

LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

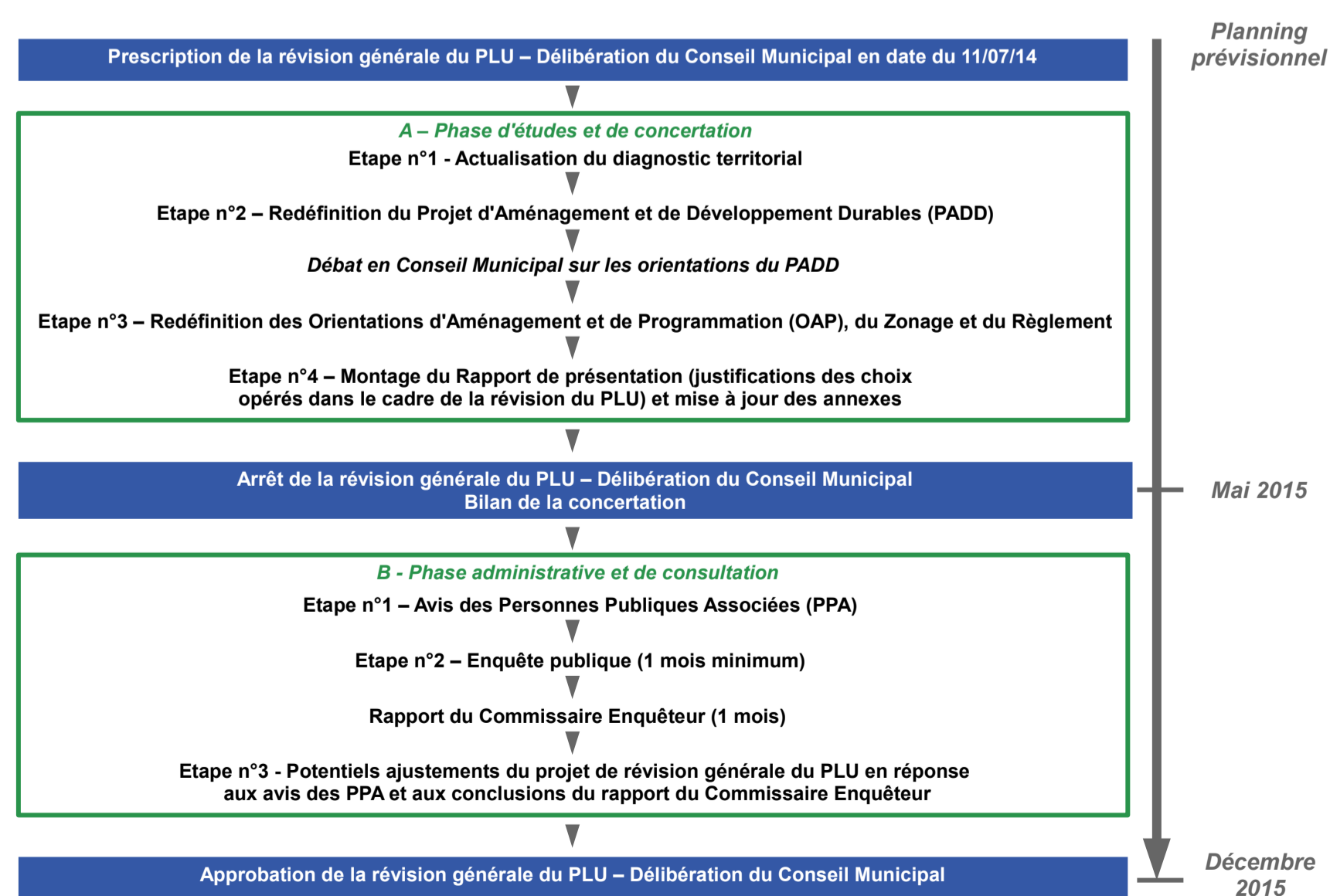
Une révision du document d'urbanisme communal nécessaire suite aux évolutions législatives récentes

- ✓ Le PLU, approuvé le 20 Décembre 2012, nécessite d'être adapté afin de prendre en compte les évolutions législatives les plus récentes, dont :
 - 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 Renouveau, dite «loi ALUR».
- ✓ Les objectifs principaux de la loi «Grenelle II» :
 - mieux prendre en compte les thématiques environnementales, notamment par l'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB), dans les documents de planification urbaine,
 - gérer l'espace de façon plus économe afin de mieux préserver les espaces naturels et agricoles.
- ✓ Les objectifs principaux de la loi «ALUR» :
 - favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine dès que les conditions le permettent, tout en préservant les qualités architecturale et environnementale du territoire,
 - limiter l'étalement urbain,
 - mieux prendre en compte la mixité sociale dans l'habitat afin de faciliter l'accès au logement.

Une volonté municipale affirmée : accompagner un développement modéré de Bouc Bel Air, permettant de préserver et de valoriser ses caractéristiques de Ville-Nature et de s'affirmer comme un « poumon vert » au sein de la future métropole d'Aix-Marseille Provence

- ✓ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de Bouc Bel Air afin de protéger la biodiversité et de garantir un cadre de vie agréable pour ses habitants.
- ✓ Mieux prendre en compte les risques naturels et limiter l'exposition des personnes et des biens.
- ✓ Revoir les objectifs d'évolution démographique et les besoins en terme de logement afin qu'ils correspondent à une croissance qui pourrait être qualifiée de «naturelle», similaire à celle observée au cours des 20 dernières années.
- ✓ Faciliter l'accès au logement pour tous les Boucains.
- ✓ Répondre aux objectifs fixés par la loi ALUR en maîtrisant et en organisant une densification urbaine cohérente au regard des enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers et des caractéristiques propres à chaque secteur (équipements, desserte par la voirie et les réseaux, ...).
- ✓ Limiter la consommation de l'espace.

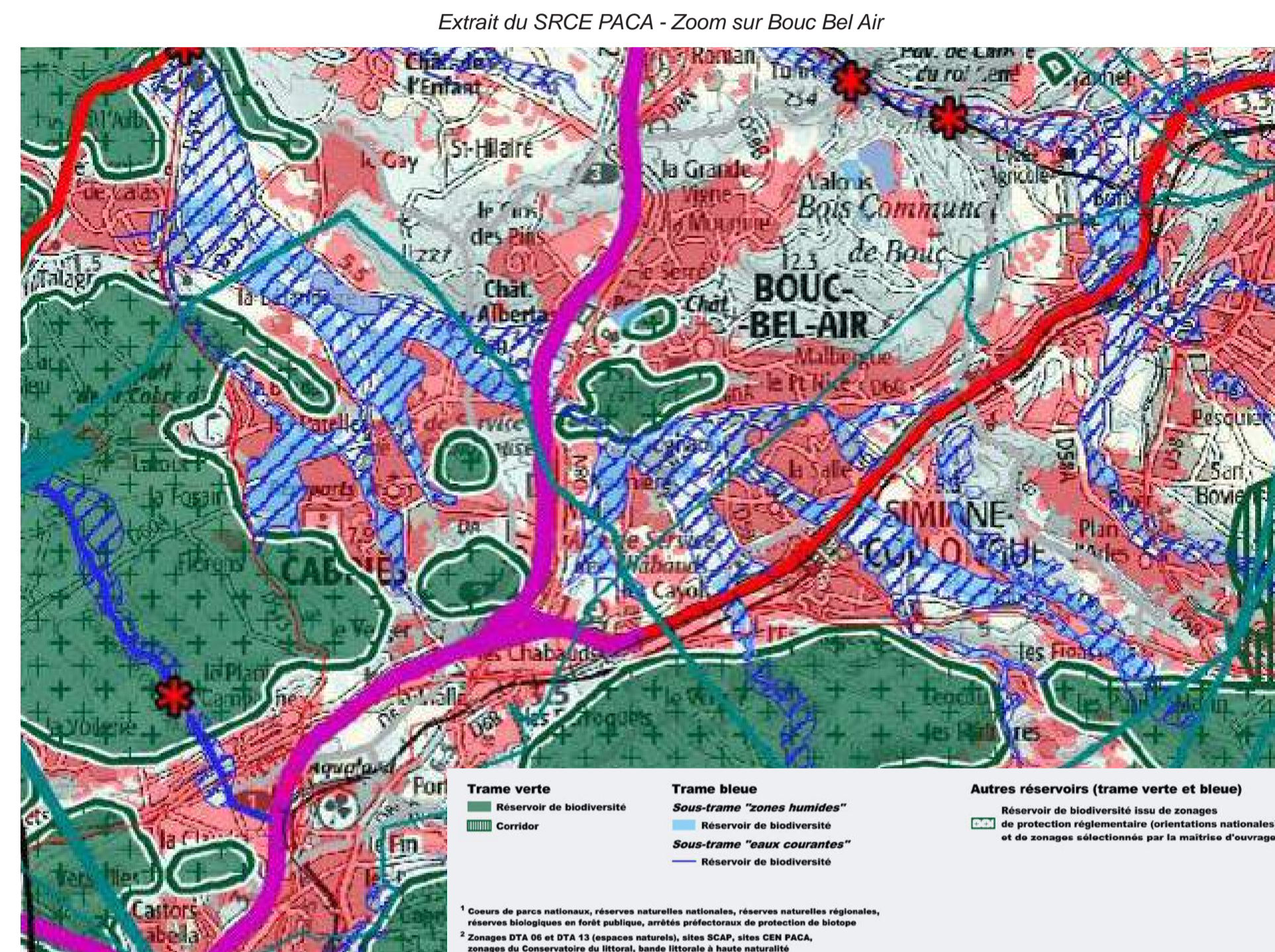
Organisation de la procédure de révision du PLU et planning prévisionnel



