

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE

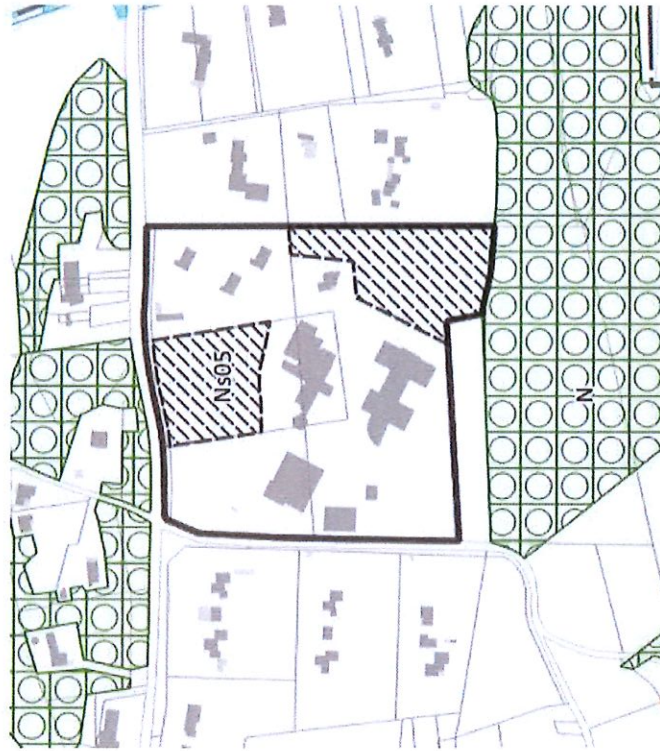
13  
32  
S<sup>2</sup>LO



Merci pour votre attention

#BOUCBELAIR

## Projet de PLUi du Pays d'Aix



### ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE

 Zone d'implantation

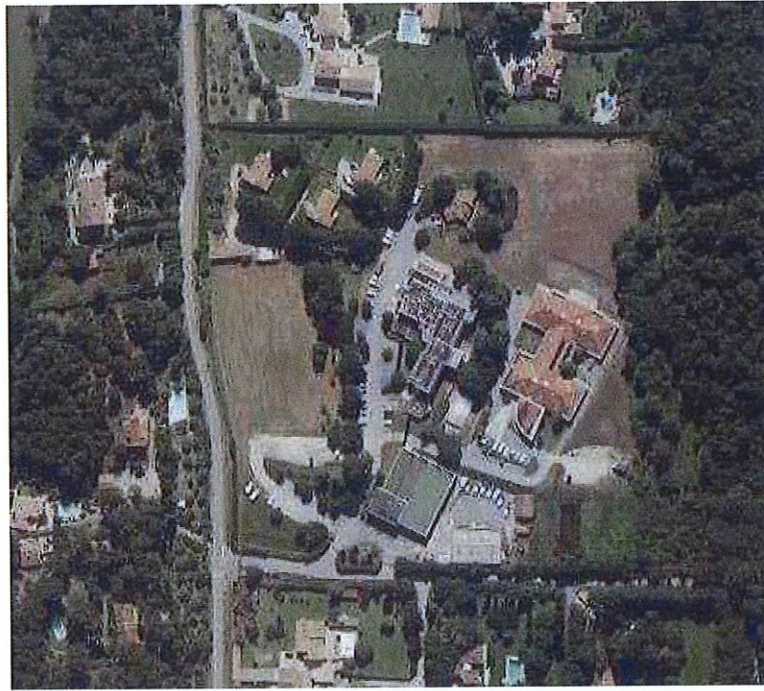
STECAL autorisant :

- Les nouvelles constructions à destination d'établissement d'action sociale et d'hébergements liés, ainsi que les annexes dans les polygones d'implantation établis au zonage

+ rédaction du Règlement du PLUi à améliorer afin également d'autoriser / encadrer plus explicitement l'évolution mesurée des constructions préexistantes hors polygones d'implantation

Dans le secteur Ns5 correspondant au site de l'UNAPEI Alpes-Provence, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations de la sous-destination établissements d'action sociale et autres sous-destinations nécessaires à l'hébergement des personnes handicapées, les constructions de la sous destination logement, sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des établissements d'action sociale existants et/ou autorisés dans la zone, les extensions\*, surélévations et annexes\* dans un rayon de 30 mètres du bâtiment\* principal des constructions régulièrement édifiées existantes de la sous-destination établissement d'action sociale ; à condition que la surface de plancher\* à créer sur la totalité de la zone n'exécède pas 5000 m<sup>2</sup> et d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique. La hauteur\* de façade des constructions\* ne pourra excéder 9 mètres.





- **STECAL** créé dans le cadre du projet de PLUi du Pays d'Aix

- **Objectif du STECAL** : permettre une évolution encadrée de cette structure existante d'intérêts collectifs et sociaux (accompagnement de personnes handicapées).

Face à l'évolution des besoins en établissements et services médico-sociaux, nécessité d'établir un cadre réglementaire adapté compatible avec les caractéristiques du site.



Projet de PLUi du Pays d'Aix

Maintien des deux STECAL préexistants au sein du projet de PLUi du Pays d'Aix d'Aix :

Ns07 (ex-Na) : PLUi n'autorisant que l'évolution mesurée des constructions existantes (dans la limite de 25% de la SP et de l'ES existantes sans dépasser 250 m<sup>2</sup> après évolution) + nouvelles constructions destinées à l'habitation uniquement dans polygone d'implantation établi au zonage du PLU = idem PLU en vigueur de BOUC BEL AIR

- **Préservation des espaces et éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers** tant au sein du site que concernant son environnement (EBC / éléments éco-paysager)

- **Aucun impact sur des espaces agricoles, ni sur un siège d'exploitation agricole.**



**ÉLÉMENTS ECO-PAYSAGERS**

- Espaces boisés classés
- Terrains cultivés à protéger
- Masses boisées
- Parcs et jardins à protéger
- Ripisylves à pérenniser
- Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
- Haies à pérenniser

**ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE**

- Zone d'implantation
- Marge de recul



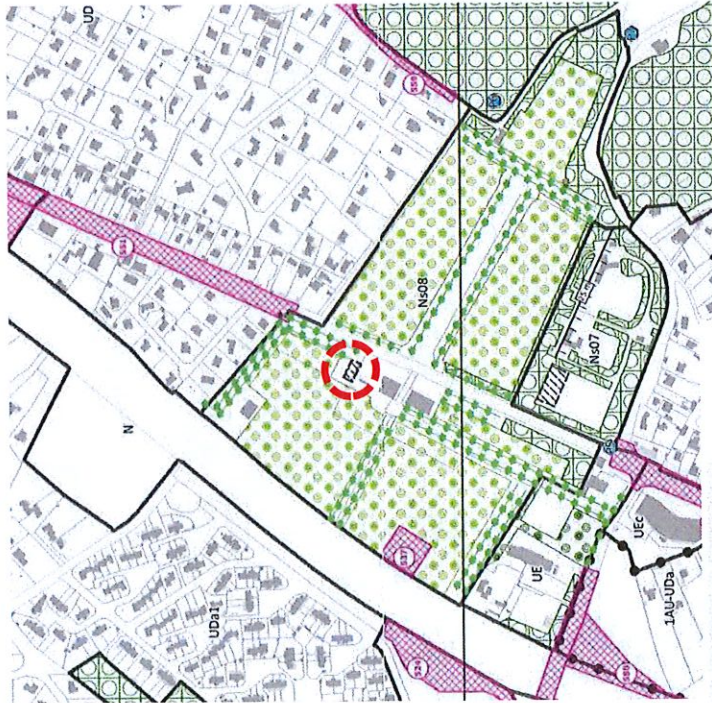
Projet de PLUi du Pays d’Aix

Maintien des deux STECAL préexistants au sein du projet de PLUi du Pays d’Aix :

Ns08 (ex-Naj) : PLUi n’autorise que :

- l’adaptation / la réfection des bâtiments existants à destination d’habitation, d’hébergement hôtelier et de restauration uniquement (dans volumes existants) + culture ou aménagement des espaces libres/ouverts pour la réception du public en conservant leur caractère naturel ou végétalisé = idem PLU en vigueur de BOUC BEL AIR

+ évolution PLUi : possible nouvelle construction à destination d’habitation dans le polygone d’implantation défini au zonage (sur ancienne remise dégradée) – hors périmètre MH (à l’Ouest de la RD8n). Enjeu à permettre une poursuite de l’entretien et la mise en valeur du domaine par les propriétaires (notamment en terme d’équilibre financier)  
Pré-avis favorable de l’ABF suite échange sur site du 08/12/2020.  
Erreur PLUi à corriger - emprise maximale de 200 m<sup>2</sup> et cohérence pré-projet et avec polygone établi au zonage / 300 m<sup>2</sup> de SDP max



ÉLÉMENTS ECO-PAYSAGERS

- Espaces boisés classés
- Terrains cultivés à protéger
- Masses boisées
- Parcs et jardins à protéger
- Ripisylves à pérenniser
- Alignement d’arbres d’intérêt à protéger
- Haies à pérenniser

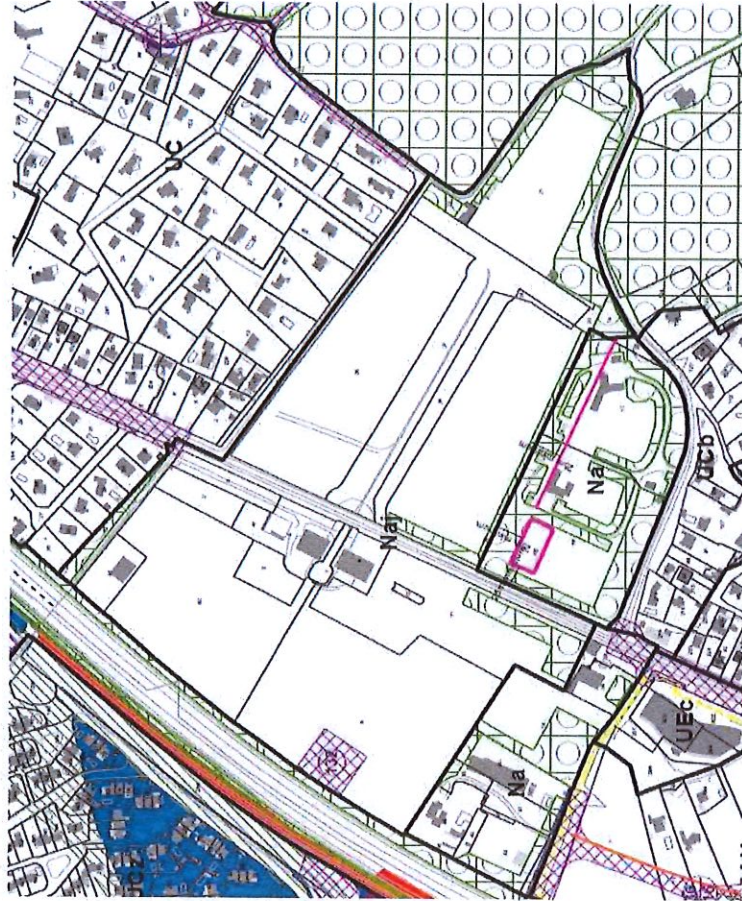
ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE

- Zone d’implantation
- Marge de recul





PLU en vigueur de BOUC BEL AIR



Polygone d'implantation des constructions  
(autre que les bassins)



Polygone d'implantation des bassins

- **Secteur Naj** autorisant uniquement l'adaptation / la réfection des bâtiments existants à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration uniquement (dans volumes existants) + culture ou aménagement des espaces libres/ouverts pour la réception du public en conservant leur caractère naturel ou végétalisé

- **Secteur Na** n'autorisant que l'évolution mesurée des constructions existantes (dans la limite de 25% de la SP et de l'ES existantes sans dépasser 250 m<sup>2</sup> après évolution) + nouvelles constructions destinées à l'habitation uniquement dans polygone d'implantation établi au zonage du PLU



PLU en vigueur de BOUC BEL AIR

- Préservation des espaces et éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers (EBC / L.123-1-5 du CU)



Aa Limite de zone ou de secteur et appellation  
Espace Boisé Classé

Envoyé en préfecture le 27/03/2024  
Reçu en préfecture le 27/03/2024  
Publié le  
ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE

à mettre en page  
S210

Éléments du patrimoine à protéger (L.123-1-5 du CU)  
Périmètre de protection du centre-ville  
Patrimoine bâti  
Patrimoine végétal et écologique  
Alignement d'arbres  
Arbre isolé  
Bosquet  
Jardin remarquable  
Jardin, espace libre à préserver  
Ripisylves des cours d'eau  
Entités paysagères  
Espace décrit dans l'inventaire paysager  
Chemin identifié dans l'inventaire paysager



## STECAL BBA Ns07 et Ns08 – Secteur des Jardins d'Albertas



- **Contexte particulier** : espace de respiration d'intérêts patrimoniaux / paysagers majeurs, situé le long de la RD8n et au sein d'un espace au caractère urbain affirmé

- **STECAL Ns08** = **Domaine d'Albertas** (partie Est RD8n : Jardins / Monument Historique + partie Ouest RD8n : Bastide hors MH) – enjeu de protection et de poursuite d'un entretien et d'une mise en valeur

- **STECAL Ns07** = **Frange Sud-Est des Jardins d'Albertas** - enjeu de préservation des abords végétalisés du MH

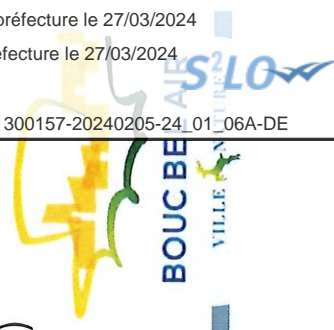
- **STECAL préexistants (Naj / Na)** au sein du PLU en vigueur de la Commune (création en 2011 + ajustement lors de la révision générale en 2016) avis favorable CDPENAF du 06/04/2016)

