PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Eguilles

1.2

Justification des choix et Evaluation environnementale

Dossier d'approbation

Mars 2017

G2C territoires

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eguilles	
Nom du fichier	**Justification des choix et Evaluation environnementale**
Version	mars 2017
Rédacteur	*Judit Rouland*
Vérificateur	*Mandy Albertengo*
Approbateur	*Véronique Coquel*

3. Justifications des choix et Evaluation environnementale

Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement 2
- Principaux éléments du PLU 2
- Respect des engagements en matière d'environnement et articulation avec les autres documents d'urbanisme et d'environnement 5

Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement 16
- Scenario « fil de l'eau » 16
- Identification des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le projet de PLU 20

Analyse des incidences notables prévisibles 22
- Analyse des composantes environnementales 29
- Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement 37

Justification des choix 50
- Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 50
- Analyse de la consommation d'espaces 90
- Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement 111

Mesures visant à éviter, réduire ou à compenser les incidences du PLU sur l'environnement 162
- Définition et mise en application des mesures 162
- Tableau des principales mesures 163

Dispositif de suivi et évaluation des incidences sur l'environnement 165

OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATIONS AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Principaux éléments du PLU

La commune d'Eguilles a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles L.151- et suivants du Code de l'Urbanisme.

En prévoyant d'élaborer son PLU, à travers la révision de son POS, la commune d'Eguilles a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement économique. L'objectif est également de tendre vers l'équilibre entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières, dans la perspective d'un développement durable et équilibré.

L'élaboration de ce plan a été engagée par la délibération du 18 décembre 2014 en conseil municipal qui a prescrit la révision complète du POS approuvé en 1988 afin de le transformer en PLU.

Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire sur le long terme. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

Synthétiser les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités et les hiérarchiser ;

Préciser les potentialités et besoins de la commune (économie, transports, ressources, réseaux, ...)

Formuler les objectifs et orientations du développement communal sur le long terme pour les 10 ans à venir.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 6 juin 2016, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

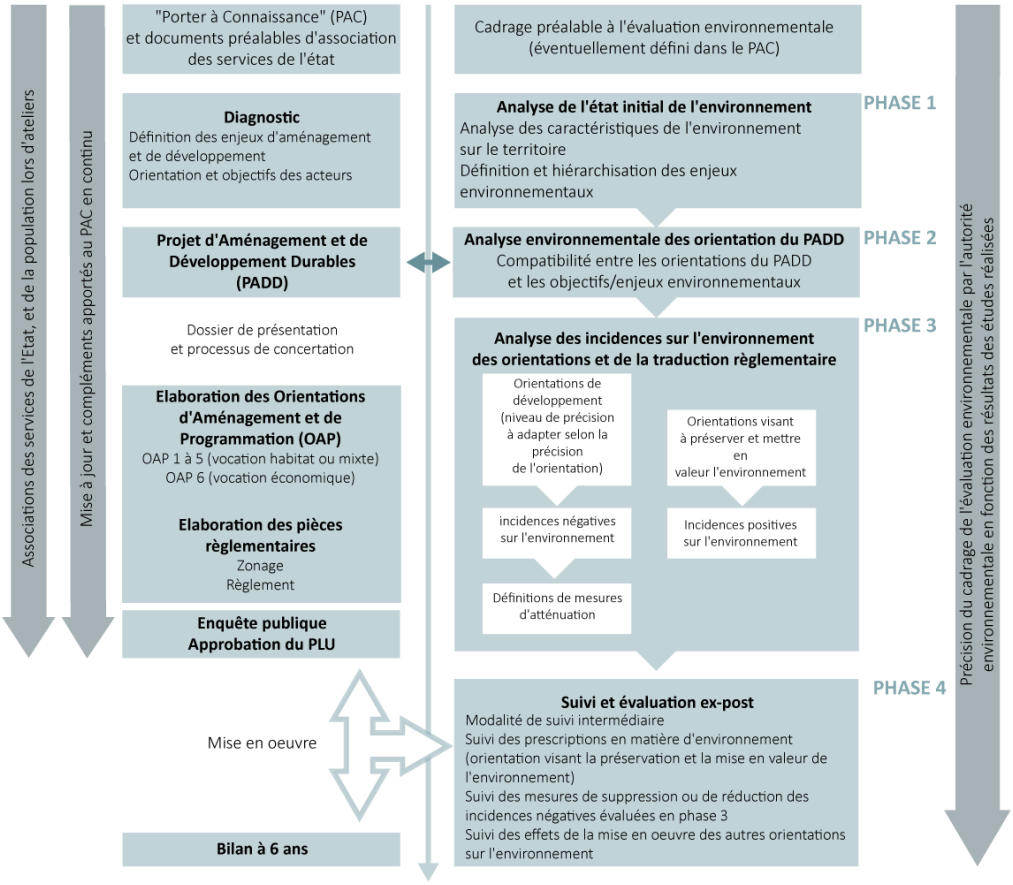
Ces outils reposent sur la définition d'outils d'évaluation :