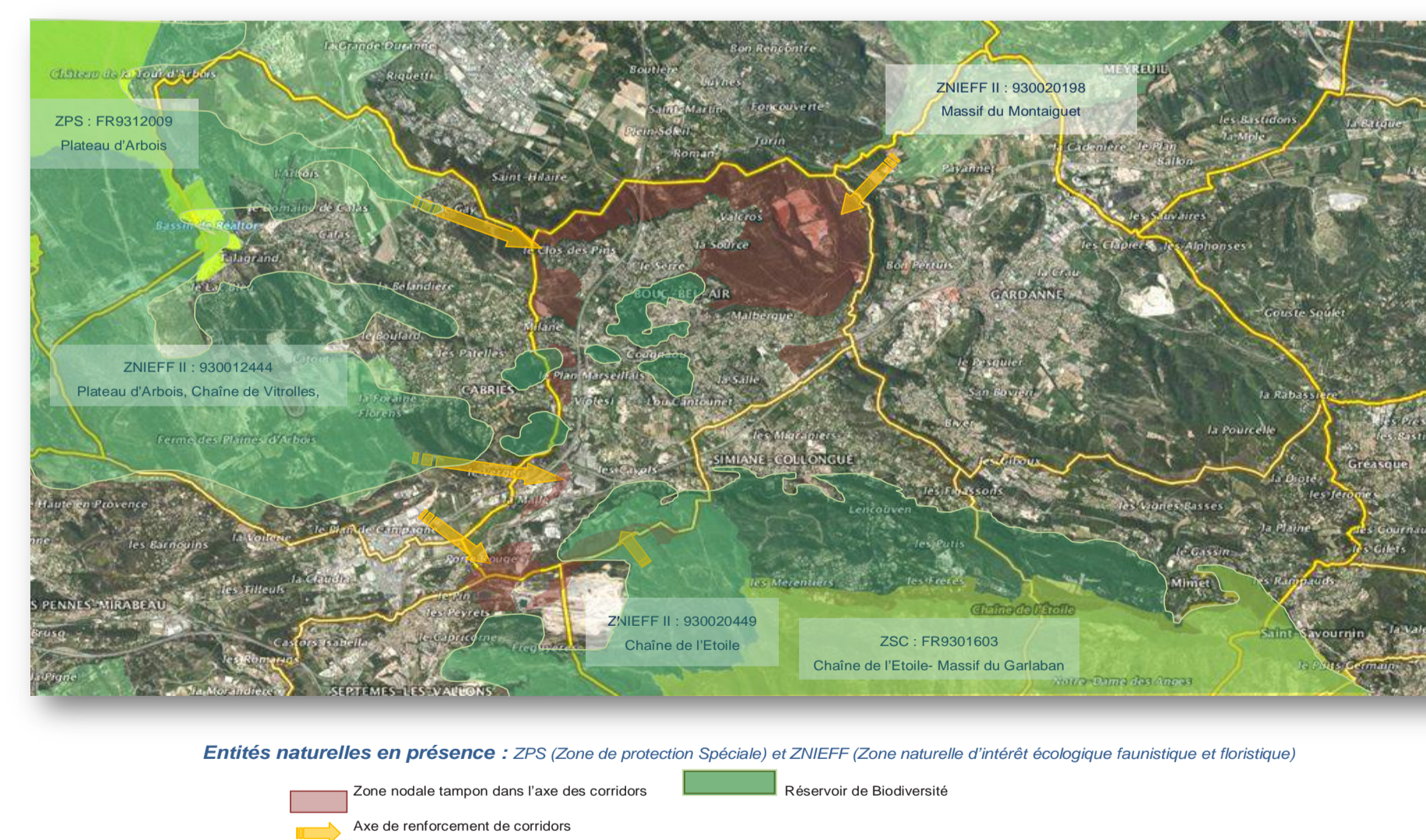
LA DEFINITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Un Schéma Régional de Cohérence écologique à prendre en compte pour la définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

- ✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un nouveau document qui identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale et qui doit désormais être pris en compte lors de l'établissement des documents d'urbanisme.



TRAME VERTE

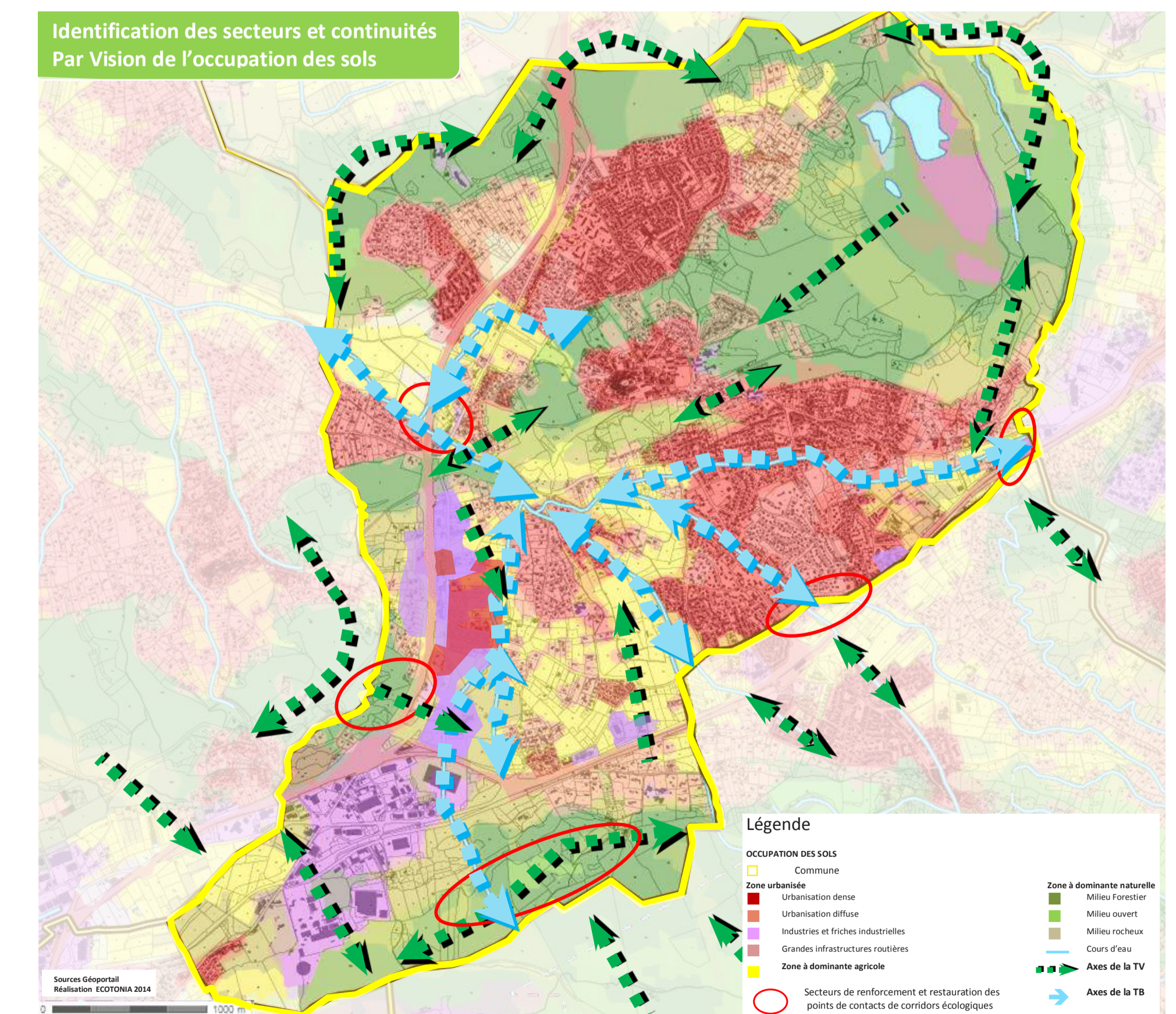


* **Reservoir de biodiversité** : espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation et repos, reproduction et hivernage, ...). 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 ».

* **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.

