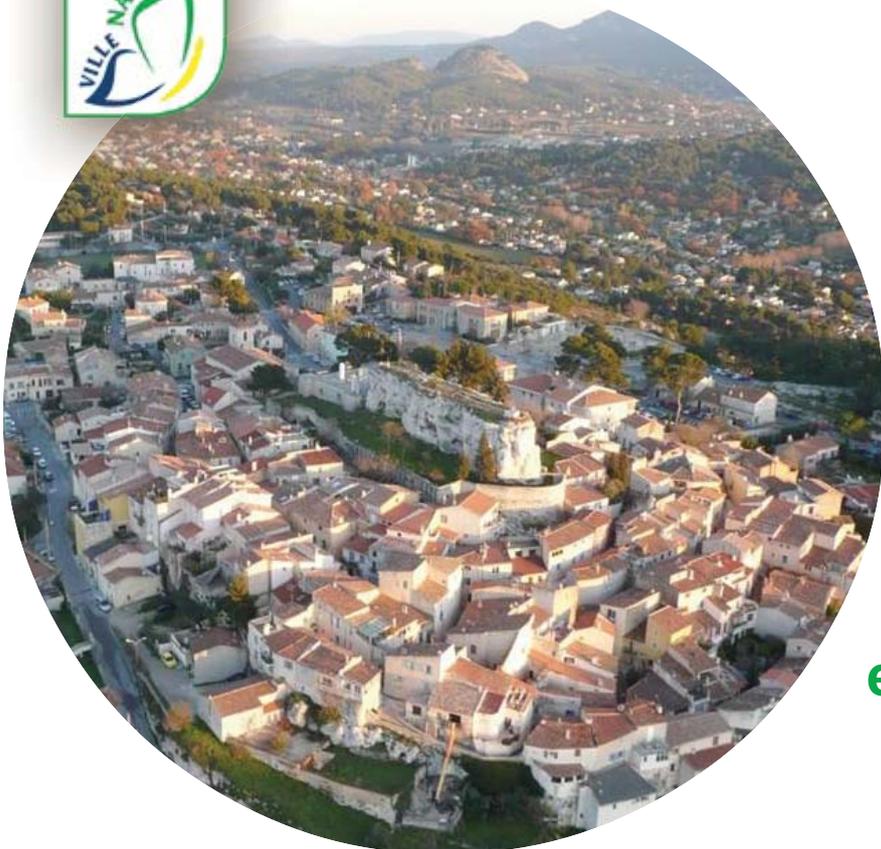


# Plan Local d'Urbanisme



**Révision  
générale n°1**

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

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
<b>Plan Local d'Urbanisme</b>	DCM du 13 octobre 2008	DCM du 17 octobre 2011	DCM du 20 décembre 2012
<b>Modification n°1</b>	/	/	DCM du 14 octobre 2013
<b>Révision partielle n°1</b>	DCM du 14 octobre 2013	/	DCM du 19 février 2014
<b>Modification n°2</b>	/	/	DCM du 26 janvier 2015
<b>Révision générale n°1</b>	DCM du 11 juillet 2014		



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





*« Non, le monde sauvage n'est pas un luxe, mais une nécessité de l'esprit humain, aussi vitale pour nos vies que l'eau et le bon pain. Une civilisation qui détruit le peu qui lui reste de sauvage, du rare, de l'originel se coupe de ses origines et trahit le principe même de la civilisation »*

Edward ABBEY dans « Désert solitaire », 1968.

# PADD - Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>5</b>
A. Le contenu et la portée du PADD	5
B. Le contexte communal	6
a) Des lois qui rendent nécessaire l'évolution du document d'urbanisme communal	6
b) De nouveaux objectifs pour le devenir de la commune : Affirmer Bouc Bel Air comme Ville-Nature	6
<b>Orientation n°1 - Préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc Bel Air</b>	<b>9</b>
1. Protéger l'environnement naturel, renforcer la biodiversité et mettre en valeur les grandes unités paysagères boucaines	9
a) Assurer la préservation des massifs boisés, constituant des réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels	9
b) Mieux préserver les continuités écologiques liées aux cours d'eau	10
c) Valoriser les espaces cultivés ou cultivables, et affirmer leur rôle d'espaces de respiration au sein de des espaces urbanisés	11
d) Porter une attention particulière à la fragilité de certains points de connexion de la Trame Verte et Bleue	12
2. Préserver et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune	13
a) Affirmer l'image identitaire du village perché et la qualité architecturale du centre ancien	13
b) Pérenniser les éléments singuliers du patrimoine boucain	14
c) Conforter l'attractivité touristique de la commune en appui sur ses atouts patrimoniaux/paysagers, ainsi que sur ses ressources naturelles	14
3. Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager	14
<b>Orientation n°2 - Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement, ainsi que du cadre de vie</b>	<b>17</b>
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	17
2. Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels, en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques	17
a) Des espaces qui ont vocation à être préservés de tout développement urbain	18
b) Des espaces urbanisés où la constructibilité doit être maîtrisée / stabilisée	19
c) Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée	19
3. Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune, au travers d'extensions urbaines maîtrisées	21
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	22
b) Projeter un confortement encadré du quartier Montauray, en appui sur le pôle d'équipements collectifs structurants	22
c) Permettre un développement modéré du quartier des Revenants	23
d) Encadrer un développement en harmonie avec les quartiers adjacents au lieudit Escaillon	23
4. Oeuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	23

<b>Orientation n°3 - Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air</b>	<b>27</b>
1. Développer une offre en logements pour tous les Boucains	27
a) Favoriser une diversité des formes et typologies d'habitat, afin d'accompagner le parcours résidentiel des habitants	27
b) Continuer à œuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal	27
2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs	27
3. Améliorer les conditions de déplacement	28
a) Sécuriser les conditions de circulation	28
b) Améliorer les conditions de stationnement	29
c) Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile	30
<b>Orientation n°4 - Mieux maîtriser le développement économique de Bouc Bel Air</b>	<b>33</b>
1. Pérenniser et redynamiser l'activité agricole	33
2. Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants	33
a) Affirmer le cœur 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	34
b) Contenir les polarités commerciales existantes le long de la RD8n	34
c) Maintenir les commerces de proximité dans les pôles de vie secondaires de la Gratiane, et de la Salle	34
3. Planifier un développement des autres types d'activités recentré sur les principaux pôles économiques existants	35
a) Optimiser le potentiel foncier des zones d'activités de la Malle- des Chabaud	35
b) Réorganiser les zones d'activités de long de la RD8n	35
c) Contenir les autres secteurs comportant des activités économiques	35
4. Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air	36
a) Maintenir les structures existantes	36
b) Affirmer la valeur touristique des jardins d'Albertas de manière adaptée et maîtrisée	36
c) Maintenir et conforter le pôle touristique sportif et de loisirs que constitue le village Oxyane	36

## **Article L.110 du Code de l'Urbanisme**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»*

## **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, notamment 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.»*

# Introduction

## A. Le contenu et la portée du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à moyen/long terme retenu par la commune. Le PADD doit ainsi exposer les grandes orientations de développement définies pour le devenir de Bouc Bel Air à l'horizon 10-15 ans.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre d'une part, le diagnostic territorial - qui identifie les atouts/points forts et faiblesses / contraintes de Bouc Bel Air - et d'autre part, le règlement et les documents graphiques – qui encadrent la construction sur le territoire de la commune.

Le contenu et la portée du PADD sont définis par l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, l'article L.123-1-3 établit que :

*« 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. ».*

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres pièces du document d'urbanisme communal doit être compatible avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront établies dans les parties opposables du PLU – le zonage et le règlement - ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales du PADD mais ne doivent pas y faire obstacle.

## B. Le contexte communal

### a) Des lois qui rendent nécessaire l'évolution du document d'urbanisme communal

Le PLU, remplaçant le précédent POS, a été approuvé le 20 Décembre 2012. Il nécessite cependant d'être adapté afin de prendre en compte les évolutions législatives les plus récentes et notamment :

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

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

L'objectif principal de la loi ALUR, pour ce qui concerne les documents d'urbanisme, est de favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine dès que les conditions le permettent, tout en préservant la qualité architecturale et environnementale des lieux afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs cette loi demande de mieux prendre en compte la mixité sociale de l'habitat afin de faciliter l'accès au logement. L'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi ALUR - et notamment la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales - a induit, pour Bouc Bel Air, la nécessité d'opérer une réflexion globale sur le devenir des tissus bâtis actuels et des zones d'urbanisation future. L'un des principaux enjeux de la révision générale du PLU est de maîtriser et d'organiser la densification des espaces bâtis actuels de manière adaptée aux enjeux, notamment écologiques, patrimoniaux et paysagers, et aux caractéristiques (équipements, desserte par la voirie et les réseaux...) de Bouc Bel Air.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) a principalement modifié, en ce qui concerne les documents d'urbanisme, les dispositions de la loi ALUR relatives à la constructibilité au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles (N).

### b) De nouveaux objectifs pour le devenir de la commune : affirmer Bouc Bel Air comme Ville-Nature

Localisée à l'interface entre les agglomérations aixoise et marseillaise, et au cœur de la future métropole, la commune de Bouc Bel Air occupe une position stratégique et attractive.

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» malgré un mitage partiel par l'urbanisation de certains espaces agricoles ou naturels.

La commune souhaite s'engager dans une réelle politique de préservation et de mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager afin de protéger la biodiversité et de garantir un cadre de vie agréable pour ses habitants. L'objectif phare de la commune est 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.

Par ailleurs, la commune a, par le passé, plusieurs fois subi des risques naturels, que sont principalement les inondations et les feux de forêt. Il s'agit dès lors, à travers le nouveau PLU, de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce type de risques et de leur garantir la plus grande protection possible.

Enfin, le diagnostic territorial a démontré que les objectifs poursuivis dans le PLU approuvé en 2012, en termes d'évolution démographique, étaient surévalués par rapport à la croissance démographique « naturelle » observée au cours des 20 dernières années et à la tendance observée dans un passé plus proche. La commune et ses habitants ne souhaitant pas que Bouc Bel Air se développe de manière disproportionnée, il apparaît donc plus raisonnable de revoir les objectifs de développement afin qu'ils correspondent à une croissance qui pourrait être qualifiée de « naturelle », et qui amènerait la population boucaïne à environ 16 500 individus en 2030 (correspondant à une croissance de l'ordre de +0,9%/an), au lieu de 20 000 habitants prévus par le PLU de 2012 (évolution de près de +1,8%/an). Cette évolution projetée est similaire à celle qui a été observée sur la commune de Bouc Bel Air entre 1999 et 2011. Sur cette base, une production annuelle de 90 logements permettra de satisfaire les besoins des nouveaux résidents, et les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages.

Il est donc aujourd'hui primordial de définir une politique d'aménagement plus structurée et cohérente afin d'accompagner un développement modéré de la commune qui préserve les principaux atouts de son territoire. Les orientations de développement doivent ainsi être revues de manière, d'une part à correspondre aux nouveaux objectifs démographiques et d'autre part, à mieux prendre en compte et préserver l'environnement.

En corrélation avec l'évolution du tissu urbain, certains points permettant d'améliorer la qualité de vie peuvent être améliorés. En effet, la forte attractivité communale a également eu des conséquences en matière d'habitat en engendrant notamment une augmentation importante du coût du foncier. Aussi, il est désormais important, dans le cadre du projet de développement de Bouc Bel Air, d'œuvrer en faveur d'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,...).

La commune a su se doter d'une offre en équipements et en services diversifiée et bien répartie sur son territoire, permettant à la population de bénéficier d'une qualité de vie appréciable. Dans le cadre de son projet de développement, la commune doit chercher à conforter cette offre afin d'accompagner la croissance démographique projetée et de répondre aux besoins tant actuels que futurs.

L'amélioration des conditions de circulation et déplacement est également un élément à prendre en compte afin de pallier certains dysfonctionnements observés sur la commune.

Enfin, au regard des enjeux environnementaux et de la nécessaire prise en compte des risques, la stratégie de développement économique de la commune doit être également être repensée afin à la fois de préserver les espaces agricoles/naturels et d'améliorer la lisibilité, ainsi que le fonctionnement des espaces urbains de Bouc Bel Air.

