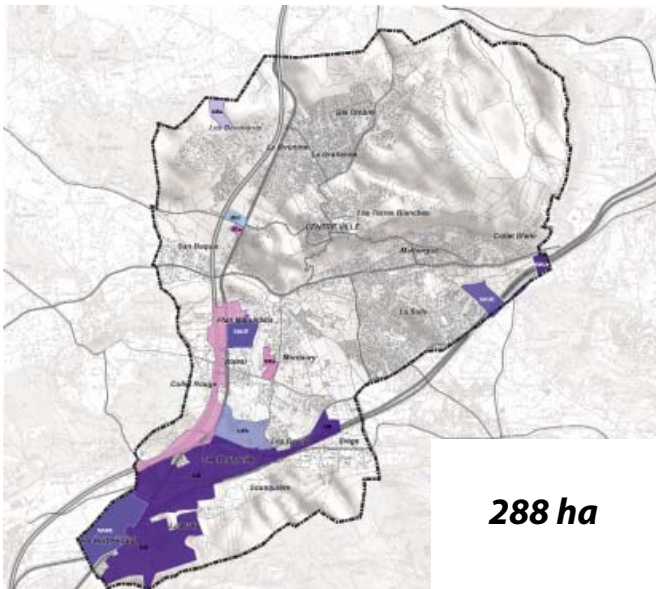


**Les espaces destinés à accueillir essentiellement l'habitat avec le nouveau PLU**

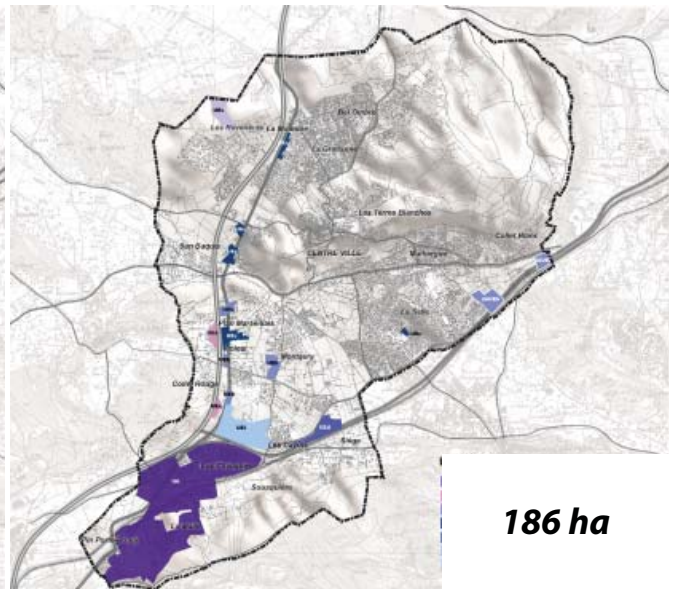


**- 32 ha**

**Les espaces destinés à accueillir les activités économiques avec le PLU de 2012**



**Les espaces destinés à accueillir les activités économiques avec le nouveau PLU**



**- 102 ha**



en matière d'aménagements, et des objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés. Leur potentialité doit être appréhendée dans leur globalité.

Le potentiel de ces secteurs, établi au regard des indications fournies par les OAP, est estimé à environ 350 nouveaux logements.

Le potentiel total des zones 1AU est donc estimé à environ 490 nouveaux logements.

### **Les zones à urbaniser dites zones «2AU»**

- Hormis le secteur 2AUCc, déjà bâti mais de manière diffuse qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à très long terme (secteur nécessitant des études complémentaires), les zones 2AU (combinées aux zones 1AUD) correspondent aux secteurs de développement stratégiques pour le développement futur de Bouc Bel Air. Leur urbanisation sera nécessairement réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, comprenant la réalisation de la totalité des équipements nécessaires à leur fonctionnement et en dans le respect des indications fournies par les OAP.

La commune maîtrise entièrement le phasage de l'urbanisation de ces zones/secteur, ceux-ci étant conditionnés à une procédure de modification ou du révision du PLU pour pouvoir être urbanisés.

Le potentiel des zones 2AU et du secteur 2AUC, établi au regard des indications fournies par les OAP, est estimé à environ 1310 nouveaux logements. Leur potentialité doit être appréhendée dans leur globalité.

### **La capacité d'accueil globale estimée avec le nouveau PLU**

Le nouveau PLU s'est attaché à contenir le plus possible l'emprise du développement urbain de Bouc Bel Air au plus proche des tissus urbains existants en tout ou partie bâtis. De ce fait, l'emprise des zones qui ont vocation à être urbanisées ont été réduites de manière significative. Les espaces agricoles et naturels, et notamment ceux favorables au maintien et au déploiement de la biodiversité (Trame Verte et Bleue), ainsi que les paysages de Bouc Bel Air seront donc mieux préservés.

Certains espaces « interstitiels », car en partie bâtis et/ou circonscrits par une urbanisation existante, et identifiés au sein du PADD en tant que secteur de développement stratégique, se devaient d'être pris en compte dans le cadre de la réflexion globale engagée à travers la révision générale. Ces espaces présentent un potentiel foncier important et donc un potentiel non négligeable en terme de nouveaux logements. C'est le cas notamment des secteurs Montaury et Plan Marseillais-Violesi.

Ne prévoir et n'encadrer qu'une partie seulement de ces secteurs stratégiques ne permettrait pas d'assurer un développement cohérent de Bouc Bel Air et d'envisager l'avenir à très long terme. Ainsi, la Commune a fait le choix, à travers le nouveau PLU, d'appréhender et de programmer le développement urbain de Bouc Bel Air de manière globale et cohérente, pour l'ensemble des espaces ayant vocation à être urbanisés à terme. Cette projection / planification urbaine à plus long terme permet d'assurer une cohérence urbaine d'ensemble, à la fois en terme d'aménagement et d'occupation de l'espace, ceci en vue d'offrir, aux générations futures, un développement urbain durable adapté à la configuration de territoire de Bouc Bel Air.