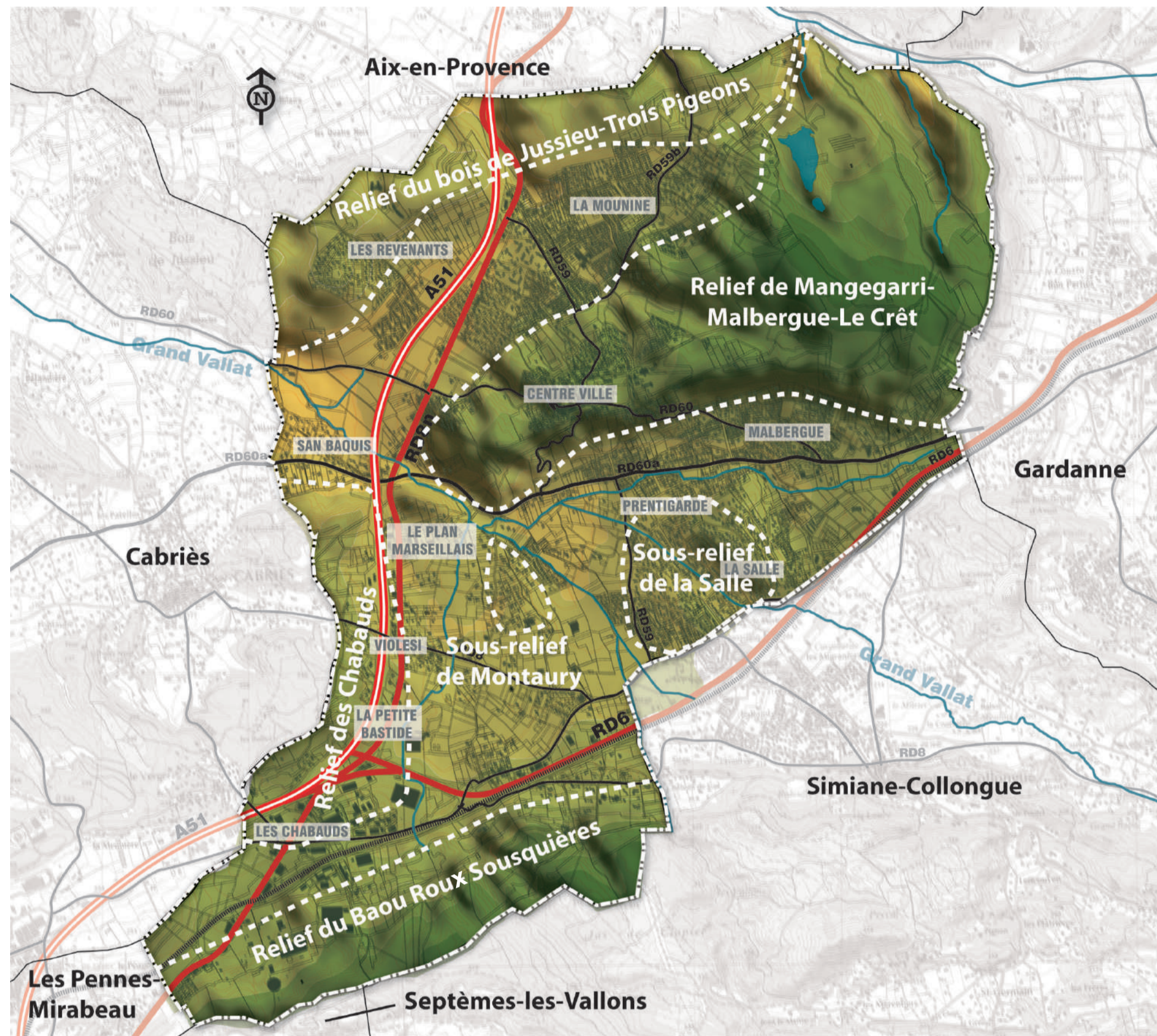
Bouc Bel Air est située au coeur d'un dispositif naturel plus vaste accueillant une biodiversité remarquable

- ✓ Malgré l'absence de périmètres contractuels Natura 2000 sur le territoire communal, Bouc Bel Air se situe au coeur d'un carrefour de périmètres à statut (Zones de Protections Spéciales, Zones Spéciales de Conservation, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Ainsi des espèces protégées provenant des espaces naturels avoisinant peuvent être rencontrées sur la commune.
- ✓ Les cours d'eau accompagnés de leur ripisylves, les massifs boisés et les zones agricoles peuvent être considérés en tant que corridors écologiques favorisant le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité majeurs : plateau de l'Arbois, chaîne de l'Etoile, ...
- ✓ Le développement urbain et les infrastructures de transport terrestres lourdes (A51, RD8n, RD6, voie ferrée) ont provoqué un morcellement des espaces naturels et agricoles et des ruptures écologiques considérées parfois comme des barrières infranchissables pour certaines espèces.
- ✓ Lorsque l'urbanisation est diffuse, elle laisse place à des milieux semi naturels jouant encore un rôle de relai avec les espaces naturels et agricoles voisins.
- ✓ L'enjeu est de préserver les zones qui sont encore aujourd'hui à l'état naturel ou agricole et de permettre le maintien « d'îlots de nature » dans les zones d'habitat diffus pour éviter que ces milieux ne deviennent totalement imperméables pour la faune locale.
- ✓ Un inventaire de la biodiversité communale est en cours et permettra, à terme, une connaissance approfondie des espèces présentes sur le territoire de Bouc Bel Air.



LE PAYSAGE

Les grandes unités paysagères de Bouc Bel Air



Une plaine entourée de massifs fortement boisés

- ✓ Les reliefs constituent à la fois des points de repère dans le paysage et des limites qui conditionnent le développement urbain.
- ✓ Certaines franges de massifs commencent à être « grignotées » par l'urbanisation (lieux-dits Sousquières, Collet Rouge et Collet Blanc par exemple).
- ✓ Seul le centre ancien entouré de son écrin boisé occupe une situation de belvédère émergeant du centre de la plaine. Élément majeur de l'identité du paysage boucain, l'image du village perché est à préserver, de même que les grandes perspectives paysagères sur celui-ci, notamment depuis les principaux axes de circulation.

Vue sur la plaine de Montauray - la colline de la Salle - le Pilon du Roy et la Chaîne de l'Etoile, depuis le belvédère du centre ancien



Vue depuis la plaine de Montauray sur les espaces agricoles - le promontoire du Crêt et du village perché



Des paysages agricoles qui donnent la sensation de vivre à la campagne et qui participent à la qualité de vie sur Bouc Bel Air

- ✓ Le promontoire du centre ancien (colline du Crêt-Mangearri) sépare physiquement la plaine en deux espaces distincts : la plaine du Nord qui est aujourd'hui largement occupée par l'urbanisation (la Mounine, la Gratiane) et la plaine du Sud, qui a su conserver quelques espaces agricoles significatifs sillonnés par les cours d'eau et leurs ripisylves (quartiers Montauray, Castel Régina, Leï Morts).
- ✓ De vastes espaces cultivés caractérisent également les entrées sur le territoire communal (secteur Pin Porte Rouge, plaine du Grand Vallat accompagnant la Bastide de Montfinal, ...). Ils représentent un potentiel économique agricole et des enjeux paysagers indéniables (grandes perspectives sur les massifs identitaires du territoire : Sainte Victoire, Pilon du Roy, reliefs du Baou Roux, Chaîne de l'Etoile, notamment).

- ✓ Les habitants sont attachés à la préservation des espaces agricoles caractéristiques des paysages de campagne qui permettent de créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain et qui symbolisent un cadre de vie agréable.

Des espaces urbanisés singuliers qui participent à la diversité et à l'identité des paysages boucains

- ✓ Deux espaces urbanisés ont la singularité d'être fortement boisés par des pins relativement âgés, ce qui leur confère une valeur paysagère singulière contrastant avec les autres espaces urbanisés de la commune développés en plaine. Ainsi la colline de la Salle, émergeant au Sud-Est de la plaine boucaine, et la colline du Clos des Pins, au Nord-Ouest de la commune, font partie intégrante de l'identité du paysage boucain.
- ✓ Le boisement situé au niveau du quartier Montauray et traversé par l'ancien chemin de la transhumance mériterait également d'être préservé notamment pour sa valeur patrimoniale. Il pourrait constituer un poumon vert au cœur de la zone pavillonnaire.