Le scenario « fil de l'eau » qui prolonge les tendances d'évolution constatées et permet d'évaluer leurs effets éventuels sur l'environnement : il sera un point de comparaison pour élaborer l'évaluation environnementale.

Une analyse des enjeux environnementaux du territoire de projet présenté dans le PADD.

Ainsi, l'ensemble des orientations et grands principes du projet de PLU ont pu être travaillés au regard de chacun des enjeux environnementaux déjà identifiés et qui orientent le scénario « fil de l'eau ». Ce triptyque enjeux hiérarchisés, scénario « fil de l'eau » et matrice d'analyse constitue le cœur de l'évaluation environnementale du PLU.

Mise en parallèle des démarches d'évaluation environnementale et d'élaboration du PLU



Une démarche environnementale de co-construction itérative

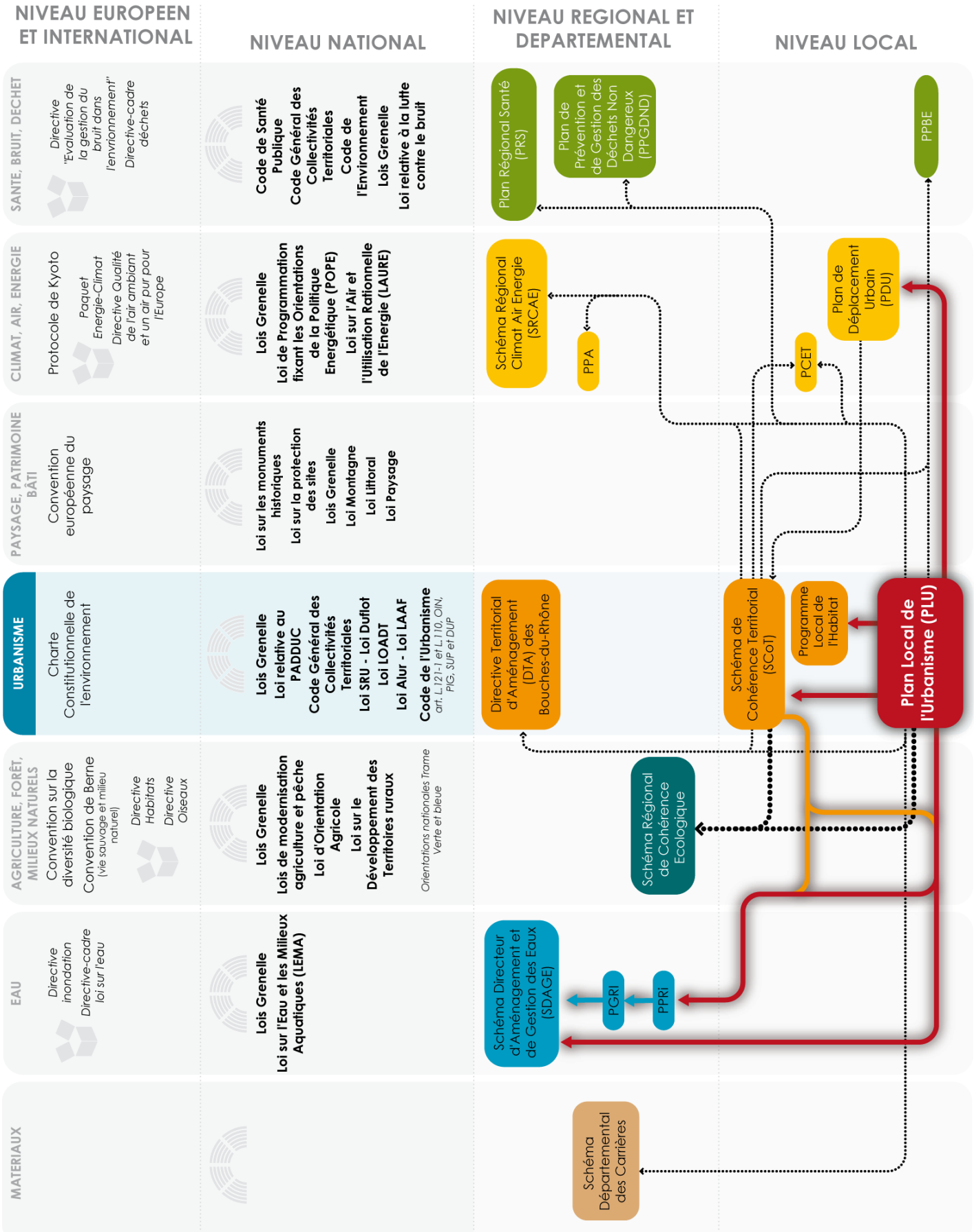
Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les OAP a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus value environnementale.