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE





Projet de PLUi du Pays d'Aix



ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE

Zone d'implantation

ELEMENTS ECO-PAYSAGERS

Espaces boisés classés

Terrains cultivés à protéger

Parcs et jardins à protéger

Ripisylves à pérenniser

Alignement d'arbres d'intérêt à protéger

Haies à pérenniser

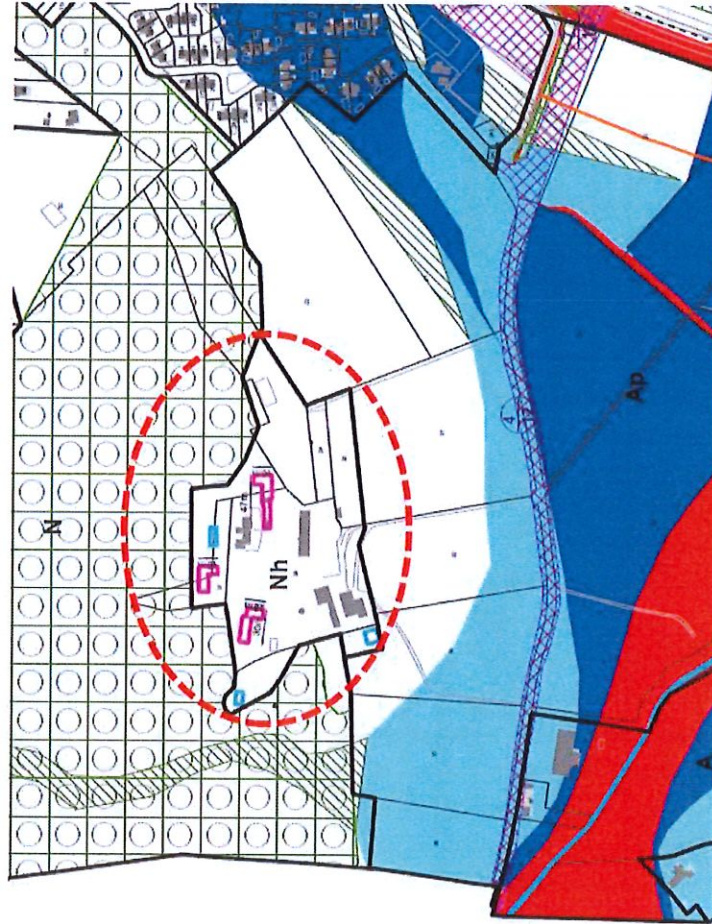
Maintien du STECAL préexistant au sein du projet de PLUi du Pays d'Aix :

- **Préservation des espaces et éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers** tant au sein du site que concernant son environnement (EBC / éléments éco-paysagers / zones N & Apa)
- **Aucun impact sur des espaces agricoles, ni sur un siège d'exploitation agricole.**

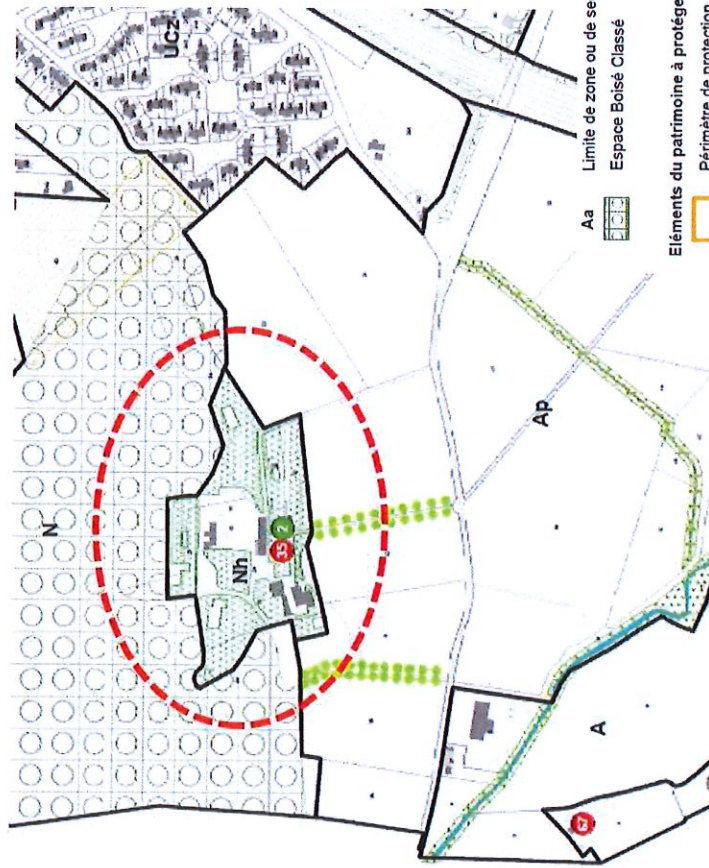
**Dans le secteur Ns6** correspondant au site de Montfinal, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination logement, ainsi que les bassins d'ornement qui y sont rattachés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux ; d'être implantés dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol\* à créer n'exécède pas 950 m².



PLU en vigueur de BOUC BEL AIR



- Polygone d'implantation des constructions (autre que les bassins)
- Polygone d'implantation des bassins



- Aa  Limite de zone ou de secteur et appellation
- Espace Boisé Classé

Éléments du patrimoine à protéger (L123)

- Périètre de protection du centre
- Patrimoine bâti
- Patrimoine bâti
- Patrimoine végétal et écologique
- Alignement d'arbres
- Arbre isolé
- Bosquet
- Jardin remarquable
- Jardin, espace libre à préserver
- Ripisylves des cours d'eau
- Entités paysagères
- Espace décrit dans l'inventaire paysager
- Chemin identifié dans l'inventaire paysager



## STECAL BBA Ns06 – Site de Montfinal

- **STECAL préexistant au sein du PLU en vigueur de la Commune** (création en 2012 + ajustement lors de la révision générale en 2016 avec avis favorable CDPENAF du 06/04/2016)

- **Objectif du STECAL** : assurer une poursuite de l'entretien du domaine, en autorisant une réorganisation et une évolution encadrée du bâti, au sein de polygones d'implantation (bâtis / bassins) strictement établis

- **Préservation des espaces et éléments d'intérêts patrimoniaux / paysagers** tant au sein du site que concernant son environnement (EBC / L.123-1-5 du CU / zones N & Ap)


- Possibilités instaurées par le STECAL établies avec **l'accord de l'ABF et de la DRAC** (révision PLU de 2016)




### ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE


 Zone d'implantation


### ELEMENTS ECO-PAYSAGERS


 Espaces boisés classés

 Terrains cultivés à protéger

 Parcs et jardins à protéger

 Ripisylvies à pérenniser

 Alignement d'arbres d'intérêt à protéger

 Haies à pérenniser

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE



BOUC BEARNAIS

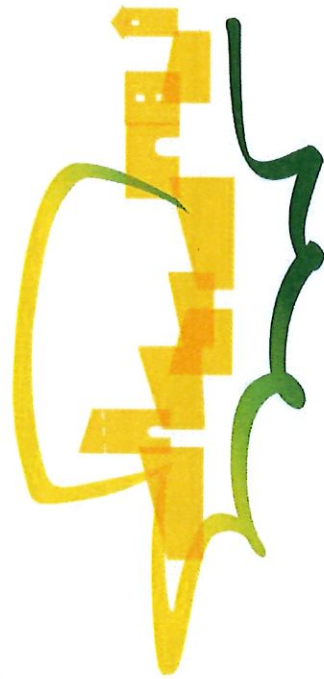
VILLE DE



*Contribution de la Commune de BOUC BEL AIR à l'enquête publique relative au projet de PLUi du Pays d'Aix  
ANNEXE E – Dossier CDPENAF établi par la Commune*

*Elaboration du  
Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix*

*Commission Départementale  
de Préservation des Espaces  
Agricoles, Naturels et  
Forestiers (CDPENAF)*



**BOUC BEL AIR**

**VILLE NATURE**

**#BOUCBELAIR**

**13**  
**320**

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

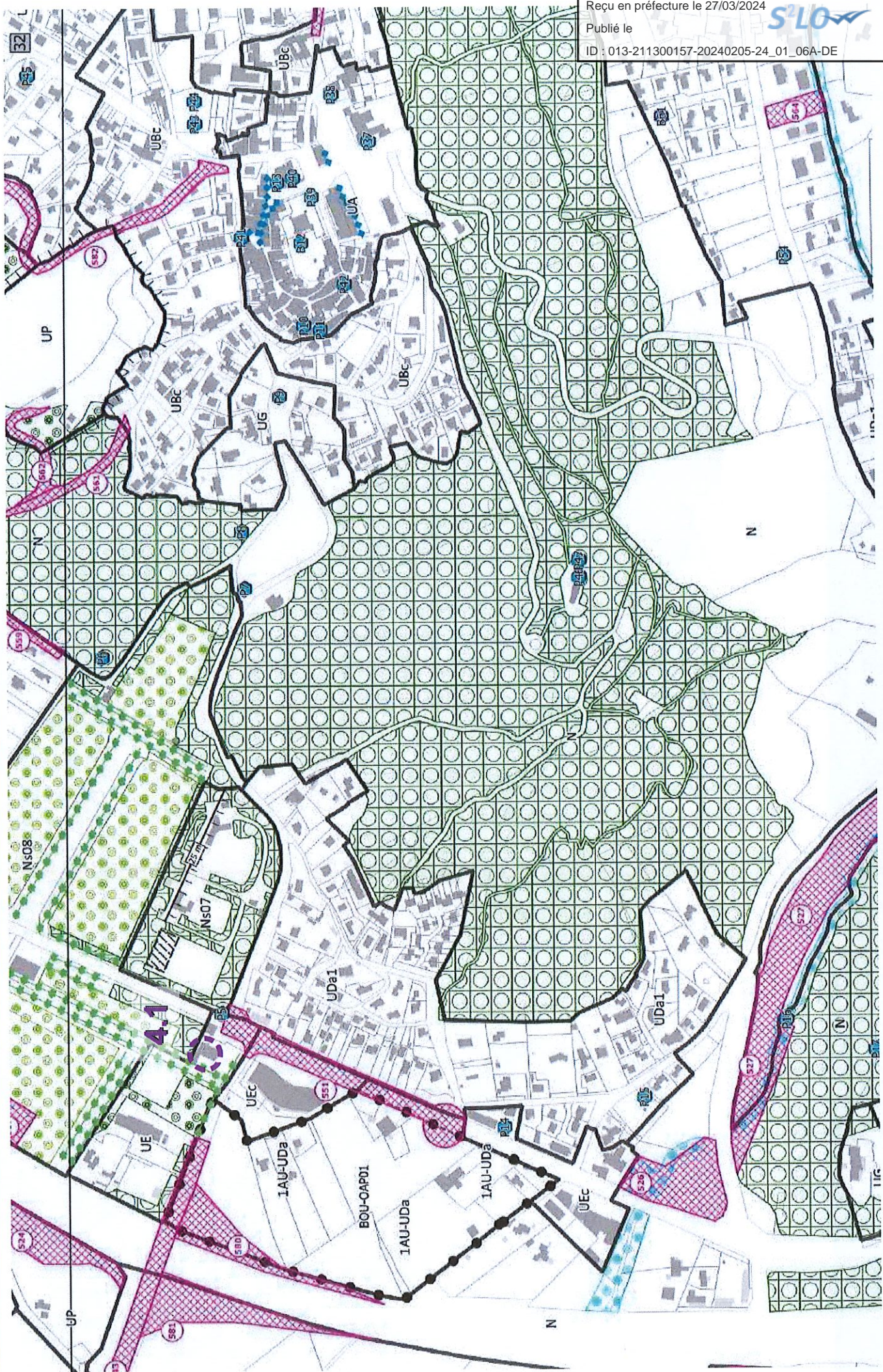
ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE

**S2LO**

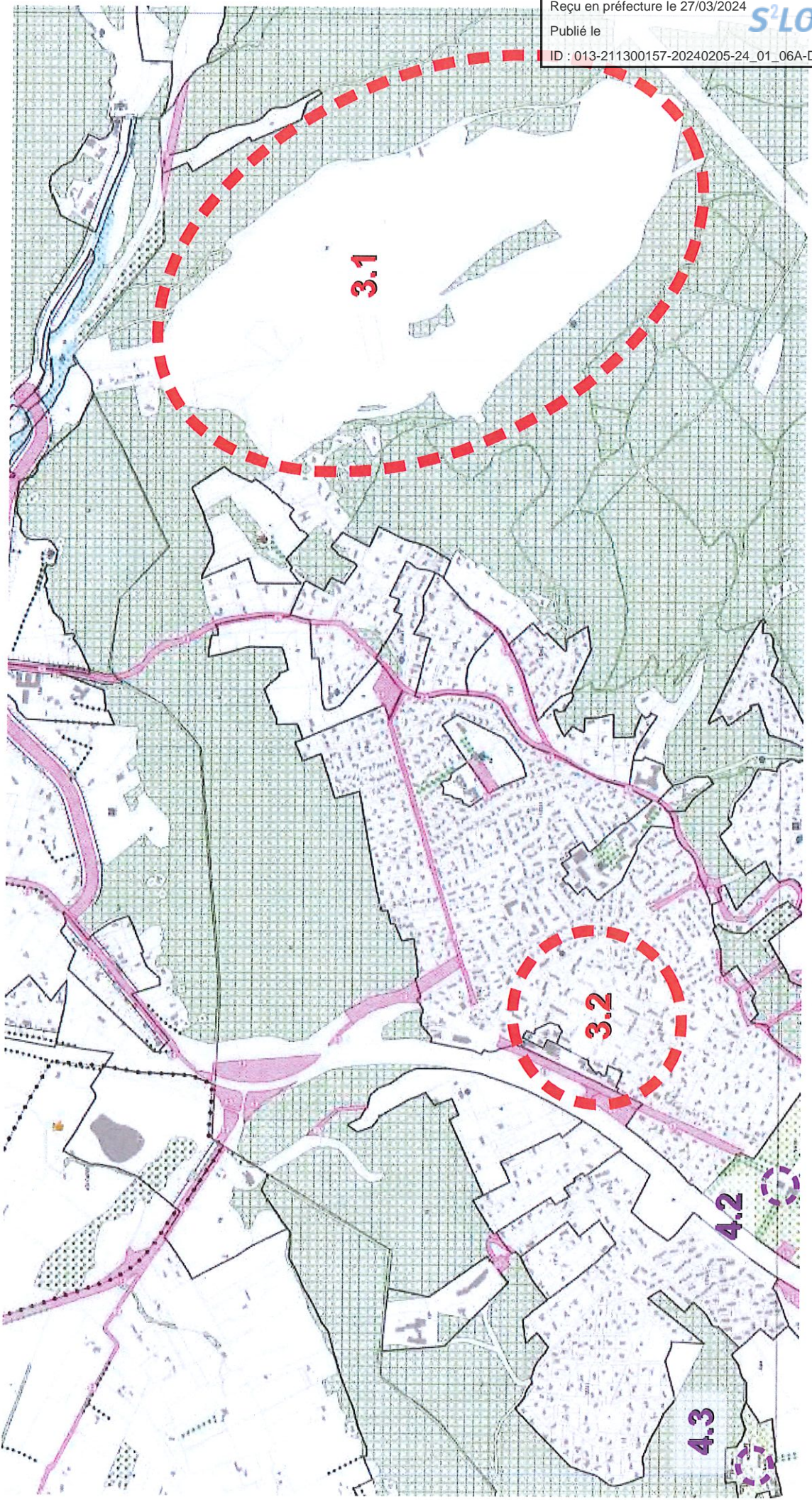


**Contribution de la Commune de BOUC BEL AIR à l'enquête publique relative au projet de PLUi du Pays d'Aix  
ANNEXE D – Modifications à apporter au Règlement graphique / Zonage – Partie centrale de la Commune**