Une sensation de discontinuité urbaine générée par la présence de l'A51

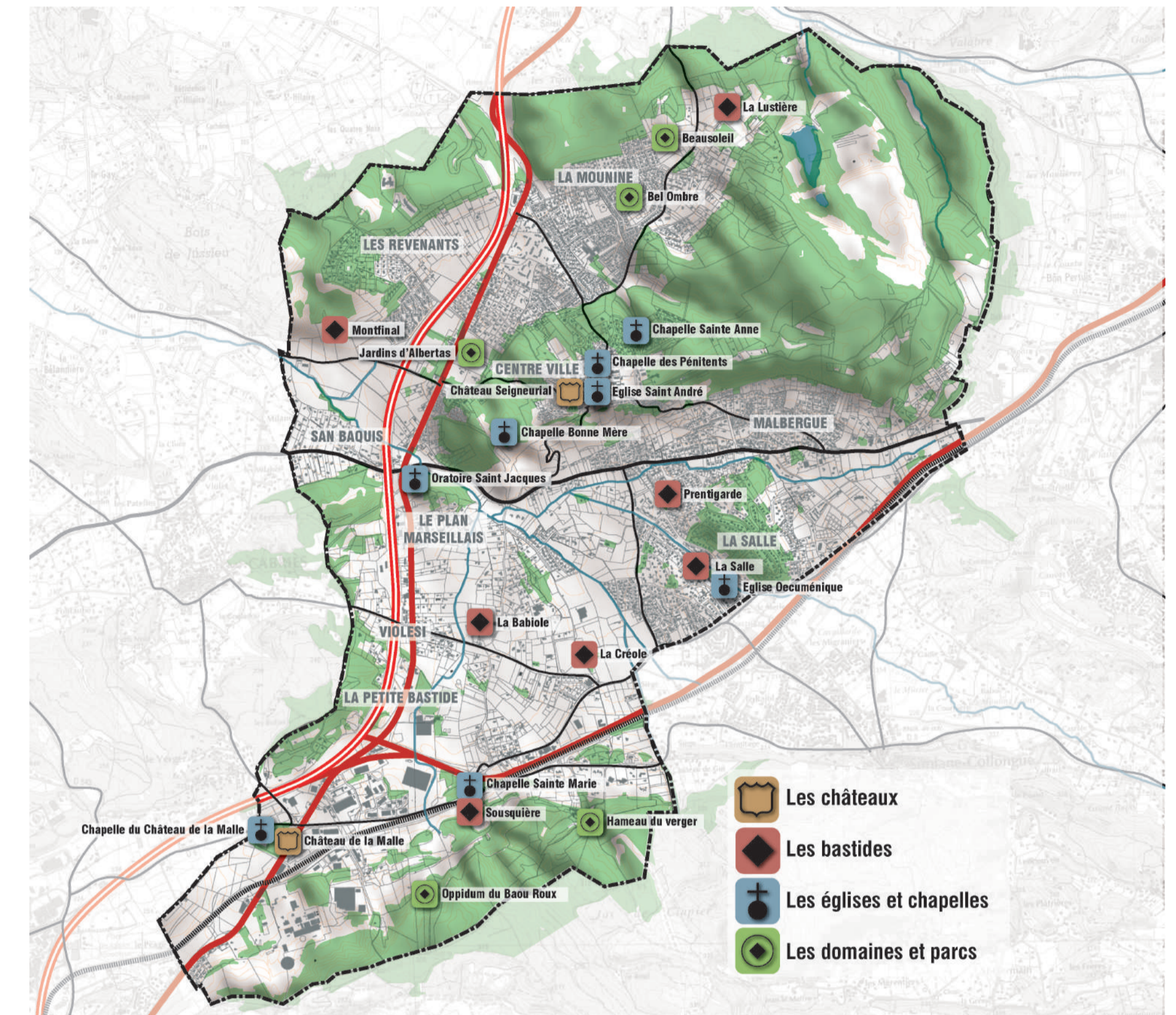
- ✓ Le passage de l'A51 isole le quartier des Revenants alors qu'il fait pourtant partie de la même entité géographique que les quartiers de la Mounine, la Gratiane et de Bel Ombre.

La RD8n, une vitrine paysagère à améliorer

- ✓ La RD8n, axe structurant, joue un rôle important d'entrée de ville linéaire et d'axe de traversée/découverte de Bouc Bel Air. Une multiplicité de fonctions juxtaposées sans réelle organisation ainsi que son traitement paysager/urbain offre aujourd'hui une image peu valorisante de cet axe qui se devrait d'être la vitrine de Bouc Bel Air.

LE PATRIMOINE

Les éléments du patrimoine de Bouc Bel Air



De nombreux éléments architecturaux et patrimoniaux, peu protégés et valorisés

- ✓ Certains éléments du patrimoine sont protégés au titre des Monuments Historiques, tels que les jardins d'Albertas ou l'église paroissiale Saint André par exemple, mais la majorité ne l'est pas.
- ✓ La présence de ce patrimoine riche et diversifié représente un atout indéniable pour Bouc Bel Air. Il est essentiel d'assurer sa préservation et sa mise en valeur, tant pour les habitants que pour le développement touristique de la commune.

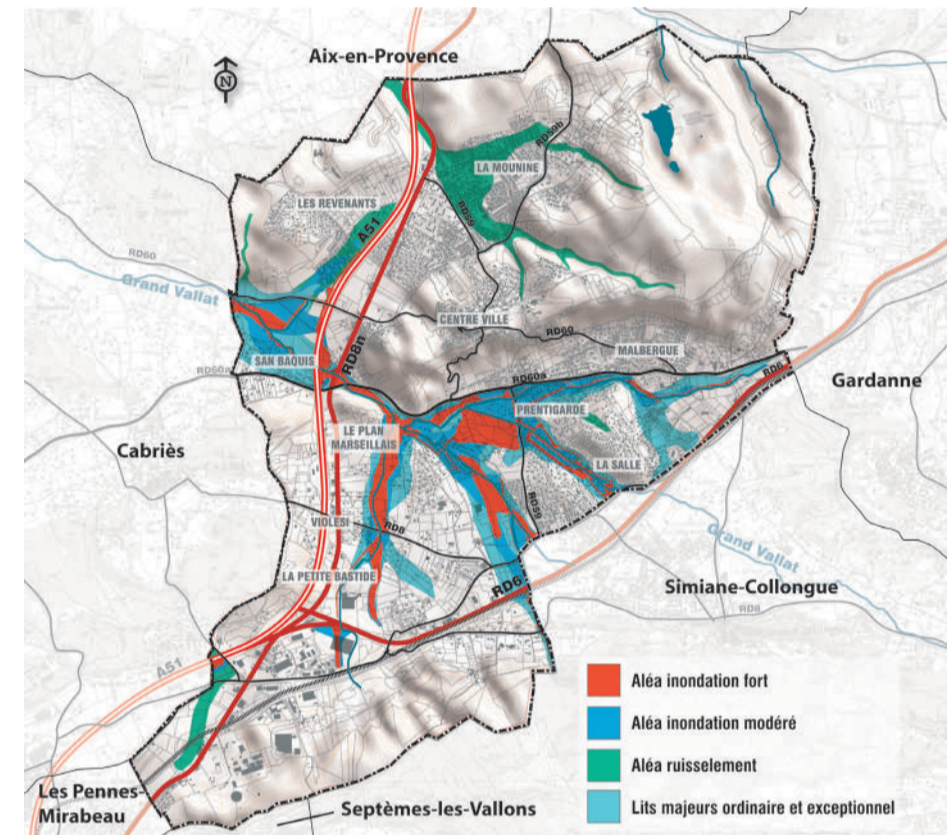


LES RISQUES MAJEURS ET LES NUISANCES

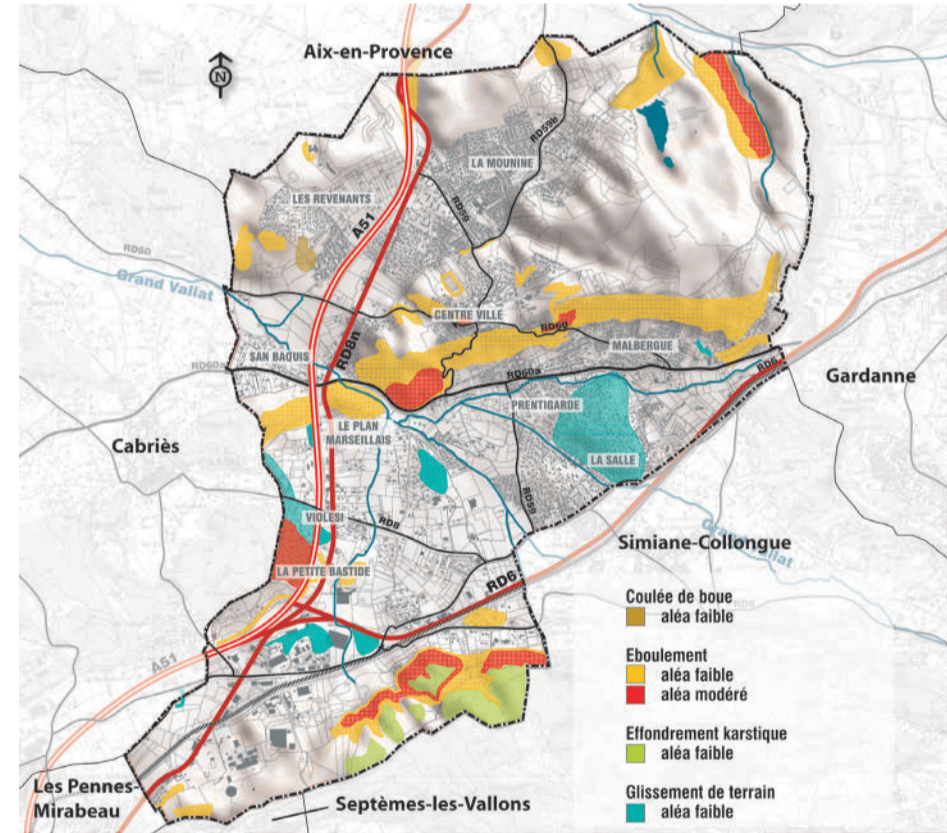
La commune est concernée par plusieurs risques et nuisances

- ✓ Un risque inondation particulièrement étendu dans certains secteurs urbanisés.
- ✓ Un aléa feu de forêt au sein et à proximité des massifs boisés.
- ✓ Un risque mouvement de terrain lié notamment au caractère argileux des terrains en plaine.
- ✓ Un risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière ou par canalisation (7 gazoducs et 1 canalisation d'hydrocarbures liquides traversent la commune).
- ✓ Des nuisances sonores générées par les infrastructures routières principales.