De ce fait le Plan Local d'Urbanisme (PLU) présente un potentiel global estimé à environ 555 logements au sein des zones urbaines pour les 15 prochaines années et d'environ 1800 nouveaux logements au sein des zones à urbaniser.

Celui-ci est de toute évidence supérieur au regard des besoins liées à l'évolution démographique estimée à l'horizon 2030 (échéance théorique du nouveau PLU) qui sont, pour mémoire, de 1575 logements dont 1350 en production neuve (en moyenne 90/an) et 225 par réhabilitation/adaptation du bâti existant (en moyenne 15/an).

Il permettra néanmoins de répondre à l'objectif de production en logements fixé par le SCOT, avec

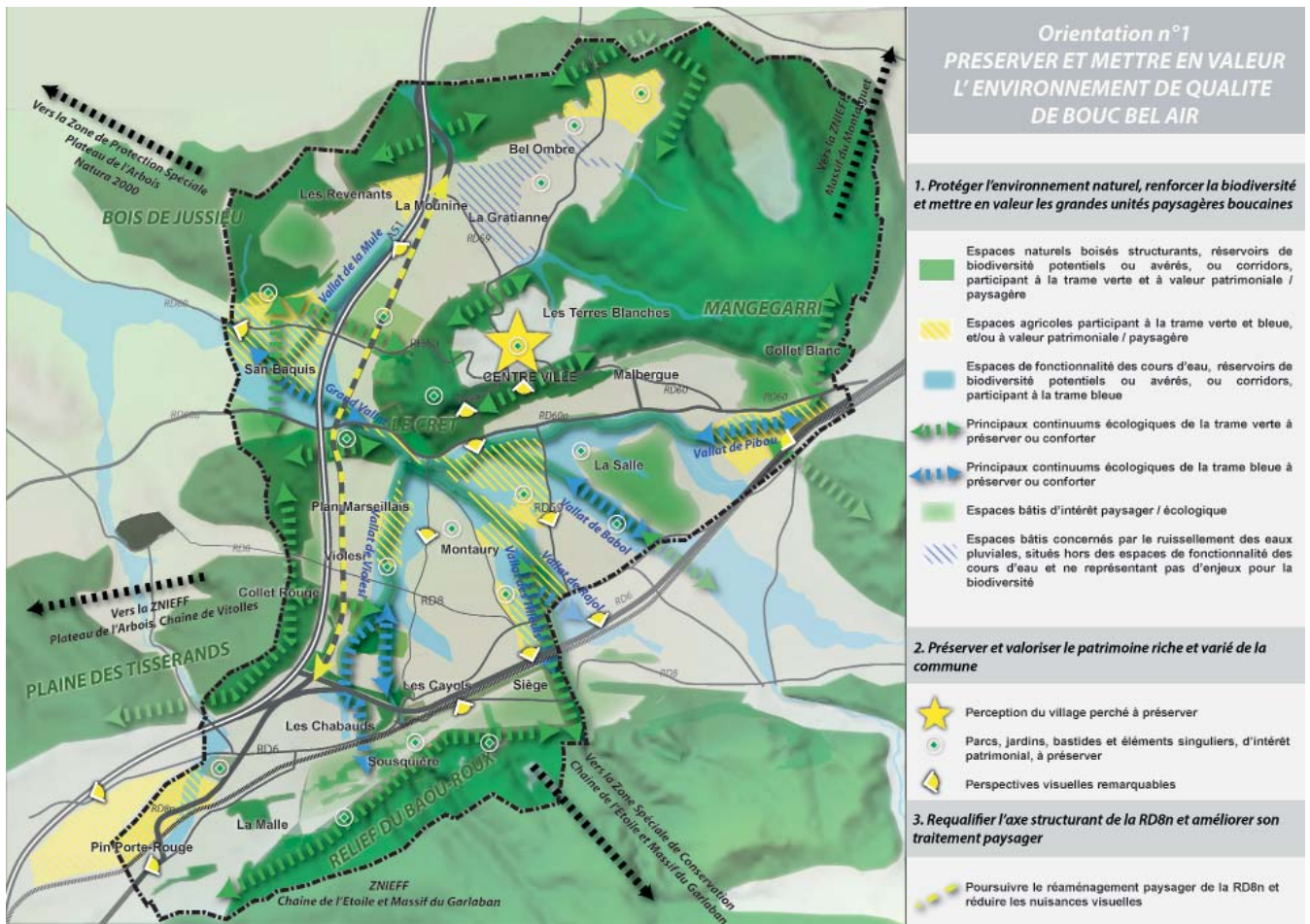
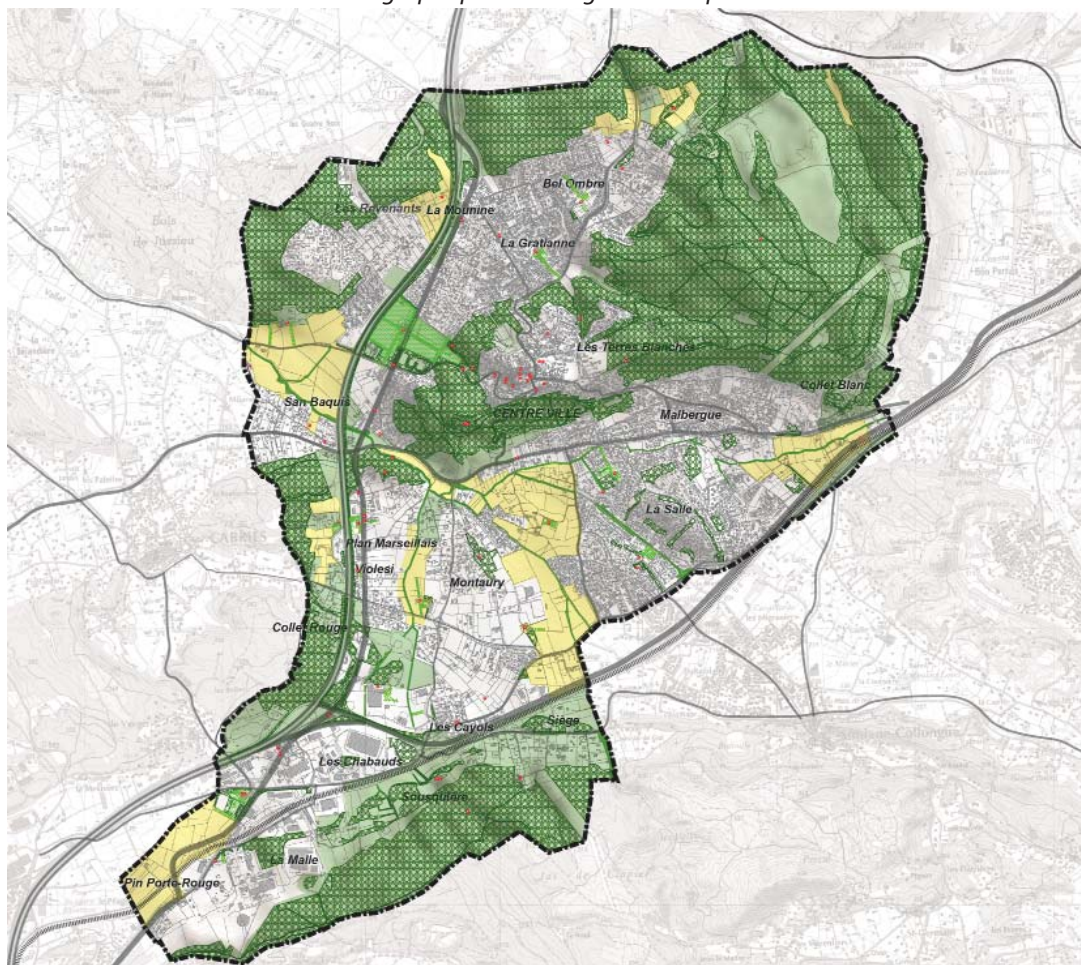