Dans ce contexte, le PADD fixe l'ambition d'engager la commune de Bouc Bel Air dans une réelle stratégie de Développement Durable, visant à faire de celle-ci une Ville-Nature. Le PADD s'appuie sur quatre orientations générales d'aménagement complémentaires, se déclinant elles-mêmes en plusieurs objectifs :

### **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. Oeuvrer 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

# 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

Le territoire de Bouc Bel Air se caractérise par une superficie importante de reliefs boisés porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures. Il en est de même pour l'ensemble des vallats qui traversent la commune - et plus largement des lits majeurs des cours d'eau empruntant ces derniers - ainsi que pour certains espaces ouverts/cultivés. L'ensemble présente un atout et un potentiel importants pour la biodiversité des espèces, la qualité et la diversité des paysages de Bouc Bel Air.

Afin de préserver ce cadre environnemental et paysager de qualité, il est par conséquent essentiel, dans le cadre de la révision du PLU, d'identifier et de protéger les éléments composant la Trame Verte et Bleue sur territoire communal.

Le respect de cette trame, véritable armature naturelle garantissant le maintien ainsi que le déploiement de la biodiversité – mais également à une échelle plus fine l'ensemble des sous-trames composant cette armature – doit permettre de déterminer des limites d'urbanisation claires. Ces limites assureront un développement urbain harmonieux, respectueux de l'environnement et des paysages.

Dans cet objectif de préservation, la commune a fait le choix de lancer une étude spécifique, en cours, menée par un bureau d'études environnemental spécialisé. Cette étude est menée sur une durée d'une année complète et a pour but, en outre, d'établir une base de données communale de biodiversité. Celle-ci permettra d'acquérir une meilleure connaissance de la richesse écologique de Bouc Bel Air et d'opérer, en conséquence, des choix de développement et des actions d'aménagement plus ciblées assurant la protection, voire le renforcement de la biodiversité.

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

Les reliefs boisés de Bouc Bel Air, véritables points de repère dans le paysage, se situent dans le prolongement d'unités naturelles plus vastes renfermant une biodiversité remarquable. Il s'agira donc d'affirmer la commune de Bouc Bel Air, située au centre de ce dispositif, comme espace de connexion et de déploiement pour cette biodiversité.

Ainsi, afin de faciliter le déplacement et l'installation des espèces animales et végétales sur le territoire boucain, il convient de préserver les massifs de l'urbanisation et de les identifier en tant qu'entités majeures de la trame verte.

Concernant le massif constitué du Bois de Jussieu, du Crêt et de Mangegarri marquant la limite Nord/Nord-Est de la commune, seule une poche boisée à l'Ouest du village a été identifiée dans le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA en tant que réservoir de biodiversité<sup>1</sup>, et dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône en tant qu'espace naturel, sites, milieux et paysages à forte valeur patrimoniale. Ce massif est également identifié en grande partie, par la DTA, comme un espace naturel et forestier sensible.

<sup>1</sup> Réservoir de biodiversité : espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation et repos, reproduction et hivernage, ...). Ce sont soit des réservoirs biologiques à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ces réservoirs de biodiversité peuvent également accueillir des individus d'espèces venant d'autres réservoirs de biodiversité. Ce terme sera utilisé de manière pratique pour désigner «les espaces naturels, les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité».

En effet, bien que partiellement artificialisé en son cœur par le site de traitement des boues rouges issues de l'exploitation d'alumine de la commune de Gardanne, ce relief boisé se situe :

- au Nord-Est, dans la continuité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Massif de Montaignet, qui crée une continuité géographique jusqu'aux reliefs de la Sainte Victoire,
- sur les côtés Nord-Ouest et Ouest, dans le prolongement des reliefs abritant la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Plateau de l'Arbois et de la ZNIEFF Plateau de l'Arbois, Chaîne de Vitrolles, Plaine des Milles.

Par ailleurs, les falaises présentes en bordure Sud du centre ancien constituent des sites potentiels exceptionnels pour l'accueil de certaines espèces animales protégées, telles que le petit Duc, le grand Duc, la chouette Chevêche, ou encore le Circaete Jean Leblanc. Ainsi, même si à l'heure actuelle cet ensemble collinaire ne fait l'objet d'aucune protection contractuelle, il n'en reste pas moins que sa préservation représente un enjeu important pour la biodiversité.

De plus, le relief du Baou Roux, qui marque la limite Sud du territoire de Bouc Bel Air se situe également dans le prolongement :

- de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Chaîne de l'Etoile
- de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Chaîne de l'Etoile - Massif du Garlaban

Néanmoins, force est de constater qu'en certains secteurs de la commune, les massifs boisés commencent à être «grignotés» sur leurs extrémités par l'urbanisation. C'est notamment le cas sur les piémonts des coteaux et vallons boisés ceinturant le centre ancien, ou encore au niveau des quartiers de Sousquières, Violesi-Ouest/Collet Rouge (bordure Ouest de l'A51).

Une attention particulière devra être portée sur ces espaces à l'interface entre espaces urbains et naturels de manière à :

- contenir l'urbanisation au plus proche de l'existant pour les secteurs à forts enjeux écologiques/paysagers,
- limiter et maîtriser le développement du bâti, dans les espaces à enjeux moindres situés en zone urbaine, en déterminant notamment des densités cohérentes au regard des enjeux environnementaux et paysagers identifiés.

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

Le réseau hydrographique qui traverse le territoire de la commune constitue une composante importante de la trame naturelle de Bouc Bel Air.

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 cœurs des massifs naturels/boisés. Véritables corridors<sup>2</sup> de déplacement, ils permettent aux différentes espèces de se rendre d'un massif à l'autre.

La préservation des vallats / cours d'eau est donc 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 lorsqu'ils sont au contact ou qu'ils traversent des espaces urbanisés.

Les abords immédiats des cours d'eau, soulignés par leur ripisylve, mais également les autres alignements d'arbres, haies et bosquets significatifs présents sur le territoire de Bouc Bel Air, constituent des espaces de déplacements privilégiés pour certaines espèces animales, et notamment pour les chauves-souris, protégées au titre des espèces menacées (réseau Natura 2000). Parfois malmenées, par l'urbanisation notamment, il s'agira de préserver ces espaces/éléments strictement, mais également, selon les secteurs de la commune, de participer à leur restauration

Enfin, afin de limiter la fréquence des dégradations de biens liées aux inondations, la commune, en cohérence avec le SAGE du bassin versant de l'Arc, envisage la création de bassins de rétention. Ces derniers intégreront les enjeux écologiques liés aux milieux dans lesquels ils seront aménagés de

<sup>2</sup> *Corridor écologique : les corridors écologiques sont des axes de communication biologique, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.*

manière à préserver la biodiversité présente, voire si possible la renforcer.

Plus largement, la commune entend mettre en œuvre une meilleure gestion des eaux sur son territoire, toujours en cohérence avec les objectifs et enjeux fixés par le SAGE (préservation des vallats / axes d'écoulement des eaux, limitation / compensation de l'imperméabilisation des sols...).

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

La préservation d'une diversité des milieux est essentielle pour créer les conditions favorables au maintien et à l'accueil d'espèces animales et végétales variées. Ainsi les milieux ouverts sont complémentaires aux espaces naturels boisés pour la protection et le développement de la biodiversité. La présence de plusieurs espèces protégées a par ailleurs été confirmée dans ces milieux. En conséquence, les espaces cultivés ou potentiellement cultivables font partie intégrante de la Trame Verte et Bleue de la commune.

Une meilleure prise en compte et préservation des espaces agricoles, qui accompagnent généralement les cours d'eau et en constituent les espaces de fonctionnalité (secteur Castel Regina par exemple), permettra également, et notamment en partie Sud du territoire communal, de contenir l'étalement urbain au regard des enjeux écologiques et des risques identifiés et, par là même, de valoriser les paysages en évitant un nappage uniforme et banalisé de l'urbanisation sur l'ensemble de la plaine.

Par le maintien d'espaces de respirations au sein des secteurs urbanisés, d'espaces de «nature en ville» où la biodiversité pourra s'exprimer, l'image de campagne habitée, chère aux habitants de Bouc Bel Air, pourra être préservée.

Enfin, il est à souligner que la commune dispose de zones agricoles ou naturelles à chaque «porte d'entrée» sur son territoire. En ce sens, elles jouent un rôle de coupures d'urbanisation permettant de donner des limites claires à la zone urbaine et de préserver de grandes perspectives paysagères participant à l'image qualitative de la commune pour les personnes parcourant ou traversant son territoire.

Parmi ces espaces de transition d'intérêts paysagers peut être citée la colline cultivée de Pin Porte Rouge en limite Sud-Ouest de la commune. Cet espace à dominante agricole offre notamment depuis les grands axes de communication qui la longent, des perspectives remarquables et simultanées sur la Sainte-Victoire, la chaîne de l'Etoile et le Pilon du Roy. Il constitue à ce titre, géographiquement et symboliquement, l'une des portes d'entrée Sud sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix (CPA).

Cet espace agricole assure en outre le rôle d'espace tampon entre la zone commerciale de Plan de Campagne et la zone à vocation industrielle de la Malle-les Chabauds et offre une perspective singulière sur le site emblématique de l'usine Lafarge, caractéristique de l'activité industrielle sur Bouc Bel Air, marquant la porte d'entrée à la fois de la zone urbaine et du pôle économique principal de la commune, à l'image du puits Yvon Morandat qui marque l'entrée de la commune de Gardanne.

De même, les espaces ouverts et en partie cultivés du quartier Leï Morts, situé à l'extrémité Est du territoire communal en limite avec Gardanne, tout comme ceux situés aux abords des vallats des Tilleuls et de Rajol, permettent de révéler des perspectives singulières sur le centre ancien, notamment depuis la RD6.

La zone agricole de la plaine du Grand Vallat offre également des perspectives remarquables sur le Crêt, prolongement naturel de l'éperon boisé sur lequel le centre ancien s'est développé, et où la chapelle de la Bonne-Mère a été édifiée. La position du cœur de village de Bouc Bel Air en belvédère sur l'ensemble de plaine plus au Sud induit une forte covisibilité entre ces deux espaces. Enfin, cette zone agricole constitue également le socle de la Bastide de Montfinal, élément du patrimoine classé à l'inventaire des Monuments Historiques (MH) et installé à la lisière du massif du bois de Jussieu.

Dans le cadre de la révision du PLU il s'agira donc d'assurer la préservation des espaces agricoles qui, bien que participant avant tout à la diversité du tissu économique local (cf Orientation n°4, paragraphe «1. Pérenniser et redynamiser l'activité agricole»), participent également à l'identité des paysages et au maintien de la biodiversité sur le territoire boucain.

Une agriculture de type périurbaine pourrait y être développée et une réflexion pourrait être engagée afin d'inciter au développement des modes de production respectueux de l'environnement, alimentant des «circuits courts» au contact direct avec les habitants/consommateurs.

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

##### ***Le long de la partie Sud de la RD8n***

La présence des infrastructures telles que l'A51, la RD8n et le RD6 à l'Ouest et au Sud du territoire communal, crée des ruptures, ou barrières, perturbant la continuité des corridors écologiques, principalement pour la faune terrestre mobile. Les espèces se déplaçant par voie aérienne peuvent s'en affranchir, à condition toutefois que de part et d'autre des infrastructures soit conservée une certaine unité naturelle, incitant au déplacement. C'est le cas par exemple des deux continuums à dominante boisée encadrant au Nord et au Sud la zone urbaine des quartiers Plan-Marseillais/Violesi.

Ces deux continuums correspondent géographiquement et paysagèrement à deux avancées de relief de la chaîne collinaire de Cabriès que le passage de l'A51 et de la RD8n a coupé. Faiblement urbanisés et présentant encore des boisements significatifs, ces espaces peuvent encore jouer leur rôle de continuum en reliant la chaîne collinaire de Cabriès au vallon de Violesi, ainsi qu'au promontoire boisé du centre ancien, en passant - pour celui situé au Sud - par la colline boisée de la Petite Bastide et par les espaces à vocation sportive de plein air du village Oxlane où la végétation naturelle est encore bien conservée.

Ces deux promontoires géographiques, permettent également de créer des coupures vertes, véritables respirations d'intérêt paysager le long de la RD8n, évitant ainsi une urbanisation en continu sur l'ensemble du linéaire de cet axe de circulation majeur. Par ailleurs, le continuum situé au Sud permet de marquer la limite Nord de la zone d'activités des Chabauds-Petite Bastide et le début d'une autre séquence qu'est la zone urbaine à vocation principalement résidentielle plus au Nord.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enjeu est donc d'affirmer le rôle de corridor écologique et de transition paysagère que jouent ces espaces particuliers.

