



Plan Local d'Urbanisme

Commune de



2. Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.114
Juil.
2017

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappel du code de l'urbanisme

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

- définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.
- Arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

EYGUIERES

Différentes logiques – culturelles, économiques, institutionnelles, environnementales - ont présidé à l'évolution du territoire d'EYGUIERES au cours des dernières décennies. Elles renvoient à des pratiques de l'espace successives dont aucune n'est devenue prédominante et n'a pu engendrer un positionnement fort pour la commune. Cependant, ces logiques constituent des atouts qui pourraient donner une impulsion à un processus affirmé de développement.

Il s'agit pour EYGUIERES d'en tirer le meilleur parti pour ne pas subir les effets négatifs d'un développement dont la commune et ses habitants ne bénéficieraient que marginalement. Il en résulterait un accroissement démographique sans les retombées économiques, et au bout du compte une perte d'identité et de qualité de vie.

La protection de l'environnement est un des éléments fondamentaux du développement d'Eyguières ; Elle prend appui sur deux textes majeurs : la Directive paysagère « Alpilles » et la Charte du Parc naturel régional des Alpilles.

Le Parc naturel régional des Alpilles est un des atouts du devenir d'Eyguières. Dès sa phase préparatoire, le Parc naturel régional des Alpilles permet à Eyguières d'affirmer certains principes de développement : conservation des milieux naturels, protection d'un espace fortement fragilisé par la sur-fréquentation, les infrastructures et l'urbanisation, affirmation de la vocation des zones agricoles et de la protection de la forêt, prise en compte du rôle précieux de l'eau pour l'irrigation et la prévention des risques, nécessité de conserver et de réhabiliter le patrimoine paysager et bâti, etc.

Ces principes entraînent l'adoption d'options fortes de développement dans l'esprit « d'une approche globale du développement économique durable (...) en jouant la carte de la qualité et de la performance environnementale ».

Mais ces ambitions de protection ne doivent pas empêcher la commune de se développer et de répondre aux besoins des populations actuelles et futures. C'est pourquoi, au sein du Parc naturel régional des Alpilles, Eyguières se doit de jouer un rôle dynamique dans les mutations du territoire en assurant : l'accès au logement, notamment pour les jeunes et les familles, la mixité sociale, la redynamisation du cœur de village afin d'y maintenir les conditions de la vie quotidienne, l'amélioration des transports en commun et des déplacements en modes doux, la réduction du caractère saisonnier des emplois, la prise en compte des risques naturels, etc.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** classe à ce titre la commune d'Eyguières comme « bourg structurant » et prévoit pour la commune une production de 62 logements par an dont environ 40% de logements aidés.

Les dynamiques de développement devant rester dans le cadre des orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Agglopoles Provence, notamment pour ce qui concerne le développement démographique, la production de logements et la réduction de la consommation d'espaces. Pour le SCOT de l'Agglopoles Provence, Eyguières est classé dans la catégorie « bourg ».

Elaboré sur la base d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier les différentes logiques et enjeux qui se croisent sur la commune, le projet d'Eyguières s'inscrit dans une logique de Développement Durable qui doit permettre l'évolution pragmatique et raisonnée de la commune, à travers des extensions urbaines resserrées et recentrées, répondant à la fois aux principes de gestion économe l'espace et de protection de l'environnement, ainsi qu'aux besoins multiples des populations actuelles et futures.



Le PADD d'Eyguières s'articule autour de 7 objectifs principaux pour le P.L.U.

- **Protéger l'environnement et contribuer à la préservation des trames vertes et bleues ;**
- **Prendre en compte et mettre en valeur les paysages remarquables et identitaires de la commune en s'appuyant notamment sur la Directive Paysagère des Alpilles ;**
- **Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles garantes des paysages et d'un usage raisonné de l'eau et sources de développement local ;**
- **Contribuer à la dynamique démographique d'Agglopoles Provence de manière maîtrisée, en recentrant et en organisant le développement urbain et en tenant compte de la capacité des équipements publics ;**
- **Promouvoir une offre diversifiée de logements permettant la mixité sociale ;**
- **Favoriser le maintien du tissu de commerces et de services de proximité, notamment dans le centre bourg ;**
- **Permettre et assurer le développement économique et commercial.**

Aménagement - Equipement - Urbanisme - Habitat Déplacements - Transports Communications numériques

Objectif :

Envisager une croissance démographique modérée permettant le maintien du dynamisme commercial et économique et assurant le renouvellement de la population sans remettre en cause le caractère de village de la commune et en prenant en compte la capacité des équipements publics.