Illustration graphique du zonage du PLU après révision



lequel le PLU se doit d'être compatible, qui représente, à l'horizon 2035, 2100 logements.

Par ailleurs, et en cohérence avec l'objectif affirmé au sein du PADD d'assurer une meilleure maîtrise du développement urbain de Bouc Bel Air, la commune a fait le choix d'inscrire la quasi-totalité des zones A Urbaniser (AU) sous la forme d'opération(s) d'ensemble et de conditionner la majorité d'entre elles à modification(s) ou révision(s) du PLU. Ce cadre spécifique permet de garantir une ouverture à l'urbanisation progressive desdites zones par la Commune, au fur et à mesure des besoins, et dans le respect des objectifs que la commune s'est fixés (90 nouveaux logements en production neuve/an). De plus, la Commune maîtrise également le développement des zones A Urbaniser non conditionnées à modification(s) ou révision(s) du PLU (zones 1AU), dans la mesure où les nouvelles constructions ne pourront être réalisées que lorsque la commune aura la capacité et fait le choix et d'équiper ces zones.

Ainsi, les ambitions portées par la Commune, à travers le PADD sur une échéance théorique de 15 ans, pourront non seulement être tenues jusqu'en 2035 (échéance du SCOT), mais aussi au-delà. La révision du PLU apporte donc une réelle plus-value pour l'avenir de Bouc Bel Air et permet d'envisager un développement maîtrisé et durable de son territoire à très long terme.

### **3. Une gestion économe de l'espace**

Le nouveau PLU, s'était fixé, à travers l'Orientation n°2 du PADD l'objectif de réduire son enveloppe urbaine d'au moins 30 ha.

La redélimitation des zones urbaines et à urbaniser ayant pour vocation essentielle d'accueillir de l'habitat a permis de diminuer leur superficie de 30 ha.

La redélimitation de celles destinées aux activités économiques affirme la préservation de 104 ha supplémentaires. Ce dernier chiffre est à pondérer car une partie de l'espace «économisé» vient du fait que les emprises des grandes infrastructures routières (A51-RD8n-RD6) ont été incluses en zone Naturelle. Néanmoins les cartes ci-après permettent d'apprécier les évolutions opérées.

La Commune remplit donc largement, ici aussi, l'objectif de départ qu'elle s'était fixée à travers le PADD.

Le SCOT, qui sera bientôt approuvé, affiche la possibilité d'atteindre une enveloppe urbaine fixée à 1013 ha maximum, dont 75 ha en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle.

Le PLU révisé tend à bien mieux préserver l'environnement, avec une enveloppe urbaine limitée à seulement 865 ha à long terme.

De plus, seuls peuvent être considérés comme extensions urbaines mixtes à dominante résidentielle, les développements prévus quartier Montauray, Plan-Marseillais Violesi, San Baquis Ouest et Escaillon. Les zones/secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc ainsi que les zones/secteurs 2AUC et 2AUCc étant déjà pour majeure partie urbanisées, et faisant déjà partie de l'enveloppe urbaine, elle ne peuvent entrer dans ce cadre.

Les zones à urbaniser sur ces quatre entités correspondent à une superficie globale d'un peu moins de 62 ha. Il est à relever que certaines d'entre elles comprennent déjà quelques constructions. L'espace qui sera réellement consommé, considéré comme «extension urbaine» est donc en réalité moindre.