##### ***- Sur les coteaux formant la ceinture verte du centre ancien***

Il est important de préserver une liaison écologique entre l'Est et l'Ouest de l'éperon boisé ceinturant le village de Bouc Bel Air, et ce, tant en frange Nord que Sud de ce dernier. Ainsi, les espaces encore vierges de toute urbanisation doivent le rester et l'évolution des secteurs bâtis nécessite d'être maîtrisée avec une constructibilité réduite, en cohérence avec les enjeux écologiques identifiés sur ces secteurs.

##### ***- Dans le secteur des Jardins d'Albertas***

Les jardins d'Albertas et la zone urbaine située dans son prolongement immédiat au Sud comprennent des boisements significatifs ainsi que de vastes espaces ouverts et sont caractérisés par une densité de constructions relativement faible. Ce secteur joue également un rôle de corridor écologique, reliant l'éperon boisé du centre ancien à la zone agricole de Montfinal puis, dans son prolongement, aux boisements du bois de Jussieu et à ceux de la chaîne collinaire de Cabriès. Il est par ailleurs à noter que ce secteur abrite un continuum hydrophile abritant des espèces protégées, telles que des amphibiens et notamment l'écrevisse à pattes blanches.

Le maintien de cette continuité écologique est conditionné au maintien de ses caractéristiques. Il conviendra ainsi de maîtriser l'évolution des tissus urbains en frange Sud des Jardins d'Albertas mais aussi de préserver les boisements, alignements et espaces ouverts remarquables en tant qu'éléments essentiels pour le maintien de la biodiversité et également pour leur forte valeur patrimoniale et paysagère.

##### ***- Dans le secteur d'activités de la Malle***

Cette zone d'activités comprend, en son extrémité Sud, des boisements significatifs dans la continuité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Chaîne de l'Etoile et la ZSC Chaîne de l'Etoile - Massif du Garlaban.

Afin de préserver les abords du massif de l'Etoile constituant un réservoir de biodiversité majeur, il est important que cet espace conserve ses caractéristiques actuelles naturelles/boisées.

### **- Dans le secteur San Baquis-Ouest**

Ce secteur, à l'ouest de l'A51, fait partie de l'unité géographique et paysagère de la plaine du Grand Vallat et joue un rôle de corridor écologique permettant une jonction entre les massifs collinaires de Cabriès et le bois de Jussieu, notamment pour les espèces animales et végétales protégées par le réseau Natura 2000 (même si l'ensemble n'est pas réglementairement protégé à ce titre).

Si une partie de la plaine a conservé un caractère agricole marqué exempt de toute urbanisation, très perceptible depuis l'A51 et offrant une belle perspective sur le promontoire boisé du Crêt dominé par la chapelle de la Bonne-Mère, la partie Sud du Grand Vallat comprend un groupement de constructions établies de manière éparse, qui ne permet plus cette lecture paysagère.

Environ la moitié de la zone bâtie (parcelles au Nord de la RD60a) se situe dans l'espace de fonctionnalité du cours d'eau, dont l'intérêt a été développé précédemment pour des motifs écologiques. De ce fait, elle est également concernée par le risque inondation. L'autre partie (Sud), à proximité du massif naturel, est quant-à-elle soumise à l'aléa Feu de Forêt.

Par ailleurs, ce quartier est desservi par une infrastructure routière au gabarit inadapté et ne bénéficie pas d'une desserte suffisante par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif pour permettre une densification supplémentaire. Ainsi, au regard des enjeux environnementaux, et des risques identifiés ainsi que du niveau d'équipement de la zone, l'urbanisation de ce secteur sera limitée et contenue à travers le PLU.

*Afin d'assurer et de contrôler la préservation de l'environnement dans le cadre de son évolution à l'horizon 2030, la commune entend établir des indicateurs de suivi et engager une collecte de données sur les différentes thématiques de l'environnement (circulation, bruit, pollution de l'air... par exemple).*

## **2. Préserver et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune**

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

Le centre ancien, de par sa position en belvédère, domine l'ensemble de la plaine boucaïne plus au Sud. Il repose sur un éperon composé de coteaux boisés mettant en scène le village historique.

Comme évoqué précédemment, ces coteaux jouent également un rôle de continuités écologiques, supports de biodiversité. Il s'agira donc, sur ces coteaux, de contenir l'urbanisation afin de préserver l'image du village perché sur son socle boisé, élément caractéristique de l'identité paysagère de Bouc Bel Air.

Néanmoins, si la silhouette du village perché est bien perceptible depuis le Nord de la commune (et notamment depuis les principaux axes de circulation comme l'A51), celle-ci est de lecture moins évidente côté Sud. Une affirmation maîtrisée et encadrée des volumes bâtis en ligne de crête pourrait renforcer sa silhouette caractéristique et donc sa perception dans le grand paysage.

En ce sens, sur les franges bâties Nord, Est et Ouest du cœur historique, qui ne présentent pas d'enjeux écologiques ou paysagers particuliers, une affirmation de l'urbanisation pourrait être envisagée, afin de renforcer la perception du village perché côté Nord et d'affirmer sa centralité au sein du territoire communal. Le PLU devra toutefois garantir l'insertion des constructions à la trame urbaine originelle, en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes....

Afin de préserver l'image emblématique du centre ancien, l'enjeu sera également de protéger et de valoriser les grandes perspectives paysagères offertes depuis les grands axes de communication et incitant à découvrir Bouc Bel Air.

Cependant force est de constater qu'au fil du temps, plusieurs bâtiments d'activités et zones d'habitat se sont développés le long de la RD6. Faute notamment de marge de recul suffisante ou encore d'une hauteur et/ou d'une implantation adaptée, les constructions obstruent progressivement les

perspectives sur le village perché de Bouc Bel Air depuis cet axe de circulation structurant. Il s'agira donc de veiller à préserver les espaces ouverts le long de l'infrastructure offrant ces perspectives remarquables. La préservation d'une partie des espaces cultivés, ou cultivables, tel que mentionné précédemment permettrait de répondre à cet objectif. Un entretien approprié des abords de la RD6 par des coupes ciblées ou rabattage de certains espaces végétalisés à une hauteur permettant de laisser passer le regard, pourrait, en complément, également être envisagés.

Concernant les grandes perspectives sur le centre ancien depuis l'A51 au Nord de la commune, et en surplomb par rapport à la zone urbaine, l'enjeu sera de maîtriser la hauteur des constructions longeant l'infrastructure, afin que depuis cette dernière, les cônes de vue sur le village historique et son rocher soient préservés.

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

La commune abrite de nombreux éléments architecturaux et patrimoniaux, qu'il s'agisse des hameaux historiques de la commune, d'édifices ou d'éléments religieux, de châteaux, de domaines, de bastides, ou encore de parcs et jardins remarquables. Certains sont protégés au titre des Monuments Historiques (MH), mais la majorité ne l'est pas.

La présence de ce patrimoine riche et diversifié représente un atout indéniable pour la commune de Bouc Bel Air. Il est donc essentiel d'assurer sa préservation et sa mise en valeur, tant pour les habitants que pour les visiteurs.

La protection des éléments d'intérêts patrimoniaux/paysagers situés au sein ou à proximité d'espaces urbanisés constitue un objectif particulièrement important. 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).

### **c) Conforter l'attractivité touristique de la commune en appui sur ses atouts patrimoniaux/paysagers, ainsi que sur ses ressources naturelles**

La commune entend, à travers son projet de développement, conforter l'attractivité touristique de Bouc Bel Air. Le développement du tourisme, et notamment culturel, s'appuiera sur une poursuite de la valorisation de ses atouts patrimoniaux/paysagers et des points de vue remarquables sur les paysages, mais également sur une possible mise en valeur adaptée des espaces naturels, dans le respect toutefois des enjeux écologiques identifiés sur ces derniers.

Des aménagements adaptés, compatibles avec la préservation des milieux, des sites et des paysages pourraient être envisagés, comme par exemple, des circuits et sentiers pédestres balisés – notamment pour la découverte du patrimoine communal – des activités sportives/de loisirs de plein air, ou encore des sentiers d'observation écologique et botanique au sein des espaces d'intérêt écologique (massifs boisés, vallats...).

## **3. Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager**

La RD8n – axe structurant tant à l'échelle communale que supra-communale – se caractérise aujourd'hui par des flux importants, notamment de transit, une multiplicité des fonctions implantées sans réelle organisation et un aspect paysager peu qualitatif. A travers son projet de développement à l'horizon 2030, la commune souhaite affirmer la RD8n comme un «boulevard urbain» et ainsi redéfinir le cadre réglementaire aux abords de cet axe de circulation majeur, en appui sur une étude technique spécifique (en cours) et dans le but :

- de réorganiser les différentes fonctions et d'améliorer son fonctionnement,
- de poursuivre son réaménagement, tant routier que paysager.

Par ailleurs, afin de limiter les nuisances visuelles induites notamment par les nombreux et imposants affichages publicitaires bordant cet axe, la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) va également être engagée et ce document sera annexé au PLU.

# Orientation n°1

## PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT DE QUALITE DE BOUC BELAIR

### 1. Protéger l'environnement naturel, renforcer la biodiversité et mettre en valeur les grandes unités paysagères boucaines

Espaces naturels boisés structurants, réservoirs de biodiversité potentiels ou avérés, ou corridors, participant à la trame verte et à valeur patrimoniale / paysagère



Espaces agricoles participant à la trame verte et bleue, et/ou à valeur patrimoniale / paysagère



Espaces de fonctionnalité des cours d'eau, réservoirs de biodiversité potentiels ou avérés, ou corridors, participant à la trame bleue



Principaux continuums écologiques de la trame verte à préserver ou conforter



Principaux continuums écologiques de la trame bleue à préserver ou conforter



Espaces bâtis d'intérêt paysager / écologique



Espaces bâtis concernés par le ruissellement des eaux pluviales, situés hors des espaces de fonctionnalité des cours d'eau et ne représentant pas d'enjeux pour la biodiversité



### 2. Préserver et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune



Perception du village perché à préserver



Parcs, jardins, bastides et éléments singuliers, d'intérêt patrimonial, à préserver

