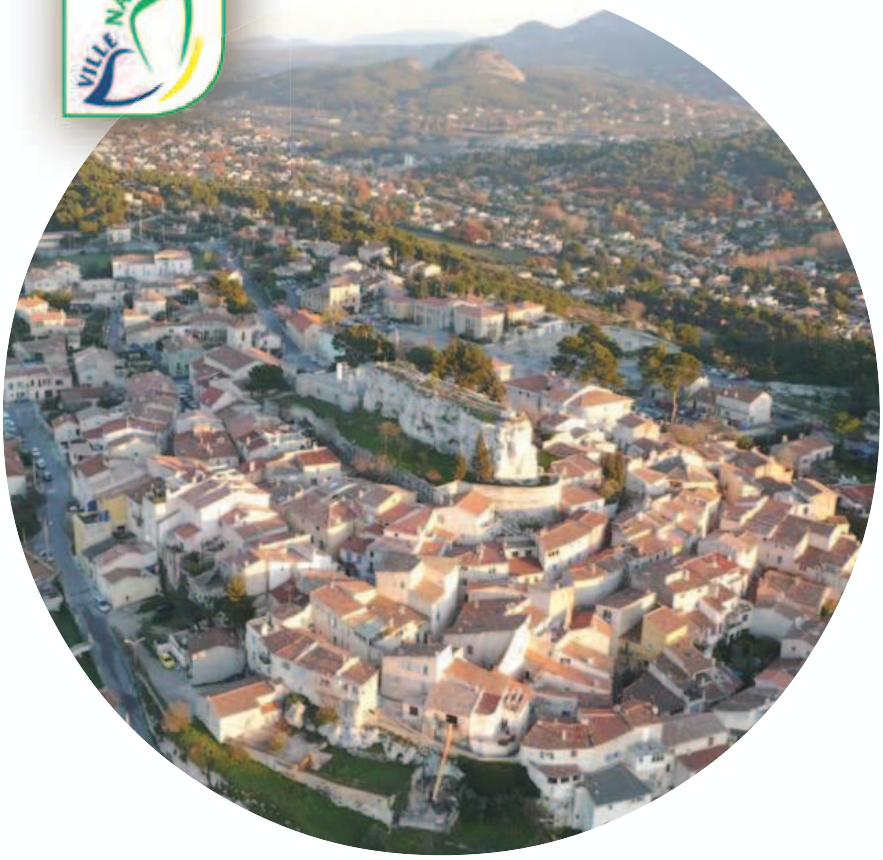
Commune de Bouc Bel Air – Département des Bouches du Rhône

Plan Local d'Urbanisme

Révision générale



TOME I

DOSSIER PRINCIPAL

Pièce n° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	DCM du 13 octobre 2008	DCM du 17 octobre 2011	DCM du 20 décembre 2012
Modification n°1	/	/	DCM du 14 octobre 2013
Révision partielle n°1	DCM du 14 octobre 2013	/	DCM du 19 février 2014
Modification n°2	/	/	DCM du 26 janvier 2015
Modification n°3	/	/	DCM du 19 octobre 2015
Révision générale	DCM du 11 juillet 2014	DCM du 21 décembre 2015	DCM du 13 juillet 2016

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

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

Sommaire

Introduction	**3**
1 - Le quartier Montaury	**5**
2 - Le quartier Plan Marseillais-Violesi	**13**
3 - Le quartier San Baquis - Est	**21**
4 - Le quartier Centre Ville	**27**
5 - Le quartier Bel Ombre	**31**
6 - Le quartier Les Revenants	**35**
7 - Le quartier Escaillon	**39**
8 - Les déplacements alternatifs à l'automobile	**43**

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

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

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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

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

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

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

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

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

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

Introduction

Le contenu et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

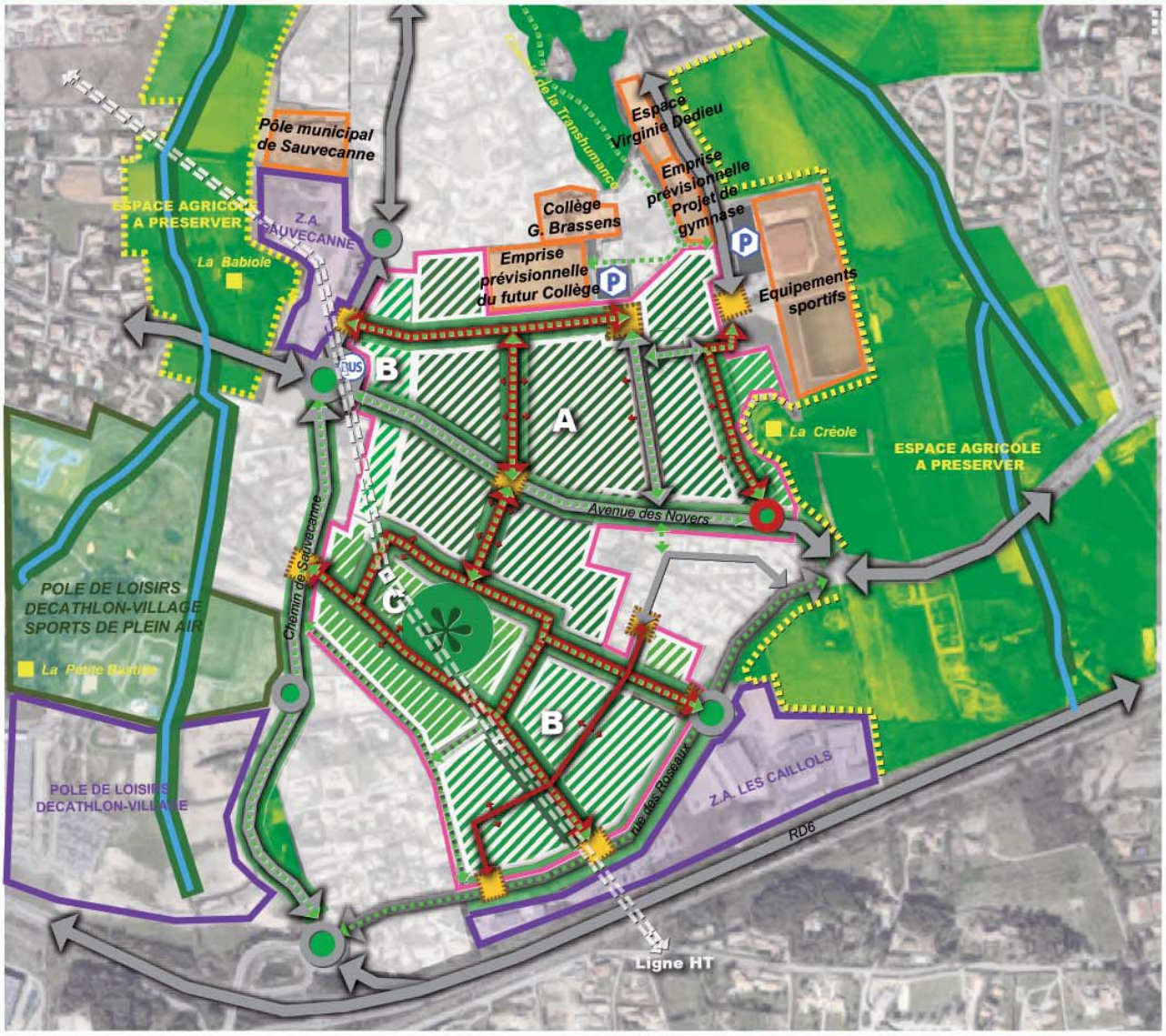
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la commune de Bouc Bel Air souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs de son territoire. Elles sont en cohérence avec les orientations et objectifs exprimés à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité.

8 Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies:
1. Le quartier Montaury ; comprenant un zoom sur le secteur de la Créole
2. Le quartier Plan Marseillais-Violesi
3. Le quartier San Baquis Est
4. Le quartier Centre Ville
5. Le quartier Bel Ombre
6. Le quartier Les Revenants
7. Le quartier Escaillon

Une 8ème Orientation d'Aménagement et de Programmation, plus générale, établie sur l'ensemble du territoire communal, vise à traduire les grands objectifs d'aménagement en matière de déplacements alternatifs à l'automobile (liaisons douces et transports en communs) :

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est illustrée et les principes d'aménagement retenus, à prendre en compte lors de l'élaboration de projets, sont précisés.

QUARTIER MONTAURY



1. Principes de composition urbaine et d'insertion paysagère

Voie publique existante

Voie de desserte à créer - objectif : tisser un maillage viaire cohérent sur l'ensemble de la plaine, permettant de relier les différents quartiers entre eux et par là même de garantir une composition urbaine de qualité

Créer des cheminements doux sécurisés en accompagnement des voies principales de desserte

Accompagner les voies structurantes (existantes et à créer), d'aménagements paysagers de qualité

Desservir les nouvelles constructions par les voies de desserte internes aux opérations - objectif: limiter les nouveaux accès débouchant directement sur le chemin de Sauvecanne, la rue des Roseaux et l'avenue des Noyers afin de préserver la fluidité du trafic

Accès / jonction avec une voie existante à aménager

Espace vert collectif à créer - objectif : créer un espace de centralité, coeur de quartier, à travers un espace vert collectif/public

Périmètre du secteur dont l'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble

2. Densité

Le quartier Montaury a vocation à accueillir un tissu urbain résidentiel accompagné d'équipements publics. Les futurs logements seront nécessairement réalisés sous forme d'opérations d'ensemble avec une densité plus soutenue de part et d'autre de l'avenue des Noyers, dans le prolongement du pôle d'équipements publics existant. Le maillage viaire et aménagements paysagers définis permettront de créer une cohérence d'ensemble entre les différentes opérations. Les typologies ci-après définies permettront de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Potentiel estimé de l'ensemble des zones à aménager sous forme d'opérations d'ensemble : environ 1090 logements, dont, à minima, 545 logements locatifs sociaux - Densité globale 30 lgts/ha brut

A *-Typologie : Petits collectifs R+2 - ES 35% maximum - EV 40% minimum de la parcelle support du projet*
Superficie : 18,8 ha brut - Densité cible de 40 lgts/ha brut - Potentiel estimé: environ 750 logements dont, à minima, 375 LLS

B *- Typologie : Petits collectifs et villa individuelle R+1 - ES 25% maximum - EV 50% minimum de la parcelle support du projet*
Superficie : 11,3 ha brut - Densité cible de 25 lgts/ha brut - Potentiel estimé: environ 280 lgts dont, à minima, 140 LLS

C *- Typologie : Villa individuelle R+1 - ES 15% maximum - EV 60% minimum de la parcelle support du projet*
Superficie : 6,2 ha brut - Densité cible de 10 lgts/ha brut - Potentiel estimé: environ 60 lgts dont, à minima, 30 LLS

** ES : Emprise au Sol des constructions - EV : Espaces Verts*

1. Le quartier Montaury

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le quartier Montaury concerne la vaste plaine localisée en partie Sud du territoire communal. Historiquement agricole, elle supporte aujourd'hui quelques unités urbaines en périphérie et des constructions établies de manière éparses en son coeur.
Au Nord-Est du secteur à urbaniser se trouve le pôle d'équipements publics structurant comprenant le collège Georges Brassens, le complexe sportif Guy Drut et l'espace Virginie Dedieu (groupe scolaire, centre de loisirs et espace jeunesse). Ce pôle sera à moyen/long terme conforté par le déplacement du collège (sur les parcelles limitrophes), l'enjeu étant que cette structure d'enseignement dispose de locaux plus adaptés et présente une capacité d'accueil plus importante. Enfin, la création d'un gymnase est également envisagée.
Ce secteur bénéficie d'une proximité de la desserte en transport en commun et de la gare de Simiane. Elle bénéficie également de la présence d'une offre commerciale et services diversifiée de par sa proximité avec les espaces dédiés à cet effet en bordure de la RD8n et avec le pôle de vie secondaire de la Salle, où ce type d'activités est également implanté.

2. Enjeux

Le quartier Montaury représente la plus importante réserve foncière de Bouc Bel Air. Une réflexion d'ensemble permettant d'aboutir à un projet urbain cohérent, correspondant aux objectifs poursuivi par la commune en termes d'aménagement de l'espace a donc été élaboré à travers cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au regard de sa situation, le secteur Montauty est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat et des équipements collectifs. Compte tenu de la proximité des offres commerciales et de services de proximité déjà présentes sur les quartiers immédiatement voisins, il n'est pas nécessaire de développer de nouvelles activités économiques sur ce secteur. En outre, la mise en place de cheminements doux reliant les différents quartiers de la commune permettra de faciliter les échanges et les accès à ces commerces et services.

Le quartier Montaury comprend une zone à urbaniser classée en zone 2AU «stricte», tandis que d'autres secteurs sont classés en zones 1AU «réglementées».

Les zones 1AU correspondent à des secteurs de projet à court terme, pouvant d'ores et déjà être urbanisés, dans le respect de la présente OAP et des prescriptions édictées au sein du règlement.
La zone 2AU correspond à des secteurs de projet qui seront réalisés à moyen/long/ très long terme. L'urbanisation de cette zone sera donc phasée dans le temps, et fera l'objet de plusieurs opérations d'ensemble afin de répondre de manière progressive aux besoins liés à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2030 et aux objectifs qui seront fixés par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Le foncier n'étant que partiellement maîtrisé, un phasage plus précis de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'avère aujourd'hui difficilement réalisable. L'urbanisation globale de cette zone, qui dépassera l'échéance théorique du projet de PLU (2030), est en conséquence conditionnée à plusieurs modifications ou révisions du document d'urbanisme.