Envoyé en préfecture le 27/03/2024  
Reçu en préfecture le 27/03/2024  
Publié le  
ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE









Envoyé en préfecture le 27/03/2024

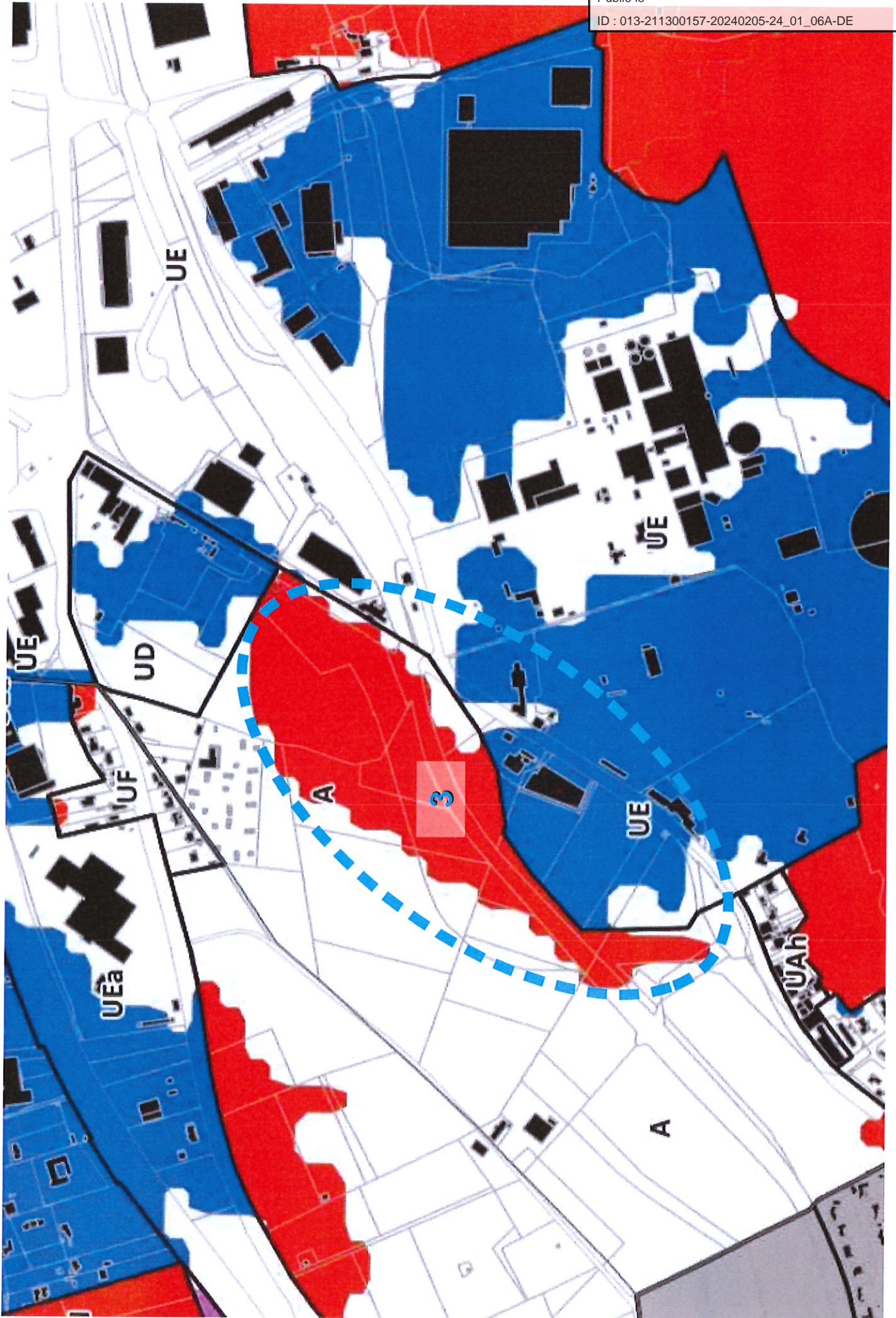
Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

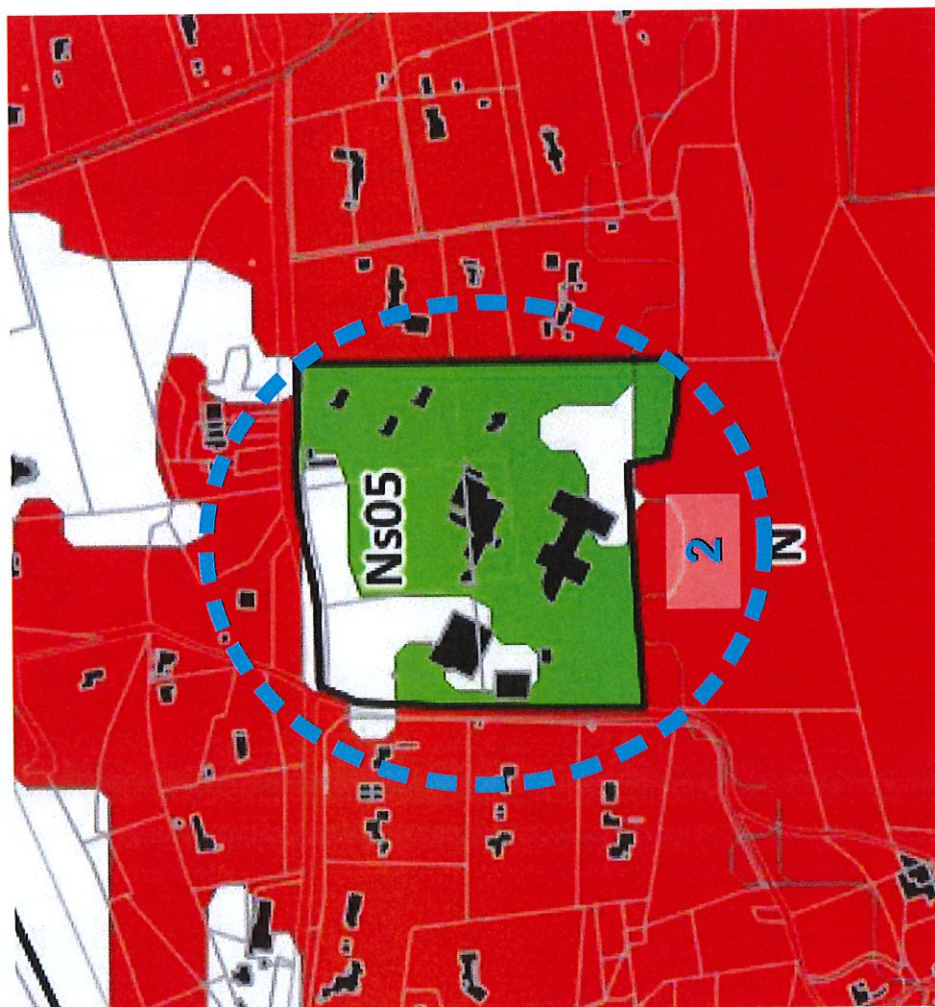


ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE

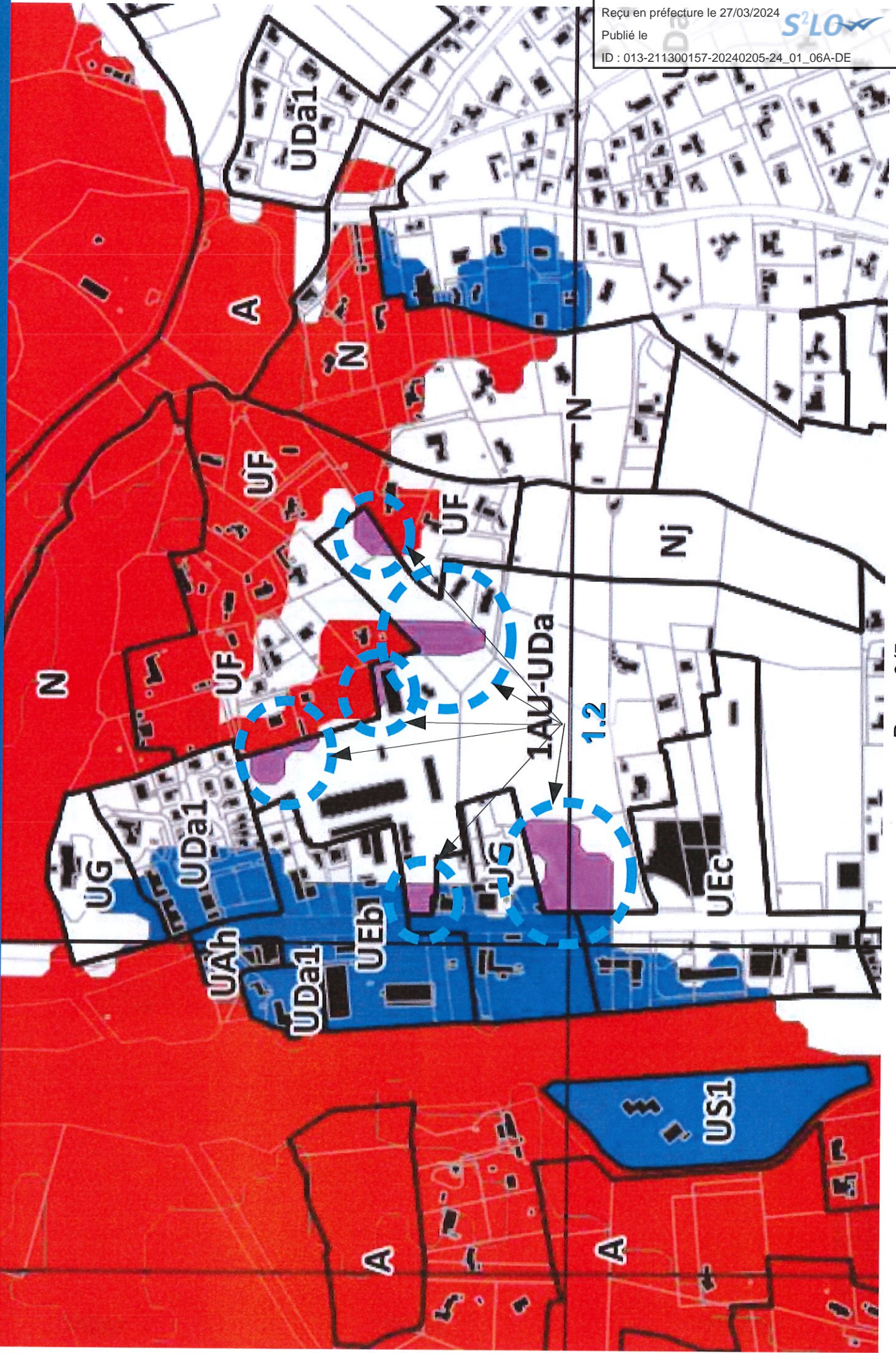




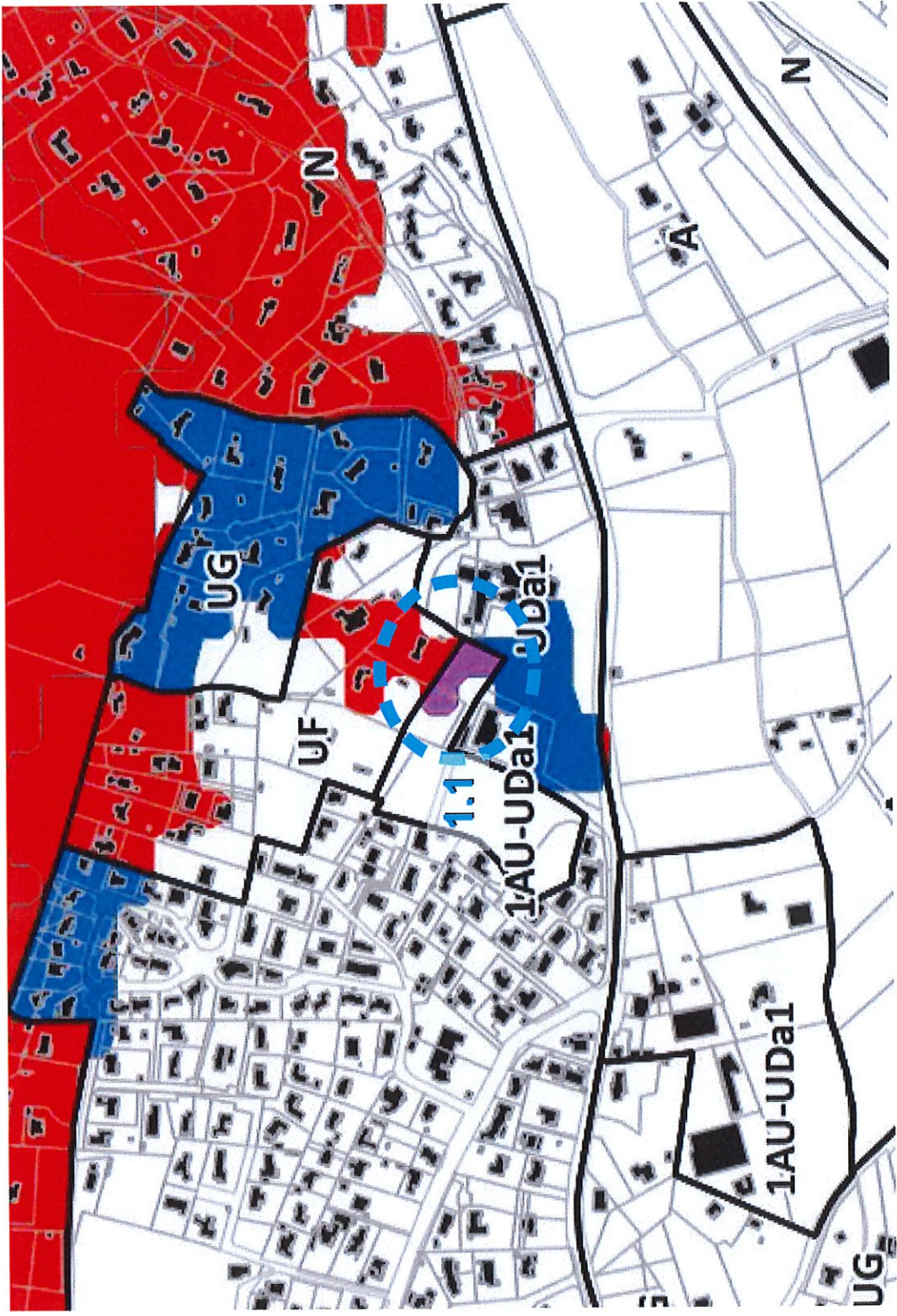




















**Légende**

-  R
-  B
-  M
-  V

Plan de Prévention des Risques Naturels  
majeurs relatifs aux risques d'incendies  
de forêts en cours d'élaboration,  
prescrit ou approuvé.