Orientations :

→ Prévoir la production de **620 logements pour 10 ans** (durée de vie du PLU), soit environ **62 logements nouveaux par an**.

Affectation des nouveaux logements produits :

- 30% pour le desserrement des ménages (180 logements)
- 8% pour le renouvellement du parc (48 logements)
- 54% pour la croissance démographique (324 logements)
- 8% pour la fluidité du marché (48 logements)

Pour tenir compte du desserrement des ménages, il a été estimé que le nombre de personnes par ménage serait, à l'horizon du PLU, de 2,25 en moyenne contre 2,3 en 2012. Sur 620 logements nouveaux, 186 seront nécessaires pour faire face à la diminution du nombre de personnes par ménage, une centaine sera nécessaire pour assurer le renouvellement du parc et permettre la fluidité du marché. Enfin 335 logements permettront d'accueillir 753 nouveaux habitants (335 *2.25).

Soit une population d'environ 7.487 habitants au bout de 10 ans (6734 + 753).

→ Envisager l'accueil de 753 habitants supplémentaires soit une perspective de population d'environ **7.487 habitants dans 10 ans**, ce qui correspond à un taux moyen de croissance de **1 % par an**.

Rappel des niveaux de croissance antérieurs : +2.2 % / an entre 1999 et 2006 et +0.5% / an entre 2006 et 2011.

Rappel des objectifs du PLH actuel : 62 logements par an pour les « bourgs structurants » dont fait partie Eyguières.

Ces objectifs de croissance démographique et de production de logements sont conformes à la situation constatée sur la commune ces dernières années et respectent les objectifs posés par le Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015.

Objectifs :

Limiter la production de logements individuels pour diversifier l'offre de logements, en termes de modes d'occupation et de formes urbaines :

- afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population en favorisant particulièrement l'accueil des jeunes et des familles pour limiter la tendance au vieillissement de la population et stabiliser les effectifs scolaires ;

- afin de réduire la consommation d'espace pour l'habitat ;

Prendre en compte l'obligation de production de logements sociaux liée à la Loi SRU

Orientations :

Afin d'améliorer la diversité des logements et favoriser la mixité sociale :

→ **24 logements sociaux** à produire au minimum par an sur 2016-2026 (240 logements sur 10 ans) **soit 40%** de la production globale envisagée ;

→ En termes de **typologie** : tendre vers la création de 35% de logements collectifs, 10% d'habitat intermédiaire, 30% d'individuel groupé et 25% d'individuel pur.

Afin de réduire la consommation d'espace :

→ **Favoriser des formes urbaines denses et adaptées au tissu urbain existant ;**

Densité minimum de **30 log/ha** dans les dents creuses de la zone urbaine, selon configuration du terrain et selon proximité du centre-ville ;

Densité minimum de **25 à 30 log/ha** dans les opérations urbaines de rang SCoT (OURS) ;

Densité minimum de **15 à 20 log/ha** dans les nouveaux quartiers communaux (NQC) ;

Compte tenu des objectifs en termes de logements à produire et de la densification attendue des zones d'urbanisation, les capacités d'accueil du PLU pour le logement doivent se situer dans une fourchette de 20 à 22 hectares.

Objectifs :

Contenir le développement urbain à l'intérieur de la limite déterminante à l'urbanisation identifiée par le SCoT.

Orientations :

→ **Définir les limites d'agglomération (d'urbanisation) sans aller au-delà du canal de Craponne au sud et en**

- Précisant la localisation des Opérations Urbaines de Rang Scot (OURS) par l'inscription de zones d'urbanisation future,
- Limitant l'usage de nouveaux quartiers communaux (NQC),
- Définissant des règles et orientations d'aménagement permettant la densification des nouvelles opérations urbaines

→ **Permettre la densification des zones urbaines existantes,**

Objectifs :

Conforter le développement de l'habitat à proximité du centre-village et des équipements collectifs afin de revitaliser le centre ancien, redynamiser le commerce de proximité et réduire les besoins de déplacements.