3. Contraintes

Une partie de la zone 2AU est située, à l'Ouest, dans l'enveloppe hydrogéomorphologique du vallat de Violesi. Elle est donc potentiellement soumise au risque inondation, d'aléa faible à priori mais néanmoins à prendre en compte. Une étude hydraulique devra être menée sur le secteur concerné afin de caractériser plus précisément les niveaux d'aléas préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ce dernier.

La zone est également traversée d'Est en Ouest par une ligne électrique à très haute tension.

Enfin, une partie de la zone, le long de l'avenue des Roseaux, est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des argiles. Le Plan de Prévention des Risques a classé ce secteur en zone d'aléa fort. Ce classement n'interdit pas les nouvelles constructions mais des mesures constructives ainsi que la mise à distances des plantations et des bassins d'infiltration des eaux pluviales par rapport aux habitations notamment seront à prendre en compte lors de la conception/réalisation des projets.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

L'objectif principal, en compatibilité avec l'objectif exprimé à travers le PADD, est d'aller dans le sens d'une transformation progressive de ce quartier afin d'aboutir à organisation et une forme urbaine plus structurée et maîtrisée, à dominante d'habitat, en accompagnement des équipements collectifs existants/programmés.

Il s'agit également de garantir un bon fonctionnement de ce dernier par une organisation cohérente et adaptée prenant en compte les zones déjà urbanisées en périphérie.

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous forme de plusieurs opérations d'ensemble.

Il est souhaité, sur ce secteur, une urbanisation pleinement intégrée à l'environnement, de type «éco-quartier».

Ainsi, il est accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de diversité des formes d'habitat et de catégories de logements
- la qualité architecturale des constructions
- son fonctionnement global, à travers le schéma de desserte établi
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres
- la prise en compte des risques potentiels et des nuisances
- la mise en valeur des éléments du patrimoine et du paysage de Bouc Bel Air

Le potentiel global des secteurs à aménager sous forme d'opération d'ensemble est estimé à environ 1050 logements, dont à minima, 525 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité cible moyenne de l'ordre de 30 logements/ha brut.

2. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti

L'OAP exprime 3 typologies de formes urbaines qui devront être respectées dans le cadre de l'élaboration/réalisation des futurs projets (A, B et C sur l'illustration ci-contre).

L'entité «A»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité plus soutenue, avec une densité cible de l'ordre de 40 logements/ha brut.
Les constructions prendront majoritairement la forme de petits collectifs en R+2. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 35% . Un minimum de 40% d' espaces verts est également exigé.
La densité est ici un peu plus soutenue que sur les autres secteurs compte tenu d'une part de la présence du pôle d'équipements publics en périphérie immédiate Nord, et d'autre part du fait que ce secteur ne présente aucune contrainte particulière.

L'entité «B»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité modérée, avec une densité cible de l'ordre de 25 logements/ha brut.
La typologie prévue pour ce secteur est une typologie mixte composée de petits collectifs et de villas individuelles en R+1. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%. Un minimum de 50% d' espaces verts est également exigé.
La densité, en terme de volumes bâtis, y est moindre que sur le secteur précédent, l'objectif étant de créer une continuité urbaine entre le lotissement des Tihous et le quartier les Cayols, à travers une typologie urbaine adaptée, notamment en termes de hauteur. L'un des objectifs exprimé à travers le PADD étant de réaliser des logements de taille adaptée, ce secteur bénéficiera malgré tout d'une densité un peu plus soutenue en terme de nombre de logements/hectare que les quartiers voisins déjà édifiés.

L'entité «C»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité moindre, avec une densité cible de l'ordre de10 logements/ha brut.
La typologie prévue pour ce secteur est une typologie composée de villas individuelles en R+1. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15%. Un minimum de 60% d' espaces verts est également exigé.
La zone pouvant être exceptionnellement exposée au risque inondation, il s'agit, pour cet espace, de privilégier une densité plus faible afin de limiter, le cas échéant, l'exposition des personnes et des biens au risque. Le pourcentage d'espace vert prévu vise, dans le même esprit, à limiter l'imperméabilisation/artificialisation des sols et par là même à limiter les ruissellements pour les zones urbaines situées plus en aval.

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.
Ces objectifs ne s'appliquent toutefois pas à la zone 1AUD-1 délimitée aux documents graphiques du PLU, ce secteur ayant fait l'objet d'une OAP spécifique plus détaillée (cf page suivante), et qui en comprendra 65%.

4. Desserte et accès

L'illustration de l'OAP présente le tracé schématique des voies de desserte principales à réaliser. I
Le principe général est de créer un maillage viaire fluide permettant de desservir les coeurs de zone en se raccrochant aux voies existantes et en excluant, sauf cas exceptionnel, les voies en impasse.
Une voie de dessserte interne est prévue le long de la ligne électrique à Haute Tension qui traverse la zone 2AU et l'illustration indique la réalisation d'espaces verts sous de celle-ci . Il s'agit à travers cette indication de mettre à distance les habitations qui ne devront pas être réalisées sous cette dernière et de privilégier la mobilisation de cet espace pour la réalisation d'espaces verts en accompagnement d'aires de stationnement collectives.

En matière d'accès, il conviendra de respecter la localisation des jonctions donnant sur la rue des Roseaux, l'avenue des Noyers et le Chemin de Sauvecanne traduites sur l'illustration. Aucun autre débouché supplémentaire sur ces voies que ceux précisés sur l'illustration ne sera autorisé afin de garantir la fluidité de ces axes principaux. L'aménagement des jonctions devra être conçu de manière à ne pas créer de situation accidentogène (visibilité des entrées/sorties).
Une connexion viaire est également prévue au niveau de la voie, actuellement en impasse, du lotissement des Tihous, ceci afin de garantir un maillage cohérent de l'ensemble de la plaine et d'intégrer les nouvelles constructions à celles existantes, ces dernières devant être de typologie sensiblement similaire.

Les accès aux habitations se feront nécessairement depuis les voies de desserte internes, tel que précisé sur l'illustration de l'OAP.

L'OAP prévoit, en accompagnement des voies de desserte structurant le coeur de quartier, la mise en oeuvre de cheminements spécifiquements dédiés aux déplacements doux (cycles + piétons) accompagnés d'espaces paysagers adaptés. Il conviendra de respecter leur mise en oeuvre.
Le maillage viaire et les aménagements paysagers définis permettront de créer une cohérence d'ensemble entre les différentes opérations.

5. Réseaux

Les réseaux principaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif seront réalisés le long des voies de desserte. La zone 2AU devant faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, phasées dans le temps, une attention particulière sera portée quant au dimensionnement des réseaux qui devront, le cas échéant, pouvoir supporter le raccordement des projets qui seront ultérieurement réalisés, ceci au regard des densités prévues au paragraphe 2.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les projets privilégieront la mise en oeuvre des obligations de rétention/infiltration en priorité via un système de noues paysagées en accompagnement des voies de desserte principales. Elles pourront utilement être conçues de manière à séparer les voies destinées aux automobiles de chemins destinés aux cheminements doux, notamment en vue de garantir la sécurité des piétons et des cycles, mais aussi d'accompagner le réseau viaire d'aménagements paysagers de qualité.

6. Obligations en matière de création d'espaces verts collectifs

L'OAP prévoit , au sein de l'entité «C» la réalisation d'un espace vert collectif. Celui-ci devra pouvoir être accessible pour tous les boucains. Il pourra également comprendre une aire de jeux destiné aux enfants.

L'OAP prévoit également l'aménagement paysager des voies structurantes du futur quartier.

7. Aires de stationnement

Les aires de stationnements qui seront réalisées à l'air libre devront, dans la mesure du possible, être perméables, ou étudiées de manière à limiter les ruissellement des eaux pluviales et devront, tout comme pour les autres zones urbaines du PLU, à minima, être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

C. ZOOM SUR LE SECTEUR DE LA CREOLE

L'urbanisation du secteur de la Créole constituera l'amorce du développement urbain, à dominante d'habitat, projeté en confortement du pôle d'équipements de Montaury. Elle nécessite une réflexion spécifique afin de garantir une cohérence d'ensemble et une intégration de l'urbanisation future dans le site, les paysages et l'environnement (tant bâti qu'agricole/naturel).

A travers cette urbanisation nouvelle, la commune entend concilier amélioration de la desserte des équipements publics structurants, développement d'une offre en logement diversifiée et affirmation du secteur de Montaury comme un pôle de vie secondaire de Bouc Bel Air. En ce sens, elle fixe les principes suivants de maillage, de composition urbaine et d'insertion paysagère avec lesquels l'urbanisation future devra être compatible :

- **obligation de réaliser une opération d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone ouverte à l'urbanisation, afin de garantir une cohérence d'ensemble de l'urbanisation future

- opération visant à permettre une **amélioration des déplacements au sens large et de l'accessibilité aux équipements publics structurant** via :

  - la **création d'une voie transversale Nord-Sud** au sein du futur quartier, doublant l'actuel unique accès au pôle d'équipements que constitue la rue Pythéas, fluidifiant les circulations et sécurisant l'accès existant sur la RD8 / avenue des Noyers. Le débouché de cette voie sur l'avenue des Noyers devra également faire l'objet d'un aménagement adapté afin de garantir une sécurité des accès et circulations. Enfin, au sein du futur quartier, une liaison transversale devra permettre de relier le coeur de celui-ci aux espaces/équipements publics à vocation sportive limitrophes à l'Est
  - la **réalisation d'aménagement en faveur des déplacements doux** (piétons/cycles) au sein et en bordure de l'opération (franchissement de la RD8 /avenue des Noyers notamment), permettant d'améliorer et de sécuriser la connexion entre le pôle d'équipements, le futur quartier et les secteurs résidentiels environnants (lotissement des Tihous par exemple).

- accompagnement de cette amélioration de l'accessibilité aux équipements publics **par une production diversifiée de logements**, dans un double objectif de **mixité sociale dans l'habitat** et de **limitation de la consommation d'espaces**. En ce sens, la **densité nette projetée totale** sera de l'ordre de **40-45 logements par ha** et la **densité brute projetée totale** sera de l'ordre de **35 logements par ha**, en cohérence avec les enjeux de planification d'un développement urbain moins consommateur d'espace et d'intégration dans les tissus pavillonnaires limitrophes existants et dans le site/ les paysages. La zone 1AUd présentant un potentiel foncier de 4 ha, celle-ci présente donc un **potentiel de près de 140 nouveaux logements**.

- opération à vocation d'habitat devant comporter à **minima 65% de logements sociaux**, auxquels s'ajoutera **une part importante de logements en accession sociale à la propriété** (minimum 20% des futurs logements). Cette opération oeuvrera ainsi en **faveur de la mixité sociale dans l'habitat** et de la réduction du déficit en logements sociaux de la commune de Bouc Bel Air (pour rappel, l'objectif de création de 76 nouveaux logements sociaux par an est fixé à la commune pour la période 2015-2016).

- **diversification de l'offre en logements et des formes urbaines**, à travers **3 typologies urbaines différenciées** :

  - **Urbanisation structurée** sous la forme de **« hameaux »** (habitat de type collectif) sur une large partie Sud-Est de la zone, permettant de constituer une nouvelle centralité au sein du secteur Montaury, autour d'un espace central /collectif

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Secteur de MONTAURY - Zoom sur le secteur de la Créole

1 - Principes de maillage

Desserte viaire

Principe de voie transversale Nord-Sud à créer tant pour la desserte des futures constructions que de celle des équipements publics existants - *objectif de répartir les circulations/flux entre cette nouvelle voie et la rue Pythéas*

Carrefour à aménager sur l'avenue des Noyers – *enjeu de sécuriser l'accessibilité au pôle d'équipements publics et au secteurs résidentiels de Montaury Nord*

Principe de voie secondaire de desserte à créer – *enjeu de prévoir un débouché viaire sur les espaces/équipements publics limitrophes à l'Est*

Desserte par les modes doux

Principes de cheminements piétons/cycles à réaliser :

en bordure des voies de desserte actuelles/futures

transversaux au sein des tissus résidentiels projetés, ainsi qu'entre les tissus résidentiels existants (Lotissement des Tihous par exemple) et le pôle d'équipements de Montaury

2 - Principes de composition urbaine

Densité brute projetée de l'ordre de 35 logements/ha / Densité nette projetée de l'ordre de 40-45 logements/ha, soit un potentiel estimé total de près de 140 nouveaux logements

A - Urbanisation structurée **sous la forme de « hameaux »** (habitat de type collectif) :

- densité nette de l'ordre de 50 logements/ha – potentiel estimé de 100 nouveaux logements
- emprise au sol maximale des constructions de 30%
- 55% minimum d'espaces verts de pleine terre

B - Urbanisation intermédiaire **couplant habitat de type collectif et habitat individuel** :

- densité nette de l'ordre de 40 logements/ha – potentiel estimé de 30-35 nouveaux logements
- emprise au sol maximale des constructions de 25%
- 60% minimum d'espaces verts de pleine terre

C - Urbanisation de type pavillonnaire ménageant une **transition paysagère entre les tissus urbains plus denses et la bastide de la Créole** d'intérêt paysager/patrimonial :

- densité nette de l'ordre de 12 logements/ha – potentiel estimé de 8-10 nouveaux logements
- emprise au sol maximale des constructions de 15%
- 70% minimum d'espaces verts de pleine terre

Création d'une centralité au coeur du futur quartier, support de lien social et transgénérationnel, en appui sur :

- l'**aménagement d'un espace collectif** bénéficiant d'un traitement urbain/paysager de qualité
- la **réalisation de jardins partagés**

Illustration des principes de l'OAP

3 – Principes d'insertion paysagère

Encadrement de la hauteur maximale des constructions en vue de garantir une intégration dans leur environnement tant bâti que paysager :

Secteur A : la hauteur est limitée à R+1 avec possibilité d'une surhauteur partielle à R+2 pour les bâtiments d'habitat collectif dans le limite de 35% de l'emprise au sol des constructions (*sauf en bordure de l'av. des Noyers / cohérence avec le lotissement des Tihous*)

Secteur B1 : la hauteur est limitée à R+1 avec possibilité d'une surhauteur partielle à R+2 pour les bâtiments d'habitat collectif dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions

Secteurs B2 et C : la hauteur est limitée à R+1

Préservation et mise en valeur d'un élément du petit patrimoine local existant

Traitement urbain et paysager de qualité en limite de l'urbanisation future et particulièrement en bordure/accompagnement des axes de circulation

Traitement paysager spécifique et de qualité en transition entre les futurs secteurs résidentiels et la bastide initiale de la Créole

- **Urbanisation intermédiaire** couplant habitat de type collectif et habitat individuel groupé, en limite Nord de la zone – le long de la rue J-Y Cousteau - et en cohérence avec la morphologie pavillonnaire préexistante en bordure Nord de cette voie
- **Urbanisation de type pavillonnaire**, ménageant une transition paysagère entre les tissus urbains plus denses et la bastide de la Créole d'intérêt paysager/patrimonial

Pour chacune de ces typologies urbaines, des densités nettes minimales, emprises au sol maximales et pourcentages minimums d'espaces verts de pleines terres sont définis.