Envoyé en préfecture le 27/03/2024

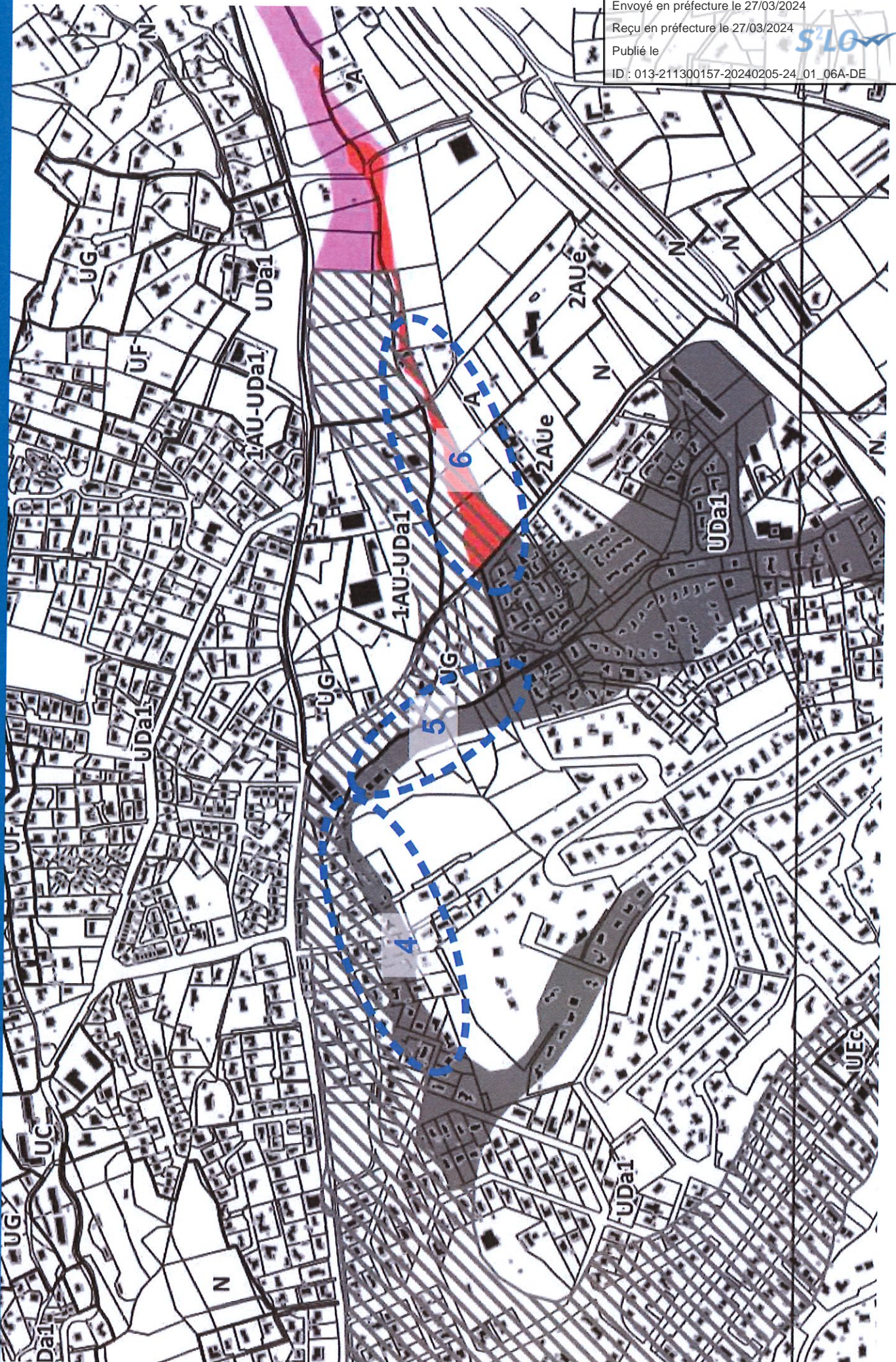
Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