Le PLU révisé répond donc aux enjeux de modération de la consommation de l'espace par une meilleure maîtrise de son développement.

### **3. Une préservation de l'environnement et du cadre de vie assurée**

En comparant la carte traduisant les objectifs établis à l'Orientation n°1 du PADD avec le zonage du PLU révisé, force est de constater que la commune a largement répondu aux objectifs qu'elle s'était fixés en matière de préservation de l'environnement à travers le respect de la Trame Verte et bleue, mais aussi en matière de préservation et de mise en valeur de son patrimoine.

### **4. En conclusion**

Les choix opérés par la Commune à travers la révision générale du PLU permettent de concilier les nécessaires besoins en développement pour ses habitants - et les générations futures - et une meilleure préservation de l'environnement grâce à une meilleure reconnaissance des espaces agricoles et naturels. La préservation de la biodiversité, à travers le respect de la Trame Verte et Bleue et une gestion économe de l'espace sera assurée.

Bouc Bel Air affirme à travers la révision générale du PLU son caractère et son identité de Ville Nature et préserve la qualité de vie de ses habitants.



# **Chapitre 4 : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme ou Programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération**



## A. Introduction

En l'absence de SCOT approuvé, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération

## B. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

### 1. La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône (DTA)

La DTA est un document précisant les projets de l'Etat à l'échelle d'un territoire, qui doivent être pris en compte par tous les documents d'urbanisme. En effet, la DTA a pour objectif de maintenir des espaces agricoles et naturels, d'organiser le développement des territoires afin d'améliorer son fonctionnement, son cadre de vie et son rayonnement économique.

La DTA des Bouches du Rhône a été approuvée le 10 Mai 2007 par arrêté préfectoral.

Les objectifs principaux, à l'échelle départementale sont :

- d'améliorer le fonctionnement des territoires de la métropole Aix-Marseille et des Bouches du Rhône
- d'aménager de façon plus durable le territoire dans son intégralité
- de développer des infrastructures nécessaires au fonctionnement des territoires
- d'améliorer l'attractivité du département et de le rendre important à l'échelle européenne et méditerranéenne
- de conserver l'identité des Bouches du Rhône en préservant les éléments constitutifs du patrimoine, en sauvegardant les espaces naturels, en œuvrant pour le maintien des milieux et des ressources naturelles et en maîtrisant au mieux les risques naturels et technologiques.

Au regard des choix opérés par la Commune de Bouc Bel Air à travers la révision générale du PLU , le projet est compatible avec l'ensemble de ces éléments

LA DTA relève une segmentation spatiale et sociale traduisant une répartition socio-économique des populations inégalitaire au sein du territoire , distinguant ainsi les communes ou composante territoriales présentant des indicateurs socio-économiques élevés et bas. Bouc Bel Air fait partie de la première catégorie. L'objectif affirmé dans la DTA est de tendre vers un re-équilibre.

Le PLU de Bouc Bel Air est compatible avec cet objectif recherché, par les objectifs clairement exprimés en matière d'habitat à l'Orientation n°2 du PADD et les dispositions particulières inscrite au sein du règlement du PLU, en imposant qu'un pourcentage minimal du nombre de logements et de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux, à hauteur de 50% dès lors que le projet concerne une surface de 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La DTA impose une limitation stricte des accès sur certaines voies de desserte principales, la RD6 est concernée.

Le PADD du PLU, à l'Orientation n°3, exprime ce même objectif. L'article 3 du règlement des zones/secteurs concernés interdit la création de nouveaux accès sur la RD6.

La DTA identifie des espaces naturels et agricoles à préserver. Ces éléments ont été intégrés au chapitre diagnostic et ils sont préservés grâce aux choix opérés par la commune en matière de zonage.

Le PLU est donc compatible avec les objectifs portés par la DTA.



## 2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH définit la politique de l'habitat décidée conjointement par les acteurs du territoire intercommunal. Il détermine les objectifs et les moyens nécessaires dans le but de rétablir un équilibre entre offre et demande de logements.

Le projet de second PLH de la CPA est arrêté depuis le 19 Février 2015, mais n'est pas encore approuvé. Il a pour objectif de poursuivre ceux initiés par le premier. Avec le bilan du PLH précédent, de nouveaux enjeux apparaissent cependant en termes d'habitat :

- Améliorer les modes de construction de logements par une gestion plus économe du foncier, une meilleure adaptation de la production au regard des besoins des ménages, et une amélioration des conditions de déplacement
- Mettre en place une politique foncière accompagnant le développement économique, en prenant notamment en compte le logement des actifs
- Améliorer la gouvernance entre les collectivités locales, l'Etat et les acteurs locaux

La révision générale du PLU vise à répondre à ces objectifs, notamment à travers les engagements pris par la Commune au sein des Orientations n°2 et 3 du PADD, ainsi que dans la définition des OAP. Cela notamment en prévoyant un développement plus structuré sur les secteurs stratégiques pour le développement de Bouc Bel Air, une part importante de logements locatifs sociaux à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble mais aussi sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet concerne une superficie correspondant à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une volonté forte de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Le choix de la délimitation des zones et des règles applicables, édictées au sein du règlement permettront en outre la mise en oeuvre de ces objectifs.

Le PLU est donc compatible avec les objectifs du futur PLH.

## 3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Cet outil de planification et d'organisation des déplacements croise la thématique des transports et celle de l'urbanisme. Le projet de PDU du Pays d'Aix pour la période 2015-2025 a été arrêté le 6 Juin 2013. Il devrait être prochainement approuvé.