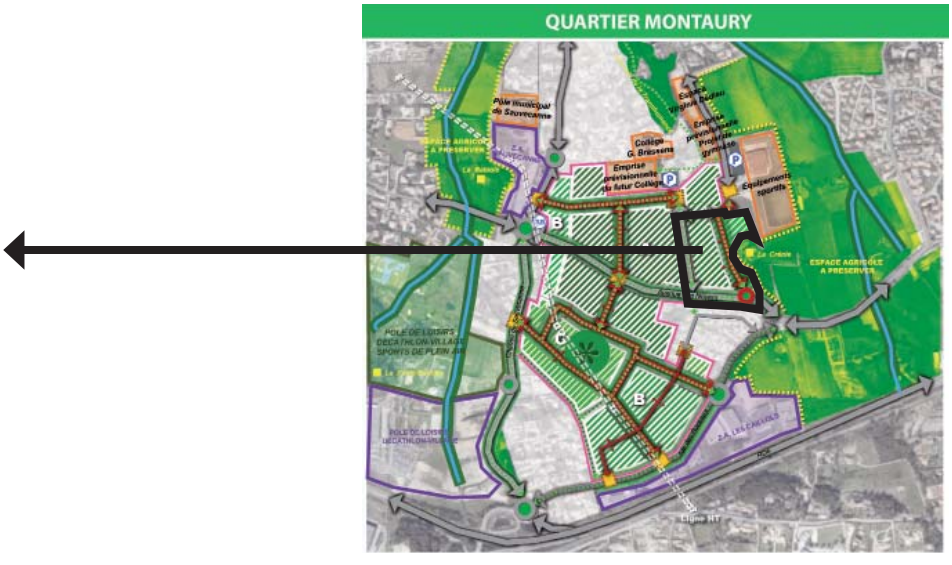
- **création d'une nouvelle centralité au sein du futur quartier**, support de lien social et transgénérationnel. Cette nouvelle centralité s'appuiera sur l'**aménagement d'un espace collectif** comportant une aire de jeux et bénéficiant d'un traitement urbain/paysager de qualité et sur la **réalisation de jardins partagés**, au coeur du nouveau tissus à vocation d'habitat.

- **garantie d'une intégration de la future opération dans son environnement**, tant bâti que paysager / agricole / naturel, à travers :
  - un **encadrement de la hauteur maximale des constructions** : celles-ci seront de manière générale limitées à R+1 avec toutefois la possibilité d'une surhauteur partielle à R+2 pour les bâtiments d'habitat collectif dans certains secteurs :
    - au sein de l'entité « urbanisation structurée » (dans la limite de 35% de l'emprise au sol des constructions), à l'exception des constructions qui seront implantées en bordure de l'avenue des Noyers (en cohérence avec la morphologie pavillonnaire des tissus existants en bordure Sud de cette voie)
    - au sein de l'entité « urbanisation intermédiaire » (dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions

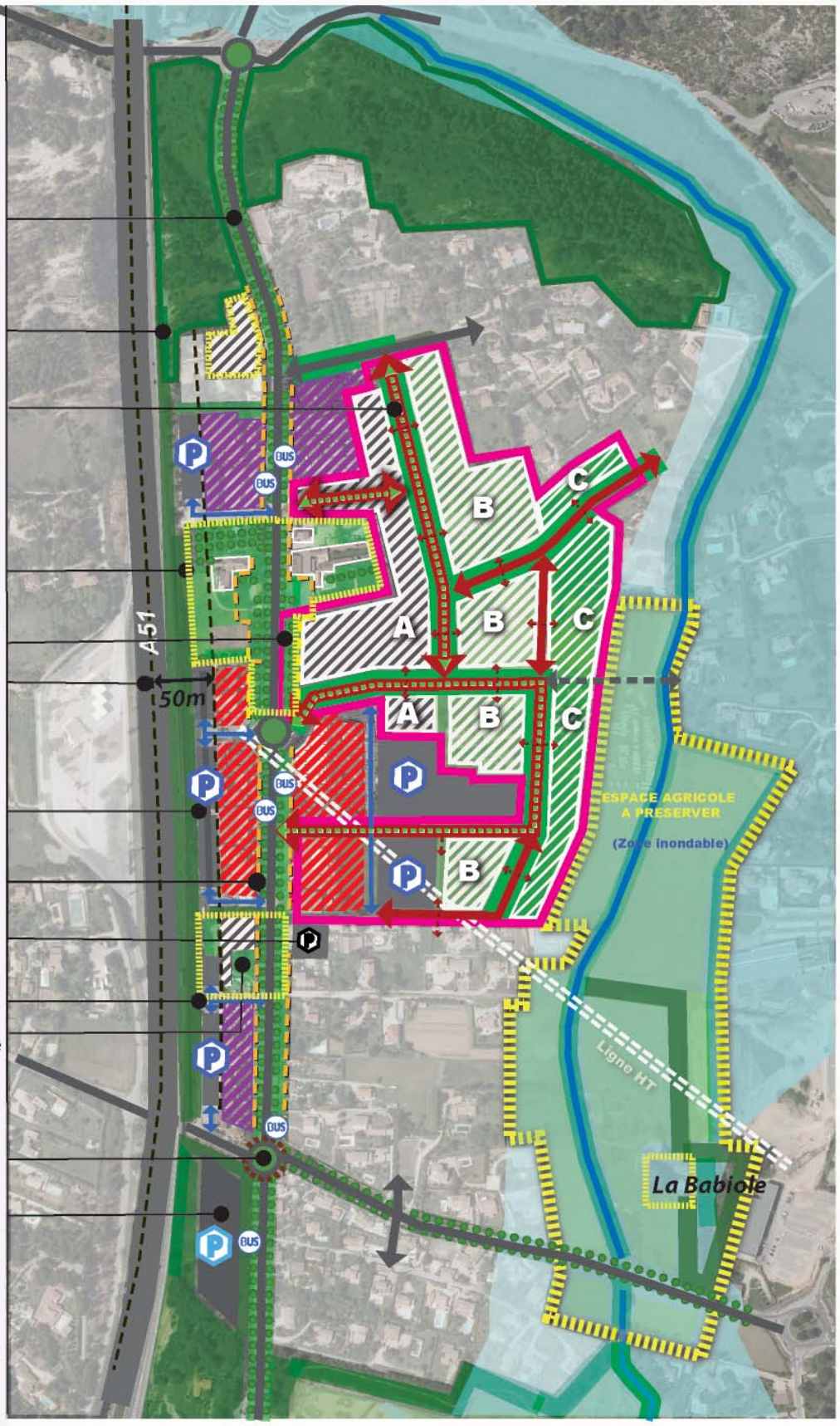
  Dans les autres secteurs à vocation d'habitation, les constructions seront limitées à R+1, et notamment dans les tissus pavillonnaires qui constitueront une transition paysagère avec la bastide de la Créole.
  - une **préservation et une mise en valeur de l'élément de petit patrimoine local existant** au sein de la partie Sud du secteur de la Créole
  - un t**raitement urbain et paysager de qualité en limite de l'urbanisation future** et particulièrement en bordure/accompagnement des axes de circulation, tant viaires que piétons/cycles, et au sein des espaces collectifs.
  - un **traitement paysager spécifique et de qualité en transition entre les futurs secteurs résidentiels et la bastide de la Créole**, afin de préserver pour celle-ci un « écrin » vert/paysager

L'ensemble de ces principes sont illustrés au travers du schéma ci-contre.

Localisation du secteur de la Créole



QUARTIERS PLAN-MARSEILLAIS - VIOLESI



- RD8n à requalifier en boulevard urbain - Créer des cheminements spécifiques dédiés aux déplacements doux (piétons + cycles)
- Espace d'intérêt patrimonial Bâti à préserver et à mettre en valeur
- Bande verte inconstructible à préserver/créer le long de l'A51
- Voies de dessertes pincipales et espaces dédiés aux déplacements doux (piétons + cycles) à créer, les accompagner d'aménagements paysagers de qualité
- Accès aux nouvelles constructions à privilégier
- Espace d'intérêt patrimonial Bâti à préserver et à mettre en valeur Mail planté et jardin autour des bâtisses à conserver
- Aménager un espace vert public dans la marge de recul
- Instaurer une marge de recul par rapport à l'A51
- Réorganiser l'offre de stationnement à l'arrière des bâtiments, les planter d'arbres de haute tige (limiter les nuisances visuelles des aires de stationnement
- Repenser les accès aux activités/ n'utiliser que les principaux accès existants
- Mieux organiser le front bâti à travers des marges de recul adaptées
- Parking à créer en face du hameau historique de Violesi
- Créer un accès commun hameau / activités. A créer dans l'axe du chemin existant à l'Est de la RD8n
- Hameau historique/ Préserver et mettre en valeur le bâti
- Préserver les jardins en bordure de la RD8n et aménager un espace de transition au Sud du hameau
- Carrefour à sécuriser rond-point à créer/aménager
- Parking-Relai à créer/proximité station de bus A planter d'arbres de haute tige (inciter à l'utilisation des transports collectifs et garantir une bonne insertion paysagère)
- Zone inondable
- Espace de centralité dédié aux activités commerciales et services de proximité
- Espace dédié aux activités artisanales et bureaux

Secteur dont l'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble
Superficie : 11,5 ha dont 1,45 ha destinés à accueillir des activités commerciales et des services de proximité
Densité moyenne : 35 lgts/ha brut - Potentiel total des opérations d'ensemble : 380 logements dont, à minima, 190 logements locatifs sociaux

A - *Typologie : Petits collectifs R+2 - ES 40% maximum- EV 35% minimum de la parcelle support du projet - Densité cible de 60 lgts/ha brut*

B - *Typologie : Petits collectifs et villas individuelles R+1 à R+2 - ES 30% maximum - EV 45% minimum de la parcelle support du projet - Densité cible de 40 lgts/ha brut*

C - *Typologie : Villas individuelles R+1 - ES 10% maximum- EV 70% minimum de la parcelle support du projet - Densité cible de 15 lgts/ha brut*

** ES : Emprise au Sol des constructions - EV : Espaces Verts*

2. Le quartier Plan Marseillais-Violesi

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'ensemble des espaces situés de part et d'autre de la RD8n, délimités à l'Ouest par l'A51, à l'Est par le vallat de Violesi et la zone agricole de la Babiole, au Nord par le promontoire naturel délimitant ce quartier, de celui de San Baquis, et au Sud par l'avancée géographique des collines de Cabriès, aboutissant sur le site Décathlon-village/la Petite Bastide.

Il bénéficie de la présence d'une offre commerciale et services diversifiée en bordure de la RD8n, et réorganisée à travers le PLU, tel que traduit sur l'illustration graphique de l'OAP.

Ce secteur bénéficie également d'une bonne desserte en transport en commun. En complément et à court/moyen terme, un parking relai/aire de covoiturage, prévu au Sud de la zone, sera réalisé.

2. Enjeux

Après le quartier Montaury, ce secteur constitue le second réservoir foncier majeur pour le développement futur de Bouc Bel Air. Une réflexion particulière, visant à structurer l'ensemble du quartier et à améliorer l'existant en accompagnement de la requalification engagée de la RD8n méritait donc d'être menée et traduite à travers la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux, clairement exprimés dans le PADD pour ce secteur, sont les suivants:

- requalifier la RD8n par un traitement paysager de qualité afin de valoriser cet axe majeur, vitrine de Bouc Bel Air, de mieux prendre en compte les cheminement doux, et de réorganiser le stationnement des véhicules
- faire évoluer certains espaces en secteurs d'habitat structurés et cohérents afin de conforter la vocation urbaine du quartier et d'affirmer la RD8n comme «boulevard urbain»
- recréer un front urbain de qualité notamment par la ré-organisation des espaces spécifiquements dédiés aux activités économiques
- réorganiser la desserte des construction de manière à limiter les accès débouchant directement sur la RD8n, afin de fluidifier les flux et circulations
- préserver et mettre en valeur les espaces/éléments d'intérêt patrimonial/paysager

Le quartier Plan Marseillais-Violesi comprend, telles que délimitées aux documents graphiques du PLU, une zone à urbaniser classée en zone 2AU «stricte» ainsi qu'une zone 1AUD-2 «règlementée».