Hiérarchie des normes et documents sectoriels à considérer pour assurer une cohérence régionale

Sources : G2C Territoires

Sigles : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT), Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF), Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), Plan Climat Energie Territorial (PCET), Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)



Respect des engagements en matière d'environnement et articulation avec les autres documents d'urbanisme et d'environnement

De nombreuses problématiques environnementales majeures ont mobilisé les politiques internationales, communautaires et nationales depuis plusieurs années et ont donné lieu à l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme ou d'environnement d'échelle régionale : *atténuation du changement climatique, préservation de la biodiversité, gestion de la qualité et de la quantité de la ressource en eau, gestion des déchets, atténuation de la dégradation des sols, préservation et valorisation du patrimoine, lutte contre le bruit et préservation de l'environnement pour garantir la santé de tous*.

Pour chacune de ces problématiques environnementales, les développements ci-après rendent compte successivement du respect des grands engagements puis de l'articulation avec les principaux autres documents, présentés dans l'ordre de leur importance relative pour le PLU au regard de la hiérarchie des normes et de la cohérence souhaitée avec certains documents (SRCAE, SRCE, etc.), en raison du rôle de document transversal de planification que joue le PLU.

Cette articulation permet, à partir des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, de repérer dans les plans et programmes retenus, les dispositions intéressantes pour le PLU d'Eguilles.

Le changement climatique

Le PLU tend à respecter l'objectif de la Convention-Cadre des Nations Unies[1] de 1992 sur les changements climatiques qui est de « *stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique* ». Il respecte plus particulièrement les objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre du protocole de Kyoto de 1997, transcrits dans la stratégie nationale de développement durable de 2003 actualisée en 2009, le plan climat national de 2004 actualisé en 2011, la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de 2005 (loi « POPE ») et les lois Grenelle.

Bien que les enjeux soient d'ampleur nationale, le PLU met en œuvre certaines orientations participant, à plus petite échelle, à la réduction des émissions de polluants atmosphériques responsables du phénomène de changement climatique. Il tend également à la réduction des principales émissions de gaz à effet de serre (transport et résidentiel-tertiaire), conformément à la directive européenne du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe.

Les risques naturels sont étroitement liés aux changements climatiques, ce qui propulse ce duo au cœur des préoccupations internationales. En effet, les changements climatiques ont pour conséquence une augmentation des fréquences et une aggravation des incidences de ces risques et aléas (inondation, canicule, sécheresse, incendie, etc.) sur la population et l'environnement.