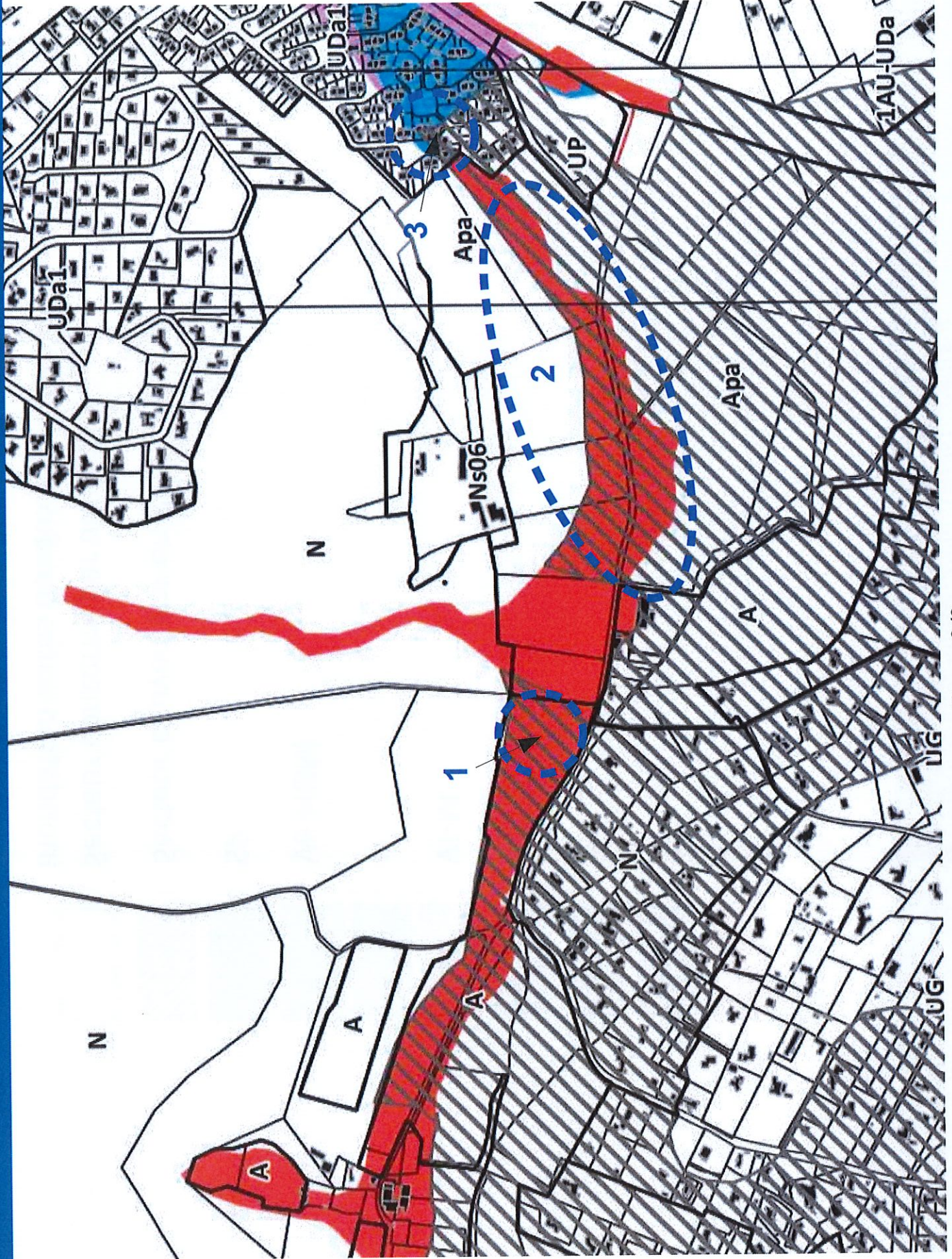


ID : 013-211300157-20240205-24\_01\_06A-DE











## Légende



R



B1



B2



B3



Vi-M



I



Ve-HGM



SP

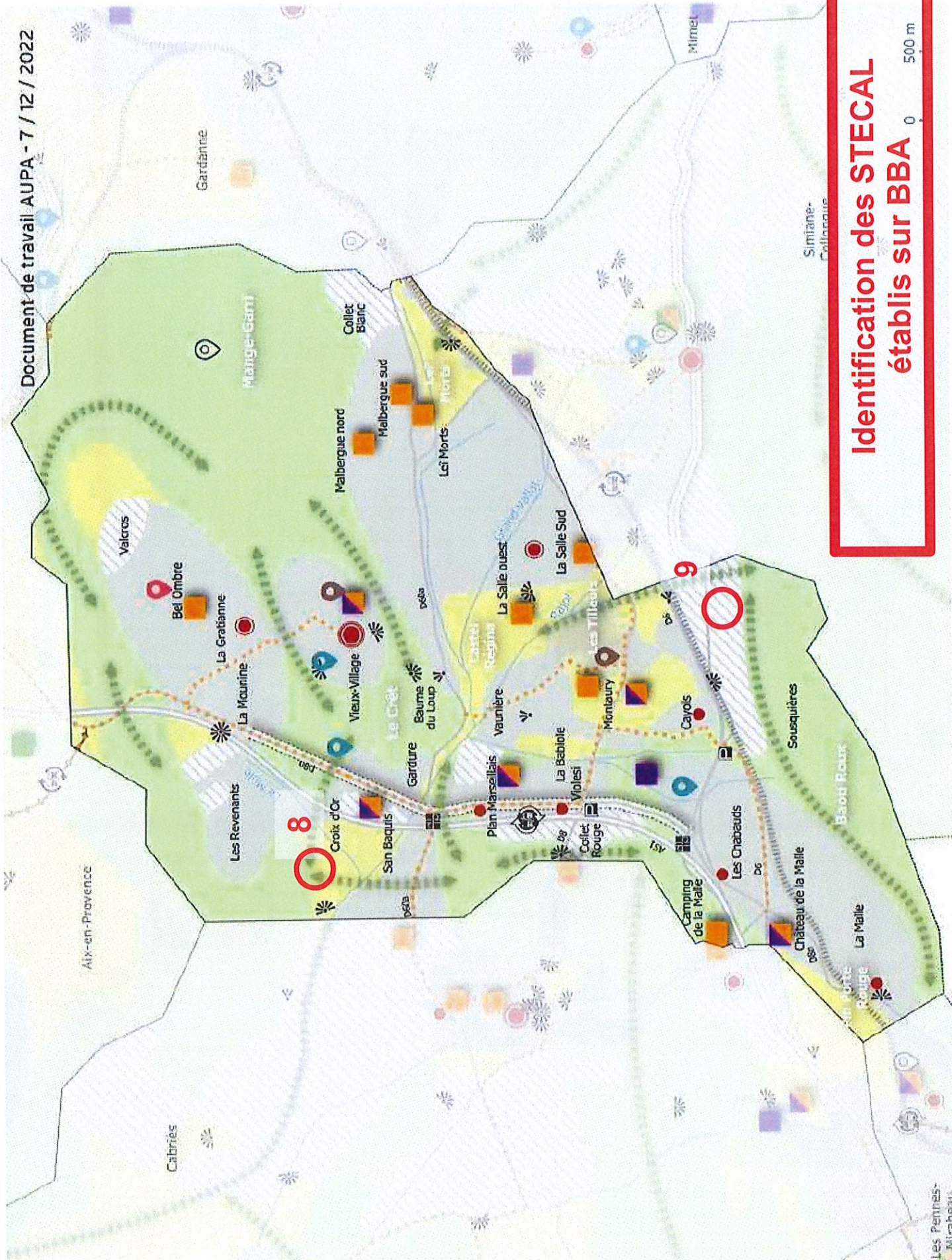


Secteur couvert par un PPRi



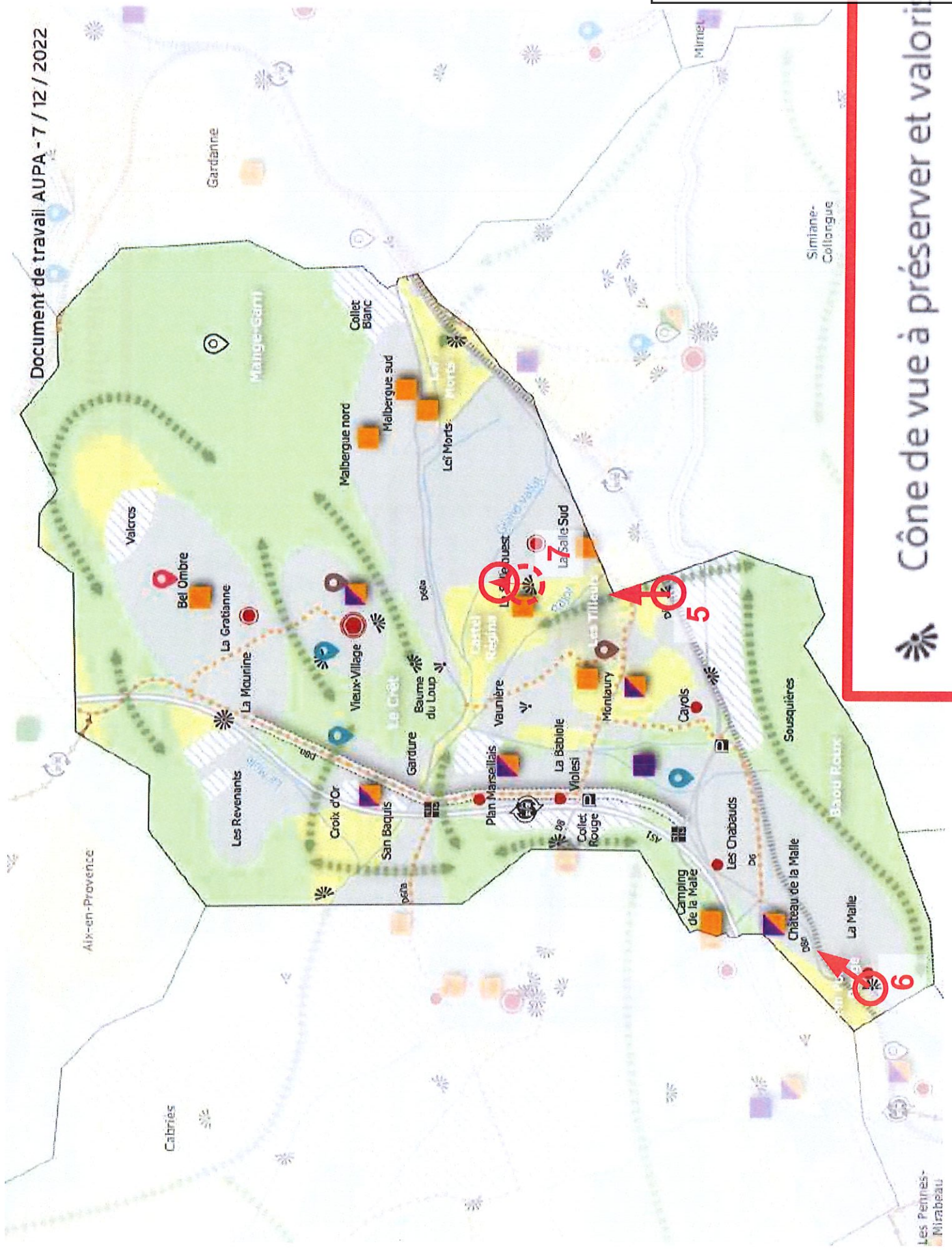
Secteur concerné par un risque  
inondation après travaux hydrauliques





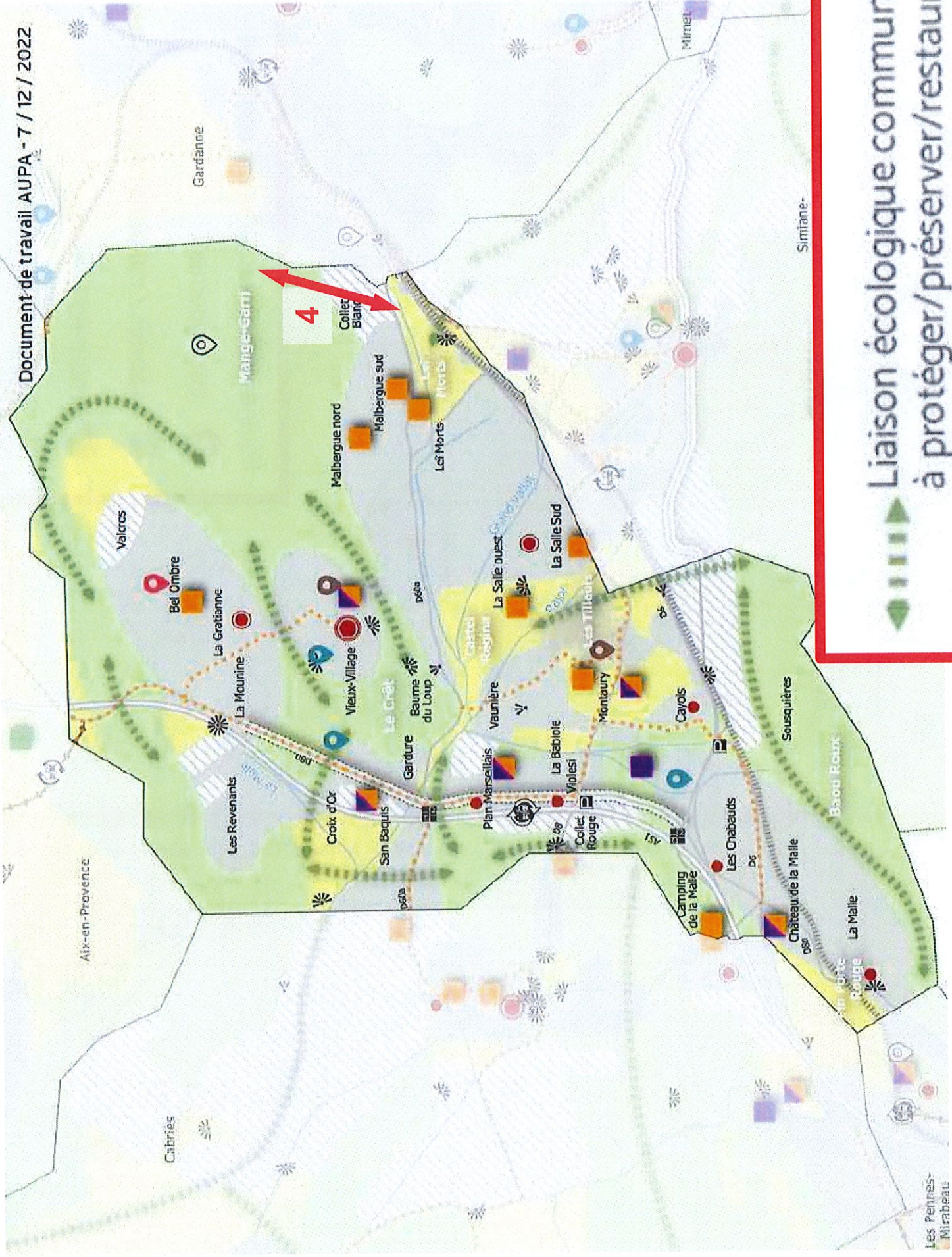
**Identification des STECAL  
établis sur BBA**





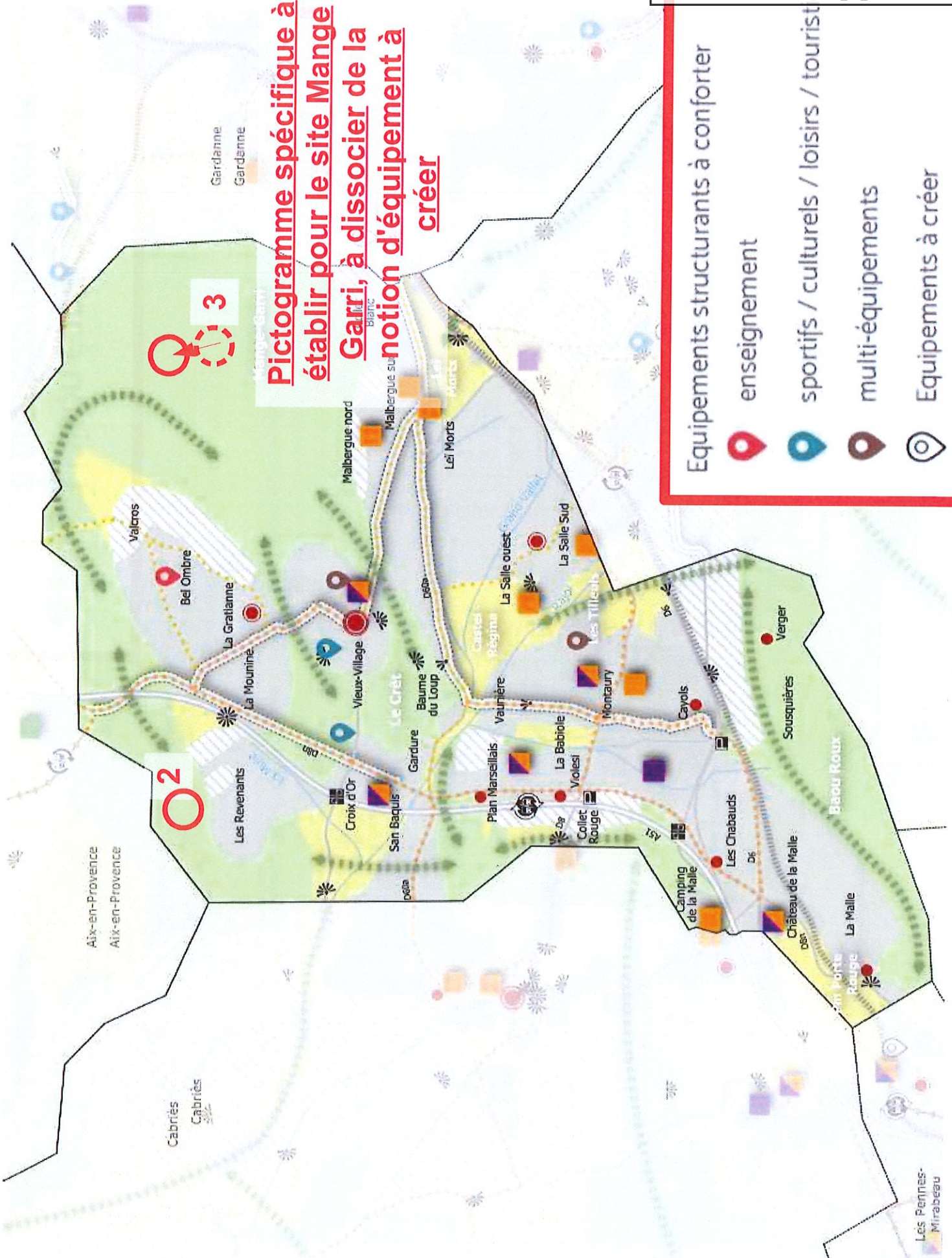
Cône de vue à préserver et valoriser



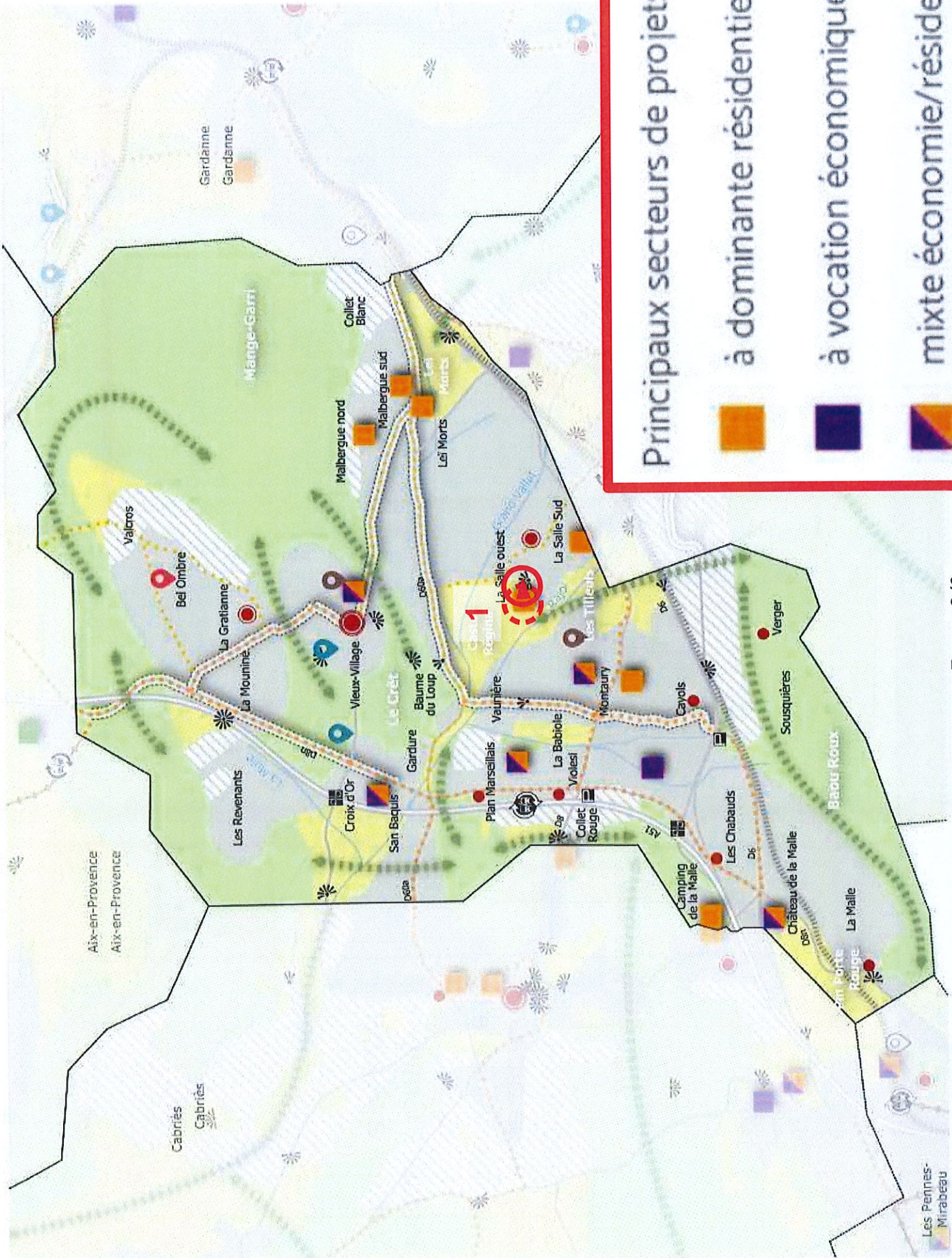


Liaison écologique communale  
à protéger/préserver/restaurer









Principaux secteurs de projet



à dominante résidentielle



à vocation économique



mixte économie/résidentielle







- **Secteur Mange Garri / ancien site de stockage des boues rouges** : nécessité d'établir de nouveau un sous-secteur spécifique pour ce site afin d'y autoriser les aménagements liés à la sécurisation et à la reconversion du site. *Cf. demandes de corrections relatives au Règlement graphique / Zonage – paragraphe E.*
- **STECAL :**
  - Voir Support établi par la Commune pour la CDPENAF du 13/12/2023 – annexe E
  - **STECAL UNAPEI / Zone Ns5** : reprendre rédaction du STECAL pour plus de clarté à l'appui de la fiche STECAL transmise par la commune pour la CDPENAF. Notamment prévoir explicitement les extensions/annexes pour les constructions existantes situées en dehors des polygones d'implantation établis au sein de ce STECAL.
  - **STECAL Domaine d'Albertas / Zone Ns8** : reprendre rédaction et justification du STECAL pour plus de clarté, à l'appui de la fiche STECAL transmise par la commune pour la CDPENAF. Notamment :
    - Dans le polygone d'implantation établi au sein de ce STECAL :
      - n'autoriser que la destination logement.
      - plafonner l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions dans ce polygone à 200 m<sup>2</sup> (et non 130 m<sup>2</sup>), en cohérence avec le pré-projet établi sur ce polygone et avec le dimensionnement de ce polygone.
    - Les possibilités de réfection/évolution à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de restauration concernent les constructions existantes (hors polygone d'implantation).
    - De plus, le plafonnement de la hauteur des constructions est à reprendre comme le PLU en vigueur de la Commune (hauteur des nouvelles constructions et des extensions ne devant pas dépasser celle des constructions existantes).