La zone 1AUD-2 correspond à un secteur de projet à court/moyen terme, devant être urbanisé, sous la forme d'une opération d'ensemble dans le respect de la présente OAP et des prescriptions édictées au sein du règlement.
La zone 2AU correspond à des secteurs de projet qui seront réalisés à moyen/long terme. L'urbanisation de cette zone sera donc phasée dans le temps, et fera l'objet de plusieurs opérations d'ensemble afin de répondre de manière progressive aux besoins liés à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2030 et aux objectifs qui seront fixés par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Le foncier n'étant que partiellement maîtrisé, un phasage plus précis de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

2AU s'avère aujourd'hui difficilement réalisable. L'urbanisation de cette zone est en conséquence conditionnée à plusieurs modifications ou révisions du document d'urbanisme.

3. Contraintes

Les présence de l'A51 génère des nuisances sonores. Il convient en conséquence de limiter l'exposition des personnes à celles-ci et de privilégier le développement de l'habitat en partie Est de la RD8n. L'OAP, le zonage et le règlement du PLU prennent en compte cette contrainte en contenant les zones d'habitat situées entre l'A51 et la RD8n au plus proche de l'existant.

L'extrémité Est du quartier Plan Marseillais-Violesi est concerné par le risque inondation, en lien avec présence du vallat de Violes. Le PLU s'est attaché à exclure les zones encore vierges de toute construction de la zone à urbaniser.

Enfin, le quartier est traversé par une ligne à haute tension. L'OAP a pris en compte cette contrainte en excluant, au droit de son passage, l'implantation de nouvelles habitations. En conséquence, sur le foncier concerné, seront privilégiées les activités commerciales et de services ainsi que les aires de stationnement qui leur sont liées.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

Il s'agit globalement de garantir une bonne organisation et un bon fonctionnement de l'ensemble du quartier par une organisation cohérente et adaptée.

Cette bonne organisation est notamment traduite par :
- la réorganisation des espaces dédiés aux activités économiques
- un gradient des densités urbaines dans les secteurs à vocation d'habitat avec une densité plus soutenue à proximité des pôles commerciaux/RD8n, une densité moindre mais néanmoins soutenue en partie Est, et une densité plus faible à proximité de la zone agricole et du vallat, en vue de préserver un cadre de vie de qualité et une continuité entre les espaces déjà urbanisés situées au Nord et au Sud du quartier
- un maillage viaire cohérent permettant de desservir l'ensemble de la zone en limitant les accès débouchant directement sur la RD8n

Il s'agit également de préserver et de mettre en valeur les éléments partimoniaux participant à la singularité des lieux et d'affirmer leur identité.

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous forme de plusieurs opérations d'ensemble.

Il est souhaité sur ce secteur, comme pour le quartier Montaury, une urbanisation pleinement intégrée à l'environnement, de type «éco-quartier».

Ainsi, il est accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de diversité des formes d'habitat et de catégories de logements
- la qualité architecturale des constructions
- son fonctionnement global, à travers le schéma de desserte établi
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres
- la mise en valeur des éléments du patrimoine et du paysage

Le potentiel global et cumulé des secteurs à aménager sous forme d'opérations d'ensemble est estimé à environ 380 logements, dont à minima, 190 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité cible moyenne de l'ordre de 35 logements/ha brut.

2. Organisation des espaces dédiés aux activités

En adéquation avec les engagements pris à travers le PADD, les espaces dédiées aux activités ont été redelimités. L'OAP fait apparaitre la nouvelle organisation des secteurs dédiés à cet effet, dont les périmètres sont par ailleurs repris à travers les documents graphiques du PLU. Le règlement précise les conditions d'occupation du sol et d'insertion des nouvelles constructions.

Ainsi les espaces ont été réorganisés de manière à affirmer :
- un pôle commercial et de services de proximité en coeur de quartier, autour des polarités existantes que sont le centres commerciaux Super U/Neptuna
- deux espaces dédiés plus spécifiquement aux activités artisanales et aux bureaux (compatibles avec l'habitat), au Nord et au Sud de la zone, qui visent à prendre en compte les activités existantes sur ces secteurs.

Concernant ces espaces spécifiques, l'OAP vise à traduire notamment :
- une nouvelle organisation des aires de stationnement et des accès permettant d'y accéder
- une meilleure organisation du bâti
- une meilleure lisibilité de l'offre économique de la RD8n
- la complémentarité des pôles économiques.

Concernant les aires de stationnement:
S'agissant de redonner un caractère de boulevard urbain à la RD8n, il convient en premier lieu de limiter les nuisances visuelles liées à la présence des nombreuses aires de stationnement le long de celle-ci en les ré-organisant. L'OAP prévoit (pour ce qui concerne les espaces d'activités économiques situés entre la RD8n et l'A51) leur déplacement à l'arrière des constructions, en bordure de l'A51. Certaines d'entre-elles sont déjà implantées de la sorte, il s'agira de les conforter.

L'OAP indique une marge de recul des constructions par rapport à l'A51. Cette marge de recul correspond aux espaces qui devront être dédiés aux aires de stationnement ainsi qu'aux espaces végétalisés qui doivent être préservés/confortés le long de l'infrastructure.

L'OAP prévoit également une mutualisation des accès aux aires de stationnement, le principe étant de limiter les accès sur la RD8n en privilégiant ceux existants à chaque extrémité de zone.

Enfin, l'OAP prévoit la mutualisation des aires de stationnement pour en optimiser leur utilisation.

Entre les aires de stationnement et l'A51, l'OAP prévoit le maintien d'une bande végétalisée/boisée. Cette dernière est reprise aux documents graphiques du PLU par une délimitation en Espace Boisé Classé (EBC), Il s'agit à travers cette disposition de ne pas reporter les nuisances visuelles liées aux aires de stationnement sur la perception générale du site depuis l'Autoroute lorsque l'on traverse le territoire communal. Ainsi cette bande boisée préservée/à conforter permettra de limiter l'impact visuel, depuis l'autoroute, des aires de stationnement qui, en outre, devront être plantées d'arbres de haute tige, tel que prévu par le règlement du PLU.

Concernant l'implantation des constructions:
L'objectif recherché est de créer, au fur et à mesure de l'évolution du bâti existant, une façade urbaine de qualité. Celle-ci est notamment conditionnée au respect d'un alignement des façades pour les constructions. Ainsi l'OAP ainsi que le zonage et le règlement du PLU prévoient cette évolution.

3. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti

Plusieurs densités urbaines ont été traduites à travers l'illustration de l'OAP, celle-ci visant à traduire/affirmer une cohérence spatiale et urbaine sur l'ensemble du quartier.

L'entité «A»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité plus soutenue avec une densité cible de l'ordre de 60 logements/ha brut.
Les constructions prendront la forme de petits collectifs en R+2. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 40%. Un minimum de 35% d' espaces verts est également exigé.
La densité est ici un peu plus soutenue que sur les autres secteurs compte tenu d'une part de la présence du pôle commercial et de services, autour duquel doit se développer un coeur de quartier.
La hauteur en R+2 permettra une certaine homogénéisation/intégration des constructions avec celles existantes dédiées aux activités, de hauteur similaire.

L'entité «B»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité modéré à soutenue avec une densité cible de l'ordre de 40 logements/ha brut.
Les constructions prendront la forme de petits collectifs et de villas individuelles, de hauteur mixte (R+1 et R+2). L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 30%. Un minimum de 45% d' espaces verts est également exigé.
La densité y est moindre que sur le secteur précédent mais néanmoins relativement soutenue. Il s'agit ici de créer une transition avec le secteur «C» défini plus à l'Est de la zone.

L'entité «C»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité modérée moindre que les secteurs précédents avec une densité cible de l'ordre de 15 logements/ha brut.
Les constructions prendront la forme de villas individuelles en R+1. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 10%. Un minimum de 70% d' espaces verts est également exigé.
La densité y est ici moindre, en raison de la proximité avec la zone inondable du Vallat de Violesi, inscrite en tant que corridor écologique, appartenant à la Trame Bleue de la commune. Il convient en conséquence de permettre une urbanisation maîtrisée sur ce secteur tout en préservant un caractère semi-naturel.

Les espaces patrimoniaux :
Ce secteur comporte deux hameaux (Plan Marseillais et Violesi) ainsi que deux bâtisses au caractère patrimonial/historique indéniables, accompagnées d'anciens platanes et marronniers.
L'OAP, tout comme les documents graphiques du PLU, localise ces éléments venant ponctuer le linéaire de la RD8n.
Il s'agit, pour ces entités, de préserver/mettre en valeur leurs caractéristiques actuelles à travers des potentialités d'évolution permettant le maintien des jardins et des alignements d'arbres qui les accompagnent mais aussi à travers la définition de marges de recul adaptées permettant de conserver leur perception depuis la RD8n.

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

Concernant les espaces situés à l'Est de la RD8n:
L'illustration de l'OAP présente le tracé schématique des voies de desserte principales à réaliser.
Le principe général est de créer un maillage viaire fluide permettant de desservir le coeur de la zone en se raccrochant aux voies existantes, et en excluant, sauf cas exceptionnel/accès aux aires de stationnement rattachées aux logements, les voies en impasse.

En matière d'accès, il conviendra de respecter la localisation des jonctions donnant sur la RD8n. Aucun autre débouché supplémentaire sur cette voie, que ceux précisés sur l'illustration, ne sera autorisé afin de garantir la fluidité des circulations sur cet axe. L'aménagement des jonctions devra être conçu de manière à ne pas créer de situation accidentogène (visibilité des entrées/sorties).

L'illustration précise les voies pour lesquelles des cheminements doux (cycles + piétons) doivent être réalisés.

Le secteur dont l'urbanisation est conditionné à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble comprend un espace dédié aux activités commerciales et services de proximité. A l'arrière de cet espace, une zone de stationnement est délimitée sur l'illustration de l'OAP. Une voie de desserte devra être réalisée entre ces deux espaces, dans la continuité de celle existante, axée Nord/Sud, à l'arrière du Super U, ceci afin de garantir une continuité/cohérence de desserte de l'ensemble des espaces commerciaux, existants et à créer.

Concernant les espaces situés à l'Ouest de la RD8n:
L'illustration de l'OAP précise les accès à retenir pour accéder aux aires de stationnements dédiées aux espaces économiques.

5. Réseaux

Les réseaux de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif qui seront réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble devront être conçus (en matière de gabarit notamment) de manière à permettre le raccordement ultérieur ou concommittant des zones limitrophes partiellement bâties mais non équipées, ou/et des autres secteurs qui feront l'objet d'une autre opération d'ensemble.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les projets privilégieront la mise en oeuvre des obligations de rétention/infiltration en priorité via un système de noues paysagées en accompagnement des voies de desserte principales. Elles pourront utilement être conçues de manière à séparer les voies destinées aux automobiles de chemins destinés aux cheminements doux, notamment en vue de garantir la sécurité des piétons et des cycles, mais aussi d'accompagner le réseau viaire d'aménagements paysagers de qualité.

6. Obligations en matière de création d'espaces verts collectifs

L'OAP prévoit l'aménagement paysager des voies structurantes du futur quartier.

L'espace de jardin, en avant du hameau de Violesi, devra être préservé, ce dernier participant à mise en valeur architecturale et urbaine du hameau. Il en sera de même pour les espaces verts/jardins, accompagnant les autres bâtiments identifiés en tant qu'élément du patrimoine sur l'illustration de l'OAP.

7. Aires de stationnement

L'OAP traduit graphiquement l'objectif en termes d'aménagement à attendre pour les aires de

stationnement liées aux activités économiques, et qu'il conviendra de respecter.

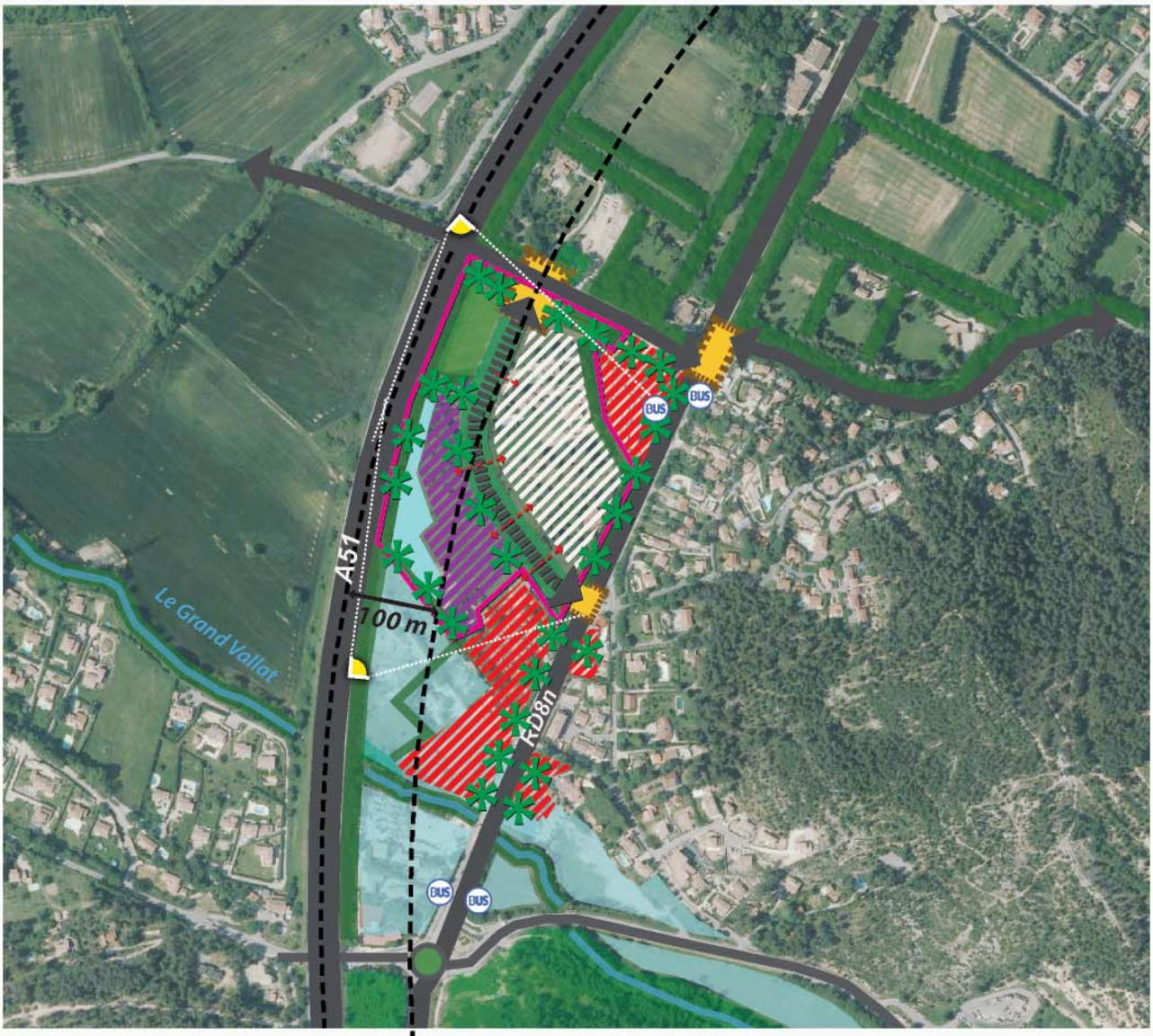
Les aires de stationnement représentées graphiquement sur l'illustration de l'OAP, en partie Est de la RD8n ne seront en aucun cas closes. Elles devront pouvoir être mutualisées et être utilisées par les zones d'habitat les jouxtant, ces dernières pouvant accueillir les aires de stationnement destinées aux visiteurs qui seront imposés dans le cadre de l'opération d'ensemble. Il s'agit ici de limiter la consommation foncière en mutualisation et optimisant au mieux ces aires de stationnement, de jour comme de nuit.