Les orientations de ce document doivent répondre à 11 enjeux :

- l'équilibre durable entre mobilité et protection de l'environnement
- le renforcement de la cohésion sociale et urbaine
- l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements
- la diminution du trafic automobile
- le développement des transports collectifs, du vélo et de la marche
- l'amélioration de l'usage du réseau principal de voirie d'agglomération
- l'organisation du stationnement
- l'organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération
- l'amélioration du transport des personnels des entreprises et des collectivités publiques
- l'organisation d'une tarification et d'une billettique intégrées
- la réalisation, la configuration et la localisation d'infrastructures de charges pour les véhicules électriques ou hybrides

Le PDU du Pays d'Aix est décliné sous la forme de 4 grands objectifs :

*Objectif n°1 : Etablir en articulation avec les pôles d'échange une offre de transports en commun performante*

- Améliorer l'accessibilité ferroviaire du Pays d'Aix
- Développer les Cars à Haut Niveau de Service
- Améliorer la desserte communautaire et étendre le transport à la demande
- Rendre performante l'articulation entre réseaux urbains et lignes en site propre
- Regrouper les politiques tarifaires sur un système de billettique unique
- Permettre une accessibilité pour tous sur l'ensemble du territoire de la CPA

*Objectif n°2 : Rendre le Pays d'Aix moins dépendant à l'automobile :*

- Mener une politique de stationnement liée à l'intermodalité dans le Pays d'Aix
- Contraindre l'offre de stationnement en fonction de chaque commune du Pays d'Aix
- Limiter le stationnement dans les Zones de Bonnes Dessertes en transports en commun
- Rendre le réseau routier mieux sécurisé et plus performant afin de réduire la pollution
- Améliorer la distribution des marchandises dans le Pays d'Aix via une plateforme unique de livraison
- Mener une politique en faveur de l'électromobilité
- Créer les plateformes nécessaires afin de développer le covoiturage à l'échelle du Pays d'Aix

*Objectif n°3 : Développer les modes actifs sur le territoire du Pays d'Aix :*

- Créer plus d'espaces pour les modes actifs en libérant des espaces dédiés au stationnement
- Permettre le rabattement des modes doux vers les transports en commun
- Mise en place de plans de déplacements piétonniers au sein de chaque commune
- Développer le réseau cyclable
- Installer des plateformes de stationnement pour les vélos
- Favoriser le développement des vélos à assistance électrique
- Création d'une école du vélo

*Objectif n°4 : Changer les habitudes de déplacement grâce à la communication :*

- Développer une application pour smartphone proposant les horaires en temps réel aux arrêts majeurs du Pays d'Aix
- Créer un partenariat entre collectivités, entreprises et administrations.
- Mettre en place un système d'informations pour le public pour améliorer les performances de mobilité
- Mettre en œuvre une communication personnalisée et engageante.

Le PLU a pris en compte les éléments du PDU dès la phase diagnostic, en intégrant les éléments concernant directement Bouc Bel Air au chapitre traitant des déplacements.

Les engagements pris par la Commune au sein des Orientations n°2 et 3 du PADD, ainsi que les choix établis pour la définition des OAP permettent de répondre à l'ensemble des objectifs poursuivis par le PDU, sur le territoire communal, notamment en prévoyant un développement plus structuré dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ou à proximité, et une volonté affirmée de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

A travers les documents graphiques, le PLU prévoit également la création d'un parking relais, au Sud du quartier Violesi, matérialisée par un emplacement réservé.

De plus la Commune mènera prochainement une étude permettant de réaliser un schéma de déplacements.

Le PLU est donc compatible avec le PDU.

#### **4. Le schéma de développement économique**

Le développement économique du Pays d'Aix se définit comme une priorité pour la Communauté d'Agglomération. Trois orientations formulées par la CPA forment le Schéma de Développement Economique. Celles-ci se formulent ainsi :

- Lier le développement économique au développement social

- Rééquilibrer territorialement le développement économique

Le développement urbain au sein de la CPA connaît deux rythmes différents entre le développement économique et le développement de l'habitat. Une mixité fonctionnelle des espaces accompagnée d'une relocalisation des activités et d'un soutien aux commerces et entreprises locales permettrait de rééquilibrer territorialement le développement économique du Pays d'Aix

- Créer les conditions d'un développement à la fois interne et externe

Cette orientation soutient la nécessité d'attirer des investisseurs externes au territoire afin que l'activité économique puisse en tirer profit. Cependant, le développement des activités internes au territoire (agriculture, commerces locaux, tourisme) déterminant l'identité du territoire reste une priorité. L'attrait d'investisseurs externes et l'identité du territoire participent conjointement au rayonnement du Pays d'Aix.

Le PLU a permis de re-équilibrer le développement économique sur le territoire communal en le rattachant, dans les secteurs principalement dédiés à l'habitat existant et futurs, au plus proche des pôlarités existantes. Il s'agit ici de garantir un développement économique de proximité visant à répondre aux besoins des habitants.

Le PLU préserve les capacités de développement des activités économiques au sein des zones d'activités des Chabauds et de la Malle, dont le potentiel foncier peut être mieux optimisé, pour une vocation mixte, à rayonnement plus large.

Le PLU est donc compatible avec le Schéma de Développement Economique.

## **5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Rhône Méditerranée (SDAGE)**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux permet de détailler les impératifs de la Directive Cadre sur l'eau (DCE) concernant la gestion de la ressource en eau mais aussi la qualité de l'eau. Le SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

9 orientations ont été définies :

- S'adapter aux effets du changement climatique

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides

- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Les objectifs exprimés au sein de l'Orientation n°1 du PADD, et notamment la volonté affirmée de préserver la Trame Bleue vont dans le sens des orientations du SDAGE en matière de préservation des fonctions naturelles des bassins et des milieux aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

La prévention des risques et la non altération des milieux aquatiques a également été une des thématiques majeures qui a contribué à conditionner les choix opérés par la commune en matière de développement urbain. Ce point est également largement abordé aux Orientations n°1 et n°2 du

PADD.