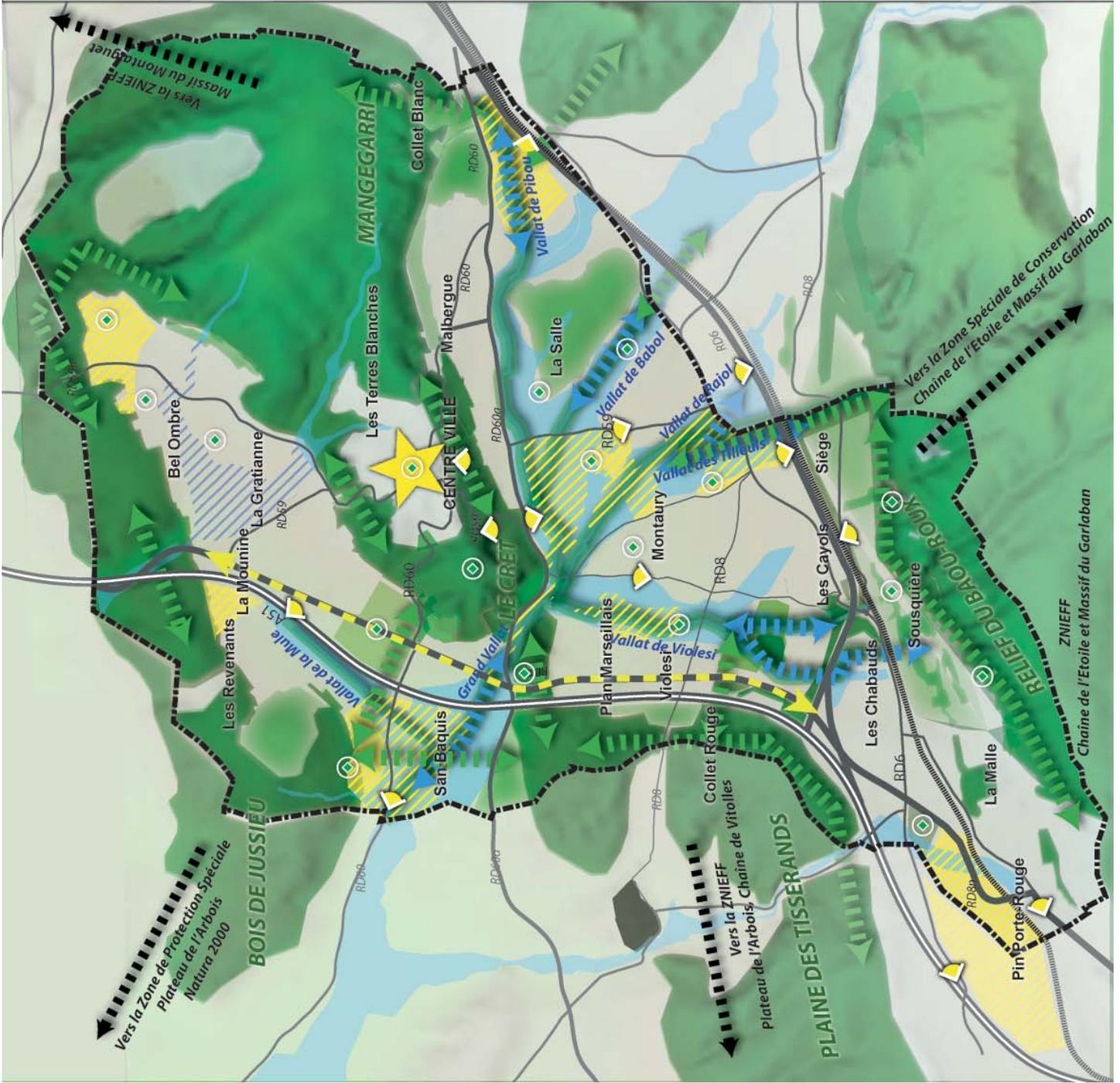


Perspectives visuelles remarquables

### 3. Requalifier l'axe structurant de la RD8n et améliorer son traitement paysager



Poursuivre le réaménagement paysager de la RD8n et réduire les nuisances visuelles





## **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**

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 du territoire de Bouc Bel Air.

L'ambition portée par la municipalité et souhaitée par ses habitants étant de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité, il semble 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.

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 sur le territoire de Bouc Bel Air :

- des zones particulièrement sensibles pour le maintien de la biodiversité et la préservation des paysages,
- les secteurs concernés par les risques, notamment inondation - par crue ou ruissellement et particulièrement présents en plaine - et par l'aléa feux de forêt, logiquement liés aux principaux massifs boisés de la commune.

Le croisement de l'ensemble des enjeux a permis d'établir les bases de la Trame Verte et Bleue sur le territoire de Bouc Bel Air, clairement définie à l'orientation n°1 du PADD.

Or, force est de constater que les capacités résiduelles d'évolution des secteurs actuellement bâtis et d'accueil des zones d'urbanisation future du PLU de 2012, évaluées dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, révèlent des incohérences ou des incompatibilités qui ne permettent pas de garantir l'atteinte des objectifs fixés par l'orientation n°1 du PADD.

En conséquence, il convient de redéfinir le projet de développement urbain de la commune afin de garantir sa compatibilité avec les objectifs de préservation de l'environnement, des paysages, et de prise en compte des risques.

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.

## **2. Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques**

Avec une plus grande prise en compte et préservation de l'environnement, l'un des principaux enjeux de la révision du PLU est de maîtriser l'évolution des espaces actuellement bâtis de Bouc Bel Air. En effet, les évolutions législatives récentes, et particulièrement l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ont 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

inadaptée – et/ou portant atteinte à des espaces ou éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques pourtant identifiés dans le cadre du PLU de 2012.

Une procédure de modification du PLU de 2012, approuvée en Janvier 2015, a permis de préserver l'équilibre général du document d'urbanisme communal dans l'attente d'une réflexion globale, aujourd'hui engagée à travers la révision générale.

A travers la redéfinition de son projet de développement, la commune entend opérer une réflexion plus fine sur le territoire communal afin d'organiser et de maîtriser la densification des espaces bâtis prônée par la législation, en cohérence toutefois avec les caractéristiques et enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers et écologiques de Bouc Bel Air.

Ainsi, différents degrés d'évolution des tissus urbains actuels peuvent être distingués à partir du croisement des différents critères suivants :

- enjeux environnementaux/écologiques,
- enjeux patrimoniaux et/ou paysagers,
- enjeux agricoles,
- prise en compte des risques, aléas et nuisances,
- desserte par la voirie, et notamment par les transports en commun,
- desserte par les réseaux, actuelle ou projetée,
- localisation par rapport aux centralités/pôles de vie/pôles d'équipements de la commune.

### **a) Des espaces qui ont vocation à être préservés de tout développement urbain**

Afin de répondre aux objectifs de préservation de la biodiversité, de protection/mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques, les secteurs qui ne sont pas bâtis - ou bien bâtis mais de manière très diffuse - et qui sont situés dans des zones à enjeux environnementaux et paysagers forts en lien avec la Trame Verte et Bleue, ainsi que ceux soumis à des risques ou aléas importants (inondation et feu de forêt) seront préservés de toute nouvelle construction. Leur vocation agricole ou naturelle, doit être affirmée.

Il s'agit notamment des espaces partiellement occupés sous forme d'habitat diffus aux lieuxdits Collet Blanc Sud, Sousquières, Violesi-Ouest et Collet Rouge, ainsi que des secteurs encore vierges de toute construction que le PLU de 2012 permettait d'urbaniser tels que la frange Est du chemin de la Baume du Loup, au niveau de son débouché sur l'avenue Thiers ainsi qu'une vaste unité foncière située à l'extrémité Ouest du cœur de village.

Pour le secteur « Baume du Loup », le secteur le plus à l'Ouest se situe en effet dans le prolongement des espaces à enjeux environnementaux et paysagers avérés du promontoire boisé du Crêt qu'il convient de préserver. Compte tenu de la proximité de ces boisements, cette partie est par ailleurs directement concernée par l'aléa feu de forêt. Enfin, cet espace, libre de toute occupation et caractérisé par une ambiance rurale remarquable, annonce et met en valeur l'accès historique Sud au centre ancien par le chemin de la Baume du Loup, chemin qui offre par ailleurs de belles perspectives paysagères qu'il convient également de préserver, notamment sur l'ensemble collinaire de la chaîne de l'Etoile et du Pilon du Roy.

Pour le secteur situé à l'Ouest du village et ayant également encore un caractère naturel, celui-ci est inclus dans la zone de risque feu de forêt exceptionnel ceinturant le centre ancien. En conséquence, toute nouvelle construction doit y être proscrite. Par ailleurs, l'accès à l'unité foncière concerné s'avère dangereux, au regard de son unique débouché possible, sur la RD60, en raison de la proximité d'un virage. En outre, l'extrémité ouest du village est naturellement et géographiquement délimitée par la présence d'un talweg. Depuis celui-ci débute le promontoire au-dessus duquel la chapelle Bonne Mère, élément du patrimoine, se dresse. Il conviendrait donc de préserver ce talweg dans ses caractéristiques actuelles afin de préserver les alentours de la chapelle, qui favorisent sa mise en valeur.

Ainsi, compte tenu des risques, du caractère patrimonial, et des enjeux de préservation de la biodiversité sur ce secteur, il convient de ne pas l'urbaniser.

## **b) Des espaces urbanisés où la constructibilité doit être maîtrisée/stabilisée**

Concernant certaines zones bâties situées au sein ou à proximité de secteurs à enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou soumis à un risque/aléa identifié (inondation, feu de forêt) et dont le caractère urbain est avéré, il s'agira, à travers le PLU, de définir un cadre réglementaire permettant de concilier l'habitat avec l'ensemble des enjeux et risques précités. En conséquence, la densité admise dans ces secteurs devra être adaptée afin d'éviter tout développement urbain qui pourrait compromettre les objectifs de préservation et de protection recherchés.

Dans cet objectif des dispositions particulières pourront être directement intégrées dans le règlement du PLU. Il pourra s'agir, par exemple, de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions et de préserver à l'état naturel une certaine superficie du terrain support de projet ou encore de prévoir son aménagement en espaces verts avec des espèces végétales adaptées.

Dans ces espaces sensibles d'un point de vue écologique/paysager, une « charte environnementale » proposant notamment des essences locales adaptées pour les plantations à réaliser pourra également être mise en place.

Il s'agit notamment des quartiers San Baquis-Ouest, la Babiolle, Sous-le-Crêt Nord, Malbergue Nord, la Salle, le Clos des Pins ainsi que de certains secteurs de piémont de massifs boisés : quartiers Bonne-Mère, La Gardure-Sud, Rouvière, Malbergue Ouest, Valcros ou encore Vaunière.

## **c) Des espaces urbanisés où la densité des constructions peut être raisonnablement augmentée**

En cohérence avec les objectifs affirmés au sein de l'orientation n°1 du PADD de préservation des espaces agricoles/naturels et des paysages de Bouc Bel Air, la commune entend limiter, par rapport au PLU de 2012, la consommation d'espaces induite par son développement urbain projeté à l'horizon 2030. L'atteinte de cet objectif passe inévitablement par une densification progressive et maîtrisée de certains espaces bâtis présentant des caractéristiques adaptées (situation à proximité de pôles de vie, de l'offre en équipements/commerces/services de la commune, desserte par la voirie et les réseaux suffisantes, transports en commun...) et situés en dehors des secteurs à enjeux environnementaux/paysagers et/ou exposés à des risques forts.

Cette stratégie de développement permettra, par ailleurs, d'optimiser les coûts de réalisation et de gestion des infrastructures pour la collectivité mais aussi pour les habitants.

Ainsi, au sein de ces secteurs identifiés, l'urbanisation pourra y être confortée/affirmée, dans le respect toutefois de la préservation du cadre de vie, de la typologie urbaine et architecturale du quartier.

Une emprise au sol maximale des constructions et un pourcentage minimal d'espaces verts adaptés à la typologie recherchée pour chaque secteur pourront être prescrits à travers le règlement du PLU. La combinaison de ces deux prescriptions au sein du règlement permettra en outre de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements urbains.

Les quartiers concernés sont, sans être exhaustif, décrits ci-après :

### **- les espaces urbains dans le prolongement du centre ancien**

Le centre ancien dispose de l'ensemble des équipements collectifs et des commerces/services nécessaires à la vie urbaine.

Une intensification urbaine maîtrisée peut donc être logiquement envisagée sur les secteurs ne représentant pas d'enjeux environnementaux et/ou patrimoniaux particuliers. Il s'agit des quartiers existants situés sur l'éperon, dans la continuité immédiate de l'ancien noyau villageois, sur ses franges Nord, Est et Ouest.

A travers cet objectif de densification plus soutenue, l'enjeu sera double :

- maintenir et conforter l'attractivité du cœur de village de Bouc Bel Air au sein du territoire communal,
- renforcer la perception du village perché, tel que précisé à l'orientation n°1 du PADD.

Le cadre réglementaire du PLU déterminera alors les dispositions applicables garantissant l'insertion des constructions à la trame urbaine originelle (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes,...).

Il est à noter que les dispositions définies dans le cadre réglementaire du PLU de 2012 ne correspondent

pas, en certains secteurs, à la typologie traditionnelle existante. A titre d'exemple, certaines marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives, empêchent toute évolution du bâti existant. Il convient d'adapter les dispositions réglementaires applicables, afin de permettre une extension mesurée, ainsi qu'une amélioration de la performance énergétique de ce bâti, dans le respect toutefois des enjeux patrimoniaux et paysagers du village ancien.

Par ailleurs, un vaste espace résiduel non bâti à proximité immédiate du cœur du village (à côté de la gendarmerie) constitue un secteur potentiellement stratégique pour le développement urbain de la commune. Une réflexion particulière devra être menée sur cet espace à travers la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'assurer sur son emprise une urbanisation cohérente s'insérant harmonieusement dans son environnement bâti en créant une véritable continuité entre le centre ancien et le pôle d'équipements publics structurants des Terres Blanches / école des Pins .