#### **K - ER**

---

- Incohérence dans l'appellation de l'ER n°541 (correspondant à l'ER n°4 du PLU en vigueur de la Commune) : « Aménagement de la RD60, Département, L : 12m » : supprimer la mention « L : 12m » et ne laisser que la largeur définie à 20 m.
- N°519 (correspondant à l'ER n°111 du PLU en vigueur de la Commune) : « extension cimetière La Salle » (et non Leï Morts) et « Bénéficiaires : Métropole et Commune. » Ne conserver que la Commune en tant que bénéficiaire de cet ER.

#### **L - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

Comme mentionné au *paragraphe B – OAP Sectorielles*, nécessité de reprendre la justification des dérogations à la loi Barnier établies par le projet de PLUi pour les secteur d'OAP San Baquis-Est et Camping de la Malle, afin qu'elle soit en parfaite cohérence avec les enjeux et principes établis dans les deux OAP précitées.



- Nécessité pour la Commune de préciser dans toutes les zones établies au PLUi que les espaces de pleine terre exigés au titre des articles 6.1 doivent être intégralement traités en espaces verts / végétalisés. Sinon, et en l'état, le projet de PLUi n'établit aucune obligation chiffrée d'espaces verts /végétalisés. En effet, les dispositions communes du PLUi prévoient que les « espaces libres » - non quantitativement imposés par le PLUi - doivent « faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale » et que les « espaces verts de pleine terre », qui eux sont quantitativement imposés par zone, « peuvent être végétalisés ».

A la lecture des définitions du Règlement écrit (page 29-30) les « espaces de pleine terre » font pourtant bien partie des « espaces libres ». Ainsi si les espaces libres doivent avoir un aspect premier végétalisé, il doit en être de même pour les espaces de pleine terre, au risque sinon de générer une incohérence entre les deux définitions / notions et de les rendre inapplicables / inopposables dans le cadre de l'application du droit des sols.

- Au même titre que pour l'emprise au sol maximale des constructions, nécessité pour la Commune de maintenir des pourcentages minimum d'espaces verts adaptés aux différents secteurs urbains de son territoire (en corrélation par ailleurs avec les pourcentages maximum d'emprise au sol différenciées applicables dans ces différents secteurs), comme cela est le cas dans le PLU en vigueur de la Commune.

De manière générale, la superficie minimale d' « espaces de pleine terre » (qui comme évoqué précédemment en l'état du projet de PLUi ne garantit aucunement l'aménagement d'espace réellement verts / végétalisés) imposée au PLUi est, dans certains secteurs, très inférieure aux pourcentages d'espaces verts imposés dans le PLU en vigueur de BOUC BEL AIR. A défaut de pouvoir réglementer les espaces verts minimum par une planche graphique, augmenter les pourcentages minimum d'espaces verts imposés par le PLUi pour garantir un traitement suffisant et véritablement végétalisé des espaces libres accompagnant les constructions autorisées.

- **Zones UDa1 :**

- Nécessité de maintenir des dispositions spécifique pour le secteur du lotissement Rhin et Danube car ce secteur n'est pas desservi en eau potable par le réseau public (desserte par réseau SCP avec potabilisations individuelles). Sans un sous-secteur spécifique autorisant les extensions mesurées et annexes liées aux habitations préexistantes (sans création de nouveaux logements), ces habitations ne pourront plus évoluer tant que le réseau public d'eau potable ne sera pas étendu au sein dudit secteur. Dans le cadre du PLU en vigueur de la Commune ce secteur est classé en zone IAUC autorisant les extensions mesurées et annexes précitées. Règlement écrit du PLUi à adapter en conséquence.

- **Zones A et N :**

- Bâtiments identifiés pour possible changement(s) de destination – nécessité de définir explicitement et exhaustivement les changements de destinations autorisés :
  - **La Lustière** / changement de destination possible vers hébergement touristique
  - **Castel Régina** (2 bâtiments) / changement de destination possible vers hébergement touristique et habitat
  - **La Créole** / changement de destination possible vers hébergement touristique



secteur de la zone N à rétablir sur ce site et au regard de l'occupation réelle du sol non boisée (cf. observations sur Règlement graphique – paragraphe E - et Règlement écrit – paragraphe J.)



## J - REGLEMENT

### - Dispositions communes :

- Composition de clôtures autorisée en limite de voie / emprise publique : Formulation établie au sein de chaque zone ambiguë :

*« En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :*

- [...]
  - • 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-Lez-Durance, »

En effet, la mention « *peuvent comporter* » n'interdit pas explicitement les murs pleins (qui ne doivent être admis que dans le cas dérogatoire prévu dans les dispositions communes aux zones U/AU) et n'exclut pas non plus les clôtures sans mur bahut - à reprendre notamment pour ne pas systématiser l'implantation de murs pleins en limite de voie / emprise publique (sauf exceptions définies dans les dispositions communes).

- Règlement écrit du PLUi n'instaurant aucune obligation en matière de places de stationnement dédiées aux véhicules électriques - à ajouter comme cela est le cas dans le Règlement du PLU en vigueur de la Commune.



## ***F - REGLEMENT GRAPHIQUE / PATRIMOINE BATI***

---

### ***Voir annotations sur cartographies associées – annexe D***

Les trois éléments de patrimoine bâti remarquables manquent au sein du Règlement graphique du projet de PLUi – à réintégrer :

- 4.1 - la Bastide de la Croix d'Or (élément de patrimoine B51 dans la version du PLUi pré-arrêt + élément de patrimoine bâti n°44 du PLU en vigueur de la Commune
- 4.2 - la Bastide d'Albertas (élément de patrimoine B4 dans la version du PLUi pré-arrêt + élément de patrimoine bâti n°28 du PLU en vigueur de la Commune)
- 4.3 - Manque la Bastide de Montfinal (élément de patrimoine bâti n°35 du PLU en vigueur de la Commune)

## ***G - REGLEMENT GRAPHIQUE / PLANCHE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)***

---

**Correction à opérer au sein du Règlement graphique / Emprise au sol des constructions du projet de PLUi :**

- **zone 1AU-UDa1 / OAP La Salle Ouest** : Emprise au sol maximum établie au Règlement graphique / planche CES du PLUi à 40% maximum. Corriger et établir un CES à 30% maximum en cohérence avec le texte de l'OAP établie sur ce secteur.

## ***H - REGLEMENT GRAPHIQUE / PLANCHE HAUTEUR***

---

**Corrections à opérer au sein du Règlement graphique / hauteur des constructions du projet de PLUi :**

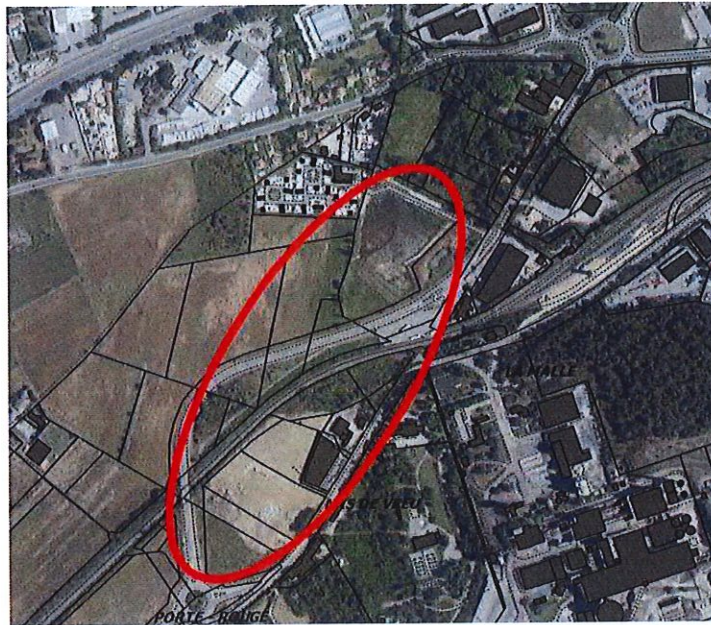
- **Secteur d'OAP Montaury Nord/ zone 1AU-UDa** : recentrer l'étiquette de la hauteur maximale des constructions sur le périmètre de la zone 1AU-UDa
- **Site Décathlon Village / zone US8** : Règlement graphique reprenant la cote NGF maximale 215 à respecter par les constructions. Il est également nécessaire de rétablir le second plafonnement de la hauteur des constructions à 10m de Hauteur de Façade (HF) comme cela est le cas dans PLU en vigueur de la Commune (limite établie à 10 m à l'égout des constructions, sans dépasser la cote NGF 215).
- **Secteur d'OAP Centre-Ville / zone UC** : Règlement graphique établissant la hauteur maximale des constructions à 10 (HF) / 13 (HT), ce qui n'est pas cohérent avec l'OAP qui autorise le R+3 partiel. Corriger planche graphique Hauteurs en conséquence sur le secteur d'OAP « Centre-Ville ».

## ***I – OAP Thématique Ressources Biodiversité Paysages - Carte Trame Verte et Bleue (TVB)***

---

- **Site de Mange-Garri / ancien site de stockage de boues rouges** identifié en tant que « réservoir de biodiversité boisé » (aplat vert foncé) - carte à corriger en cohérence avec le sous-





## **E - REGLEMENT GRAPHIQUE / ZONAGE**

**1 - Bâtiments pouvant changer de destination :** Destinations autorisées à établir au Règlement du PLUi pour les 4 bâtiments identifiés sur BOUC BEL AIR – cf. détails des corrections à apporter au Règlement écrit (paragraphe J ci-dessous).

**2 - Marges de recul / Zone d'implantation :** Aucune marge de recul Loi Barnier figurée au zonage du PLUi. Donnée nécessaire pour garantir une applicabilité de ces reculs dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'Urbanisme, d'autant plus que ces reculs loi Barnier figurent explicitement dans le zonage du PLU en vigueur de la Commune de BOUC BEL AIR. Reculs Loi Barnier à réintégrer dans le règlement graphique du PLUi, avec reprise des dérogation Loi Barnier sollicitées dans le cadre du PLUi sur le secteur / OAP San Baquis-Est et Camping de la Malle.

**3 - Zones PLUi :**

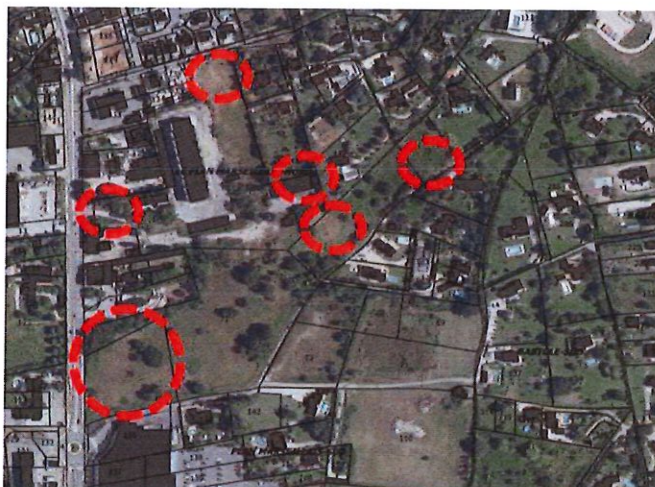
Voir annotations sur cartographies associées – annexe D

**3.1 – Le Secteur Mange Garri / ancien site de stockage des boues rouges n'a plus de zonage spécifique (zone N classique) :** nécessité d'établir de nouveau un sous-secteur spécifique pour ce site afin d'y autoriser les aménagements liés à la sécurisation et à la reconversion du site.

**3.2 – Nécessité de maintenir un zonage spécifique pour le secteur du lotissement Rhin et Danube (zone UDa1 au projet de PLUi) car ce secteur n'est pas desservi en eau potable par le réseau public (desserte par réseau SCP avec potabilisations individuelles). Sans un sous-secteur autorisant les extensions mesurées et annexes liées aux habitations préexistantes (sans création de nouveaux logements), ces habitations ne pourront plus évoluer tant que le réseau public d'eau potable ne sera pas étendu au sein dudit secteur. Dans le cadre du PLU en vigueur de la Commune ce secteur est classé en zone 1AUC autorisant les extensions mesurées et annexes précitées. Sous-secteur spécifique à rétablir dans le projet de PLUi.**

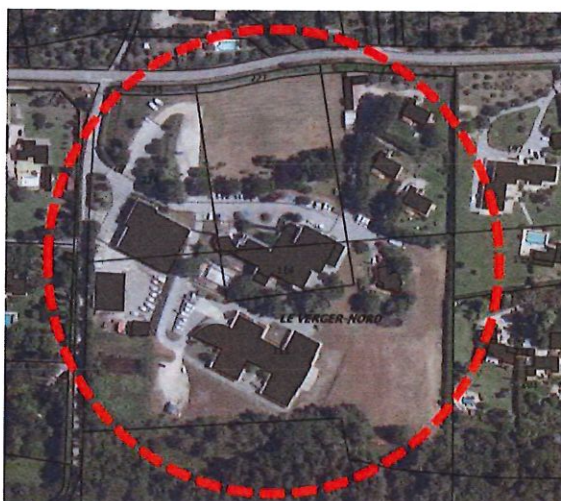


## 1.2 – Zone 1AU-UDA / OAP Plan Marseillais-Violési



De plus, aucunes dispositions spécifiques intégrées à l'OAP Plan Marseillais-Violési établie au PLUi concernant la prise en compte d'un aléa Feu de Forêt identifié – confirmant l'absence de réel risque car caractère non boisé du secteur.