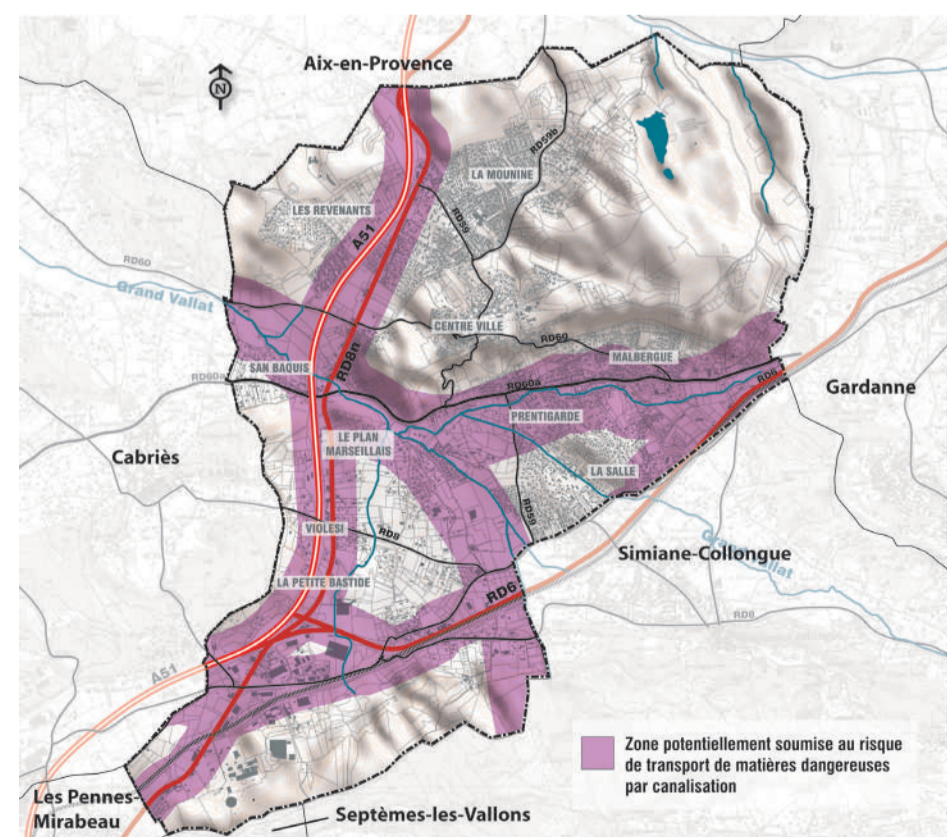
Risque inondation par crue et ruissellement des eaux pluviales



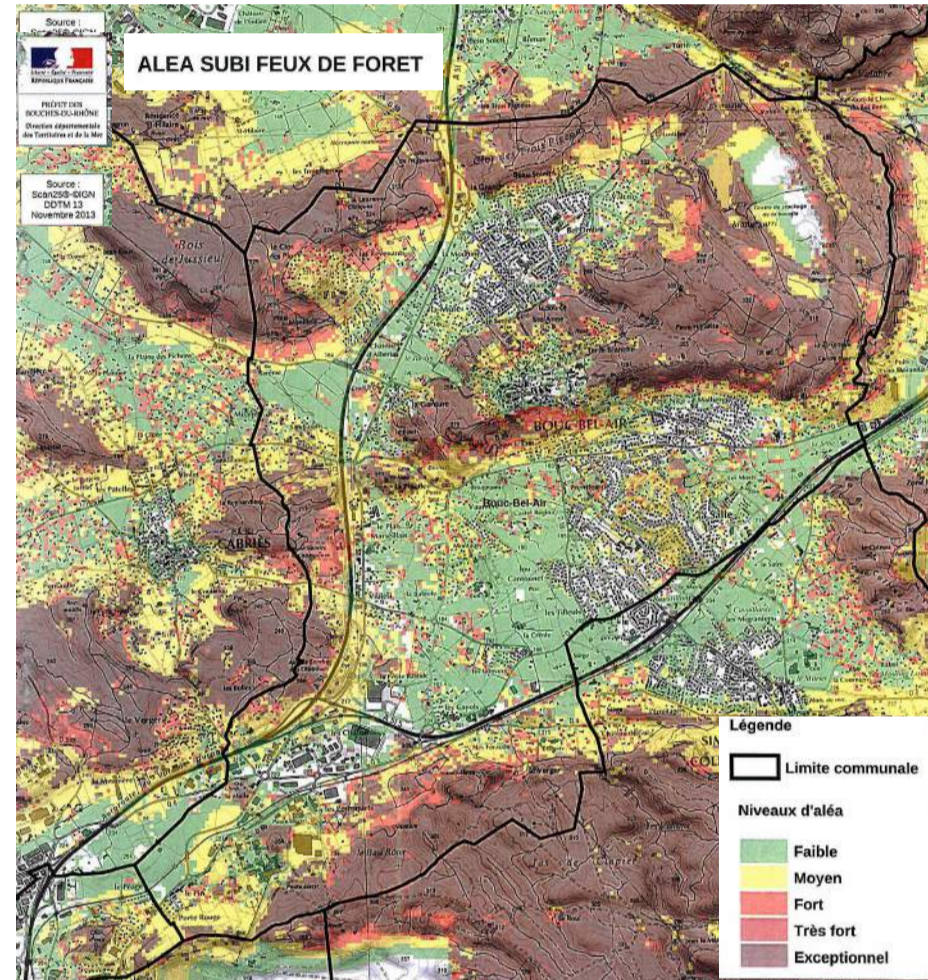
Risque lié aux coulées de boue, effondrements karstiques, éboulements et glissements de terrain



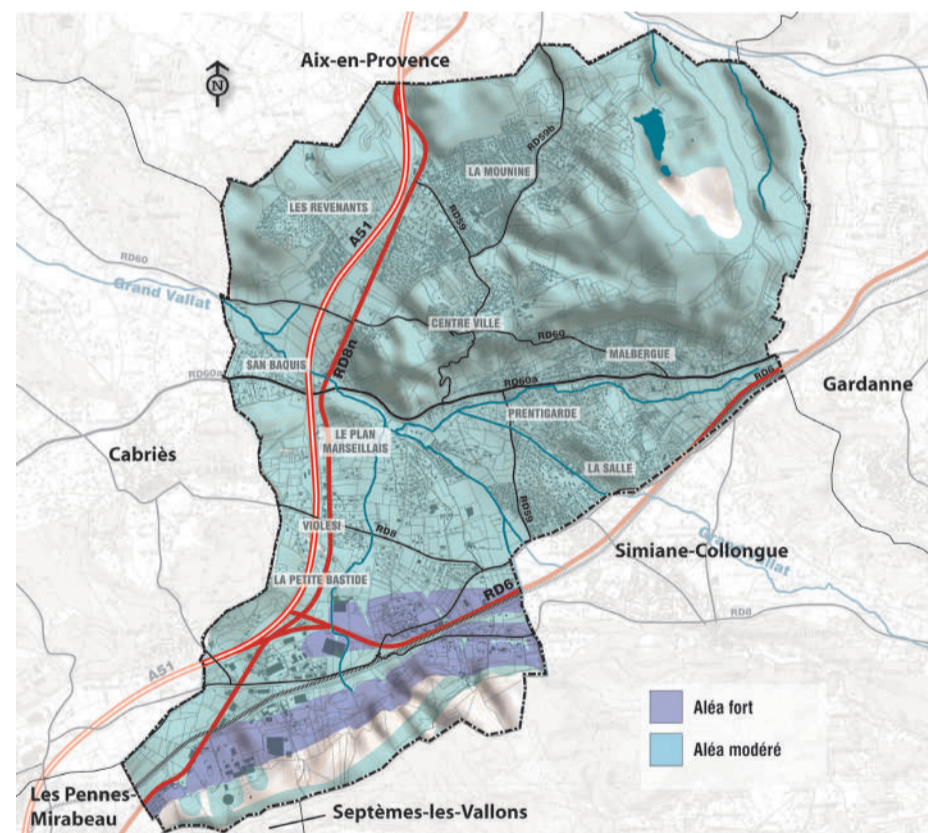
Risque lié au transport de matières dangereuses