L'OAP prévoit également l'aménagement d'un parking en face du hameau de Violesi, celui-ci sera également ouvert au public.

Enfin, l'OAP prévoit un nouveau parking relai à proximité des stations de bus, au Sud du quartier, en lien avec l'objectif affirmé dans le PADD.

Les aires de stationnements qui seront réalisées à l'air libre devront, dans la mesure du possible, être perméables, ou étudiées de manière à limiter les ruissellement des eaux pluviales et devront, tout comme pour les autres zones urbaines du PLU, à minima, être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

QUARTIER SAN BAQUIS - EST



1. Principes de maillage

Desserte viaire

- *Voie existante*
- *Voie publique à créer - Organisation de la desserte au coeur de l'opération*
- *Accès / jonction / carrefour à sécuriser / aménager*
- *Accès aux unités foncières à privilégier*

2. Principes de composition urbaine et d'insertion paysagère

- *Espace dédié aux activités commerciales et services de proximité*
- *Espace dédié aux activités artisanales et bureaux*
- *Espace dédié à l'habitat*
- *Mener une attention particulière à la perception et à la qualité architecturale des constructions*
- *Marge de recul - loi Barnier*
- *Accompagner les projets d'un traitement paysager de qualité en bordure d' îlot*
- *Haie/espace boisé à conserver*
- *Secteur inondable - enjeu : ne pas urbaniser les espaces non bâtis et maîtriser l'évolution des tissus bâtis existants*
- *Espace libre à préserver*
- *Périmètre du secteur conditionné à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble*

3. Densité

Potentiel estimé: 100 logements, dont, à minima, 50 logements locatifs sociaux - densité globale 35 lgts/ha brut

- Typologie : mixte - R+1 à R+2 - ES entre 25 et 35 % - EV: 50% minimum
Superficie de l'espace dédié à l'habitat : 3 ha - Densité cible de 35 lgts/ha brut

** ES : Emprise au Sol des constructions - EV : Espaces Verts*

3. Le quartier San Baquis - Est

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur les espaces compris entre la RD8n et l'A51, à l'arrière du pôle commercial de la Croix d'Or.

Il bénéficie de l'existence d'une offre commerciale et de services diversifiée qu'il convient de maintenir/structurer par la délimitation d'espaces spécifiquement dédiés à cet effet à travers le nouveau PLU, tel que traduit sur l'illustration graphique de l'OAP.

Ce secteur bénéficie également d'une bonne desserte en transport en commun.

2. Enjeux

Ce secteur constitue un potentiel pour le développement futur de Bouc Bel Air. Une réflexion particulière, visant à structurer l'ensemble du secteur et à améliorer l'existant, méritait d'être menée et traduite à travers la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux, clairement exprimés dans le PADD pour ce secteur, sont les suivants :

- requalifier la RD8n par un traitement paysager de qualité afin de valoriser cet axe majeur, vitrine de Bouc Bel Air, de mieux prendre en compte les cheminement doux, et de réorganiser le stationnement des véhicules
- faire évoluer les espaces afin de conforter la vocation urbaine du quartier
- recréer un front urbain de qualité notamment par la ré-organisation des espaces spécifiquements dédiés aux activités économiques/commerciales
- affirmer la RD8n comme «boulevard urbain» par un développement maîtrisé de l'habitat
- mener une réflexion sur l'organisation générale du secteur afin de limiter les nouveaux bâtiments à destination d'habitation dans les zones fortement exposées au bruit.
- 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.
- réorganiser la desserte des construction de manière à limiter les accès débouchant directement sur la RD8n

Le quartier San Baquis - Est comprend, tels que délimités aux documents graphiques du PLU, une zone à urbaniser à moyen/long terme classée en zone 2AU «stricte», nécessitant une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, ainsi que des secteurs classés en UEc, ces derniers, à vocation d'activités commerciales, étant déjà équipés en infrastructures et réseaux de capacité suffisante pour accepter les constructions.

La zone 2AU devra nécessairement être conçue et réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations définies par la présente OAP.

3. Contraintes

La présence de l'A51 génère des nuisances sonores. Il convient en conséquence de limiter l'exposition des personnes à celles-ci. L'OAP prend en compte cette contrainte en contenant les zones d'habitat existantes et projetées, situées entre l'A51 et la RD8n, au-delà d'une marge de recul de 100 mètres depuis l'axe de l'A51 et en privilégiant l'implantation d'activités économiques dans la partie la plus exposée aux nuisances sonores.

Cette marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A51 correspond par ailleurs à la marge de recul imposée par la loi Barnier dans les espaces non urbanisés des communes. L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera en conséquence la réalisation d'une étude «entrée de ville» prévue par L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une partie du secteur est concernée par le périmètre de protection des 500 mètres autour des Monuments Historiques en raison de la proximité des Jardins d'Albertas. Une attention particulière devra donc être portée sur qualité architecturale des futures constructions.

Les parties Ouest et Sud du quartier San Baquis-Est sont concernées par le risque inondation, en lien avec présence du grand Vallat. L'OAP s'est attaché à préciser que les nouvelles constructions ne devront pas être édifiées dans les zones encore vierges de toute construction soumises à ce risque.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

Il s'agit de garantir une bonne organisation et un bon fonctionnement de l'ensemble du quartier par une urbanisation cohérente et adaptée.

Cette bonne organisation sera notamment traduite par :
- la réorganisation des espaces dédiés aux activités économiques/commerciales
- une densité urbaine adaptée dans le secteur à vocation d'habitat, celui-ci bénéficiant de la proximité immédiate des pôles commerciaux San Baquis/la Croix d'Or, et d'une bonne desserte en transport en commun (RD8n)
- un maillage viaire cohérent permettant de desservir l'ensemble de la zone en limitant les accès débouchant directement sur la RD8n

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous la forme d'une seule opération d'ensemble comprenant notamment la réalisation de la voie centrale de désengorgement, qui sera également utilisée pour desservir les futures constructions.

Il sera accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de fonctions (activités économiques/habitat) et de diversité des formes d'habitat ainsi que des typologies de logements
- la qualité architecturale des constructions
- son fonctionnement global, à travers le schéma de desserte établi
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres

Le potentiel global du secteur à vocation d'habitat est estimé à environ 100 logements, dont à minima, 50 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité cible moyenne de l'ordre de 35 logements/ha brut.

2. Organisation des espaces dédiés aux activités économiques

En adéquation avec les engagements pris à travers le PADD, les espaces dédiées aux activités ont été redelimitées. L'OAP fait apparaitre la nouvelle organisation des secteurs dédiés à cet effet.

Ainsi les espaces ont été réorganisés de manière à affirmer :
- deux pôles commerciaux et de services de proximité en extrémité Nord et Sud du quartier, autour des pôlarités existantes que sont le centres commerciaux de San Baquis et de la Croix d'Or
- un espace dédié plus spécifiquement aux activités artisanales et aux bureaux, dans la continuité de l'espace commercial de San Baquis, au sein de la partie la plus exposé aux nuisances sonores de l'A51.

Concernant ces espaces spécifiques, l'OAP vise à concilier :
- une amélioration de la desserte du secteur et une fluidification des circulations
- une meilleure organisation des fonctions et du bâti
- une meilleure lisibilité de l'offre économique de la RD8n
- une complémentarité des pôles économiques

Concernant l'implantation des constructions:
L'objectif recherché est de créer, au fur et à mesure de l'évolution du bâti existant, une façade urbaine de qualité en bordure de la RD8n, mais aussi en bordure de l'A51. Ainsi l'OAP et le zonage et le règlement prévoient cette évolution.

3. Densités, typologies des constructions et obligations en matière de jardins/espaces verts en accompagnement du bâti

Le secteur a vocation a accueillir une urbanisation structurée, avec une densité cible projetée de l'ordre de 35 logements/ha brut.
Pour ce secteur à vocation d'habitat, les constructions prendront la forme à la fois de petits collectifs et des maisons individuelles, groupées ou non, en R+1 et R+2 maximum. L'emprise au sol des constructions sera comprise entre 25 et 35 % . Un minimum de 50% d' espaces verts est également exigé.
La densité projetée sur ce secteur est relativement soutenue compte tenu de la présence de l'offre commerciale et de services existante. La hauteur en R+2 en certains endroits permettra une continuité architecturale entre les futures constructions et celles existantes dédiées aux activités, de hauteur similaire (complexe de la Croix d'Or notamment).

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

L'illustration de l'OAP présente le tracé de la voie de desserte principale qui doit être créée au sein du secteur à urbaniser. La jonction de cette nouvelle voie avec la RD8n se fera perpendiculairement afin de sécuriser ce raccordement routier. Les accès aux futures constructions se feront depuis cette voie.

5. Réseaux

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'espace identifié en tant qu' «espace libre à préserver» sur l'illustration de l'OAP poura être utilisé pour compenser les effets de l'imperméabilisation lié aux nouvelles constructions qui seront édifiées sur la zone. Il sera néanmoins paysager afin de conserver

un espace de qualité en entrée de la zone et en transition avec le secteur plus au Nord, aux abords des Jardins d'Albertas.

6. Obligations en matière de création d'espaces verts collectifs

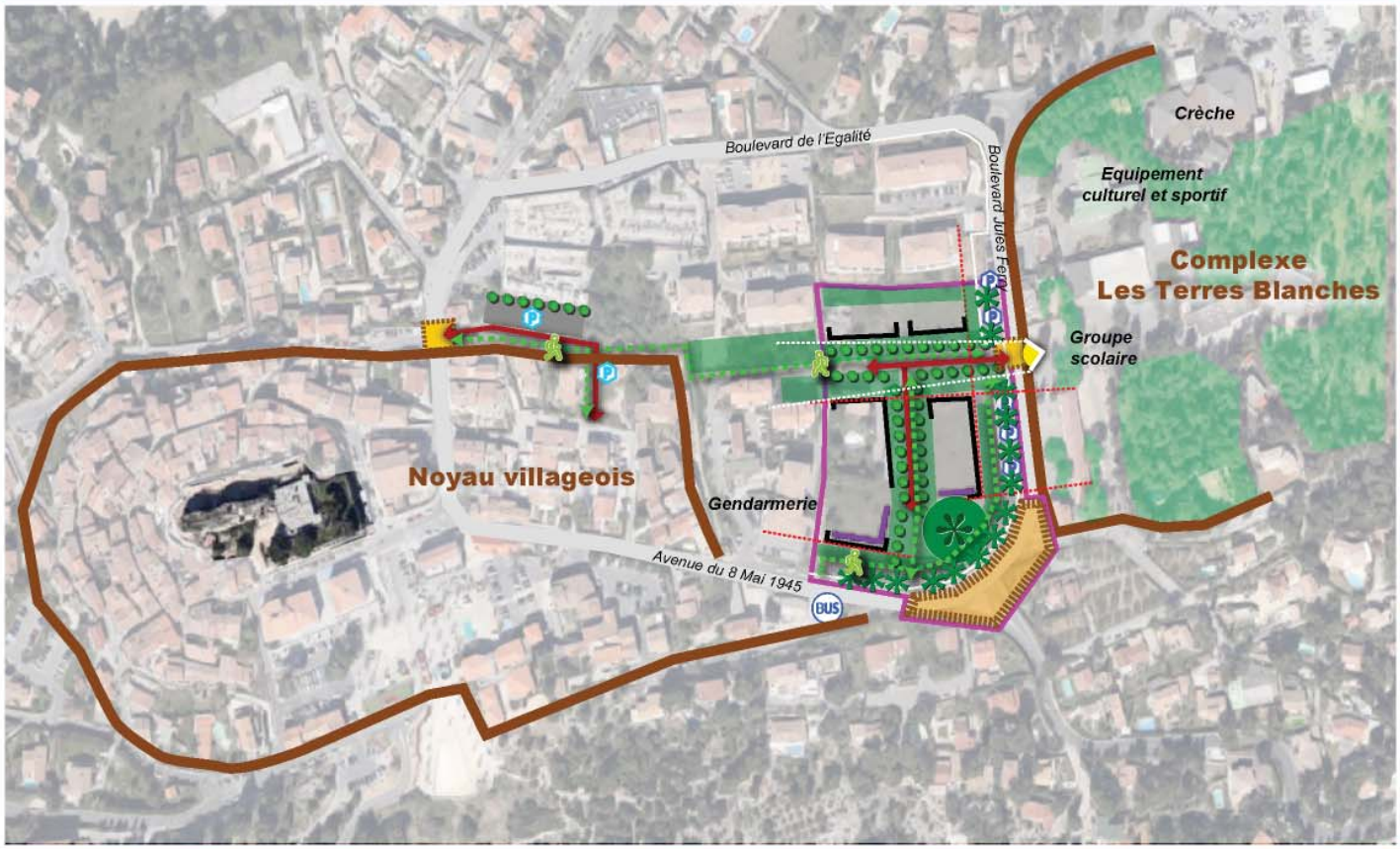
L'OAP prévoit l'aménagement paysager de l'abords des îlots, ainsi que de la voie centrale de desserte.