Ainsi les zones à ce jour non urbanisées ont été exclues de tout projet de développement et ont été affirmées en tant que zone agricole ou naturelle.

Pour les secteurs déjà partiellement bâtis, le zonage et le règlement établis permettent de limiter la constructibilité de ces espaces.

En réduisant la superficie des zones à urbaniser et en imposant des pourcentages minimum d'espaces verts et de jardins à préserver/créer, le règlement vise à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PLU est donc compatible avec le SDAGE

## **6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de l'Arc (SAGE)**

En complément du SDAGE, le SAGE comprend des recommandations et des prescriptions applicables sur à un territoire donné. La commune de Bouc Bel Air est concernée par le SAGE du bassin versant de l'Arc, approuvé le 13 mars 2014.

Ce dernier vise à limiter :

- les installations et des remblais dans les lits majeurs
- la construction des digues de protection contre inondations et submersions au strict nécessaire

Il impose :

- la mise en place de modalités compensatoires par rapport aux effets de l'imperméabilisation nouvelle
- la préservation des axes naturels d'écoulement et des zones inondables autour des cours d'eau
- la préservation des Zones stratégiques d'Expansion de Crue (ZEC)
- un contrôle des implantations de nouvelles Installations d'Assainissement Non Collectif

Il recommande également de protéger les ripisylves et de permettre leur développement équilibré

Le PLU a pris en compte à la fois les recommandations et les dispositions du SAGE.

Dans les choix du zonage et du règlement établis (cf compatibilité avec le SDAGE).

Les dispositions issues du SAGE concernant la compensation d'une imperméabilisation nouvelle, inévitable dès lors qu'un projet de construction est envisagé, ont été reportées au sein des dispositions générales du règlement du PLU, ainsi qu'à l'article 4 de chaque zone.

Les dispositions applicables concernant l'axe des cours d'eau et les remblais en zone inondable ont été intégrées aux dispositions spécifiques concernant les zones inondables, contenues au sein du règlement du PLU, à l'article 5 du chapitre «*dispositions générales*».

Les ripisylves ont été identifiées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et reportées aux documents graphiques du PLU. Elles font l'objet de prescriptions particulières édictées au sein du règlement du PLU, à l'article 8 du chapitre «*dispositions générales*». L'article 13 du règlement de chaque zone concernée y renvoie.

En outre, l'article «7 – *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*» impose, pour tout projet de construction, une marge de recul de 8 mètres minimum par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques du PLU.

Le PLU est donc compatible avec le SAGE.

## **7. Le schéma d'accueil des gens du voyage**

Si la gestion des aires d'accueil des gens du voyage relève de la compétence du Pays d'Aix, les communes de plus de 5 000 habitants doivent les réaliser sur leur territoire.

Bouc Bel Air est concernée par cette obligation.

Ce point a été traité au sein de la partie «Diagnostic». La réalisation de l'aire d'accueil est en cours.

La commune répond donc à cette obligation et est donc compatible avec le schéma d'accueil des gens du voyage.

## **8. Les Plans de Prévention des Risques Naturels**

Les Plans de Prévention des Risques Naturels permettent d'identifier et de prévenir les dangers naturels présents au sein de chaque commune. Il matérialise les zones d'exposition au risque et indique l'intensité du risque dans le but de ne pas exposer les populations au danger.

La commune de Bouc Bel Air, est couverte par un Plan de Prévention des Risques lié au retrait/gonflement des argiles. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 Avril 2014.

C'est un document opposable, en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Ce document est inclus dans le Tome II - dossier Annexe.

## **9. le SCOT de la Communauté du Pays d'Aix (SCOT)**

Le SCOT est un document de planification urbaine créé par la loi de solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'aménagement en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'économie et d'équipements commerciaux, de préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Le projet de SCOT a été approuvé lors du conseil communautaire du 17 décembre 2015.

Le SCOT CPA s'articule autour de 5 bassins de vie au sein de son périmètre, chacun d'eux présentant des enjeux spécifiques. La commune de Bouc Bel Air fait partie de l'entité « Bassin Sud » regroupant 88 000 habitants. Le fonctionnement de ce secteur d'une complexité importante résulte d'une croissance urbaine non maîtrisée et désorganisée. Situé entre Aix en Provence et Marseille, ce bassin subit une pression foncière et économique importante et la protection des espaces naturels et agricoles devient un enjeu majeur.

Le cadre de vie des habitants se voit dégradé par les problèmes de plus en plus récurrents liés aux déplacements quotidiens, à l'accessibilité à un logement etc... La maîtrise du développement urbain et une meilleure organisation deviennent obligatoires sur ce territoire situé au cœur de la future métropole Aix-Marseille. Les déplacements, le développement économique et résidentiel nécessitent une prise en charge rapide par les autorités et doivent apparaître comme des enjeux majeurs.

A travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui est la partie opposable du dossier de SCOT, plus de 160 prescriptions et 86 recommandations ont été établies. Elles sont regroupées sous 3 grandes orientations déclinées en plusieurs objectifs :

*S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain*

- Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux
- Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue
- Préserver la qualité des paysages, des patrimoines identitaires et valoriser leurs perceptions

*Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix*

- Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur

- Pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité
- S'engager dans une nouvelle approche énergétique

*Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie*

- Accompagner le développement par une offre de logements adaptée
- Organiser le développement commercial du Pays d'Aix
- Faciliter tous les déplacements au quotidien

Le DOO du SCOT fixe en outre des objectifs de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il fixe également l'évolution envisagée en termes de logements.