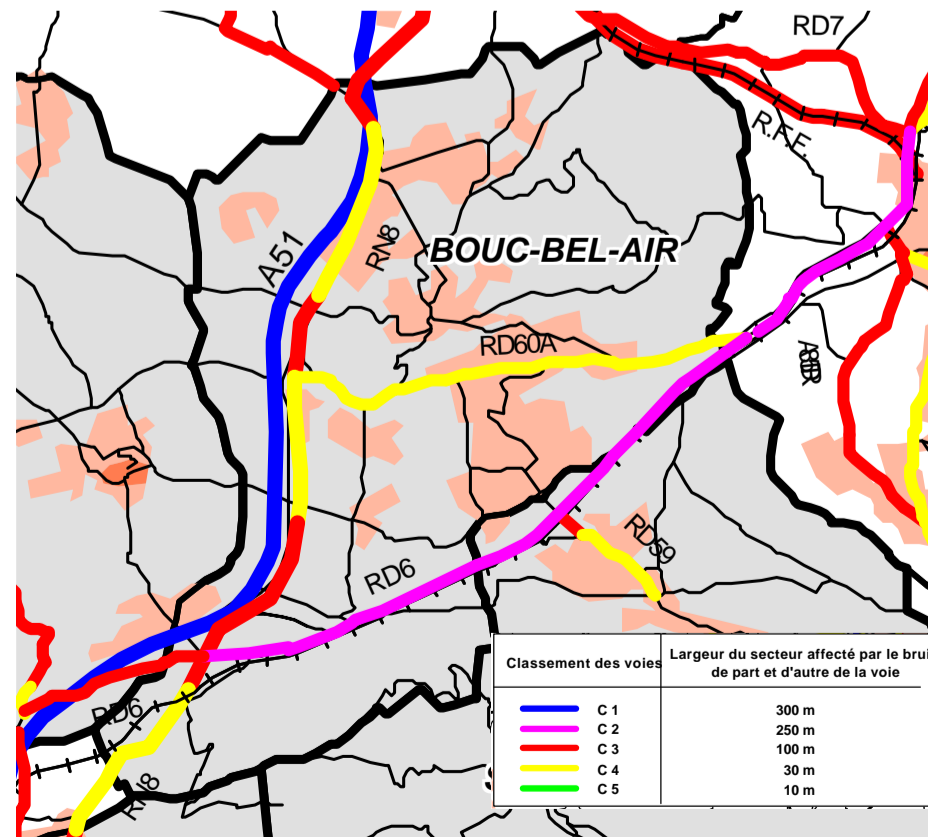
Aléa feu de forêt



Risque lié au retrait-gonflement des argiles

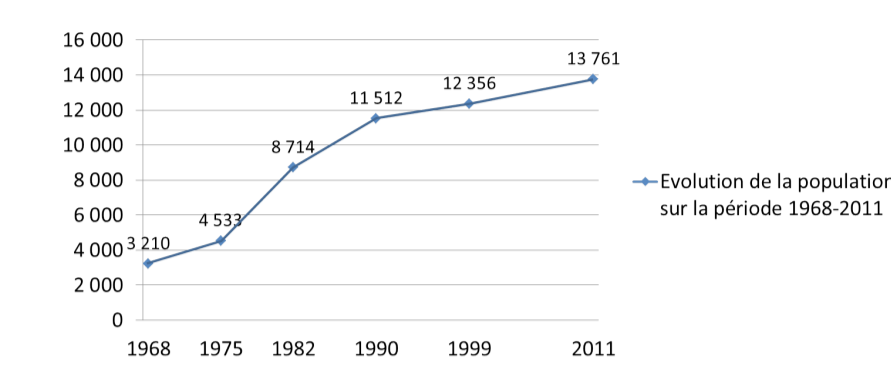


Les nuisances sonores

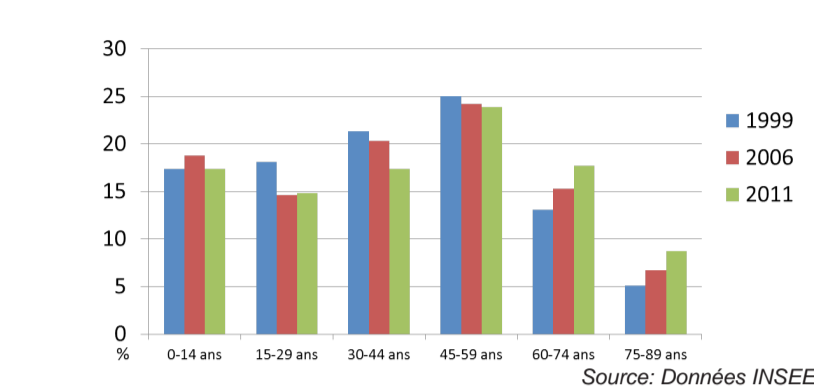


LES HABITANTS

Evolution de la population de Bouc Bel Air entre 1968 et 2011



Structure démographique comparée entre 1999 et 2011



Un dynamisme démographique, relativement stable et modéré depuis 1990

- ✓ Entre 1990 et 2011, les apports migratoires (habitants d'autres communes venant s'installer à Bouc Bel Air) ont considérablement diminué par rapport aux décennies précédentes, tout comme dans l'ensemble des communes appartenant à la Couronne Sud de la Communauté du Pays d'Aix (CPA).
- ✓ Une taille moyenne des ménages importante (2,6 personnes/ménage en 2011), toutefois marquée par une diminution progressive pouvant s'expliquer par les phénomènes de décohabitation et de vieillissement progressif de la population.
- ✓ 13 844 habitants en 2012, environ 16 200 habitants estimés à l'horizon 2030, dans l'hypothèse d'une évolution démographique similaire à celle observée au cours des 25 dernières années.

L'HABITAT

Un parc de logements marqué par une offre peu diversifiée

- ✓ Une prépondérance de l'habitat individuel sous forme de grands logements occupés par leurs propriétaires qui peut expliquer les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour demeurer ou s'installer sur la commune (82% des résidences principales sont de type T4 ou plus).
- ✓ Une offre qui doit être orientée vers des logements plus petits, ainsi que vers le locatif pour répondre aux besoins des Boucains.
- ✓ Une démarche volontariste engagée par la commune depuis plusieurs années a permis l'émergence de programmes mixtes comprenant des logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété sur l'ensemble du territoire communal, garant d'une réelle mixité sociale et générationnelle dans l'habitat.
- ✓ Un engagement qui mérite d'être souligné mais qui demeure insuffisant au regard des obligations fixées par la loi ALUR en matière de logements sociaux (8,2 % des résidences principales en 2013 alors que la loi fixe un objectif de 25% à l'horizon 2025).
- ✓ Une production annuelle d'environ 90 nouveaux logements par an sera nécessaire pour couvrir les besoins à l'horizon 2030 au regard de l'évolution démographique estimée à la même échéance.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Un bon niveau d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire

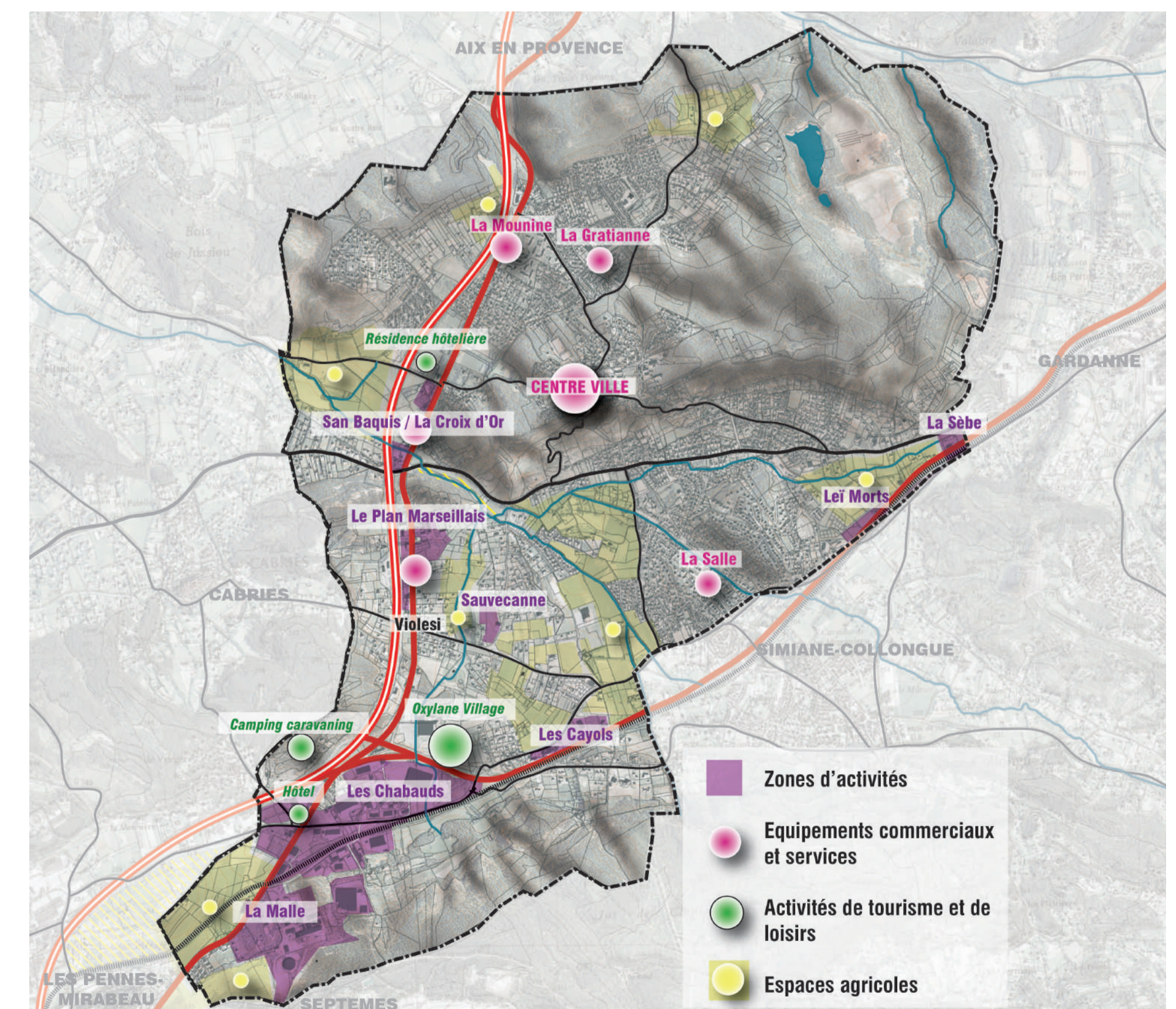
- ✓ Les habitants bénéficient notamment de la présence de nombreux équipements socioculturels et sportifs.
- ✓ Le secteur de Montauray constitue, à l'heure actuelle, un pôle secondaire d'équipements organisé autour du collège Georges Brassens et du complexe sportif Guy Drut. Ce pôle sera à court terme conforté par le pôle Jeunesse (groupe scolaire et centre de loisirs) et à moyen/long terme par le déplacement du collège (sur les parcelles limitrophes au Sud), accompagné de la création d'un gymnase.