L'objectif d'une densification plus soutenue aux abords du cœur de village permettra également de favoriser l'émergence de programmes répondant aux objectifs de mixité sociale et notamment la réalisation logements de plus petite taille adaptés à certaines catégories de populations (jeunes ménages, personnes âgées...), dont le diagnostic a révélé l'insuffisance et ce à proximité immédiate de l'offre en équipements/commerces et services du cœur de village de Bouc Bel Air.

**- les quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire situés entre les coteaux boisés marquant la limite Nord du centre ancien et la RD8n (autour de la Mounine et de la Gratiane) - et ceux situés entre les coteaux boisés marquant la limite Sud du centre ancien et l'avenue Thiers**

Ces quartiers bénéficient de la proximité d'une offre en équipements ainsi qu'en commerces/services (pôles commerciaux de la Mounine et de la Gratiane pour le secteur au Nord du village/cœur historique et complexe des Terres Blanches pour celui au Sud du village). La structuration/densification progressive de ces espaces stratégiques a par ailleurs été amorcée via la réalisation récente de plusieurs opérations de logements (au niveau de la Gratiane principalement).

Ces deux espaces forment, au Nord et au Sud du centre ancien, des unités géographiques et paysagères cohérentes grâce à leurs caractéristiques architecturales et urbaines relativement similaires. Ainsi, afin de garantir une certaine harmonie, une densité urbaine identique pour ces deux entités pourrait être privilégiée.

Actuellement certains quartiers tels que Beau Soleil, Serre, Bel Ombre (hors site de la Bergerie), Pibou ou encore le long du chemin du Petit Nice sont déjà caractérisés par une densité urbaine modérée, tandis que d'autres quartiers tels que la Mule, la Mounine, ou encore Malbergue sont caractérisés par un tissu plus lâche. Disposant encore d'unités foncières non bâties, et de nombreuses parcelles pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.

L'objectif recherché, pour ces quartiers présentant encore un potentiel d'évolution significatif, est de permettre une évolution modérée du tissu urbain existant et d'inciter à un confortement maîtrisé, ainsi qu'à une diversification de l'offre en logements, à proximité des pôles de vie/commerciaux/d'équipements ainsi que des infrastructures de déplacements structurantes de la commune (RD8n et avenue Thiers notamment).

Différentes possibilités d'évolution peuvent être envisagées. Par exemple :

- les parcelles présentant des superficies qui le permettent pourront être divisées afin de permettre la création de nouveaux logements, notamment pour des jeunes Boucains quittant le domicile familial et désirant continuer à habiter sur la commune ou pour permettre l'installation de nouveaux habitants. Lorsque les unités foncières seront suffisamment importantes et bénéficieront d'une desserte par la voirie et les réseaux adaptée, elles pourront accueillir des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale qui pourraient être réalisés sous forme de grandes bastides regroupant plusieurs logements, agrémentées de parcs et de jardins, collectifs ou individuels. Ce type d'habitat présente l'intérêt de correspondre à la morphologie traditionnelle de l'urbanisation de la commune et, à ce titre, permet une meilleure intégration dans les tissus bâtis – et notamment pavillonnaires – existants.
- pour les propriétés bâties qui ne disposent pas d'un potentiel foncier permettant les divisions parcellaires, et donc la réalisation de nouvelles constructions, il s'agira de privilégier l'agrandissement des constructions existantes pour permettre, par exemple, le maintien à domicile

des personnes âgées ou encore l'accueil de jeunes ménages, dans des logements de plus petite taille, adaptés à leurs besoins et leurs revenus.

Néanmoins les quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire situés entre les coteaux boisés marquant la limite Nord du centre ancien et la RD8n (unité géographique Nord), se distinguent de ceux développés entre les coteaux boisés marquant la limite Sud du centre ancien et l'avenue Thiers (unité géographique Sud), dans le sens où l'unité Nord comprend quelques poches d'habitat de densité plus soutenue permettant de répondre à une offre en logements diversifiée (quartiers la Gratiane et la Mounine).

Dans une même cohérence d'aménagement le site de la Bergerie, vaste espace libre inscrit au cœur du quartier Bel Ombre et au contact immédiat du groupe scolaire existant (qui sera à terme conforté), constitue également, et à moyen terme, un secteur propice à la création d'un secteur d'habitat diversifié en termes de typologie de logements et de forme urbaine.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie sur ce site dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2012. La localisation stratégique et centrale de cette ancienne propriété nécessite néanmoins qu'une réflexion plus approfondie soit opérée afin de concilier notamment développement/diversification de l'offre en logements, intégration dans les tissus pavillonnaires limitrophes, confortement de l'offre en équipements (extension du groupe scolaire), création d'une nouvelle centralité au cœur de ce secteur à dominante résidentielle favorisant les rencontres interquartiers et intergénérationnelles à travers la création d'espaces publics/verts. A cet effet une attention particulière devra être portée sur la préservation/valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers du site. Ainsi, les alignements d'arbres, bosquets et autres éléments d'intérêt patrimonial/paysager existants devront être préservés et participer à l'armature du (des) futur(s) espace(s) public(s)/vert(s). Dans le même objectif d'intégration fonctionnelle dans les tissus existants, une continuité des cheminements – tant motorisés que doux - Nord/Sud et Est/Ouest est également à assurer.

Il s'agira donc de créer les conditions d'une urbanisation future cohérente, afin que ce secteur puisse, tout en optant pour une densité plus soutenue, préserver une certaine qualité paysagère et par là même s'insérer au cœur des quartiers environnants déjà constitués. La commune, qui maîtrise l'ensemble de cette unité foncière via le partenariat établi avec l'Etablissement Public Foncier, veillera à la prise en compte des orientations ainsi définies lors de la conception du projet d'aménagement.

### **3. Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune au travers d'extensions urbaines maîtrisées**

Les zones urbaines se sont trop souvent développées sans avoir été pensées dans leur globalité, sans lien avec les espaces bâtis environnants et sans toujours bénéficier d'un niveau d'équipements adapté/nécessaire à leur bon fonctionnement. Ainsi par exemple, de nombreux secteurs sont uniquement desservis par le biais de servitudes de passages, ce qui n'est pas sans générer parfois d'importants conflits entre les habitants. De même, certains secteurs, pourtant bâtis, ne disposent pas d'une desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, viaire) adaptée.

De ce fait, l'ambition du PLU est de porter une attention plus vigilante sur les secteurs de développement futur et de définir les conditions préalables indispensables pour assurer la cohérence de leur urbanisation. Ainsi, pour ces secteurs, l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra le cas échéant :

- de planifier /structurer l'urbanisation de chaque zone (fonctions, usages...),
- de garantir une organisation fonctionnelle cohérente (transports/déplacements, espaces publics/verts, stationnements...),
- de définir des formes urbaines, des typologies de logements et des densités adaptées,
- de prévoir les opérations et aménagements nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, et, le cas échéant, le patrimoine bâti,
- d'assurer une intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain, qu'agricole ou naturel.

Les espaces situés dans la continuité de la zone urbaine existante qui ne présentent pas d'enjeux

environnementaux /paysagers particuliers et qui ne sont pas soumis à des risques/aléas forts peuvent être considérés comme des secteurs de développement potentiel pour l'urbanisation de Bouc Bel Air. Il s'agit plus particulièrement de la partie Sud du secteur de Montauray, des espaces libres en frange Est de la RD8n (lieuxdits Violesi-Plan Marseillais), du quartier San Baquis-Est/Croix d'Or (situé entre la RD8n et l'A51), de la partie Est du quartier des Revenants, ainsi que d'un groupement de parcelles situé quartier «Escaillon», déjà prévu en tant que zone à urbaniser à travers le PLU de 2012.

### **a) Planifier un développement affirmé et structuré le long de la RD8n, sur les quartiers Plan-Marseillais/Violesi et du quartier San Baquis-Est/Croix d'Or, en appui sur les pôles économiques/commerciaux existants**

La commune entend réaffirmer l'axe de la RD8n comme un véritable boulevard urbain. Cela induit une nécessaire réorganisation des fonctions mais également une réflexion générale sur le cadre réglementaire à établir aux abords de cette voie structurante.

En cohérence avec cet objectif-cadre établi sur la RD8n, les principaux potentiels fonciers identifiés à proximité immédiate de cet axe auront vocation à accueillir majoritairement de l'habitat : il s'agit principalement des secteurs Plan Marseillais/Violesi et San Baquis Est / Croix d'Or.

Concernant ces deux secteurs, une recomposition globale à l'échelle du quartier doit être envisagée en corrélation avec les espaces qui seront dédiées aux activités, notamment commerciales/de services. Etant relativement bien desservis (espaces traversés par la RD8n, par ailleurs support de transports en commun) et porteurs d'une offre conséquente en commerces et en activités génératrices d'emplois, une intensification urbaine est légitime et à privilégier. Une graduation de cette densification devra cependant être envisagée, notamment en vue de préserver le corridor écologique que constitue le vallon de Violesi.

Concernant le secteur San Baquis Est / Croix d'Or, l'enjeu sera également d'aménager une voie de «désengorgement» du carrefour problématique à la jonction de la RD8n et de la RD60 en direction de Calas et ce dans le but d'améliorer la fluidité générale des déplacements dans ce secteur.

Il s'agira également de mener une attention particulière sur le traitement paysager de la RD8n et de ses abords dans son ensemble, sur la qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces publics/verts et les aires de stationnements.

Enfin, afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores de l'A51, l'organisation générale des deux secteurs s'attachera à limiter les nouveaux bâtiments à destination d'habitation dans les zones fortement exposées au bruit.

### **b) Projeter un confortement encadré du quartier Montauray, en appui sur le pôle d'équipements collectifs structurants**

Ce secteur, déjà porteur d'infrastructures d'envergure (collège, complexe sportif, pôle jeunesse Virginie Dedieu), sera prochainement conforté par le déplacement futur du collègue Georges Brassens et la création d'un gymnase, constituant ainsi un véritable pôle d'équipements structurants. Actuellement situé en limite Sud/Sud-Est de la zone urbanisée du secteur Montauray, il occupera à terme une position centrale à l'échelle du futur quartier, via un développement urbain au Sud-Sud-Ouest de ce pôle d'équipement.

Bénéficiant de la proximité de la RD8n et des différentes pôles d'activités économiques / commerciales et de services qui l'accompagnent, il n'est pas nécessaire, pour ce quartier de développer ce type d'activité. Ainsi, la vocation des secteurs à urbaniser sera essentiellement orientée vers les équipements collectifs et l'habitat. Afin de garantir une cohérence urbaine à l'échelle de la plaine de Montauray, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera définie. La densité qui y sera projetée pourra y être modérée en termes d'occupation du sol. Toutefois, la densité, en termes de nombre de logements, devra y être plus affirmée (compte tenu de la proximité immédiate de l'ensemble des équipements structurants).

Ainsi, une urbanisation mixte sous forme de petits collectifs (pouvant visuellement s'apparenter à des hameaux ou à des bastides regroupant plusieurs logements), couplés à des logements intermédiaires/individuels, accompagnés par la création d'espaces verts collectifs sera à privilégier. Une typologie

architecturale plus contemporaine pourra également être admise dans le cadre d'opérations de qualité, type « éco-quartiers » dont l'intégration dans le site et les paysages est garantie. L'urbanisation du secteur Montaury aura également pour objectif d'améliorer la desserte viaire globale du secteur (et donc des équipements structurants qu'il comporte). Enfin, il s'agira de préserver le caractère boisé de la colline qui se situe au Nord du quartier ainsi que le chemin de la Transhumance, itinéraire historique qui le traverse du Nord au Sud, et qui pourrait être affirmé comme axe de déplacements doux pour accéder au pôle d'équipements collectifs, notamment depuis les secteurs résidentiels plus au Nord et depuis l'avenue Thiers (via le chemin de Sauvecanne).

### **c) Permettre un développement modéré du quartier des Revenants**

Le quartier des Revenants-Est dispose d'une localisation stratégique à proximité de la RD8n et d'une bonne accessibilité depuis cet axe. Pour l'évolution de ce secteur une approche plus globale, permettant de composer une urbanisation cohérente à l'échelle du quartier, doit être envisagée. De densité actuellement plutôt faible, ce secteur pourrait accepter, notamment en partie Sud, une densité plus soutenue, similaire à celle observée à l'Est de l'A51, axe qui vient couper physiquement cette même entité géographique qu'est la « cuvette Nord » de la commune.