7. Aires de stationnement

Celles-ci seront réalisées en dehors de la voie de desserte centrale, au sein de chaque unité foncière support de projet.

Les aires de stationnements qui seront réalisées à l'air libre devront, dans la mesure du possible, être perméables, ou étudiées de manière à limiter les ruissellement des eaux pluviales et devront, tout comme pour les autres zones urbaines du PLU, à minima, être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

CENTRE VILLE



1. Principes de maillage

Desserte viaire

Voie existante
Voie à créer - Organisation de la desserte au coeur de l'opération
Accès / jonction avec une autre voie à aménager
Carrefour à sécuriser/aménager

Desserte par les modes doux

Créer des liaisons douces sécurisées

2. Principes de composition urbaine et d'insertion paysagère

Ancrer les façades parallèlement aux voies et dans le prolongement des bâtiments limitrophes existants afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain. Dans le même objectif, les bâtiments prendront la forme de petits collectifs, de niveau R+2 maximum, avec des décrochés de façades et de toiture
Repères pour ancrage des façades
Développer une offre de commerces et de services de proximité en rez-de chaussée
Préserver une large perspective "verte"
Accompagner les modes de déplacement doux d'un traitement paysager de qualité en bordure d' îlot, le long de l'avenue du 8 Mai 1945 et du Boulevard Jules Ferry
Etudier la possibilité de créer un parking paysager en bordure du Boulevard Jules Ferry
Accompagner les voies de desserte internes par un traitement paysager de qualité (plantations d'alignement, espaces enherbés ...)
Espace vert collectif à créer
Parking public à créer dans l'objectif de conforter les stationnements dans le centre ancien
Périmètre du secteur dont l'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble

3. Densité

Potentiel estimé: 85 logements, dont, à minima, 43 logements locatifs sociaux

- Typologie : petits collectifs - R+2
Superficie de l'unité foncière : 1,35 ha - Densité cible de 65 lgts/ha brut

4. Le quartier Centre Ville

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte essentiellement sur l' espace compris dans l'angle formé par la jonction entre l'avenue du 8 Mai 1945 et le boulevard Jules Ferry. Elle s'étend néanmoins plus à l'Ouest afin de garantir une cohérence avec d'autres aménagements qu'il convient également de prévoir à l'échelle du centre ancien de Bouc Bel AIr.

Situé dans le prolongelment du noyau villageois et à proximité direct du complexe des Terres Blanches, il bénéficie de la présence de l'ensemble des équipements, commerces et services nécessaires à la vie urbaine.

Ce secteur bénéficie également de la bonne desserte en transport en commun du noyau villageois.

2. Enjeux

Ce secteur constitue le dernier véritable potentiel conséquent d'urbanisation future au niveau du centre ville de Bouc Bel Air. Il est très stratégique notamment au regard de sa situation à proximité immédiate de ce dernier. Une réflexion particulière, visant à structurer l'ensemble de cet espace et son devenir méritait d'être menée et traduite à travers la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux, clairement exprimés dans le PADD pour ce secteur, sont les suivants :

- assurer 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 .
- opter pour une densité assez soutenue afin de favoriser l'émergence de programmes répondant aux objectifs de mixité sociale et notamment la réalisation logements de plus petite taille adaptés à certains catégories de populations (jeunes ménages, personnes âgées…)
- maintenir/conforter la centralité du coeur de village et son offre en commerces/services/équipements, en tant que pôle de vie principal

Au regard des autres objectifs affirmés dans le PADD, il s'agira également, à travers l'urbanisation future de ce secteur, de conforter l'offre en matière :
- de stationnements publics
- d'espaces verts publics
- de commerces et de services de proximité

Enfin, il s'agira d'intégrer concommitament à l'urbanisation de cette unité foncière, la réadaptation du carrefour localisé au Sud-Est de celle-ci afin d'en améliorer son fonctionnement et réduire sa dangerosité (jonction avenue du 8 Mai 1945 - boulevard Jules Ferry).

Cet espace est intégré dans la zone UB, délimitée aux documents graphiques du PLU, étant déjà équipé en infrastructures et réseaux de capacité suffisante pour accepter les nouvelles constructions. L'OAP précise cependant que l'urbanisation du secteur devra nécessairement être conçue et réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations définies par celle-ci.

3. Contraintes

Une partie du secteur est concernée par le périmètre de protection des 500 mètres autour des Monuments Historiques en raison de la proximité avec l'église paroissiale Saint André. Une attention particulière devra donc être portée sur qualité architecturale des futures constructions.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

Il s'agit globalement de garantir une bonne organisation, un bon fonctionnement et une bonne insertion paysagère des futures constructions qui seront établies sur ce secteur stratégique.

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Il sera accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de fonctions (possible implantation de commerces et de services de proximité et d'équipements publics) mais également de typologies de logements
- la qualité architecturale des constructions
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres

Le potentiel global du secteur à aménager est estimé à environ 85 logements, dont à minima, 45 logements locatifs sociaux.
Cela représente une densité cible moyenne de l'ordre de 60 logements/ha brut, sensiblement similaire aux autres opérations qui ont pu être réalisées à proximité immédiate du centre ancien.

2. Possible confortement de l'offre en commerces et services de proximité du centre ancien

En adéquation avec l'engagement pris à travers le PADD, qui est d'affirmer le centre ancien en tant que pôle de vie principal de Bouc Bel Air, des espaces pouvant être affectés à des activités commerciales et de services de proximité ont été représentés sur l'illustration de l'OAP. Ils seront réalisés en rez-de-chaussée des bâtiments à destination d'habitation dont les façades donnent sur l'espace vert collectif prévu et défini par l'OAP.

3. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti

Le secteur à vocation a accueillir une densité relativement élevée de l'ordre de 60 logements/ha brut. Les constructions prendront la forme de petits collectifs en R+2 afin de garantir une cohérence de hauteur avec les constructions voisines existantes.

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

L'illustration de l'OAP présente le tracé schématique de la voie de desserte principale qui doit être créée au sein de la future opération. Les accès aux nouvelles constructions se feront depuis cette voie.

Cette nouvelle voie aura un unique débouché sur le boulevard Jules Ferry, au niveau de celui existant.

L'urbanisation future de ce secteur générant inévitablement du trafic supplémentaire, le réaménagement du carrefour localisé au Sud-Est du secteur devra nécessairement être réalisé concommitamment à l'aménagement de la zone, de manière à le sécuriser.

L'OAP prévoit la mise en oeuvre d'espaces et d'aménagements spécifiques dédiés aux déplacements doux à une échelle plus vaste que le périmètre concerné par l'opération d'ensemble dans le but, à terme, que les connexions douces transversales Est-Ouest et Nord-Sud existent au sein du secteur considéré.

5. Réseaux

Concernant la gestion des eaux pluviales, les espaces verts/végétalisés qui doivent être créés pourront être utilisés pour compenser l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

6. Obligations en matière de création d'espaces verts collectifs

L'OAP prévoit l'aménagement paysager des espaces libres, des abords de la future opération et des abords des voies à créer.

Un espace vert collectif/public devra également être réalisé au niveau de l'extrémité Sud-Est du secteur afin de maintenir l'ouverture et l'aspect verdoyant caractérisant l'entrée du centre ancien depuis l'avenue du 8 Mai 1945. Il pourra être agrémenté d'une aire de jeu pour les enfants.

7. Aires de stationnement

Les aires de stationnement dédiées aux habitants du secteur seront réalisées en dehors des voies publiques, c'est à dire au sein de l'unité foncière support de projet.

L'OAP prévoit l'aménagement/la mise en oeuvre de places de stationnement en bordure du Boulevard Jules Ferry.

La future opération devra également comporter la création de places de stationnement accessibles au public afin de conforter l'offre actuellement insuffisante à l'échelle du centre ancien de Bouc Bel Air.

Les aires de stationnements qui seront réalisées à l'air libre devront, dans la mesure du possible, être perméables, ou étudiées de manière à limiter les ruissellement des eaux pluviales et devront, tout comme pour les autres zones urbaines du PLU, à minima, être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Plan masse de principe

5. Le quartier Bel Ombre

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l' espace résiduel situé au coeur du quartier Bel Ombre.

Il bénéficie de la présence de l'ensemble des équipements nécessaires à la vie urbaine, notamment de par sa proximité immédiate avec le groupe scolaire de la Bergerie et sa proximité avec le pôle de vie secondaire de la Gratiane offrant une offre de commerces et de services diversifiée.

2. Enjeux

De par sa situation et son emprise, ce secteur est stratégique pour le développement futur de Bouc Bel Air. La commune dispose de la maîtrise foncière des terrains via l'acquisition de ceux-ci par l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une OAP dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2012 et sa vocation, d'habitat, est maintenue dans le cadre du nouveau PLU. Une réflexion est en cours pour définir un projet à court terme. Selon le projet qui sera défini, l'OAP pourra être amenée à évoluer. Toutefois, les enjeux évoqués dans l'OAP resteront valables.

Le principal enjeu de ce secteur est de concilier la réalisation d'un projet cohérent permettant de mobiliser cet espace encore vierge - et par là même de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine de Bouc Bel Air - ainsi que la préservation/valorisation de ses atout patrimoniaux et paysagers indéniables.

Les enjeux, clairement exprimés dans le PADD pour ce secteur, sont les suivants:

- concilier un développement plus soutenu et structuré permettant une diversification de l'offre en logements, et une bonne intégration urbaine et paysagère du projet au sein des tissus pavillonnaires limitrophes,
- conforter l'offre en équipements publics (extension du groupe scolaire par exemple),
- créer une nouvelle centralité porteuse de liens sociaux et intergénérationnels, à travers l'aménagement d'espaces verts collectifs au coeur de ce secteur à dominante résidentielle
- préserver/valoriser les atouts patrimoniaux et paysagers du site afin qu'ils participent à l'armature du (des)futur(s) espace(s) public(s)/vert(s) et du projet lui-même
- garantir une continuité fonctionnelle du site en termes de déplacements, à travers l'aménagement d'une continuité des dessertes et des accès, notamment via un maillage de cheminements motorisés et doux transversaux Nord/Sud et Est/Ouest.

L'OAP précise que l'urbanisation du secteur devra nécessairement être conçue et réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations de celle-ci.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

L'enjeu est de garantir une bonne organisation, un bon fonctionnement et une bonne insertion paysagère des futures constructions qui seront établies sur ce secteur stratégique.

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous la forme d'une seule opération d'ensemble. Le confortement de l'offre en équipements collectifs existante n'entre pas dans ce cadre et peut donc être indépendamment réalisé.

La cohérence d'ensemble de l'urbanisation future sera assurée par :
- une offre diversifiée en logements et une urbanisation structurée
- un maillage viaire et de déplacement doux permettant de garantir des continuités fonctionnelles

Les indications portées sur l'illustration de l'OAP pourront néanmoins être adaptées dans le cadre du projet définitif afin de permettre la meilleure insertion de celui-ci dans son environnement bâti, patrimonial et paysager.

Il sera accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de typologies de logements
- la qualité architecturale des constructions
- le fonctionnement global du secteur, à travers notamment le schéma de desserte établi
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres
- la mise en valeur des éléments du patrimoine/paysage remarquables

Le potentiel global du secteur à aménager sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat est estimé à près de 120 logements, dont à minima, 60 logements locatifs sociaux.
Cela représente une densité cible moyenne de l'ordre de 60 logements/ha brut.

2. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti

Une densité urbaine, en termes de nombre de logement a été traduite à travers les objectifs fixés, celle-ci visant à traduire/affirmer les objectifs portés par le PADD pour ce quartier.

Les constructions existantes en périphérie du secteur correspondent à de l'habitat individuel, majoritairement de plein-pied. Ainsi la hauteur des futures constructions du secteur et leur implantation devront viser la meilleure intégration possible dans ces tissus bâtis existants.

L'espace central pourra, quant à lui, comporter des petits collectifs de niveau R+2, afin de remplir les objectifs globaux en termes de densité/nombre de logements établis sur le secteur.

L'emprise au sol maximale des constructions et la superficie minimale destinée aux espaces verts ne sont pas quantifiées afin de laisser une certaine souplesse d'adaptation au projet dans son environnement. Néanmoins, il s'agira de préserver au maximum les éléments identitaires du site. A cet effet un certain nombre d'éléments patrimoniaux et/ou du paysage remarquables (bâti, alignements d'arbres) ont été repérés sur les documents graphiques du PLU. Il convient donc de se référer au règlement du PLU et de respecter les prescriptions édictées visant à garantir leur préservation.