La commune est un territoire vulnérable à de nombreux risques naturels, mais plus particulièrement aux incendies, aux mouvements de terrains et aux inondations. L'élaboration du PLU, en réponse à ce constat, s'est appuyée sur la désignation en Territoire à Risque Important d'Inondation.

En cela, le PLU tend à respecter les objectifs de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation.

[1] Le Convention-Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique (CCNUCC) met en place un cadre global d'effort intergouvernemental pour faire face au défi posé par le changement climatique. Elle reconnaît que le système climatique est une ressource partagée dont la stabilité peut être affectée par les émissions industrielles CO_2 ainsi que d'autres gaz à effet de serre.

Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) PACA

Le PLU n'a pas de lien juridique direct avec le **SRCAE,** document d'orientation stratégique, mais une **prise en compte et une cohérence entre les deux documents a été souhaitée**, notamment parce que le PLU est un document d'approche transversale du territoire et de ses composantes.

Créé par l'article 68 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II , il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Le SRCAE est décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent. Il a défini les objectifs suivants :

Réduire les consommations d'énergie ;

Développer la production d'énergie renouvelable ;

Réduire les émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) ;

Réduire les émissions de polluants atmosphériques.

Le SRCAE est un document stratégique d'échelle régionale n'ayant pas vocation à comporter des mesures ou actions – les mesures ou actions relèvent des collectivités territoriales notamment via les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET). Il comporte, néanmoins, un Schéma Régional de l'Éolien, opposable lors de la définition des zones favorables au développement de l'éolien et, éventuellement, des normes de qualité de l'air pour certaines zones géographiques.

Le Schéma Régional Eolien permet d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le SRCAE, et son annexe le SRE, de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et approuvé par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Plan Climat-Energie Territorial du Pays d'Aix (PCET)

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est la déclinaison opérationnelle du SRCAE sur le territoire de l'intercommunalité du Pays d'Aix. Il constitue le projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.

Tout comme pour le SRCAE, il n'existe pas de lien juridique direct entre le PLU et le PCET. Néanmoins, il a été préférable de le prendre en compte afin de faire ressortir de potentiels enjeux sur le territoire communal.

Créé par l'article 68 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, ce plan a pour ambition de définir les actions opérationnelles découlant du cadre stratégique du SRCAE. Ce plan vise deux objectifs :

limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;

réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

En 2013, le PCET de la Communauté du Pays d'Aix a été adopté. Un premier bilan a pu être tiré :

« Deux actions phares se traduisent déjà par des résultats encourageants. En effet, les efforts entrepris en matière de covoiturage ont évité l'émission en Pays d'Aix de 7 800 tonnes équivalent carbone tandis que le recours accru aux énergies renouvelables pour le chauffage, en remplacement des énergies fossiles, en a évité 2 238.

Il semblerait par ailleurs, avec le recul, permis par ces neuf mois de pratique, que la collectivité soit en mesure d'aller au-delà des objectifs annuels fixés par le PCET pour parvenir d'ici à 2018 à une réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 2007.

Ce résultat doit cependant être nuancé dans la mesure où plus de 95 % des économies de GES réalisées sur les neuf derniers mois de 2013 ont été obtenues grâce à la seule production d'énergies renouvelables.

L'enjeu est donc de poursuivre les objectifs en agissant sur l'ensemble du panel d'actions prévu par le plan. »

Les objectifs du PCET de la CPA ont été définis en fonction des différents secteurs : les transports, le résidentiel et les autres secteurs (industriel, tertiaire, déchets). Les secteurs des transports et du résidentiel ont pu faire l'objet d'une scénarisation des objectifs, puisqu'il s'agit des deux domaines où la CPA et ses partenaires disposent de leviers d'actions :

Dans les transports, au travers du Plan de Déplacement Urbain : « **réduction des émissions de GES des transports de -25 % à l'horizon 2020** (805 ktéqCO2 en 2020 contre 1 067 ktéqCO2 en 2010) »

Dans le secteur résidentiel : « **réduction des émissions de GES du secteur de l'habitat de - 27 % à l'horizon 2020** ». Cet objectif est rendu possible par un développement soutenu des énergies renouvelables et une maîtrise de la demande en énergie des logements.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU de la Communauté du Pays d'Aix a été élaboré et en est actuellement à la phase d'enquête publique. Son approbation est prévue pour la fin de l'année 2015.