Ce parti d'aménagement doit permettre :

- de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels de la commune par la restructuration et le confortement d'un secteur déjà en grande partie urbanisé
- d'améliorer la desserte (voirie/réseaux) de ce secteur, ainsi que son fonctionnement urbain
- de favoriser l'émergence de programmes mixtes (logements sociaux, accession sociale à la propriété), à l'image de ceux déjà existants dans ce secteur (Les Terres de la Mule).

Le confortement du secteur des Revenants doit toutefois s'accompagner d'une amélioration de la desserte par les transports en commun.

Enfin, l'organisation générale du quartier privilégiera une densification du tissu urbain en dehors des zones fortement exposées aux nuisances sonores de l'A51.

### **d) Encadrer un développement en harmonie avec les quartiers adjacents au lieudit Escaillon**

Pour ce secteur d'extension potentielle de l'urbanisation de superficie moins importante que ceux évoqués précédemment, il s'agira d'assurer une intégration et une continuité avec le tissu pavillonnaire environnant qui présente une densité modérée.

## **4. Oeuvrer 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 par ailleurs 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).

Afin de limiter la consommation d'espaces, la commune entend mobiliser en priorité le foncier non utilisé dans les zones bâties, ainsi que les secteurs déjà en partie artificialisés et situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, dans les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat sur Bouc Bel Air – mentionnés précédemment – la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visera à inciter à la production de formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espaces. De plus, selon les secteurs, des densités minimales de logements seront établies dans le cadre de ces OAP.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs qui seront classés en zone A Urbaniser (AU) au sein du PLU sera phasée dans le temps, en cohérence avec leur desserte actuelle (ou future) par la voirie (notamment par les transports en commun) et les réseaux, et afin qu'elles puissent être progressivement mobilisées pour répondre aux besoins en matière de production de logements. Ces besoins sont liés à la croissance démographique projetée à l'horizon 2030, mais également aux objectifs fixés à la commune en matière de logements sociaux (et repris notamment dans le PLH de la CPA).

# Orientation n°2

## ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE DU CADRE DE VIE

### 1. Organiser et maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels, en cohérence avec leurs caractéristiques et enjeux spécifiques

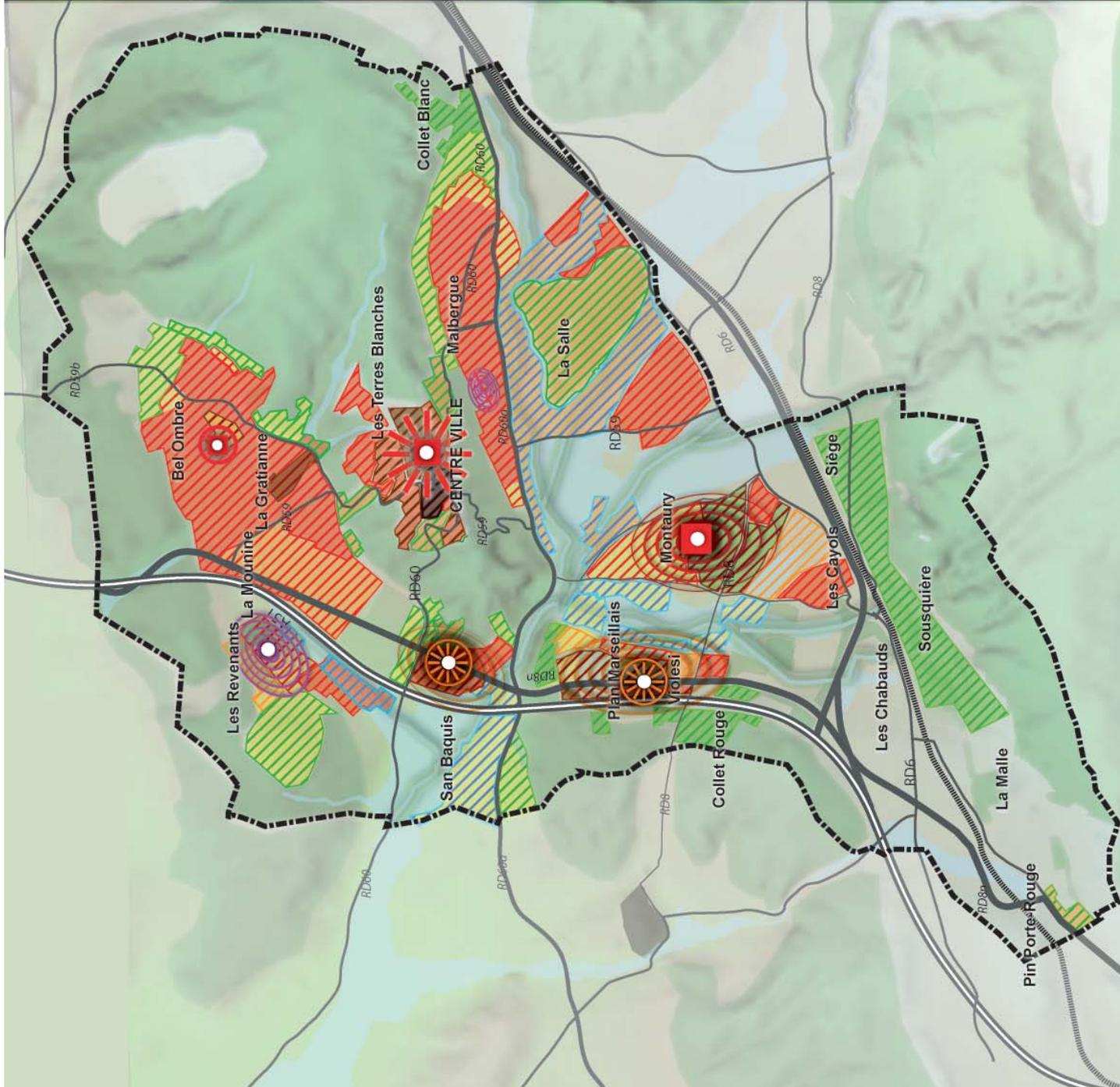
Densités existantes	Objectifs recherchés
	à préserver de tout développement urbain - gestion de l'existant
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée
	à stabiliser par une densité adaptée

 Affirmer la centralité et l'attractivité du noyau villageois en appui sur une mixité des fonctions (commerces / services, équipements, habitat)

 Affirmer la centralité de quartier, par un confortement de l'offre en équipements structurants, en espaces collectifs et par un développement structuré de l'habitat

### 2. Anticiper et structurer un développement harmonieux de la commune, au travers d'extensions urbaines maîtrisées

	Secteur d'extension et de recomposition urbaine à organiser autour des pôles commerciaux existants
	Secteur d'extension et de recomposition urbaine à organiser autour du pôle d'équipements structurants de Montauray
	Secteur d'extension et de recomposition urbaine à vocation principale d'habitat
	Secteur d'extension urbaine plus mesurée à organiser en continuité et en cohérence avec la typologie des quartiers adjacents





# Orientation n°3

## Conforter la qualité de vie sur Bouc Bel Air

### 1. Développer une offre en logements pour tous les Boucains

#### a) Favoriser une diversité des formes et typologies d'habitat afin d'accompagner le parcours résidentiel des habitants

La diminution progressive de la taille des ménages, la décohabitation des jeunes, le vieillissement de la population, l'augmentation conséquente du coût du foncier et la nécessité de rendre plus attractif le territoire pour les jeunes ménages sont autant de phénomènes mettant en évidence qu'il est aujourd'hui fondamental de poursuivre la diversification de l'offre en logements sur la commune.

L'offre en matière d'habitat doit en effet être mieux adaptée à la diversité des situations des ménages (jeunes ménages, actifs, personnes âgées,...) afin de permettre à tous les Boucains de se maintenir sur la commune et de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi cette offre en logements doit notamment être orientée vers des logements plus petits, ainsi que, vers le locatif, par exemple dans le cadre de petits collectifs. Ainsi, dans les secteurs où une intensification/recomposition urbaine est envisagée, cette typologie d'habitat devra être privilégiée. Elle pourra, selon les secteurs, s'inscrire dans le cadre d'opérations mixtes (avec de l'habitat intermédiaire/individuel).

Dans ce même objectif de diversification de l'offre en logements (et conformément aux prescriptions du PLH de la CPA), la division de maisons existantes en plusieurs logements est à encourager, de même que l'agrandissement encadré des constructions existantes (pour pouvoir y réaliser un logement supplémentaire), dans les secteurs présentant une localisation - à proximité des pôles de vie, de commerces/services et/ou d'équipements) de la commune - et des caractéristiques adaptées (desserte par la voirie et les réseaux notamment).

#### b) Continuer à oeuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal

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

Toutefois, au regard des objectifs à atteindre (notamment repris et précisés par le PLH de la CPA), cet effort doit être poursuivi et consolidé.

La volonté de la commune est que la mixité sociale dans l'habitat soit présente sur l'ensemble du territoire urbain de Bouc Bel Air, et ainsi au sein de chaque quartier. Ce positionnement est pour la commune le seul garant d'une réelle mixité sociale et générationnelle. Néanmoins, l'effort en matière de production de logements sociaux sera plus appuyé au niveau des secteurs stratégiques identifiés pour le développement de Bouc Bel Air (et notamment celui de Montaury ou encore les abords de la RD8n au niveau du quartier Plan Marseillais / Violesi).

### 2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs

Bouc Bel Air dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipements, au regard de ses caractéristiques (taille, population). Il sera toutefois nécessaire de développer et de compléter cette offre,

notamment par des équipements complémentaires adaptés, afin d'accompagner le développement démographique projeté à l'horizon 2030 et de toujours mieux répondre aux besoins tant actuels que futurs.

En dehors du centre village et des pôles de vie secondaires de la Gratianne et de la Salle, les pôles d'équipements principaux de Bouc Bel Air sont situés sur les secteurs Terres Blanches (au niveau du centre-village) et Montaury, auxquels s'ajoute le village Oxlane, à vocation sportive/de loisirs. Ces espaces d'équipements disposent de suffisamment de foncier en leur sein ou à proximité immédiate pour pouvoir, le cas échéant, être adaptés/confortés, au fur et à mesure de la demande.

Le pôle de Montaury constitue, à l'heure actuelle, un pôle secondaire d'équipements organisé autour du collège Georges Brassens, du complexe sportif Guy Drut et du pôle jeunesse Virginie Dedieu (groupe scolaire et centre de loisirs). Ce pôle sera à moyen/long terme conforté par le déplacement du collège (sur les parcelles limitrophes au Sud), accompagné de la création d'un gymnase. L'enjeu est que cette structure d'enseignement dispose de locaux plus adaptés et présente une capacité d'accueil plus importante.

L'ancien collège, dont le devenir n'est pas encore défini à ce jour, pourra accueillir d'autres équipements. L'ensemble de Montaury constituera donc, à terme, le troisième pôle d'équipements structurants de la commune. Il s'agira par ailleurs d'une nouvelle centralité autour de laquelle le développement de l'habitat de la commune sera conforté (comme mentionné dans l'orientation 2 du PADD).

Le secteur du stade du Moussou au niveau du village sera affirmé dans sa destination d'équipements collectifs à vocation principale d'activités de sports/loisirs afin que le centre ancien préserve son bon niveau d'équipements.

Dans le cadre du développement urbain projeté sur le quartier Bel Ombre, le groupe scolaire de la Bergerie sera développé et son fonctionnement amélioré.

Il est par ailleurs important, dans les secteurs stratégiques de développement de la commune mentionnés précédemment, de prévoir une part d'espaces verts/collectifs visant à favoriser la mixité sociale et générationnelle, la commune n'en disposant que de très peu, en dehors du secteur du centre ancien. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et/ou le règlement établis dans le cadre du PLU pourront œuvrer en ce sens.

Enfin, le développement urbain de Bouc Bel Air, tant à vocation résidentielle que d'activités économiques sera défini en cohérence avec la desserte actuelle ou projetée de la commune par les communications numériques/électroniques (le déploiement d'un accès très haut débit est amorcé sur la commune).

### 3. Améliorer les conditions de déplacement

Si Bouc Bel Air dispose d'une bonne desserte routière, participant à son attractivité, elle souffre également de dysfonctionnements sur certains axes : congestion aux heures de pointe sur la RD8n et la RD6 par exemple, problèmes de sécurisation sur certaines voies particulièrement fréquentées et voies ne bénéficiant pas toujours de caractéristiques adaptées. Parallèlement, les déplacements doux, assez peu mis en valeur sur la commune, mériteraient d'être mieux pris en compte et développés. Enfin, une amélioration et un confortement de l'offre en stationnement dans certains secteurs sont à poursuivre.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est important d'améliorer les conditions de déplacement et de stationnement au sens large sur le territoire de Bouc Bel Air.