Assurer la cohérence urbaine et architecturale entre le tissu existant et les zones d'extension pour un cadre de vie préservé.

Orientations :

→ Exploiter préférentiellement les capacités d'accueil identifiées à l'intérieur de la zone urbaine existante :

- en incitant à l'utilisation rationnelle du foncier,
- en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale des opérations,
- en organisant si possible le maillage des liaisons douces,

→ Développer l'urbanisation au plus près de la zone urbaine existante :

- en adaptant les capacités d'accueil du PLU aux objectifs de croissance démographiques,
- en favorisant la mixité des fonctions urbaines pour les quartiers proches du centre village,
- en organisant le maillage des liaisons douces
- en proposant des formes urbaines assurant la réduction de la consommation foncière.

→ Développer l'urbanisation à proximité du pôle d'équipements publics au sud :

- en favorisant la densification et la mixité des logements,
- en organisant le maillage des liaisons douces,

→ Compléter et densifier l'urbanisation des secteurs diffus proche du centre :

- secteur du chemin des Frères Mineurs : organiser la densification raisonnée des secteurs déjà investis et mités,
- zone UE des Paluds : requalifier et densifier la partie à vocation d'« activités » de la zone,

Prévoir des espaces tampons à l'interface entre les opérations d'aménagement et les zones naturelles ou agricoles : mise en place d'une trame verte pour favoriser l'intégration paysagère, traitements hydraulique, corridors modes doux.... (SCOT)

Objectif :

Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et des transports en commun.

Orientations :

→ Développer un réseau de liaisons douces (piétons, cycles) et d'itinéraires de promenade :

- Créer un réseau de cheminements doux continu à l'intérieur de la zone urbaine et irriguant l'ensemble des quartiers afin de limiter l'usage de la voiture d'une part et afin de faciliter l'accès des modes doux au centre-ancien et aux équipements publics ; et l'accès aux transports en commun.

Objectif :

Poursuivre l'adaptation et le renforcement des équipements publics nécessaires au développement de la commune.

Orientations :

Il devra être prévu à court ou moyen terme les équipements suivants :

- La Restructuration des équipements scolaires
- L'Extension de la crèche
- L'Extension de l'Hôtel de Ville
- La Construction d'un espace inter génération
- L'Extension de la médiathèque

Objectif :

Réduire les besoins en déplacements.

Orientations :

Différents objectifs et orientations déjà énoncés ci-dessus concourent à la réduction des besoins en déplacements. Il s'agit des objectifs/orientations suivants :

- Conforter le développement de l'habitat à proximité du centre-village,
- Permettre le développement de l'habitat à proximité du pôle d'équipements publics au sud,
- Exploiter préférentiellement les capacités d'accueil identifiées à l'intérieur de la zone urbaine existante :
- Développer l'urbanisation au plus près de la zone urbaine existante,
- Contenir le développement urbain à l'intérieur de la limite déterminante à l'urbanisation identifiée par le SCoT.
- Développer un réseau de liaisons douces (piétons, cycles) et d'itinéraires de promenade :
- Développer l'offre de stationnement à proximité du centre village ;

D'autres orientations énoncées plus loin dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participent également à cet objectif :

- Développer modérément les capacités d'accueil pour les activités économiques afin de maintenir l'emploi sur la commune,
- Maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximités,
- Renforcer les équipements publics,
- Etc....

Objectif :

Favoriser le développement des communications numériques.

Orientations :

→ **Prévoir le développement progressif du réseau très haut débit** et imposer aux constructions nouvelles les dispositions permettant le raccordement ultérieur à ce futur réseau.

Développement économique - Commerces - Loisirs

Objectif :

Pérenniser les activités agricoles et leur diversité, en tenant compte de leurs multiples fonctions : productive, paysagère, environnementale, touristique... et des spécificités des différents terroirs qu'elles mettent en valeur.