L'ECONOMIE

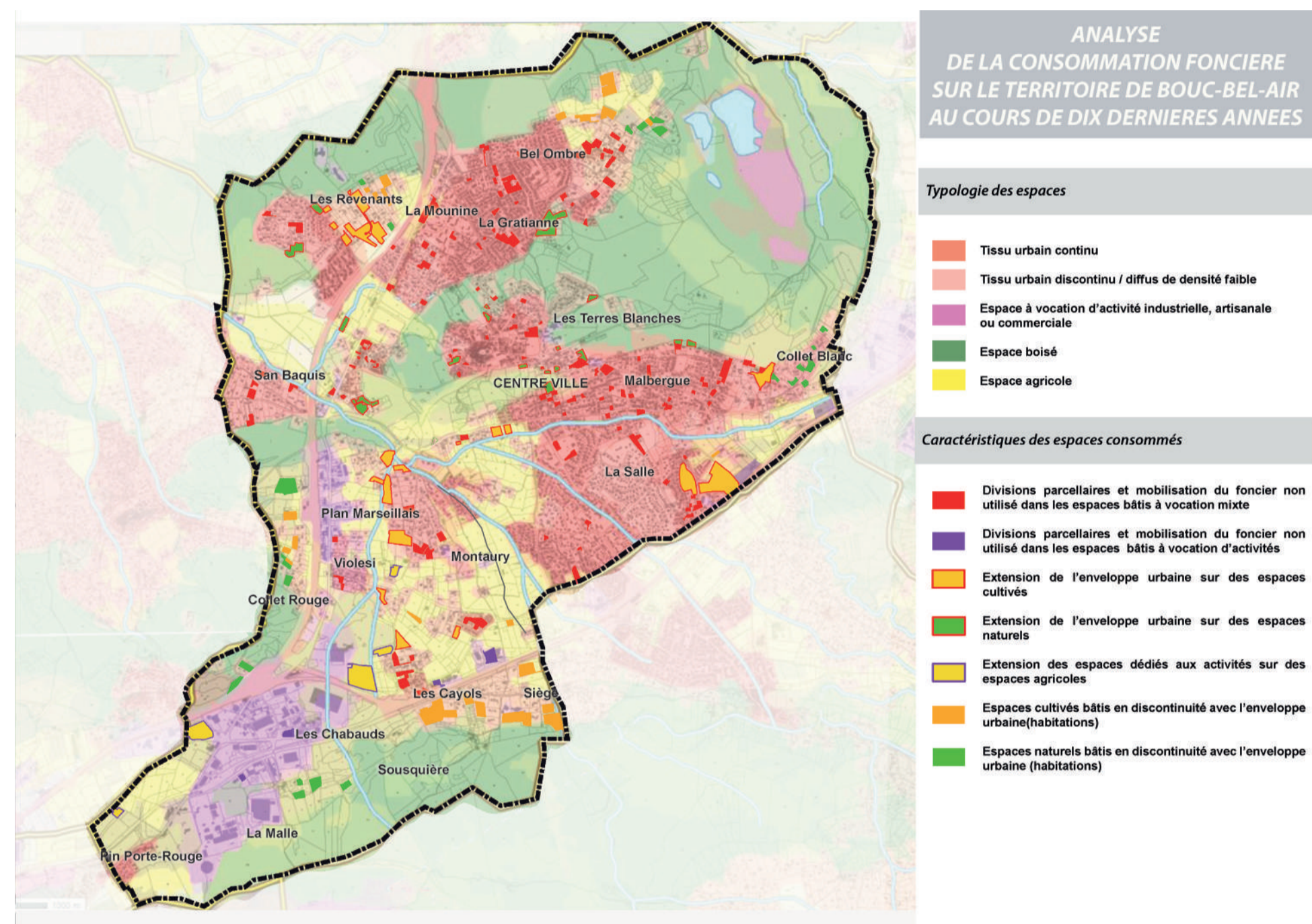
Une activité économique dynamique

- ✓ Deux espaces économiques majeurs dédiés principalement aux activités industrielles et artisanales, au Sud du territoire communal (secteurs la Malle-les Chabauds) et plusieurs espaces d'activités secondaires, le long de la RD8n et de la RD6 (secteurs San-Baquis, Plan Marseillais/Violesi, les Cayols, Leï Morts et la Sèbe).
- ✓ Un tissu commercial caractérisé par un certain dynamisme le long de la RD8n et présentant plus de fragilité au sein des différents pôles de vie (le centre-village, la Gratiagne et la Salle).
- ✓ Un manque de lisibilité sur l'ensemble du linéaire de la RD8n qui 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 qui se devrait d'être la vitrine de Bouc Bel Air. Un scénario «au fil de l'eau» pourrait laisser envisager que cet axe 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 la volonté de la municipalité.
- ✓ L'ensemble des établissements actifs génèrent près de 4 900 emplois, dont 87 % d'emplois salariés, ce qui est relativement important, et sensiblement identique au taux moyen observé sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix (CPA).
- ✓ Un peu plus de la moitié des emplois présents sur la commune sont situés au sein des zones urbaines, hors zones d'activités.
- ✓ L'activité agricole tend à s'effacer du territoire boucain sous les effets de la pression foncière et urbaine.