Le projet de PDU se fixe trois objectifs au service de l'Eco mobilité plus un objectif transversal de communication et sensibilisation. Ces objectifs s'enrichissent mutuellement et se mettent en cohérence au sein d'un réseau d'influence. Le projet de PDU propose :

Un saut qualitatif et quantitatif dans l'offre de transport public : « **Mettre en place une offre de transport en commun performante articulée sur des pôles et parkings relais à développer** » ;

Un saut qui s'appuie sur une politique de stationnement qui facilite l'accès aux lignes de bus et cars, libère de l'espace au profit des modes actifs : « **Limiter l'usage de l'automobile au profit des autres modes de déplacement** » ;

Un saut qui affirme également la volonté de réunir les conditions favorables aux déplacements vélos et piétons : « **Donner plus de place aux modes actifs : le vélo et la marche à pied** ».

Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des Bouches-du-Rhône

Issu de la loi sur l'air, le Plan de Protection de l'Atmosphère définit les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être, les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires.

Le PPA des Bouches-du-Rhône a été révisé et approuvé en mai 2013 par le préfet. Le PPA se décline en 36 actions, dont une transversale, sur 113 communes du département des Bouches-du-Rhône dont Eguilles. Ces actions portent sur les secteurs transport, aménagement, déplacements, l'industrie, le chauffage, l'agriculture et le brûlage. Sur les 36 actions, 20 d'entre elles sont réglementaires et définies par le code de l'environnement. Toutes les actions du PPA des Bouches-du-Rhône ne s'appliquent à la commune d'Eguilles.

Principales mesures applicables au territoire d'Eguilles
Sources : G2C Territoires, d'après le PPA des Bouches-du-Rhône

Réglementaire	Transports Aménagement Déplacement	6.1 Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme, notamment pour limiter l'exposition des populations dans les zones présentant des dépassements des valeurs limites PM/NOx 6.2 Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact 7.2 Imposer des objectifs de qualité de l'air aux nouveaux plans de déplacements urbains et à échéance de la révision pour les existants
	Résidentiel Tertiaire Agriculture Brûlage	12 Limiter les émissions des installations de combustion bois de puissance inférieure à 400 kW utilisées pour le chauffage domestique 13 Limiter les émissions de particules et d'autres produits de combustion (HAP) associées aux brûlages.
Volontaire	Transports Aménagement Déplacement	16.1 Instaurer des objectifs de qualité de l'air dans le cœur dense de l'agglomération Aix-Marseille 16.2 Valoriser le schéma de développement des transports collectifs des autorités organisatrices des transports urbains 18 Mise en place d'une charte « chantier propre » intégrant un volet qualité de l'air
Accompagnement	Formation Sensibilisation Pédagogie	22 Mettre en place des démarches de formation, de sensibilisation et de pédagogie auprès des acteurs contribuant à la mise en œuvre des PPA et du grand public

La préservation de la biodiversité

Le PLU a pour objectif et orientation « **d'identifier les réservoirs de biodiversité et les différentes composantes de la trame verte et bleue** ». Pour cela, il définit les actions nécessaires au maintien des grandes composantes écologiques et de leur préservation.

Il respecte en cela les objectifs :

de la **Convention de Berne de 1979** sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel et de la Convention sur la diversité biologique issue du Sommet de la Terre de Rio en 1992, confirmée par la communauté internationale à Johannesburg en 2002 avec pour objectif d'«*assurer d'ici 2010 une forte réduction du rythme actuel de perte de diversité biologique aux niveaux mondial, régional et national à titre de contribution à l'atténuation de la pauvreté et au profit de toutes les formes de vie sur la planète* ». En 2010, année internationale de la biodiversité, s'est tenue à Nagoya la 10ème conférence des Nations Unies pour la **Convention sur la Diversité biologique**, avec notamment l'objectif de création d'un réseau d'espaces protégés couvrant 17% de la surface terrestre et 10% des océans d'ici 2020 ;

des **Directives européennes** constituant le réseau Natura 2000 – «**Habitats-Faune-Flore**» (1992) et «**Oiseaux** » (1979, remplacée en 2009 par la Directive relative à la conservation des oiseaux sauvages) –, de la **stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère du Conseil de l'Europe**[2] (1995), qui a notamment été traduite