2 – **STECAL UNAPEI** – reprendre la délimitation du risque Feu de Forêt identifié (aplat vert) en cohérence avec les espaces bâtis / aménagés et avec le couvert boisé réel du secteur (boisements existants très inférieurs à l'aplat vert établi au projet de PLUi) – enjeu de cohérence avec le STECAL établi dans le cadre du PLUi sur ce site.



3 – **Secteur agricole et zone d'activités de La Malle** : Risque Feu de Forêt (Bleu et Rouge) établi au projet de PLUi alors qu'il s'agit manifestement d'un secteur non boisé – supprimer le risque Feu de Forêt sur ces secteurs en conséquence



- Sécurité : il est nécessaire d'opérer la correction suivante : « Le carrefour existant sera réaménagé afin de garantir un accès sécurisé nécessaire à la bonne desserte du site. »

### **C - REGLEMENT GRAPHIQUE / RISQUE INONDATION**

#### **Voir annotations sur cartographies associées – annexe B**

Secteurs 1 à 6 localisés sur annexe B – maintien dans ces secteurs de zones inondables PLUi dans l'emprise du PPRi approuvé sur BOUC BEL AIR le 27/03/2020. Nécessité dans le règlement de PLUi de préciser quelles dispositions réglementaires associées à ces deux zones inondables seront à retenir pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sollicitées sur ces secteurs, compte-tenu du double cadre réglementaire « inondation » établi (PLUi / PPRi).

### **D – REGLEMENT GRAPHIQUE / RISQUE FEU DE FORET**

#### **Voir annotations sur cartographies associées – annexe C**

1 – Risque Feu de Forêt (Rose) établi sur des zones A Urbaniser (AU) / OAP alors qu'il s'agit de secteur manifestement non boisés – supprimer le risque Feu de Forêt sur ces secteurs en conséquence :

#### **1.1 – Zone 1AU-UDa / OAP Malbergue Sud**



De plus, aucunes dispositions spécifiques intégrées à l'OAP Malbergue Sud établie au PLUi concernant la prise en compte d'un aléa Feu de Forêt identifié – confirmant l'absence de réel risque car caractère non boisé du secteur.



Bouc-Bel-Air	
Nom secteur	Camping de la Malle
Zonage	1AU-UDa
N°OAP	BOU-OAP10
Axe concerné	A51
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 55 mètres de part et d'autre de l'autoroute A51 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud de la commune de Bouc-Bel-Air sur une surface de 8,2 hectares. Au Sud se situe la zone d'activités de la Malle et au Nord le quartier du Verger. Celui-ci comporte des résidences principales de types mobil-homes. Il est longé au Sud par l'autoroute A51. Le site est concerné par une OAP à vocation mixte.
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace vert sera créé entre l'autoroute A51 et l'habitat à dominante collective.</li> <li>- Les principales voies de circulation, les franges ainsi que les abords des futures constructions (à l'interface avec les tissus pavillonnaires) feront l'objet d'un traitement paysager.</li> <li>- A minima 25% du terrain d'assiette du secteur A sera dédié à des espaces verts et à minima 45% le sera sur le secteur B.</li> </ul> <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 55 mètres à compter de l'axe 51.</p>
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère. La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat individuel et/ou groupé et d'habitat collectif.
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Le carrefour existant sera réaménagé afin de garantir un accès sécurisé nécessaire la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque feu de forêt, ainsi le projet devra prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

En effet :

- Recul souhaité : la réduction du recul loi Barnier à 55 mètres n'apparaît pas cohérent avec les principes établis au sein du schéma de l'OAP
- Caractéristiques du site : la vocation principale du site est l'habitation (avec possibilité d'équipements publics ou d'intérêt collectif) et non mixte.
- Justifications de dérogation par rapport à la loi Barnier :
  - La mention « *Un espace vert sera créé entre l'autoroute A51 et l'habitat à dominante collective* » n'est pas en cohérence avec l'OAP qui vise à autoriser également à l'interface entre l'A51 et les futures constructions d'habitat collectif les espaces et constructions (parking-silos) à usage de stationnement – justification de dérogation à la loi Barnier à corriger.
  - Il convient d'opérer la correction suivante : « *Les principales voies de circulation, les franges ainsi que les abords des futures constructions (à l'interface avec les tissus pavillonnaires) feront l'objet d'un traitement paysager.* » Cette mention ne trouve, en effet, pas à s'appliquer au secteur du Camping de la Malle.
  - Erreur à corriger également : « *A minima 30% du terrain d'assiette du secteur A sera dédié à des espaces verts et à minima 45% le sera sur le secteur B* », en cohérence avec les dispositions de l'OAP et du Règlement écrit du PLUi.
- Qualité architecturale : la mention « *Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère* » n'est pas adaptée aux caractéristiques et enjeux spécifiques du site du Camping de la Malle. Sa rédaction nécessite d'être reprise en conséquence.
- Nuisances sonores : il est nécessaire d'opérer la correction suivante : « *Le projet fera l'objet d'un traitement urbain et paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores* ».



*stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre. »*

- p.47 / Qualité architecturale et formes urbaines : rectifier l'emprise au sol maximum sur le secteur B de la manière suivante : « *Sur la partie Sud (B), l'emprise au sol des constructions sera limitée à **40%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.* », et ce en cohérence avec la densité et la forme urbaine plus affirmées retenues pour ce secteur.

#### **OAP Décathlon Village**

- p.49 / Schéma de l'OAP :

- Erreur de mention sur le schéma : remplacer « maintien d'un traitement paysager adapté des franges du site » par « alignement d'arbres à préserver » au Sud-Est de l'OAP.
- Tracé de la ripisylve à reprendre car trop proéminent et occultant ainsi les limites des périmètres (n°1 à n°5) établis au sein du secteur d'OAP. De plus, la ripisylve n'est pas mentionnée dans la légende du schéma de l'OAP – à reprendre.

- p.51 / Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère : Hauteur maximale autorisée au sein du site Décathlon village à préciser dans l'OAP ET sur la planche graphique « hauteur » du PLUi (10 m maximum en façade). De plus, préciser que les constructions ne doivent pas dépasser la cote NGF 215,00.

#### **OAP Camping de La Malle**

- l'OAP prévoit la possible réalisation, au sein de la bande de recul Loi Barnier par rapport à l'axe de l'A51, d'espaces collectifs, ainsi que d'espaces et constructions (parkings-silos) à usage de stationnement, via la mention suivante :

La bande de recul loi Barnier par rapport à l'A51 pourra être valorisée par l'aménagement d'espaces collectifs en accompagnement de la production de logements collectifs (espace de promenade, jardins partagés...), ainsi que par l'aménagement d'espaces de stationnement (aériens mais également sous la forme de silos avec un traitement architectural / paysager adapté). Ces silos permettront par ailleurs de ménager une transition phonique et paysagère entre les futurs logements collectifs et l'A51.

- Or, la justification de la dérogation à la loi Barnier établie par le projet de PLUi (p. 236-237 / pièce 1.2-D Justification des choix relatifs aux dispositions réglementaires du projet de PLU) n'est pas en cohérence avec les enjeux et principes établis dans l'OAP Camping de la Malle.



### OAP Centre-ville :

p.26 / Mode de mise en œuvre opérationnelle : supprimer la mention : « *L'extension de la construction existante en dehors de l'opération d'aménagement est autorisée.* ». L'enjeu sur ce secteur situé au niveau du centre-village de BOUC BEL AIR est d'inciter à la réalisation d'une opération d'ensemble en lieu et place des constructions préexistantes sur le périmètre de l'OAP.

### OAP Plan Marseillais-Violesi

p.33-34 / Qualité architecturale et formes urbaines :

- p.33 - Entité A : encadrer la possibilité de hauteur à « R+3 partiel » en la limitant à 25% maximum de l'emprise des constructions.
- p.34 - pour plus de clarté et de cohérence avec le schéma de l'OAP remplacer « *Une densité plus forte en cœur d'îlot sera recherchée (R+2 et R+3 de manière partielle sur le secteur A) alors que le R+1 sera privilégié en périphérie, à l'est de l'opération notamment.* » par « *Une hauteur plus affirmée pourra être autorisée aux abords de la RD8n (R+2 et R+3 de manière partielle sur le secteur A) alors que les constructions seront limitées à R+1 en périphérie, à l'est de l'opération notamment.* ».

### OAP Malbergue Nord

- p.37 / deux erreurs de forme à corriger au sein du paragraphe « Gestion du stationnement » :

- supprimer la mention « *Dans la partie Sud de l'OAP (secteur Montauray Sud), les espaces de stationnement aériens seront positionnés de manière privilégiée, à proximité de la ligne électrique à haute tension.* », qui ne se rapporte par au bon secteur de projet / OAP.
- opérer la correction suivante : « *En sus des obligations prévues à l'article 7 du règlement, tout projet doit prévoir 1 place supplémentaire par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~pour le stationnement des visiteurs.~~* » En effet, cette disposition n'est pas liée au stationnement pour les visiteurs. Celui-ci est traité à travers la mention suivante de l'OAP « *En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.* »

### OAP La Salle Sud

- p.46 / deux erreurs de forme à corriger au sein du paragraphe « Gestion du stationnement » :

- supprimer la mention « *Dans la partie Sud de l'OAP (secteur Montauray Sud), les espaces de stationnement aériens seront positionnés de manière privilégiée, à proximité de la ligne électrique à haute tension.* », qui ne se rapporte par au bon secteur de projet / OAP.
- opérer la correction suivante : « *En sus des obligations prévues à l'article 7 du règlement, tout projet doit prévoir 1 place supplémentaire par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~pour le stationnement des visiteurs.~~* » En effet, cette disposition n'est pas liée au stationnement pour les visiteurs. Celui-ci est traité à travers la mention suivante de l'OAP « *En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de*



<b>Nom secteur</b>	San Baquis Est
<b>Zonage</b>	1AU-UDa
<b>N°OAP</b>	BOU-OAP01
<b>Axe concerné</b>	A51
<b>Règle actuelle</b>	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
<b>Recul souhaité</b>	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 75 mètres de part et d'autre de l'autoroute A51 est souhaitée.
<b>Caractéristiques du site</b>	Le site se trouve à l'Ouest de la commune de Bouc-Bel-Air au cœur d'une zone urbanisée avec à l'Ouest l'autoroute A51 et à l'Est la départementale RD8n. Il comporte des maisons individuelles et des locaux économiques. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation mixte.
<p><b>Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier</b></p> <p><b>Qualité urbaine et paysagère</b></p> <p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone tampon sera créée entre la A51 et les constructions afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores.</li> <li>- Un espace paysager végétalisé (qui pourra éventuellement être un espace de stationnement) sera aménagé entre la zone tampon et les constructions.</li> <li>- A minima 35% du terrain d'assiette dédié aux habitations sera couvert par des espaces verts et à minima 25% le sera pour le terrain d'assiette dédié aux activités économiques.</li> </ul> <p>- Une polarité de type loisir/sport/espace collectif, desservie par la RD8n, la RD60 ainsi que par la voie de desserte locale, sera aménagée sur le site.</p> <p>- A minima 50% des places de stationnement à destination des habitations devront être couvertes ou bien closes (des adaptations pourront être effectués pour les logements sociaux).</p> <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 75 mètres à compter de l'axe A51.</p> <p><b>Qualité architecturale</b></p> <p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <p><b>Nuisances sonores</b></p> <p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p><b>Sécurité</b></p> <p>Le carrefour sur la RD60 et l'accès principal sur la RD8n seront aménagés afin de garantir un accès sécurisé nécessaire à la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>	

En effet :

- **Justifications de dérogation par rapport à la loi Barnier :**
  - La mention « *Un espace paysager végétalisé (qui pourra éventuellement être un espace de stationnement) sera aménagé entre la zone tampon et les constructions.* » nécessite d'être remplacée par « *Un espace paysager végétalisé (qui pourra éventuellement être un espace de stationnement) sera aménagé entre l'A51 et les constructions.* »
  - il est nécessaire d'opérer la correction suivante : « *A minima 35% du terrain d'assiette dédié aux habitations sera couvert par des espaces verts et à minima 30% le sera pour le terrain d'assiette dédié aux activités économiques.* », en cohérence avec les dispositions de l'OAP et du Règlement écrit du PLUi.
  - la mention « *Une polarité de type loisir/sport/espace collectif, desservie par la RD8n, la RD60 ainsi que par la voie de desserte locale, sera aménagée sur le site* » n'est pas adaptée, ni en cohérence avec les principes établis par l'OAP. Elle doit être remplacée par « *Une centralité devra être aménagée au sein de l'opération en accompagnement de la production de logements collectifs (espace collectif, aire de jeux/sports).* »



### **|| Assurer le maintien de l'agriculture locale**

- » Assurer la préservation des espaces agricoles aux abords des vallats du Pibou, de Rajol, des Tilleuls, de Violési et du Grand Vallat.
- » Maintenir des espaces agricoles en entrée de commune, pour leurs intérêts tant économiques que paysagers.

## **B - OAP SECTORIELLES**

### **Pour l'ensemble des OAP**

Afin de rendre plus lisible les dispositions du PLUi applicable au sein de secteurs de projet / OAP, et ainsi d'assurer la meilleure appréhension de celles-ci par les propriétaires et porteurs de projets : reprenre au sein des OAP les règles établies par les règlements écrits et graphiques associées à chaque secteur d'OAP, même lorsqu'elles ne sont pas plus restrictives dans les OAP que dans les règlements écrit/graphique (notamment pour les emprises au sol des constructions, les pourcentages minimum d'espaces verts ou encore les règles de stationnement). En l'état du projet de PLUi arrêté, la lecture des seules OAP donne l'impression, erronée, que certaines dispositions du PLUi n'auraient pas à s'appliquer dans les secteurs d'OAP. A minima, il faudrait que le texte des OAP renvoie aux dispositions des règlements écrits/graphiques du PLUi pour les dispositions non mentionnées dans le corps (schéma et texte) des OAP.