#### a) Sécuriser les conditions de circulation

##### - **Conforter les axes routiers inadaptés pour faciliter les échanges entre et au sein des quartiers**

La sécurisation des conditions d'accès et de circulation doit être recherchée par la mise en place d'aménagements adaptés. C'est notamment le cas sur certains quartiers traversés par des flux de circulation particulièrement importants, ou encore de quartiers desservis pas des voiries dont le

gabarit, un peu juste, ne permet pas de circuler dans des conditions convenables, et où le piéton ne semble pas avoir place.

Afin de faciliter les échanges internes, l'amélioration des voiries communales doit être poursuivie, tant en matière de gabarits que de création de nouvelles liaisons sur certains secteurs mal desservis.

Au sein des nouveaux quartiers de développement stratégiques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) veilleront à créer des continuités avec le réseau viaire des quartiers adjacents mais aussi des continuités pour les cheminements des piétons et des cycles.

#### **- Aménager les abords de la RD6 pour sécuriser les accès**

Le projet de sécurisation des accès sur la RD6, porté par le Conseil Général, peut notamment être cité. Ce projet vise l'aménagement d'une contre-allée le long de cet axe de circulation majeur qui assurera la desserte, de manière plus sécurisée, d'une partie des activités économiques et des habitations existantes. De plus, certains accès directs sur la RD6 seront supprimés et rabattus/recrétés vers l'avenue Thiers ou encore la rue des Roseaux/l'av. Pauline de Simiane. En ce sens, des Emplacements Réservés (ER) spécifiques seront maintenus dans le cadre du PLU.

#### **- Engager une requalification valorisante de la RD8n**

La RD8n représente un axe structurant de Bouc Bel Air, jouant un rôle important d'entrée de ville linéaire en assurant des fonctions de déplacement (flux de transit mais aussi d'échanges internes), de pôle d'activités commerciales et artisanales, de secteurs d'habitat et de vitrine paysagère.

Une étude en cours permettra de définir les aménagements à réaliser afin de mieux prendre en compte la circulation des piétons et des cycles qui, à l'heure actuelle, peut s'avérer dangereuse. Seront également intégrés, dans le cadre de la requalification de cet axe, l'aménagement du carrefour de Violési (à la jonction entre la RD8n et l'avenue de la Babirole), celle du carrefour RD8n/av. Général de Gaulle / Route de Calas, ainsi qu'une réflexion globale sur l'offre en stationnement et le traitement paysager de la voie. L'ensemble constituera à terme, un cadre valorisant tant pour les habitants que pour les activités économiques.

Il est à préciser que l'amélioration des déplacements le long de la RD8n est fortement liée à la résolution des dysfonctionnements identifiés sur le secteur des Trois Pigeons.

#### **- Remédier aux dysfonctionnements liés au carrefour des Trois Pigeons**

Le carrefour des Trois Pigeons, situé en limite Nord de la commune à la jonction RD8n/RD59/A51, fera également l'objet d'un réaménagement visant à réduire les embouteillages récurrents que le carrefour actuel génère. En ce sens, une étude est engagée, pilotée par la DREAL qui associe notamment à cette démarche le Conseil Général, la Communauté du Pays d'Aix et la commune de Bouc Bel Air.

### **b) Améliorer les conditions de stationnement**

Il s'agit d'organiser une offre de stationnement adaptée pour les riverains, ainsi qu'à la fréquentation des activités économiques (commerces/services,...) et des équipements.

#### **- Adapter les règles de stationnement dans les zones d'habitat**

Ainsi dans les secteurs d'habitat, les règles de création d'aires de stationnement des véhicules devront permettre de limiter la présence des véhicules le long des voies de desserte.

#### **- Développer l'offre de stationnements collectifs dans le centre ancien**

Force est de constater que les aires de stationnements dans le centre ancien sont souvent saturées. En accompagnement de la structuration/densification de ce dernier, une offre de stationnement adaptée, facilitant notamment l'accès aux commerces et services de proximité devra être assurée.

#### **- Favoriser la mutualisation des aires de stationnement pour les activités et les équipements collectifs**

Dans les zones dédiées aux activités économiques/commerciales ou aux équipements, une offre de stationnements mutualisée pourrait être envisagée afin de réduire l'impact paysager lié à la multiplicité des aires de stationnements d'une part, mais aussi dans le but de limiter la consommation foncière qu'elles induisent. Enfin cela permettrait d'inciter à se déplacer à pied pour se rendre, par exemple, d'un commerce à l'autre, limitant ainsi les déplacements des véhicules et les pollutions et nuisances qu'ils génèrent.

### **c) Inciter aux modes de déplacements alternatif à l'automobile**

La voiture est encore un mode de déplacement trop privilégié par de nombreux Boucains. Or l'utilisation de ce mode de transport favorise les nuisances et pollutions. Afin de préserver des conditions de vie agréables, il convient d'inciter à se déplacer autrement.

#### **- Inciter à l'utilisation des transports en commun et au covoiturage**

Le développement urbain de Bouc Bel Air sera mis en corrélation avec celui de la desserte en transport collectifs. La commune dispose d'une desserte par les transports en commun qui va être améliorée et développée. Un partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et le Conseil Général a permis d'engager la réalisation de trois parking relais pouvant également être utilisés dans le cadre du covoiturage, le long des axes structurants que sont la RD8n et la RD6 (parking-relais existant de la Mounine auquel s'ajoutent deux projets de parkings-relais : un au niveau du carrefour de Violesi sur la RD8n et un au niveau de la zone d'activités des Chabauds). La communication doit être un axe privilégié pour inciter à l'utilisation des transports collectifs et par là même viser à une optimisation de ce dispositif.

Enfin, la réalisation à terme d'une liaison douce sécurisée entre le territoire de Bouc Bel Air et la gare de Simiane constitue également un enjeu important.

#### **- Développer les cheminements doux**

De nombreux déplacements quotidiens automobiles concernent également des déplacements courts. La commune dispose actuellement de peu de cheminements dédiés spécifiquement aux cycles et aux piétons. Une réflexion globale, sur l'ensemble de la commune et pour chaque quartier, mérite d'être menée afin de déterminer les équipements qui pourraient être réalisés, notamment afin de développer des liaisons entre les zones d'habitat et les points d'attractivité que représentent les équipements collectifs, les commerces/services et les zones d'emplois.

Par ailleurs, dans le cadre d'une mise en valeur de l'environnement et dans l'objectif de favoriser les échanges interquartiers tel que vu précédemment, la Trame Verte et Bleue – et notamment le réseau de vallats qui traverse Bouc Bel Air - pourrait offrir un support adapté pour le développement des modes doux via des aménagements légers compatibles avec les enjeux écologiques et paysagers identifiés sur ces espaces (par exemple le long des ripisylves).

A travers ces objectifs, la commune entend participer activement à l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz polluants, ainsi que les nuisances sonores.

# Orientation n°3 CONFORTER LA QUALITE DE VIE SUR BOUC BEL AIR

-  Affirmation de la centralité du coeur de village
-  Maintien des pôles de vie secondaires
-  Appui du développement de l'habitat sur les polarités commerciales existantes le long de la RD8n

## 1. Développer une offre en logements pour tous les Boucains

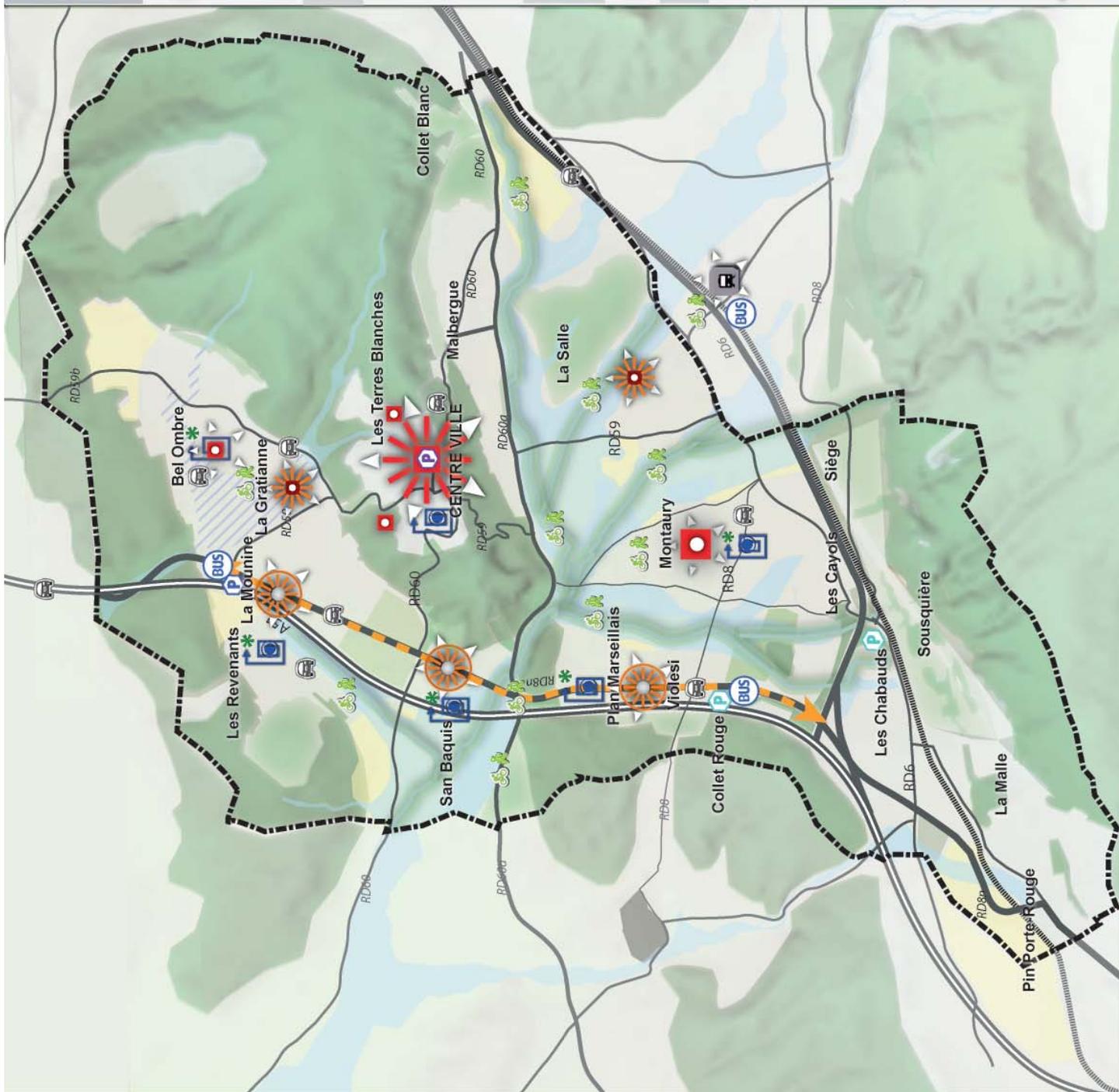
-  Favoriser une diversité des formes et des typologies d'habitat et continuer à œuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal, avec un effort plus appuyé sur les secteurs de développement stratégiques
-  Prévoir l'aménagement d'espaces verts / collectifs

## 2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs

-  Equipements collectifs, existants, à créer, ou à conforter

## 3. Améliorer les conditions de déplacements

-  Engager une requalification revalorisante / une restructuration de la RD8n
-  Sécuriser les conditions de circulation et faciliter les échanges entre et au sein des quartiers
-  Améliorer les conditions de stationnement au niveau du coeur de village
-  Inciter à l'utilisation des transports en commun
-  Parking-relai existant
-  Parkings-relais en projet
-  Inciter aux modes doux de déplacement, alternatifs à l'utilisation de l'automobile
-  Relier les pôles d'attractivité par la réalisation d'itinéraires dédiés aux modes doux





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

## 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 des ces espaces, à la fois pour leur valeur environnementale, paysagère, mais aussi dans le cadre de la prévention du risque inondation.