La commune a pris en considération l'ensemble des enjeux identifiés à l'échelle communautaire, et les a déclinés à l'échelle communale, notamment au sein du PADD du PLU.

Comme vu au chapitre précédent, les objectifs du PLU en matière de consommation de l'espace sont moindres que ceux envisagés par le SCOT et les choix établis à travers les OAP, la délimitation des zones et des règles applicables permettent de répondre aux objectifs en termes de production de logements à l'horizon 2035 (échéance théorique du SCOT).

Le PLU est donc compatible avec le SCOT.

## **C. Les documents de planification que le PLU doit prendre en compte**

### **1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Ce nouvel outil d'aménagement co-piloté par l'Etat et la Région a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014 et a été approuvé par le préfet de Région le 26 novembre 2014. Les modalités de mise en œuvre et les fondements sont aujourd'hui encadrés par le Décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012.- (Site Légifrance) et par les Orientations Nationales TVB (Décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

Les éléments issus de ce document intéressant directement Bouc Bel Air et ses environs proches ont été intégrés au chapitre état initial de l'environnement du présent rapport de présentation. Ils ont été pris en compte dans l'établissement de la Trame Verte et Bleue communale.

### **2. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

L'article 75 de la loi Grenelle 2 crée une obligation de bilans d'émissions pour les personnes morales de droit privé de plus de 500 salariés en métropole, de plus de 250 salariés en Outre-Mer, ainsi que pour l'Etat, les personnes morales de droit public de plus de 250 personnes, les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Elle rend d'autre part obligatoires les plans climat-énergie territoriaux pour les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants.

Dans ce cadre, la Communauté du Pays d'Aix a adopté son PCET en 2013.

Le développement de la commune et l'arrivée de nouveaux habitants généreront inévitablement, de par les déplacements notamment, des émissions supplémentaires en Co<sup>2</sup>.

Le PLU entend néanmoins limiter cet impact en privilégiant, tel exposé dans le PADD, aux orientations n°2 et n°3, mais aussi tel qu'exprimé à travers les OAP :

- un développement plus structuré sur les sites bénéficiant d'une desserte en transports en commun
- une proximité entre les espaces destinés aux commerces et services et les zones d'habitat
- le développement des cheminements doux
- le report multimodal vers les parkings-relais existants et la création d'un parking relais supplémentaire au contact direct d'une zone d'habitat
- une meilleure desserte en transport en commun

Le PLU prend donc en compte le PCET.

## D. Les documents que le PLU doit prendre en considération

### 1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

La Région Provence Alpes Côte d'Azur possède depuis 2006 un SRADDT. Il a été révisé à plusieurs reprises ; en 2009, 2013 et en 2014.

En premier lieu, le SRADDT concernait la période 2000-2020 et fut porté jusqu'à 2030.

Les objectifs du SRADDT concernent la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services permettant un maintien des services publics dans les zones les moins équipées et les moins peuplées.

La commune n'est pas directement concernée par le SRADDT.

### 2. Le Schéma Régional Climat Air Energie PACA (SRCAE)

Approuvé le 28 Juin 2013 et arrêté par le préfet en Juillet 2013, le SRCAE organise et lie plusieurs documents concernant les domaines de l'énergie et du climat.

Il fixe, à l'échelle régionale, des objectifs à atteindre en 2020 et 2050 sur divers points :

- Les émissions de gaz à effet de serre
- Les consommations énergétiques
- Les énergies renouvelables
- La qualité de l'air.

Le SRCAE ne comprend pas de prescriptions spécifiques pour Bouc Bel Air.

### 3. La charte environnement du Pays d'Aix

Elle constitue un outil de programmation couplé à des actions qui fixe des objectifs en faveur de l'environnement. Cette charte signée en 2010 s'étend sur la période 2010 – 2015.

Les enjeux sont:

*1- Changer les modes de vie, de consommation et de production*

- Développement une « économie verte »
- Maintien de l'activité agricole de façon qualitative et liée à la vie locale

- Permettre la réhabilitation, la construction et l'autogestion des bâtiments en intégrant les nouvelles normes écologiques
- Valorisation des déchets afin de réduire la quantité de déchets traités
- Prêter attention à la biodiversité, aux ressources naturelles et au patrimoine
- Repérer et préserver la biodiversité des écosystèmes
- Entretien et mettre en valeur les paysages méditerranéens.
- Gérer la quantité et la qualité des ressources en eau sur le territoire

### *2- Rétablir un environnement plus favorable la santé humaine*

- Mettre en commun les connaissances actuelles
- Améliorer la qualité de l'air intérieure aux bâtiments mais aussi à l'extérieur
- Réduire l'impact des nuisances sonores
- Permettre un accès aisé aux espaces naturels de proximité

### *3- Adapter le territoire aux changements environnementaux*

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Contenir la demande énergétique tout en développant différentes énergies renouvelables
- Promouvoir des opérations d'aménagement durable
- Accorder le territoire aux exigences du changement climatique

Les actions de la charte impliquent différents domaines :

- Les espaces naturels et les paysages
- Les risques majeurs
- Les milieux aquatiques et la ressource en eau
- La gestion des déchets
- La gestion de l'énergie
- La qualité de l'air
- Les nuisances sonores

Les thématiques qui peuvent être prises en considération lors de l'élaboration/révision d'un PLU ont été prises en compte tout au long de la révision générale du PLU de Bouc Bel Air. Les choix portés par la Commune dans son document d'urbanisme sont cohérents avec les enjeux et actions de la charte.