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

L'OAP présente le tracé schématique des voies de dessertes qui doivent être créées. Comme précisé au paragraphe *«1. Objectifs»* les tracés, donnés à titre indicatif, pourront néanmoins être adaptés dans le cadre d'une meilleure insertion du projet. Il s'agira toutefois de garantir les continuités piétonnes/cycles dans les axes Nord-Sud et Est-Ouest

5. Réseaux

Concernant la gestion des eaux pluviales, les espaces verts/végétalisés qui doivent être créés pourront être utilisés pour compenser l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

6. Obligations en matière de création d'espaces verts collectifs

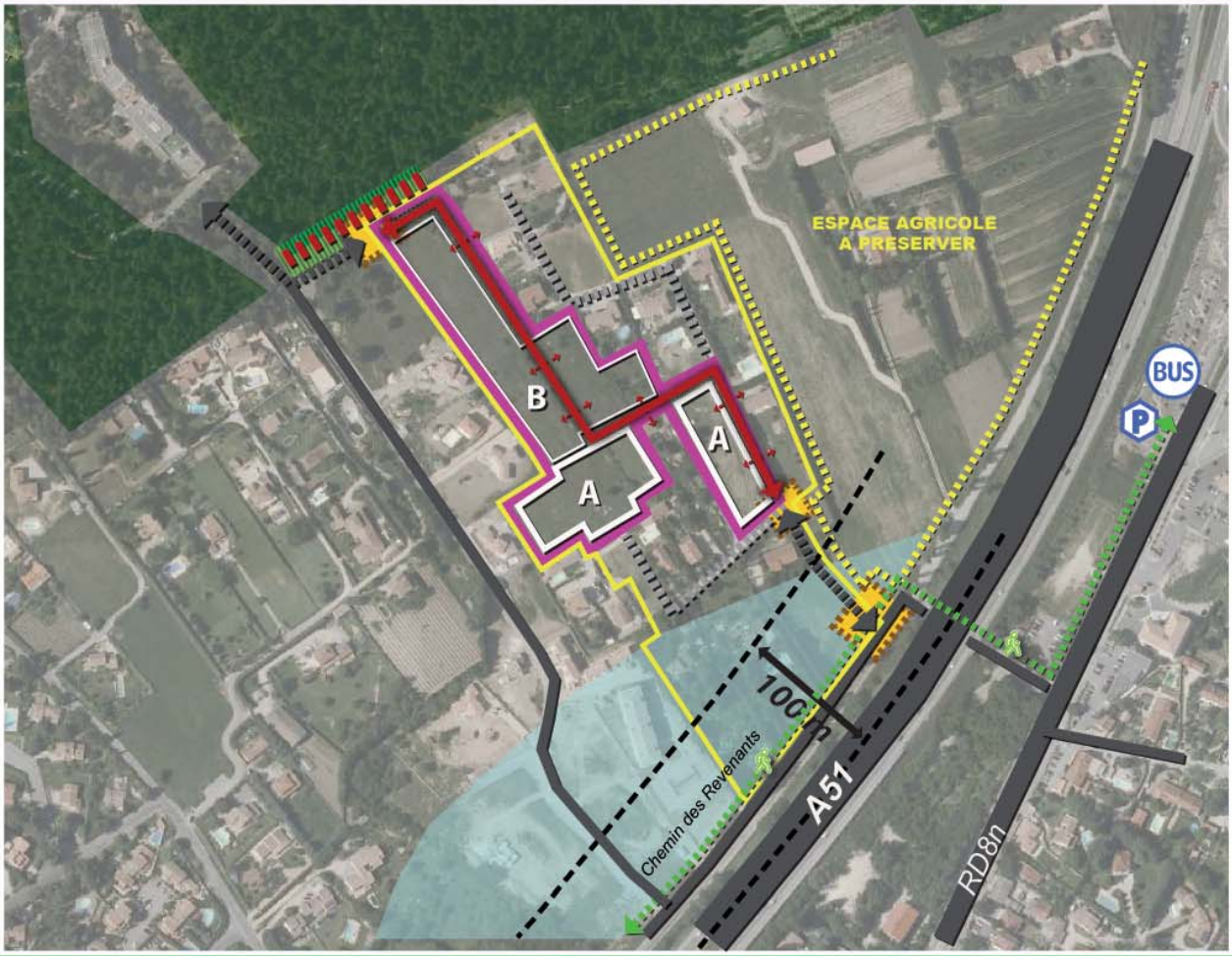
Comme précisé au paragraphe *«2. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti»* les documents graphiques du PLU imposent la préservation et la mise en valeur de certains éléments et espaces à valeur patrimoniale et/ou paysagère.
Les espaces, situés sous le mail de platanes pourront par exemple accueillir des aires de jeux destinées aux enfants afin de favoriser les rencontres intergénérationnelles et interquartiers, et ce afin d'être cohérent avec l'objectif *«2. Organiser l'offre en équipements de Bouc Bel Air pour répondre aux besoins tant actuels que futurs»* de l'Orientation n°3 du PADD.

7. Aires de stationnement

Les aires de stationnement dédiées aux habitants du secteur seront réalisées en dehors des voies publiques, c'est à dire au sein de l'unité foncière support du projet.

Les aires de stationnements qui seront réalisées à l'air libre devront, dans la mesure du possible, être perméables, ou étudiés de manière à limiter les ruissellement des eaux pluviales et devront, tout comme pour les autres zones urbaines du PLU, à minima, être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

QUARTIER LES REVENANTS



1. Principes de maillage

- *Voie existante*
- *Voie publique et prolongement des réseaux eau potable/eaux usées à réaliser*
- *Voie de desserte interne à la zone + réseaux eau potable et assainissement collectif à réaliser*
- *Interface espace-bâti/espace naturel soumis au risque feu de forêt à sécuriser par la création d'une piste accessible aux engins de lutte contre l'incendie*
- *Accès / jonction avec une autre voie à aménager*
- *Créer des liaisons douces sécurisées*

2. Principes de composition urbaine et d'insertion paysagère

A vocation résidentielle, la zone s'urbanisera sous la forme d'une opération d'ensemble dans le périmètre délimité à cet effet.

- *Périmètre de la zone à urbaniser*
- *Périmètre à l'intérieur duquel l'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble comprenant notamment la réalisation de la voie de desserte interne à la zone ainsi que la réalisation des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs.*

Les autres parcelles, non incluses dans la zone conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble mais incluses dans la zone à urbaniser, ne pourront accueillir de nouvelles constructions qu'après réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. Dans l'attente, seules des extensions mesurées pourront être autorisées.

- *Marge de recul loi Barnier par rapport à l'A51 à conserver - objectif: limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores et au risque inondation*
- *Secteur soumis au risque inondation (crue et ruissellements) - enjeu : maîtriser l'évolution des tissus bâtis actuels*

3. Densité

Potentialité totale au sein de l'opération d'ensemble : 45 lgs dont, à minima, 23 logements locatifs sociaux

A - *Typologie: petits collectifs et/ou individuel groupé - R+1 - ES 25 % - EV 50 % de la parcelle support du projet*
Superficie : 0,96 ha brut - Densité cible de 30 lgts/ha brut - Potentiel estimé: 25 à 30 lgts dont, à minima, 13 à 15 LLS

B - *Typologie: habitat individuel / individuel groupé - R+1 - ES 15% - EV 60 % de la parcelle support du projet*
Superficie : 1,08 ha brut - Densité cible de 15 lgts/ha brut - Potentiel estimé: 16 lgts dont, à minima, 8 LLS

** ES : Emprise au Sol des constructions - EV : Espaces Verts*

6. Le quartier les Revenants

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'ensemble de la zone à urbaniser délimitée aux documents graphiques du PLU et reportée sur l'illustration de l'OAP. Il est localisé en extrémité Est du quartier des Revenants et composé d'espaces déjà construits et de parcelles vierges comprises entre ces derniers et la partie «urbaine» du quartier.

Il bénéficie de la proximité de l'offre commerciale et de services diversifiée du quartier de la Mounine et de l'offre en transports en commun présente en bordure de la RD8n, ainsi que du parking-relai existant (report vers les transports en commun et covoiturage).

2. Enjeux

L'enjeu pour ce secteur est de concilier l'urbanisation maîtrisée d'un espace résiduel entouré de constructions et l'équipement de la zone (les constructions existantes, à l'Est de la zone, ne bénéficiant pas de la présence des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées). L'ensemble de la zone concernée par l'OAP fait en effet partie intégrante du quartier des Revenants.

L'OAP vise donc a définir les conditions d'équipement nécessaires à son fonctionnement, dans cet objectif.

Il s'agit de garantir la réalisation d'un projet cohérent permettant de mobiliser cet espace encore vierge et par là même de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine de Bouc Bel Air sur les espaces agricoles et naturels.

Les enjeux, clairement exprimés dans le PADD pour ce secteur, sont les suivants :
- 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
- améliorer la desserte (voirie/réseaux) de ce secteur, ainsi que son fonctionnement urbain
- favoriser l'émergence de programmes mixtes (logements sociaux, accession sociale à la propriété ...)
- privilégier, en partie Sud, un développement un peu plus soutenu, similaire à l'opération récente limitrophe à l'Ouest, en vue d'assurer une diversification de l'offre en logements
- garantir une bonne intégration urbaine et paysagère du projet au sein des tissus pavillonnaires limitrophes
- améliorer l'accessibilité/desserte du secteur
- gérer l'aléa feu de forêt par un bouclage de voirie

Cet espace est intégré dans une zone à urbaniser à moyen/long terme. Délimité aux documents graphiques en zone à urbaniser «stricte» (2AU), une procédure de modification ou révision du PLU devra donc être réalisée pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.
L'OAP précise que l'urbanisation d'une partie de la zone, délimitée sur l'illustration, devra nécessairement être conçue et réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations définies par celle-ci.
En l'attente de la réalisation de l'opération d'ensemble, les constructions existantes ne pourront faire

l'objet que d'extensions mesurées, dans les conditions édictées par le règlement du PLU.

3. Contraintes

La présence de l'A51 génère des nuisances sonores. Il convient en conséquence de limiter l'exposition des personnes à celles-ci. L'OAP prend en compte cette contrainte en imposant une marge de recul de 100 mètres minimum depuis l'axe de l'A51. Cette dernière correspondant à la marge de recul imposée par la loi Barnier le long des autoroutes dans les secteurs non urbanisés de la commune.

La partie Sud du quartier est concernée par le risque inondation par ruissellement. L'OAP s'est attaché à préciser que les nouvelles constructions ne devront pas être édifiées dans les zones encore vierges de toute construction soumises à ce risque. La majorité de la surface inondable étant incluse dans la marge de recul liée à la loi Barnier, l'OAP prend donc en compte cette contrainte.

La partie Nord du quartier est concernée par l'aléa feu de forêt. L'OAP s'est attachée à représenter, à traver l'illustration, le fait que la voie de desserte interne à l'opération doit être raccordée d'une part au chemin des Revenants et d'autre part à la voie du lotissement des Terres de la Mule. Il s'agit, en réalisant un bouclage de voirie, de faciliter l'intervention des secours en permettant d'accéder directement et rapidemment à la lisière du massif boisé.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

Il s'agit de garantir une bonne organisation et un bon fonctionnement de l'ensemble du secteur dont la vocation urbaine doit être affirmée par une organisation spatiale et un équipement cohérent/ adapté. Il s'agit de créer les conditions permettant l'équipement du secteur mais également des constructions existantes, en matière de voirie, de réseaux d'eau potable et d'assainisssement.

Cette bonne organisation sera notamment garantie par :
- une typologie/ densité urbaine adaptée et différenciée permettant une bonne intégration paysagère et une diversification de l'offre en logements
- l'obligation de créer une nouvelle voie de desserte reliant le chemin des Revenants à la voie du lotissement des Terres de la Mule
- l'obligation d'étendre les réseaux eau potable/eaux usées en vue de permettre également le raccordement des constructions existantes

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Il sera accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de catégories/typologies de logements
- la qualité architecturale des constructions
- le fonctionnement global du secteur, à travers le schéma de desserte établi (bouclage du secteur) qui répond par ailleurs aux enjeux liés à la prise en compte de l'aléa induit par les boisements jouxtant le Nord de la zone
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres

Le potentiel du secteur à aménager est estimé à près de 45 logements, dont à minima, 23 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité cible moyenne de l'ordre de 20 à 25 logements/ha brut.

2. Densités, typologies des constructions et obligations en matière d'espaces verts en accompagnement du bâti

Des entités urbaines différenciée - «A» et «B»- ont été définies au sein de l'OAP.

L'entité «A»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité plus appuyée avec une densité cible de l'ordre de 30 logements/ha brut.
Les constructions prendront la forme de petits collectifs pouvant s'apparenter par exemple à de grandes villas dans leur traitement architectural et de villas individuelles groupées en R+1. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%. Un minimum de 50% d' espaces verts sera également exigé.
Ce secteur est au contact d'espaces bâtis de morphologies sensiblement similaires.

L'entité«B»:
Celle-ci correspond à un secteur de densité moindre mais néanmoins un peu plus dense que les tissus limitrophes existants, avec une densité cible de l'ordre de 15 logements/ha brut.
Les constructions prendront la forme de villas individuelles pouvant être groupées ou non, l'objectif étant d'aboutir à un aspect architectural, en termes de gabarits, relativement proche des constructions voisines existantes à l'Est et à l'Ouest de cet espace. Ainsi elles seront édifiées en R+1 maximum. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15%. Un minimum de 60% d' espaces verts sera également exigé.
Ce secteur est au contact d'espaces bâtis de typologie urbaine similaire, qu'il convient de développer pour conserver une certaine unité paysagère à l'échelle de l'ensemble du quartier des Revenants.
Il s'agit en outre d'encadrer/maîtriser le développement urbain à proximité des espaces boisés potentiellement soumis à l'aléa feu de forêt.