Demande notamment valable pour :

- l'OAP **San Baquis-Est** (pourcentage minimum d'espaces verts pour les activités tertiaires / de services – 30%)
- l'OAP **Lei Morts** (pourcentage minimum d'espaces verts pour les bâtiments collectifs – 30%)
- l'OAP **Centre-Ville** (pourcentage minimum d'espaces verts – 30%)
- l'OAP **Plan Marseillais – Violési** (pourcentage minimum d'espaces verts pour les bâtiments collectifs / secteur A – 30%)
- l'OAP **Camping de la Malle** (pourcentage minimum d'espaces verts pour les bâtiments collectifs / secteur A – 30%)
- l'OAP **Décathlon Village** (pourcentage minimum d'espaces verts – 40%)

### **OAP San Baquis-Est**

- Nécessité de mentionner dans l'OAP la dérogation à la loi Barnier sollicitée dans le cadre du PLUi, à savoir la réduction du recul par rapport à l'axe de l'A51 de 100 à 75 m.
- l'OAP prévoit, au sein de la bande de recul Loi Barnier par rapport à l'axe de l'A51, l'aménagement d'espaces verts et de stationnement paysagers.
- Toutefois, la justification de la dérogation à la loi Barnier établie par le projet de PLUi (p. 238-239 / pièce 1.2-D Justification des choix relatifs aux dispositions réglementaires du projet de PLU) n'est pas en cohérence avec les enjeux et principes établis dans l'OAP San Baquis-Est.



» Poursuivre la diversification de l'offre en logements, notamment en développant une réelle mixité sociale dans l'habitat, à l'échelle de l'ensemble des zones constructibles établies sur la commune.

### **|| Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique**

- » Conforter les pôles d'équipements existants (Village / Terres Blanches et Montaury).
- » Accompagner le développement urbain projeté de la création (nouveau collège et troisième gymnase au niveau du secteur Montaury par exemple) ou de l'extension d'équipements publics (groupe scolaire de la Bergerie notamment).
- » Garantir le maintien et la possible évolution encadrée des structures d'intérêt collectif, et notamment les cliniques La Lauranne / St Christophe, ou encore l'UNAPEI.

### **|| Améliorer les conditions de déplacement au quotidien**

- » Programmer les nouvelles infrastructures nécessaires à l'amélioration des déplacements sur le territoire communal :
  - complément d'échangeur D6/A51 en direction d'Aix-en-Provence;
  - nouvel échangeur A51/D60 depuis et en direction de Marseille;
  - nouvelle connexion D60/D8n au niveau du secteur San Baquis-Est;
  - sécurisation des abords de la D6 et gestion des accès directs existants sur cette voie.
- » Créer un pôle d'échanges multimodal au niveau du secteur Champouse-Violési et créer un parking-relais en extrémité est de la zone d'activités des Chabauds.
- » Poursuivre le réseau communal pour les modes de déplacements actifs, en connexion avec les communes limitrophes.

## **UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE**

### **// Conforter et recentrer l'offre de commerces de proximité au sein des pôles de vie et centralités existantes**

- » Conforter l'offre de commerces et services de proximité existante dans le coeur de village.
- » Maintenir les commerces et services de proximité dans les pôles de vie secondaires de la Gratianne et de la Salle.
- » Contenir l'offre commerciale le long de la D8n au niveau des trois polarités commerciales existantes : secteurs Mounine, Croix d'Or / San Baquis et Plan Marseillais.

### **|| Optimiser et réorganiser les zones d'activités autour des pôles économiques existants**

- » Optimiser le potentiel foncier des zones d'activités Les Chabauds/La Malle et affirmer leur vocation d'activités productives, industrielles et de logistiques.

**[précisions manquantes à intégrer]** » Structurer une centralité de zone d'activités sur le site du Château de la Malle, via la réalisation d'une opération mixte (activités tertiaires, logements spécifiques - **type foyer jeunes actifs par exemple** -, commerces et services de proximité - **tant en réponse aux besoins des entreprises de la zone d'activités (restauration, services aux entreprises, hébergement hôtelier...)**, qu'en accompagnement de la production de ces logements spécifiques -, et équipements d'intérêts collectif) en assurant la préservation et la mise en valeur des atouts patrimoniaux/paysagers du site (château et son jardin, chapelle, arbres remarquables au niveau de l'actuel parking).

- » Orienter l'accueil d'activités :
  - **[manque à ajouter] commerciales**, de services, hôtelières et tertiaires sur les polarités commerciales de la Mounine, de la Croix d'Or/ San Baquis et de Plan Marseillais ;
  - **[manque à ajouter] tertiaires et de services, compatibles avec la proximité de l'habitat, sur les autres secteurs économiques situés le long de la D8n,**
    - tertiaires et logistiques, compatibles avec la proximité de l'habitat, sur zones d'activités des secteurs « Sauvecanne / Babiole » et « rue des Roseaux / Cayols »;
    - d'hébergement hôtelier, de restauration, ainsi que les activités et services liés à ces destinations et/ou lien avec le domaine de l'évènementiel, au nord de la route de Calas / RD60.
- » Permettre une évolution encadrée des activités existantes situées au sein des secteurs économiques localisés aux abords de la D6, dans l'attente de la réalisation des équipements et réseaux manquants au niveau de ces secteurs.
- » Affirmer le site Décathlon-Village dans sa vocation sports/loisirs et établir un cadre adapté permettant la poursuite de sa structuration et de son développement.



- les coteaux formant la ceinture verte du centre ancien;
- l'espace naturel au sud du secteur d'activités de la Malle;
- le secteur San Baquis-ouest.

» Poursuivre la surveillance et assurer la sécurisation de l'ancien site de stockage des Boues Rouges / Mange Garri. Permettre la réhabilitation de ce site. **[Pictogramme spécifique à ajouter à la cartographie du focus communal sur le site de Mange Garri]**

## **II Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local**

» Préserver et renforcer la silhouette du centre ancien et l'image identitaire du village perché sur son socle boisé, et valoriser les grandes perspectives paysagères sur le village depuis les grands axes de communication (A51, D6...).

» Affirmer la valeur patrimoniale et touristique des Jardins d'Albertas de manière adaptée et maîtrisée.

» Permettre une évolution encadrée des secteurs des Jardins d'Albertas et de la Bastide de Montfinal, en cohérence avec leurs enjeux patrimoniaux et paysagers.

### **[deux paragraphes suivants ont été supprimés par rapport à une version antérieure du PLUi – à réintégrer dans le focus communal]**

» Identifier et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti (dont les hameaux et bastides historiques) et du petit patrimoine communal, ainsi que les espaces et éléments végétaux remarquables (alignements d'arbres, jardins remarquables...).

» Préserver les cônes de vue et les perspectives remarquables identifiés sur le territoire communal

## **UNE PROXIMITE A L'ECOUTE DES CHANGEMENTS SOCIETAUX**

### **II Structurer le développement urbain autour des principaux pôles de vie**

» Affirmer le coeur de village en tant que pôle de vie principal de Bouc Bel Air regroupant les commerces et services de proximité, ainsi que des équipements publics structurants.

### **[paragraphe suivant supprimé par rapport à une version antérieure du PLUi – à réintégrer dans le focus communal] :**

» Planifier le développement urbain en cohérence avec les caractéristiques et enjeux de chaque secteur de la commune (risques naturels, enjeux écologiques / paysagers et/ou patrimoniaux, desserte en voirie / réseaux et localisation par rapport aux centralités de la commune)

» Préserver certains espaces de tout développement urbain, notamment les secteurs soumis à d'importants risques naturels, ainsi que les lieux-dits Collet Blanc, Sousquière, Violési-ouest/Collet Rouge, Petit Chemin d'Aix / Valabre et les abords de la Baume du Loup.

» Maîtriser et stabiliser la constructibilité dans certains quartiers, notamment San Baquis-ouest, Valcros, Clos des Pins / les Revenants, La Gardure, Malbergue nord, Sauvecanne / Vaunière, Babiolo ou encore La Salle.

» Augmenter raisonnablement la densité des constructions dans les espaces urbanisés présentant des caractéristiques adaptées : prolongement est du centre ancien, quartiers situés à proximité de la Mounine et de la Gratianne, abords nord de l'avenue Thiers, secteur Plan Marseillais-Violési et secteur Leï Morts – Malbergue sud.

» Poursuivre l'affirmation de la D8n comme «boulevard urbain» et projeter une production de logements en confortement des centralités commerciales et de services de proximité existantes le long de cet axe.

» Poursuivre un confortement encadré du quartier Montaury, en appui sur le pôle d'équipements publics structurants.

» Projeter un confortement encadré de l'urbanisation à l'ouest du secteur La Salle, et ainsi permettre une production de logements, notamment sociaux, en continuité immédiate des tissus bâtis existants.

» Encadrer l'urbanisation future au sein d'espaces résiduels en cohérence avec les tissus bâtis environnants : secteurs Malbergue nord et sud et La Salle sud.

» Planifier, dans une logique intercommunale, une production de logements (reconversion d'un camping en opération de logements) en limites de Cabriès (secteur du Verger), en cohérence avec l'urbanisation future projetée sur cette commune. **[Demande de complément faite précédemment par la commune mais non intégrée dans le PLUi arrêté – renouvellement de cette demande de complément]**

L'objectif est de projeter une reconversion d'un actuel camping en opération de logements, afin à la fois de réduire la vulnérabilité du secteur au risque Feu de Forêt, mais également de participer à la production d'une offre diversifiée en logements sur la commune.

### **[paragraphe suivant supprimé par rapport à une version antérieure du PLUi – à réintégrer dans le focus communal] :**



installations / aménagements nécessaires à la sécurisation et à la reconversion du site.

- *Liaison écologique communale à protéger / préserver / restaurer*
  - Corrections à apporter :
    - 4 – ajouter continuité écologique en bordure Est de BBA / limite avec Gardanne. Cohérent au regard du tissu résidentiel assez lâche et végétalisé et le maintien de celui-ci en zone N au PLUi
- *Cône de vue à préserver et valoriser*
  - Corrections à apporter :
    - 5 - Orientation du cône de vue depuis la RD6 à reprendre
    - 6 – Orientation du cône de vue depuis le secteur du hameau de Pin Porte rouge à reprendre
    - 7 – Cône de vue établi au niveau de la rue Paul-Emile Victor à déplacer légèrement vers le Nord
- Identifier les STECAL établis en zones A/N sur la cartographie du focus communal :
  - 8 – Bastide de Montfinal – Monument Historique et par ailleurs éléments important d'intérêts patrimonial/paysager sur BOUC BEL AIR. En l'état la cartographie mentionne uniquement un aplat « *espace à dominante agricole* ». Enjeu à permettre une évolution encadrée du site en cohérence avec ses enjeux patrimoniaux et paysagers.
  - 9 – UNAPEI / rue des Pruniers Sauvages (La Chrysalide). En l'état la cartographie mentionne uniquement un aplat « *habitat diffus à maîtriser* ».

Enjeu à ce que ces entités apparaissent sur la cartographie du focus communal, pour être cohérent avec le cadre réglementaire spécifique établi sur ceux-ci dans le PLUi (STECAL).

## 2 – Texte du focus communal

Les modifications et corrections **en rouge** ci-dessous sont sollicitées par la Commune au sein du texte du focus communal :

### **LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HERITAGE A LEGUER AUX GENERATIONS FUTURES**

#### **Il Protéger et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale**

» Préserver les massifs boisés constituant des réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels, avec une attention particulière :

- aux massifs du Bois de Jussieu, du Crêt, de Mange-Garri et du Baou-Roux;
- aux falaises situées en bordure sud du centre ancien ;
- aux franges boisées sous pression, notamment les piémonts des coteaux et vallons boisés ceinturant le centre ancien, et au niveau des quartiers de Sousquière, Violési-ouest/Collet Rouge, Valcros et Malbergue nord.

» Préserver et restaurer les continuités écologiques liées à l'eau, en particulier : les vallats de Pibou, de Babol, de Rajol, des Tilleuls, de Violesi, de la Mule, et le Grand Vallat.

» Porter une attention particulière à la fragilité de certains points de connexion de la trame verte et bleue notamment :

- la continuité est-ouest entre les secteurs San-Baquis et Plan Marseillais (interface du Grand Vallat avec les infrastructures A51 / D8n);



## Contribution de la Commune de BOUC BEL AIR à l'enquête publique relative au projet de PLUi du Pays d'Aix

La Commune sollicite, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi du Pays d'Aix, les modifications et corrections listées dans le présent document, visant à établir un projet de PLUi le plus en adéquation possible avec les caractéristiques et enjeux spécifiques à BOUC BEL AIR, et donc avec les attentes de la Commune concernant l'encadrement de l'évolution de son territoire.

### A - OAP COMMUNALE (FOCUS)

Le focus communal du projet de PLUi vise à territorialiser les orientations de développement retenues au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais également à établir les enjeux et orientations spécifiques à la Commune. Ainsi, et pour que ce focus communal corresponde pleinement aux enjeux de BOUC BEL AIR, il est nécessaire que les modifications et corrections suivantes soient opérées préalablement à l'approbation du projet de PLUi :

#### 1 – Cartographie du focus communal – Voir annotations sur cartographies associées – annexe A

- FORME : dénomination « Grand Vallat » mal positionnée. En effet le grand Vallat ne se forme qu'à la réunion des autres vallats, soit à partir globalement de l'intersection av. Thiers / Ch. Sauvecanne
- FORME : Tracé des principales voies de circulation :
  - Manque rue Paul-Emile Victor (RD59), entre l'avenue Thiers (RD60a) et l'avenue Pauline de Simiane (RD8)
- **Structurer le territoire communal et organiser son développement**
  - *Principaux secteurs de projets* : incohérence avec OAP établies au projet de PLUi :
    - 1 – déplacer légèrement le pictogramme de l'OAP La Salle Ouest pour le positionner en continuité immédiate de l'urbanisation existante des lotissements « La Salle » (à l'Est) et « Lou Cantounet » (au Sud)
  - *Equipements structurants à conforter* :
    - Corrections à opérer :
      - 2 – Localiser les cliniques de la Lauranne et de Saint-Christophe, en tant qu'équipements sanitaires et sociaux structurants, qui font par ailleurs l'objet d'un zonage UP au sein du PLUi. La cartographie en l'état ne fait apparaître qu'un espace naturel au niveau de ces équipements.
      - 3 – Établir un pictogramme spécifique (potentielle dissocié de la notion d'équipement) pour le site Mange Garri / ancien site de stockage des boues rouges, afin d'afficher les enjeux spécifiques de ce secteur qui seront à préciser dans le texte du focus communal. Enjeux du site : autoriser les constructions /