[2] La Stratégie paneuropéenne pour la diversité biologique et paysagère (SPDBP) a été élaborée suite au Sommet de la Terre de Rio et à l'adoption de la "Convention sur la diversité biologique" des Nations Unies. Elle a été adoptée lors de la Troisième Conférence ministérielle "Un environnement pour l'Europe" réunie en octobre 1995 à Sofia (Bulgarie). Le principal objectif de la Stratégie est de

par les **lois Grenelle** à travers le dispositif **Trame verte et bleue**, et de la stratégie de biodiversité de l'Union européenne (2010), qui vise à enrayer la perte de biodiversité d'ici à 2020 et à protéger, évaluer et rétablir la biodiversité et les services écosystémiques d'ici à 2050 ;

de la **loi sur l'eau et les milieux aquatiques** (LEMA) de 2006 réformant le cadre global de la politique française de l'eau notamment pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés par la **Directive-cadre sur l'eau** de 2000, l'article 6 de la **Charte de l'environnement** de 2004 et la **stratégie nationale pour la conservation de la biodiversité à l'horizon 2020** (2010).

de la **Convention de Barcelone** de 1976, amendée en 1995, et les protocoles élaborés dans le cadre de cette convention visant à protéger l'environnement marin et côtier de la Méditerranée tout en encourageant des plans régionaux et nationaux contribuant au développement durable, et notamment le Protocole de Marrakech publié en droit français par le décret du 16 octobre 2014, actualisant les listes d'espèces.

Globalement, le PLU contribue à la préservation de la biodiversité locale qui représente d'importants enjeux au vu de la haute qualité de ses sites et de la grande diversité floristique et faunistique (sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques ...).

Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une **Trame Verte et Bleue** (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un **outil d'aménagement du territoire**. L'un des principaux objectifs (*visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement*) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « **continuités écologiques** » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été arrêté par le préfet de Région et approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 novembre 2014.

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les **directives européennes** et traduit les **orientations nationales de la Trame Verte et Bleue**. Il propose un plan d'actions stratégiques qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.

Déclinées par la suite au sein du SCoT du Pays d'Aix, les grandes orientations du SRCE et du SCoT ont servi de support à la définition de la Trame Verte et Bleue au sein du PLU, plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PLU d'Eguilles est compatible avec les orientations du SCoT et prend en compte celles du SRCE.

---

trouver une riposte cohérente au déclin de la diversité biologique et paysagère en Europe et de garantir la durabilité de l'environnement naturel.

La gestion durable de la ressource en eau

Le PLU entend assurer un accès efficace, équitable et durable aux ressources en eau, tout en améliorant la qualité sanitaire. Il tend à respecter, en cela, les objectifs :

de la convention de Rio de 1992 et de la déclaration de Johannesburg de 2002 ;

de la **directive-cadre européenne sur l'eau** de 2000 qui fixe aux États membres un objectif de bon état des milieux aquatiques à l'horizon 2015, par le biais du **SDAGE** en France ;

de la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la **Directive-Cadre sur l'Eau** et de la **loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques** de 2006.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- <u>Les objectifs assignés aux masses d'eau :</u>
  - 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%)
  - 76,6% en 2021
  - 100% à l'horizon 2027

- <u>9 orientations fondamentales :</u>
  0. S'adapter aux effets du changement climatique
  1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
  2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
  3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
  4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
  5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
  6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
  7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
  8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Arc

La commune est également inscrite au sein du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Arc approuvé le 13 mars 2014. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable qui expose le diagnostic de la situation existante du milieu aquatique et des usages et de leurs perspectives d'évolution, définit pour le bassin versant 5 enjeux :

- INONDATION : Limiter et mieux gérer le risque inondation à l'échelle du bassin versant sans compromettre le développement du territoire ;
- QUALITÉ : Améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques du bassin versant de l'Arc ;
- MILIEUX NATURELS : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques ;
- RESSOURCES EN EAU : Anticiper l'avenir, gérer durablement la ressource en eau ;
- REAPPROPRIATION DES COURS D'EAU DU TERRITOIRE : réinscrire les rivières dans la vie sociale et économique.