3. Mixité sociale de l'habitat

En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

L'OAP présente le tracé schématique de la voie de desserte principale qui doit être créée. Elle reliera nécessairement le chemin des Revenants à la voie du lotissement des Terres de la Mule.
Les accès aux constructions se feront depuis cette voie pour ce qui concerne le secteur à aménager sous la forme d'une opération d'ensemble.

QUARTIER ESCAILLON

1. Principes de maillage

Desserte viaire

Voie publique existante

Voie en partie privée à intégrer au domaine public préalablement à l'urbanisation de la zone

Voie à créer (tracé de principe) - objectif : relier la rue Lotissement les Micocouliers et la rue donnant sur l'avenue Thiers + réseaux eau potable et assainissement

Interface espace-bâti/espace naturel soumis au risque feu de forêt à sécuriser par la création d'une piste accessible aux engins de lutte contre l'incendie

Accès / jonction avec une voie existante à aménager

Desserte par les modes doux

Créer des liaisons douces sécurisées

2. Principes de composition urbaine et d'insertion paysagère

La zone est destinée à une vocation d'habitat qui sera nécessairement réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble.
Afin de garantir une bonne insertion des nouvelles construction dans le tissu urbain déjà constitué, la hauteur sera limitée à un niveau R+1 (soit 7 mètres) et l'emprise au sol à 25% de la superficie de la parcelle support du projet. Les espaces verts/jardins représenteront 50%, à minima, de la superficie de la parcelle support du projet.

3. Densité

Potentiel estimé: 45 logements dont, à minima, 23 logements locatifs sociaux

Périmètre de la zone concernée par l'obligation de réalisation sous la forme d'une opération d'ensemble
- Typologie : mixte - petits collectifs et/ou villas individuelles groupées ou non
Superficie de l'unité foncière : 1,49 ha - Densité cible de 30 lgts/ha brut

** ES: Emprise au Sol des constructions - EV : Espaces Verts*

7. Le quartier Escaillon

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'ensemble de la zone à urbaniser délimitée aux documents graphiques du PLU. Il s'agit d'un espace résiduel au sein des tissus pavillonnaires existants entre le noyau villageois et l'avenue Thiers.

Il bénéficie d'une relative proximité de l'offre commerciale, de services et d'équipements diversifiée du noyau villageois ainsi que du réseau de transports collectifs présent sur l'avenue du 8 Mai 1945 et l'avenue Thiers.

2. Enjeux

L'enjeu pour ce secteur est de permettre son urbanisation, en cohérence avec les contours de l'enveloppe urbaine délimitée au Nord par la présence du relief et massif boisé du Crêt, cet espace étant bordé de part et d'autre par la zone urbaine existante de typologie pavillonnaire.

L'OAP vise donc a définir les conditions d'équipement nécessaires à son fonctionnement, ainsi que la typologie/densité des constructions attendus, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

Le principal enjeu, clairement exprimé dans le PADD pour ce secteur, est d'assurer une intégration et une continuité avec le tissu pavillonnaire environnant qui présente une densité modérée

Cet espace est intégré dans une zone à urbaniser «stricte» (2AU) du fait d'une insuffisance de la desserte viaire actuelle de la zone. L'amélioration de cette desserte sera un préalable indispensable à son ouverture à l'urbanisation (par modification ou révision du PLU). Son ouverture à l'urbanisation n'est envisagée qu'à long terme.

3. Contraintes

Le secteur situe, en limite Nord, au contact des coteaux boisés ceinturant le noyau villageois, particulièrement exposés à l'aléa feu de forêt. Les documents graphiques du PLU ont pris en compte cette contrainte dans la mesure où le périmètre de la zone a été réduit, au Nord, par rapport au PLU de 2012, de manière à ne pas autoriser l'implantation de nouvelles constructions au coeur de la zone boisée.
Le schéma de desserte établit vise également à répondre à la sécurisation du site.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

1. Objectifs

Il s'agit de garantir une bonne organisation et un bon fonctionnement de l'ensemble du secteur dont la vocation résidentielle est affirmée.

Cette bonne organisation sera notamment garantie par :

- l'obligation de créer une voie de desserte centrale permettant de desservir l'ensemble de la zone. Celle-ci devra être connectée aux voies publiques existantes à proximité (avec nécessaire amélioration préalable notamment)
- une typologie/ densité urbaine adaptée permettant de garantir une bonne intégration urbaine et paysagère du projet au sein des tissus pavillonnaires limitrophes.

Le secteur, compte tenu de sa superficie, est destiné à être urbanisé sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Il sera accordé une grande importance à :
- la mixité du secteur, en termes de diversité de typologies de logements
- la qualité architecturale des constructions
- la fonctionnalité globale du secteur, à travers le schéma de desserte établi
- la qualité des aménagements et du traitement des espaces libres
- l'aménagement de l'interface avec le massif boisé/prise en compte de l'aléa feu de forêt

2. Densités, typologies des constructions et obligations en matière de jardins/espaces verts en accompagnement du bâti

La zone à urbaniser correspond à un secteur de densité modérée mais néanmoins plus affirmée que les tissus limitrophes, avec une densité cible de l'ordre de 30 logements/ha brut.
Ce secteur pourra faire l'objet d'une typologie mixte, composée de petits collectifs, villas individuelles groupées ou non. L'objectif est d'aboutir à un aspect architectural, en termes de gabarits, relativement proche des constructions voisines existantes à l'Est et à l'Ouest du secteur. Ainsi elles seront édifiées en R+1 maximum. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%. Un minimum de 50% d' espaces verts sera également exigé.
Ce secteur est au contact d'espaces bâtis de morphologie urbaine sensiblement similaire, qu'il convient de conserver pour garder une certaine unité paysagère à l'échelle de l'ensemble du quartier.

3. Mixité sociale de l'habitat

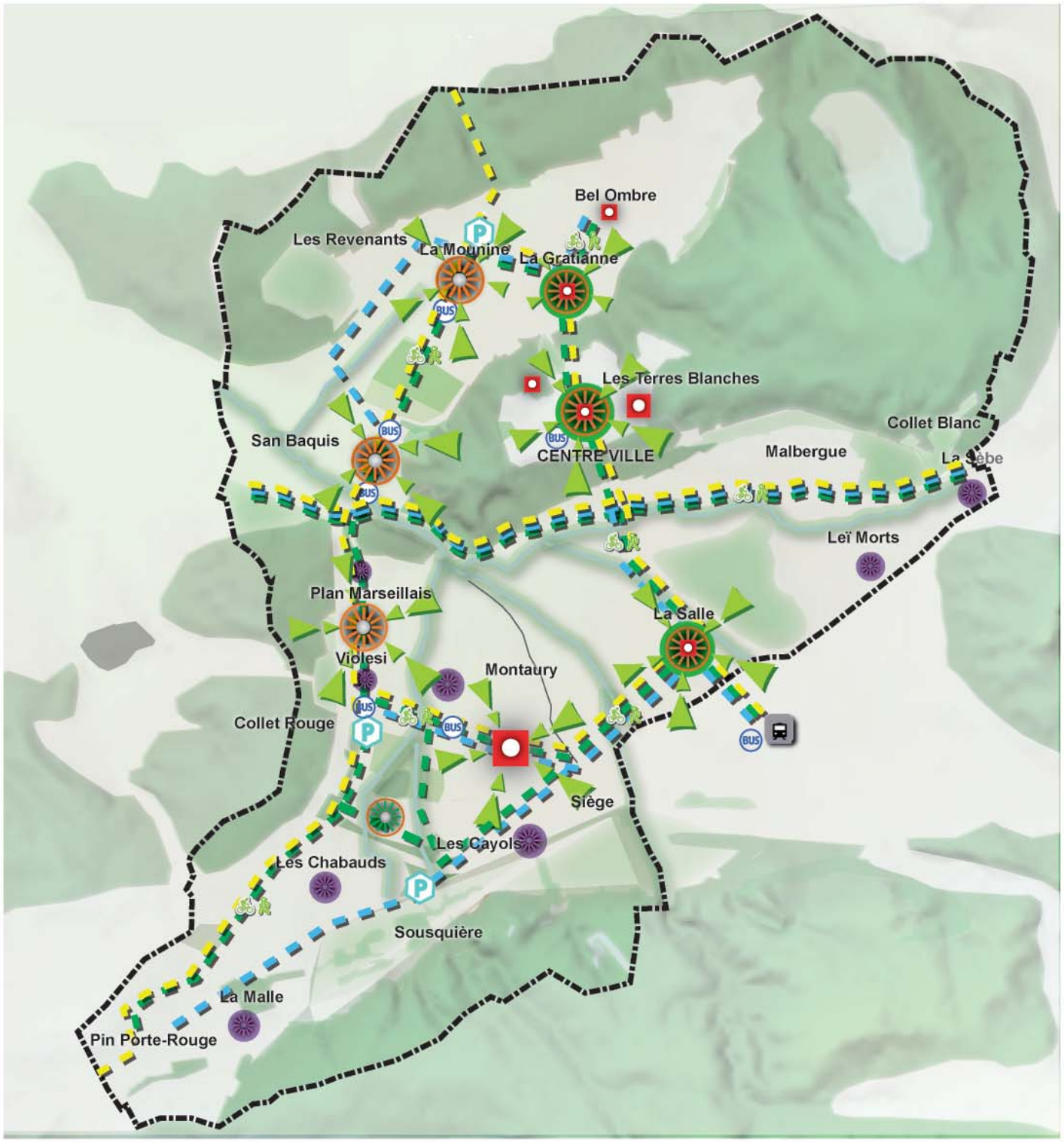
En termes de mixité sociale de l'habitat, 50% des logements et 30% de la surface de plancher créés lors de l'opération, à minima, doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

4. Desserte et accès

La zone devra être desservie par une voie principale bénéficiant de deux accès opposés, raccordés aux voies publiques existantes, tel que précisé sur l'illustration de l'OAP.

Une voie, ou piste, adaptée en termes d'accessibilité aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être créée au Nord de la zone, tel que précisé sur l'illustration de l'OAP. Elle devra en outre être raccordée en deux points, à la desserte principale de la zone.

LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE



- Pôles de vie
- Pôles commerciaux et de services
- Pôles d'équipements
- Espaces d'activités
- Pôle de loisirs -Décathlon Village

- Relier les zones résidentielles aux pôles de vie / pôles commerciaux et de services / pôles d'équipements
- Relier les pôles de vie entre eux par les modes de déplacements doux (tracés de principe)
- Organiser un report multimodal vers les lignes de bus, la gare de Simiane et les parkings-relais (tracés de principe)
- Offre en transports en commun existante /à développer
- Parkings-relais et aires de covoiturage existants /à créer

8. Les déplacements alternatifs à l'automobile

A. Présentation

1. Situation

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne l'ensemble du territoire urbain de Bouc Bel Air.

2. Enjeux

Il s'agit de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile à la fois au sein des pôles de centralité mais également, à une plus grande échelle, entre ces pôles, de façon à les relier entre eux et aux pôles d'équipements publics. Il s'agira également de relier ces différents pôles aux sites d'activités/ d'emplois de manière à privilégier les mobilités domicile-travail, via ces types de déplacements.

Le règlement du PLU impose une marge de recul pour toute construction le long des berges des cours d'eau. Cette disposition permet de préserver les ripisylves et de les mettre en valeur. Les berges des cours d'eau peuvent également constituer un support complémentaire pour le développement des déplacements doux.

Enfin, tel qu'affirmé dans le PADD, il s'agira de faciliter l'accès et de développer l'offre en transports en commun, en accompagnement du développement de la commune.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation

1. Objectifs

L'objectif de développement de ces modes de déplacements alternatifs est de rendre perméable le territoire boucain aux piétons et aux cycles, de limiter les déplacements automobiles et ainsi de réduire les pollutions liées au trafic routier ainsi que les nuisances sonores induites, particulièrement présentes en certains lieux de la commune.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est en lien direct avec la volonté communale qui prévoit, à court/moyen terme, la réalisation d'un schéma de déplacements doux.

2. Fonctionnement

Une trame principale permettra de relier les pôles de centralité entre eux. Une trame secondaire permettra, quant à elle, de relier les zones résidentielles aux pôles de centralité mais aussi de mailler ces secteurs.

La mise en place de cheminements doux, couplée à la réalisation de parkings-relais poursuit également l'objectif de constituer un report modal vers les autres moyens de transports. Des cheminements devront ainsi permettre aux piétons et aux cycles de rejoindre la RD8n, support de lignes de bus entre Aix et Marseille, et de se rendre à la gare de Simiane. Des cheminements doux devront également desservir les trois parkings relais réalisés ou projetés : le premier au niveau Rond-Point de la Mounine, le deuxième au Sud du quartier Plan Marseillais-Violesi, le troisième au sein de la Z.A. des Chabauds.

D'un point de vue touristique, il serait également intéressant qu'un cheminement doux relie le village aux Jardins d'Albertas, que les sentiers de promenades/randonnées existants au sein des massifs soient valorisés et que d'autres, complémentaires à ces derniers, soient développés.

Les linéaires empruntés pour les déplacements doux seront entre autres :
- les abords des voiries existantes
- des cheminements déjà empruntés par les piétons et cycles aujourd'hui, dont certains nécessitent d'être aménagés/sécurisés
- les abords de certains cours d'eau/vallats

La trame verte, importante sur le territoire communal pourra être le support du réseau communal de déplacements doux. En effet, le règlement du PLU prévoit un recul d'implantation de toute construction par arpport aux berges des cours d'eau afin de permettre la préservation et la reconquête des ripisylves. Quand les disponibilités foncières le permettront, elles pourront également servir de support pour l'aménagement de cheminements doux.