Orientations :

- **Préserver les caractéristiques et l'intégrité des terroirs reconnus par une AOC** afin de pérenniser leur mise en valeur agricole
- **Préserver les Réseaux d'irrigation** élaborés depuis des siècles.
- **Limiter la consommation pour l'urbanisation de terres à bon potentiel agricole ;**
- **Affirmer la vocation des zones agricoles à être cultivées durablement ;**
- **Promouvoir et permettre le développement d'une agriculture** vivante, durable, diversifiée, innovante, ouverte aux jeunes professionnels et respectueuse de l'environnement. Elle produira et contribuera à l'entretien du territoire, au tourisme, à la prévention des risques (inondations et incendies) ;
- **Maintenir des unités d'exploitation facilement exploitables** en limite des zones urbaines : éviter d'enclaver et de morceler le foncier agricole et donner des limites franches à l'urbanisation ;
- **Permettre la pérennisation des structures agricoles existantes** dans le respect des paysages remarquables.

Objectif :

**Favoriser le développement du tissu économique local pour générer des emplois sur la commune. Dans le cadre du schéma intercommunal pour les zones spécialisées et du document d'aménagement commercial.
Améliorer la qualité urbaine des zones spécialisées**

Orientations :

- **Poursuivre l'aménagement et la requalification** des zones d'activités communales existantes.
- **Favoriser la densification** de ces zones d'activité pour limiter la consommation d'espace.
- **Interdire la création de logements** dans les zones d'activités spécialisées.
- **Poursuivre l'accueil d'activités économiques compatibles** avec le voisinage de l'habitat dans les zones urbaines et à urbaniser généralistes.
- **Prévoir l'avenir et permettre l'accueil à moyen terme de nouvelles activités économiques** par la création d'une nouvelle zone d'activités sur l'un des secteurs identifiés par le SCoT comme Site Economique d'Importance Locale (SEIL).

Objectif :

Maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité.

Orientations :

- **Limiter les implantations de commerces de détail** en dehors des pôles commerciaux que constituent le centre-ville et les abords du supermarché.
- **Ne pas accueillir de nouvelle grande surface commerciale.**

Objectif :

En matière de tourisme vert et de loisirs :

Maintenir et développer l'offre d'activités et de services en cohérence avec la Charte du PNR des Alpilles et dans le respect de la Directive Paysagère des Alpilles.

Orientations :

- **Permettre le développement des activités agrotouristiques** qui peuvent bénéficier des richesses naturelles et patrimoniales de la commune, dans le respect de ces richesses naturelles et patrimoniales
- **Assurer la pérennité des activités économiques de tourisme et de loisir**, même celles situées en secteur sensible et/ou protégé, tout en assurant la préservation des secteurs sensibles et/ou protégés,
- **Mettre en valeur les éléments patrimoniaux, les espaces naturels et les paysages** qui sont les principales potentialités de développement touristique de la commune ; **et les rendre accessibles pour une appropriation** par la population et une contribution au développement touristique ;

Paysage

Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Objectif :

**Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.
Protéger les ressources en eaux.**

Orientations :

- **Protéger les espaces agricoles** notamment ceux qui participent au maintien des équilibres naturels et plus particulièrement les grandes unités vierges de tout mitage ;
- **Préserver les espaces naturels** : boisements ; cours d'eau et leur ripisylve, zones humides et éviter toute coupure des continuités écologiques ;
- **Protéger les haies, canaux et éléments linéaires ou ponctuels du patrimoine vernaculaire**, présents dans les secteurs agricoles, naturels ou urbains ;
- **Protéger la trame bleue d'Agglopoles Provence ainsi que les zones humides** ;
- **Protéger les captages d'eau potable** ;

Objectif : PAYSAGE

Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine communal

Mettre en œuvre les objectifs de la Directive Paysagères des Alpilles et la charte du PNR des Alpilles

Orientations :