Quelques unités aux surfaces relativement conséquentes sont encore cultivées ou cultivables et sont très bien desservies par le réseau d'irrigation du Canal de Provence. Cependant, sous les effets de la pression foncière, l'activité agricole semble peu à peu s'effacer du territoire boucain, notamment lorsque les parcelles se situent à proximité des zones d'habitat.

Ainsi dans son projet de développement, la commune souhaite oeuvrer en faveur de la pérennisation des structures agricoles existantes et du redéploiement de l'activité sur les secteurs en déprise, en créant les conditions favorables à l'installation de nouveaux agriculteurs porteurs de projet. Un partenariat avec la Chambre d'Agriculture, pourrait faciliter la mise en oeuvre de projets adaptés au contexte communal.

Ainsi, la vocation agricole des terres cultivées, déjà délimités dans des périmètres à vocation agricole au PLU de 2012 seront préservées de l'urbanisation et confortées dans leur vocation.

Une partie des espaces cultivés et cultivables, situés au sein des quartiers la Sèbe et Leï Morts seront clairement affirmés dans leur vocation agricole à travers le nouveau PLU.

En préservant la vocation agricole des terrains communaux situés à Pin Porte Rouge, qui étaient potentiellement constructibles et destinés dans le PLU de 2012 à l'agrandissement de la zone d'activités de Plan de Campagne, la création d'une «pépinière de jeunes agriculteurs» ou tout autre projet innovant pourrait, par exemple, être initié sur le territoire boucain.

Les réflexions issues du Grenelle de l'Environnement ont notamment souligné la nécessité d'adopter des modes de consommation éco-responsables. A l'échelle de la commune, une réflexion également pourrait être engagée, sur le développement d'un tissu agricole diversifié, supportant des modes de production respectueux de l'environnement, alimentant des «circuits courts», au contact direct de l'habitant/ consommateur et notamment dans les espaces situés au coeur des espaces urbanisés.

Enfin, certains espaces agricoles comprennent des bâtiments remarquables présentant un caractère patrimonial indéniable. Dans ces sites et cadres remarquables, l'agritourisme pourrait s'y développer.

## 2. Recentrer les activités commerciales et de services autour des pôles existants

Le tissu commercial de Bouc Bel Air se répartit principalement sur la RD8n ainsi qu'au sein des différents pôles de vie où sont installés des commerces de proximité : le centre-village, la Gratiane et la Salle.

La croissance démographique projetée à l'horizon 2030 se doit d'être accompagnée par la création

d'emplois, et notamment à proximité des espaces à vocation principale d'habitat.

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

### **a) Affirmer le cœur 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**

Le cœur de village assure une mixité des fonctions sociales et urbaines indéniable. Il abrite également une grande partie des fonctions administratives de la commune.

Il est important que le cœur historique de la commune continue à jouer son rôle de centralité au sein du territoire. De ce fait, son attractivité doit être renforcée.

L'un des objectifs de l'orientation n°2 du PADD étant d'affirmer le centre ancien de Bouc Bel Air, cette densification progressive devrait s'accompagner d'un maintien/confortement concomitant des commerces et services de proximité afin que les habitants bénéficient d'une offre correspondant à l'ensemble de leurs besoins, à proximité directe de leur lieu d'habitat.

Cela permettra d'inciter à consommer sur place et ainsi de limiter les déplacements notamment vers les autres pôles commerciaux situés le long de la RD8n.

### **b) Contenir les polarités commerciales existantes le long de la RD8n**

En parallèle du maintien/renforcement des activités sur le centre-village, l'enjeu sera également de contenir le développement des activités commerciales le long de la RD8n et de les recentrer autour des pôles principaux existants.

En effet, un développement en continu et sans organisation particulière sur l'ensemble du linéaire de cet axe structurant, à la fois d'activités artisanales, industrielles et commerciales, ne permet pas d'avoir une lecture claire des différentes fonctions et de l'offre existante ni une perception qualitative le long de cette voie majeure et transversale de la commune. Par ailleurs, nombre d'établissements commerciaux installés ne participent pas à une échelle d'économie locale permettant de répondre aux besoins des habitants du quartier. Un scénario au fil de l'eau pourrait laisser envisager que la RD8n deviendrait à terme et sans action volontariste engagée par la commune, le prolongement «naturel» de la zone commerciale de Plan de Campagne.

Ce n'est pas l'objectif recherché par la commune qui souhaite privilégier des commerces de proximité regroupés en pôles et qui pourront dès lors constituer des cœurs de quartiers autour desquels l'habitat pourra se développer.

Dans cet objectif, il conviendrait donc de redéfinir les contours des secteurs d'activités commerciales/ de services le long de la RD8n autour des trois pôles structurants existants que sont la Mounine, la Croix d'Or/San Baquis et Neptuna/Super U à Violesi. Une meilleure identification des secteurs commerciaux permettra, en outre, d'améliorer leur visibilité et donc leur fréquentation.

Dans la même logique que pour les commerces, le développement des locaux à usage de bureaux le long de la RD8n nécessite d'être repensé. En ce sens, la commune souhaite qu'en dehors des espaces identifiés à vocation économique, la création de bureaux soit privilégiée dans le cadre d'opérations mixtes avec de l'habitat afin d'éviter la multiplication des pôles d'activités le long de cet axe structurant de Bouc Bel Air. Ce parti pris en matière de création de locaux à usage de bureaux incitera notamment au développement d'une nouvelle offre en adéquation avec les modes de vie et de travail actuels (locaux collectifs pour le télétravail par exemple).

### **c) Maintenir les commerces de proximité dans les pôles de vie secondaires de la Gratiane et de la Salle**

On observe, dans les pôles de vie secondaires, un tissu présentant une certaine fragilité (notamment au niveau de la Salle). Il apparaît donc vital de soutenir et de dynamiser cette armature commerciale, s'agissant d'un facteur important de qualité de vie pour la population des quartiers résidentiels à proximité de ces pôles secondaires.

### 3. Planifier un développement des autres types d'activités recentré sur les principaux pôles économiques existants

Bouc Bel Air dispose d'un tissu économique dynamique. Sa localisation et ses bonnes conditions de desserte offrent des potentialités intéressantes de développement économique et des opportunités de création d'emplois à prendre en compte.

Toutefois, la prise en compte du contexte économique proche de Bouc Bel Air (présence de zones d'activités conséquentes sur les territoires voisins - Plan de Campagne, les Milles, Vitrolles ...-) ne justifie pas la création de nouvelles zones d'activités sur la commune, qui comprend par ailleurs déjà plusieurs espaces dédiés à cet effet. L'objectif affirmé au sein du PADD est plutôt de réorganiser et de recentrer les espaces d'activités présents sur le territoire communal autour des polarités existantes, éventuellement de les conforter modérément, de manière à leur donner une meilleure lisibilité et cohérence.

Par ailleurs certains secteurs non bâtis, prévus dans le PLU de 2012 en tant que zones de développement pour les activités industrielles et artisanales essentiellement, s'avèrent être d'une part cultivés (ou cultivables) et d'autre part inclus dans la Trame Verte et Bleue. Le déploiement de ce type d'activité sur ces secteurs serait ainsi incompatible avec l'un des objectifs défini à l'orientation n°1 qui traduit une réelle volonté communale d'assurer la préservation des espaces agricoles en tant qu'espace économique à part entière, participant pleinement à la nécessaire diversité du tissu économique local, mais aussi à l'identité des paysages et au maintien de la biodiversité sur le territoire boucain. Ainsi les périmètres des zones dédiées aux activités artisanales et industrielles nécessitent d'être adaptés.

En outre, la commune entend favoriser / inciter à l'implantation et au développement sur son territoire d'activités économiques « vertes », respectueuses de l'environnement (œuvrant en faveur d'une plus grande prise en compte et préservation de celui-ci).

Enfin, il s'agira également d'engager une amélioration de la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités existantes de la commune.

#### **a) Optimiser le potentiel foncier des zones d'activités de la Malle et des Chabaud**

Ce secteur, bien desservi et à l'écart des secteurs à vocation résidentielle, constitue une zone économique essentielle pour les activités artisanales et industrielles. Le maintien et la création d'emplois sur Bouc Bel Air doivent s'appuyer sur ces principaux pôles d'activités dont le foncier peut-être davantage optimisé.

#### **b) Réorganiser les zones d'activités le long de la RD8n**

Dans le cadre de la réorganisation globale des abords de la RD8n, les périmètres qui seront spécifiquement dédiés aux activités artisanales et aux bureaux devront être repensés de manière à assurer un bon fonctionnement urbain global le long de cet axe mais également une compatibilité avec les secteurs à vocation d'habitat limitrophes (en termes de risques et de nuisances). Comme évoqué précédemment, la place et le développement des bureaux devront également faire partie de cette réflexion d'ensemble.

#### **c) Contenir les autres secteurs comportant des activités économiques**

Les secteurs bordant la RD6 (lieuxdits des Cayols, de la Sèbe, et de Leï Morts) comprennent actuellement des unités foncières cultivées et cultivables. Ces dernières sont situées au sein ou en limite immédiate de la Trame Verte et Bleue et participent également à la valorisation des paysages boucains, tel que décrit dans l'orientation 1 du PADD (grandes perspectives paysagères sur le cœur de village, son rocher et son socle boisé depuis la RD6 et rôle d'espaces de respiration au sein de la zone urbaine notamment). Par ailleurs, une partie de ces zones est concernée par le risque inondation.

L'enjeu d'une meilleure considération de l'activité économique agricole, en tant qu'activité essentielle

participant à la diversité du tissu économique local, implique une plus grande préservation des espaces présentant un intérêt pour ce type d'activité. Cet objectif, conjugué avec ceux fixés à travers les autres orientations du PADD, dont notamment la nécessaire préservation des espaces d'intérêts écologiques/paysagers et la prise en compte des risques naturels, doit, en cohérence, entraîner une réduction des possibilités d'extensions pour les activités sur ces secteurs, au profit de la pérennisation et du redéploiement de l'activité agricole.

De ce fait, les secteurs d'activités actuels seront contenus dans un périmètre proche de celui occupé par les activités existantes.

## **4. Maintenir et conforter l'activité touristique de Bouc Bel Air**

La commune de Bouc Bel Air dispose de plusieurs sites ou structures à vocation touristique (résidence hôtelière, camping-caravaning, hôtels, restaurants, auberges, complexe Oxlane ...). L'enjeu appuyé par la commune est de maintenir cette offre touristique, voire potentiellement de la conforter en appui sur les structures existantes.

Le confortement et le développement de l'attractivité touristique de Bouc Bel Air pourrait également être favorisés par une valorisation adaptée de l'environnement naturel et patrimonial/paysager de la commune, tel qu'évoqué à l'orientation n°1 du PADD.

### **a) Maintenir les structures existantes**

Concernant le camping, celui-ci a déjà fait l'objet d'un agrandissement via une évolution de zonage opérée dans le cadre PLU de 2012. Compte tenu de sa proximité avec une zone à enjeux environnementaux élevés, il s'agira d'y maintenir l'activité sans pour autant la développer davantage.

### **b) Affirmer la valeur touristique des Jardins d'Albertas de manière adaptée et maîtrisée**

Au cœur des jardins, les bâtiments d'intérêts patrimoniaux offrent un cadre privilégié pour le développement maîtrisé d'hébergement touristique. Les espaces situés en limite immédiate Sud-Ouest des Jardins d'Albertas sont également propices à l'accueil d'activités touristiques, du fait notamment d'une bonne accessibilité depuis la RD8n ainsi que d'une relative proximité du cœur de village et de l'offre en commerces/services (le long de la RD8n). Il conviendra donc d'affirmer la vocation de ce secteur spécifique. Une attention particulière devra cependant être observée quant à la préservation et à la mise en valeur des structures arborées présentes, ces dernières participant aux continuités écologiques et revêtant un intérêt patrimonial évident (comme indiqué dans l'orientation n°1 du PADD).

Il s'agira donc de concilier la préservation d'un cadre exceptionnel, avec le maintien des activités touristiques existantes.

### **c) Maintenir et conforter le pôle touristique sportif et de loisirs que constitue le village Oxlane**

Situé en entrée de ville Sud-Ouest, le complexe Oxlane attire de nombreux visiteurs et est fortement utilisé par les Boucains. A travers son projet de développement, la commune entend permettre la poursuite de la valorisation de ce pôle structurant.