L'activité économique à Bouc Bel Air



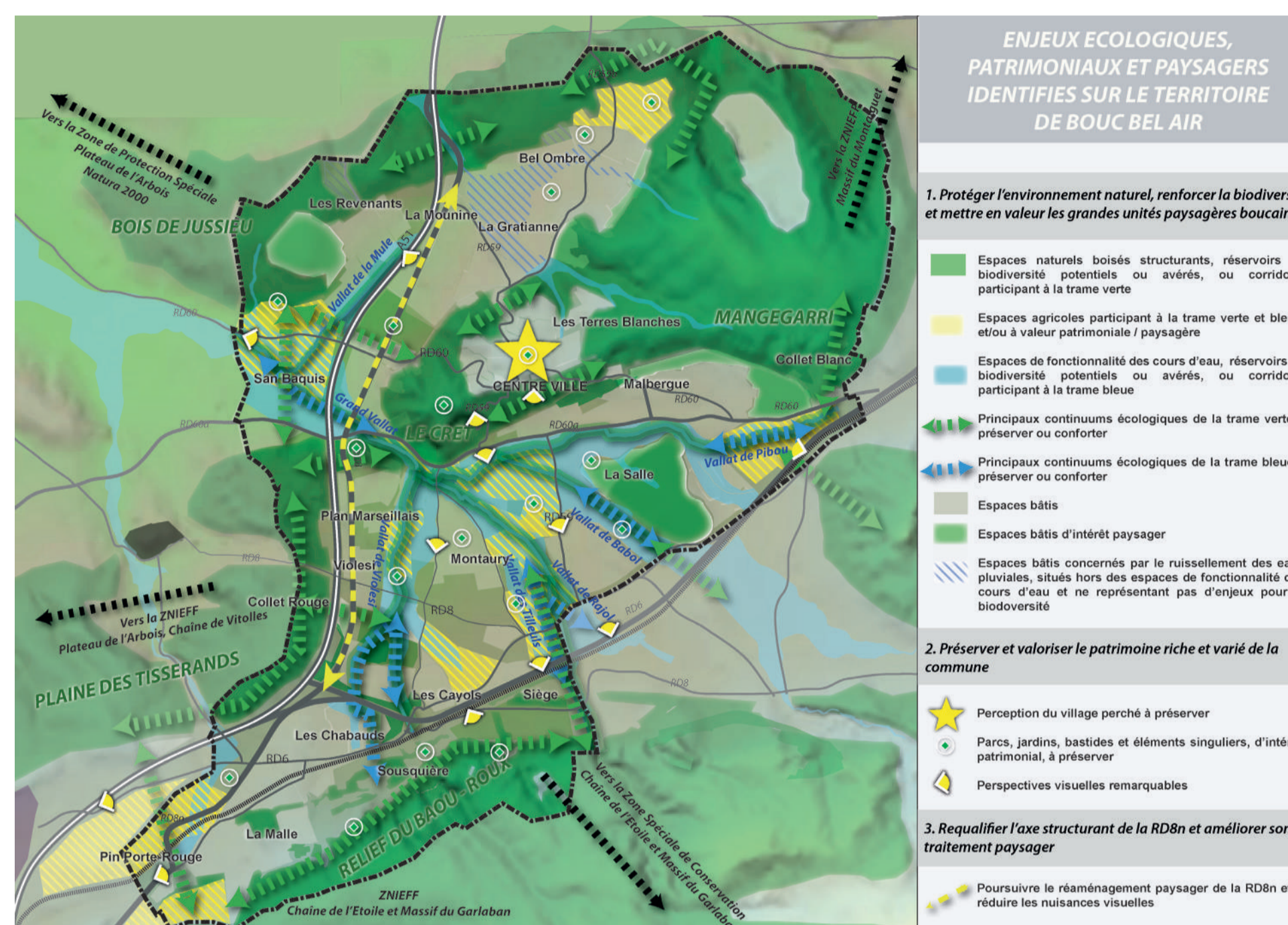
L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES



Un constat sur la période 2004-2014

- ✓ **Caractère des espaces consommés :**
 - 39,42 ha d'espaces agricoles, dont 40 % en discontinuité avec l'enveloppe urbaine (zones d'habitat diffus/ex zones NB) et 60 % en extension de l'enveloppe urbaine.
 - 16,07 ha d'espaces naturels, dont 56 % en discontinuité avec l'enveloppe urbaine (zones d'habitat diffus/ex zones NB) et 44 % en extension de l'enveloppe urbaine.
 - 29,52 ha inclus dans l'enveloppe urbaine.
- ✓ **Une consommation totale de 85 ha**, dont 77 ha pour l'habitat :
 - 36 % en zone urbaine déjà constituée.
 - 36 % en extension urbaine.
 - 28 % en espaces agricoles et naturels.
- ✓ Au même rythme de consommation, 130 ha seraient nécessaires pour couvrir les besoins à l'horizon 2030, avec une perte de 64 ha d'espaces agricoles et naturels.
- ✓ La limitation de cette consommation d'espace constitue donc un enjeu fort dans le cadre de la révision du PLU.

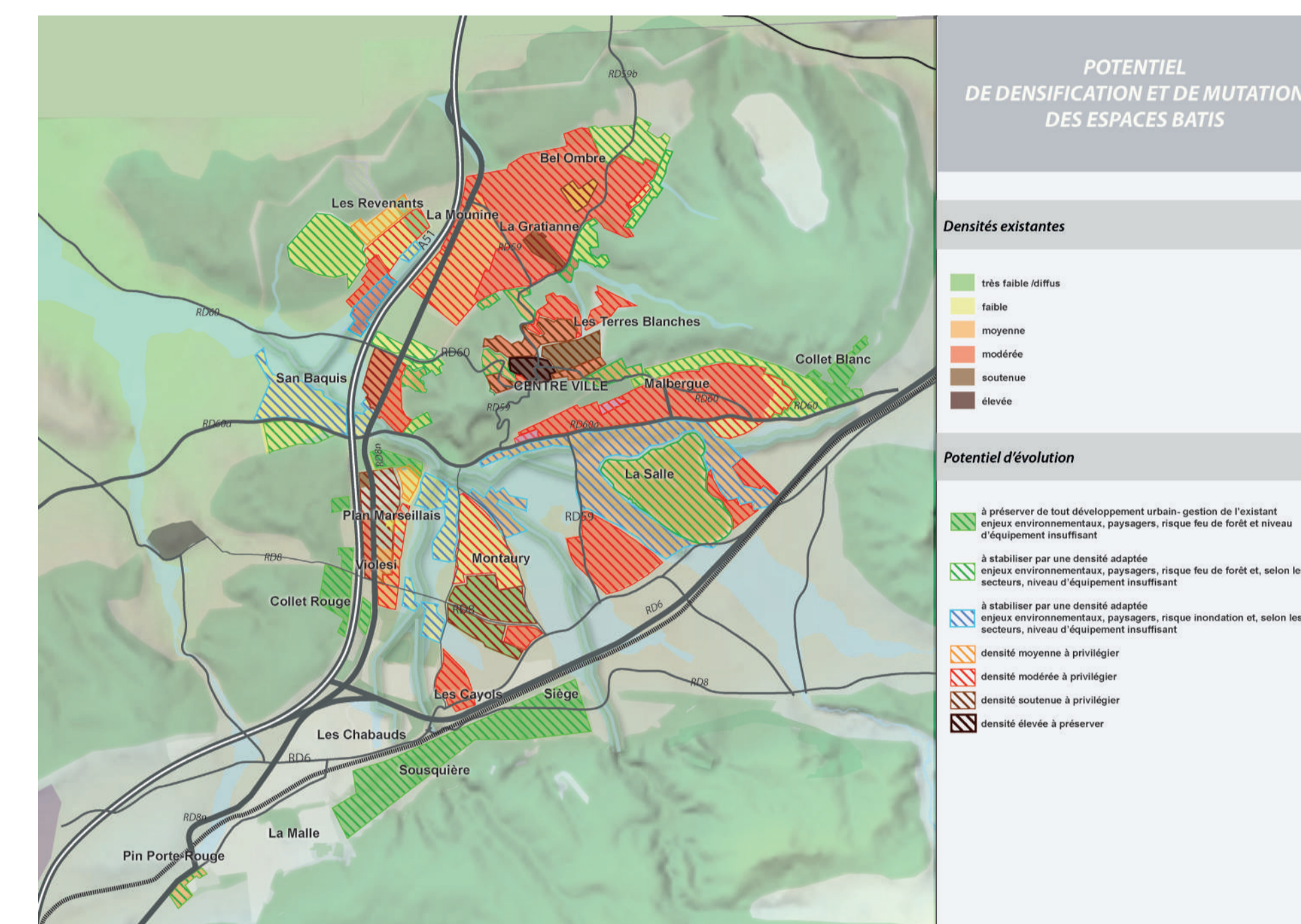
LES ENJEUX ECOLOGIQUES, PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS IDENTIFIES



Une armature paysagère et environnementale à prendre en compte pour donner des limites claires au développement urbain et affirmer la position de Bouc Bel Air en tant que Ville-Nature

- ✓ L'analyse du paysage et de la géographie ont permis d'identifier les caractéristiques du territoire qui façonnent l'identité boucaine et qui doivent être prises en compte afin de garantir un cadre de vie agréable pour ses habitants.
- ✓ L'analyse de l'environnement naturel ainsi que les premières conclusions de l'étude « Biodiversité » communale en cours, ont permis de localiser les continuités écologiques avérées et/ou potentielles participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) de Bouc Bel Air.
- ✓ Cette double approche a permis de confirmer la nécessaire protection de certains espaces agricoles et naturels et l'enjeu d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans certains espaces déjà partiellement occupés par des constructions, afin d'affirmer la position de Bouc Bel Air en tant que Ville-Nature.

LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ACTUELS



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

- ✓ A travers la redéfinition de son projet de développement, la commune entend opérer une réflexion globale sur le territoire communal afin d'organiser et de maîtriser la densification prônée par la loi ALUR, en cohérence avec les caractéristiques et enjeux urbains, patrimoniaux, paysagers et écologiques de Bouc Bel Air et la prise en compte des risques, notamment inondation et feux de forêt. Ont également été pris en compte la localisation par rapport aux centralités/pôles de vie/pôles d'équipements et le niveau d'équipements collectifs existants ou envisagés par la commune (voirie et transports en commun, assainissement et eau potable).
- ✓ Le croisement de l'ensemble des enjeux a permis d'établir, par quartier, différents degrés d'évolution des tissus urbains actuels tels que :
 - les secteurs qu'il conviendrait de préserver de toute nouvelle construction,
 - les secteurs où les densités doivent être contenues,
 - les secteurs qui peuvent potentiellement faire l'objet d'une certaine densification,
 - les secteurs sur lesquels l'enveloppe urbaine pourra s'agrandir, via des extensions encadrées et maîtrisées.