## **4. La charte agricole du Pays d'Aix**

Depuis 2005, la CPA a réalisé une charte agricole ayant pour objectif de maintenir les terres agricoles existantes tout en développant de façon durable sur le territoire. Cet engagement volontaire de la CPA démontre l'importance de conserver les terres agricoles actuelles soit par principe de compensation soit par la préservation de terroirs reconnus type AOP.

La révision générale du PLU a permis :

- de reclasser en zone agricole des espaces qui étaient, avec le PLU de 2012, destinés à être urbanisés,
- de revaloriser le potentiel agricole d'espaces actuellement cultivés, ou pouvant l'être, en reclassant en zone Agricole, ces espaces qui étaient classés en zone Naturelle avec le PLU de 2012.

## **5. La charte vers un développement durable en Pays d'Aix**

Cette charte émane de la volonté des acteurs et des partenaires du territoire de mener un projet autour du développement durable dans le Pays d'Aix.

Ce document se présente à la fois comme un document stratégique établissant des objectifs précis déterminés par l'ensemble des acteurs et partenaires. Cette charte se veut être aussi un document



opérationnel axé autour de 30 projets et 150 actions.

De plus, le Pays d'Aix intègre dans cette charte un plan d'action « éco-responsable » afin d'intégrer au mieux les questions de développement durable dans le processus de travail.

## 6. Plan Régional Santé Environnement

Ce plan répond à des enjeux de santé publique sur une population exposée à des nuisances ou des pollutions au sein du territoire national. Ce plan se base sur un état des lieux des conditions sanitaires et environnementales en région PACA mais aussi sur des recommandations indiquées par le **Plan National Santé Environnement (PNSE)**. Le PRSE donne un ordre des priorités des actions à mettre en place au sein de la région.

Le PRSE deuxième édition a été établi sur la période 2009-2014 et le prochain PRSE est en cours d'élaboration. Seules peuvent à ce jour être pris en considération les enjeux identifiés dans le PRSE 2 :

Les grands enjeux de ce dernier sont :

- Protéger et mieux partager l'accès à l'eau afin de limiter les effets sanitaires dû aux différentes utilisations de cette ressource
- Limiter les expositions aux différentes pollutions aux effets néfastes sur la santé en contrôlant l'installation des logements.
- Eduquer, améliorer les connaissances et communiquer sur les impacts négatifs pour la santé des différentes pollutions présentes dans l'environnement.

La commune n'est pas directement concernée par le PRSE. Néanmoins, le PLU vise à contenir les constructions à destination d'habitation à proximité de l'A51 au plus proche de l'existant afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores, mais aussi aux pollutions générées par le trafic routier.

Le PLU a donc pris en considération les enjeux du PRSE

## 7. Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Bouches du Rhône (PPA)

Le PPA est plan d'actions mis en place par le Préfet qui vise à définir les mesures à prendre localement pour se conformer aux normes de la qualité de l'air.

Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 mai 2013.

Depuis 2015, 15 zones en France dépassent les normes de la qualité de l'air pour les particules PM10 dont les Bouches du Rhône.

Le Plan se décline en 37 actions, 20 d'entre elles sont opposables.

L'arrêté de mise en oeuvre des mesures de police générale définit les attendus relatifs à la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme :

*« Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, un état de la qualité de l'air sur le territoire considéré, en particulier en matière de dépassements des valeurs limites en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10 et PM2,5), doit être réalisé.*

*Pour ce faire, les données nécessaires sont disponibles auprès de l'Association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air PACA. Les Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements, les PLU et les SCOT doivent étudier, notamment, la pertinence des dispositions suivantes :*

- détermination des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et détermination d'une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,
- subordination de l'implantation d'équipements commerciaux à une desserte adaptée par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,

- introduction des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
- restriction de l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone dense déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air,
- imposition d'actions de maîtrise de l'urbanisation pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites en NO2 et particules, notamment pour l'implantation à proximité des grands axes routiers d'établissements sensibles et de locaux à usage d'habitation en zone non urbanisée.»

Le PLU a bien pris en considération ces éléments et les choix d'urbanisme réalisés par la commune, notamment exprimés à travers le PADD et confirmés par les OAP sur les secteurs stratégiques vont dans le sens des attentes du PPA des Bouches du Rhône

## **8. Le plan régional de prévention et de gestion des déchets dangereux**

Le projet de Plan a été lancé en 2012. La concertation publique, a eu lieu du 10 juillet au 25 septembre 2014. Il n'est pas encore approuvé.

Il définit comme enjeu majeur la maîtrise totale de la gestion des déchets qui peuvent impacter la santé des populations. L'autorité environnementale veut que ce PRPGDD détaille :

- La gestion actuelle du traitement des déchets en région PACA
- La performance en termes de réduction à la source, de collecte et de valorisation des déchets par rapport aux autres régions mais aussi par rapport aux objectifs nationaux
- Les dispositifs de suivi sur les progrès en matière de gestion des déchets.

L'autorité environnementale attend aussi une justification de chaque choix par rapport aux objectifs définis.

## **9. Le schéma départemental des carrières**

Ce document approuvé une première fois en 1994 et révisé et approuvé en 2008 prend en compte les besoins en matériaux des carrières dans les Bouches du Rhône.

La commune de Bouc Bel Air n'est pas concernée par ce schéma.

## **10. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) des Bouches du Rhône**

En 1986, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône a établi ce plan ayant pour objectif de conserver les chemins ruraux en les valorisant grâce à des itinéraires de randonnée ou de balade passant au cœur des paysages provençaux.

Ces chemins doivent à terme constituer un réseau de chemins ouverts au public, balisés et entretenus. Au dernier recensement, environ 2700km d'itinéraires existent dans les Bouches du Rhône.

Le projet communal de développer des sentiers de promenade et de randonnée, affirmé au sein de l'Orientation n°1 du PADD, pourrait entrer dans ce cadre.