- **Assurer une préservation stricte des paysages naturels remarquables et identitaires du territoire repérés par la directive paysagère des Alpilles** : Massif des Opiès – piémont des Baraques, massif des plaines, Mont Menu, Le Défens et Castellans-Vaussière
 - Pour ces entités paysagères, le PLU assurera une préservation stricte par l'interdiction de toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole en zone A et de toute construction en zone N. Le respect de l'équilibre des paysages doit être observé pour les bâtiments agricoles et leurs extensions.
- **Assurer une préservation stricte des paysages agraires remarquables et identitaires du territoire repérés par la directive paysagère des Alpilles** : Plaine de Roquemartine, Vallon des Glauges, le Garrigon et les Garrigues, Vignes-Vieilles, Les Paluds Est, les barres-piémont du Défens, les Paluds de la Baume.
 - Pour ces entités paysagères agraire, le PLU assurera la protection de l'aspect naturel du massif et des espaces ouverts emblématiques des piémonts. Pour ce faire, le PLU interdira toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole en zone A et toute construction dans les zones A qui sont restées vierges de constructions. Le respect de l'équilibre des paysages doit être observé pour les bâtiments agricoles et leurs extensions.
- **Assurer la protection des zones visuellement sensibles (ZVS) repérées par la directive paysagère des Alpilles** : Vaussière et Saint-Joseph.
 - Pour ces entités paysagères, le PLU protégera l'intégrité des paysages en interdisant les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole et en exigeant que les constructions autorisées respectent l'équilibre des paysages.

- **Assurer la préservation des cônes de vues remarquables (CV) repérés par la directive paysagère des Alpilles** : Plaine de Roquemartine, Saint-Pierre de Vence, piémonts Est et Ouest du Castellas, vallon du Meyrol et les Paluds de la Baume.
 - Pour ces entités paysagères qui sont contiguës les unes des autres, le PLU assurera une préservation stricte par l'interdiction de toute construction nouvelle dans la zone naturelle et interdira les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole dans la zone A. les constructions autorisées respectent l'équilibre des paysages.
- **Assurer le maintien et la préservation des alignements d'arbres remarquables, marqueurs du paysage et participants aux trames verte et bleue** : château de Roquemartine, et entrées Est, Sud-Est, Sud et Ouest du village.
 - Pour ces éléments, le PLU assurera leur préservation par une identification au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **Assurer le maintien et la préservation des Gaudres, canaux, fillioles et ripisylves, marqueurs du paysage et participants aux trames verte et bleue** : fossé du Meyrol, canal de Craonne et annexes, canal de la vallée des Baux, canal des Garriges et canal du Moulin d'Eyguières.
 - Pour ces éléments, le PLU assurera leur préservation par une identification au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- **Assurer une préservation stricte des paysages emblématiques et des cônes de vues remarquables situés en dehors de la directive paysagère des Alpilles** : Coussouls de Crau : Crau de la Jasse et le Granoux.
 - Pour ces entités paysagères, le PLU assurera une préservation stricte par l'interdiction de toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole et en exigeant que les constructions autorisées respectent l'équilibre des paysages
- **Assurer la mise en valeur des entrées de villes.**

Objectif :

Préserver et remettre en état les continuités écologiques.

Orientations :

L'ensemble des orientations présentées ci-dessus participent de l'objectif de protection et de remise en bon état des continuités écologiques

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

→ Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat.

Rappel Bilan du PLU depuis 2008 : une trentaine d'hectares consommés pour 242 nouveaux logements. Cela représente une densité moyenne de 8 logements par ha soit une consommation moyenne de 1.250 m² par logement

Objectif fixé dans le PLU : viser une densité minimale de 25 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble des zones à urbaniser, soit une consommation moyenne de 400 m² par logement.

Avec une densité différente selon les secteurs :

- Densité minimum de **20 à 30 log/ha** dans les dents creuses de la zone urbaine, selon configuration du terrain et selon proximité du centre-ville ;
- Densité minimum de **25 à 30 log/ha** dans les opérations urbaines de rang SCoT (OURS) ;
- Densité minimum de **15 à 20 log/ha** dans les nouveaux quartiers communaux (NQC) ;

- **Limiter l'urbanisation pour l'habitat aux espaces immédiatement en continuité du Bourg ;**
- **Réduire les surfaces des zones d'urbanisation futures à celles nécessaires aux besoins en habitat.**
- **Favoriser la densification dans les zones d'activités.**