La commune doit veiller à la qualité des cours d'eau qui l'a traverse et qui sont globalement dans un état écologique moyen selon le SDAGE. Le territoire est vulnérable notamment aux risques inondation de la Touloubre, et de débordement et ruissellement des vallats du bassin versant de l'Arc.

L'élaboration du PLU, en réponse à ce constat, s'est appuyée sur l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques et de leur préservation en tant que continuité écologique. Ont également été pris en compte le risque inondation de la Touloubre (désignation en Territoire à Risque Important d'Inondation) ainsi que le nécessaire entretien des vallats au sud du territoire communal pour limiter les risques de débordement.

La gestion durable des ressources sol/sous-sol

Les questions relatives à la protection et la gestion de la ressource sol/sous-sol ont fait l'objet en 2006 d'une réflexion sur la définition, à l'échelle européenne, d'une directive-cadre en faveur de la protection des sols. En 2014, aucune directive européenne n'est actée visant à préserver la ressource sol/sous-sol. Néanmoins, les problématiques relatives à cette ressource sont reprises au sein des directives européennes relatives à l'eau, l'air et les déchets.

Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles (PER)

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles (PER) "séisme - mouvements de terrain" a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 août 1989. Il vise l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones les plus exposées d'une part, et des prescriptions spécifiques pour les constructions nouvelles autorisées dans les zones moins exposées, d'autre part.

Le PLU traduit la gestion des ressources du sol et du sous-sol au sein des objectifs relatifs à la préservation des paysages et la conservation des espaces agricoles, et intègre le PER visant à réduire les risques d'exposition de la population aux risques du sol et du sous-sol.

La prévention et la gestion des déchets

La commune d'Eguilles ne dispose pas de la compétence déchet qui a été déléguée à l'intercommunalité. Toutefois, le PLU tend à optimiser la distribution des points de collecte des déchets au sein de l'enveloppe urbaine. En cela, il respecte les objectifs :

De la **directive-cadre relative aux déchets** qui vise à garantir le contrôle des cycles des déchets, de la production à l'élimination, en mettant l'accent sur la valorisation et le recyclage.

Des **lois Grenelle** qui confortent les politiques de déchets en renforçant les domaines de la prévention ou de la réduction de la quantité des déchets par la mise en œuvre de programmes locaux de prévention des déchets.

Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND)

Un Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux pour le département des Bouches-du-Rhône est mise en œuvre depuis son approbation le 19 décembre 2014. Les grands objectifs du plan sont les suivants :

Produire le moins possible de déchets :

- Réduire de 10% la production d'ordures ménagères et assimilés en 2026, soit une baisse de 44 kg/hab/an ;
- Réduire les tonnages de déchets d'activités économiques stockés et incinérés de -30% en 2026 ;
- Réduire les tonnages de déchets non dangereux stockés et incinérés de -23% en 2026.

Recycler et valoriser le plus possible, dans des conditions économiquement acceptables

- Amélioration des performances de collecte sélective du verre de + 40% en 2026 ;
- Amélioration des performances de collecte sélective des emballages légers (plastique, cartonnette, briques, métaux) de + 40% en 2026 ;
- Amélioration des performances de collecte sélective du papier de + 40% en 2026 ;
- Valorisation organique des biodéchets ménagers de + 15% en 2026 ;
- Amélioration du taux de valorisation matière et organiques des encombrants pour atteindre 80% en 2026 ;
- Amélioration du taux de valorisation matière des gravats pour atteindre 90% en 2026 ;
- Amélioration du taux de recyclage des déchets ménagers et assimilés pour atteindre 50% en 2026 ;
- Tonnage de biodéchets triés par les gros producteurs : 36 000 tonnes en 2026.

Traiter localement dans les installations existantes et en projet avec des techniques fiables, performantes et respectueuses de l'environnement

- Ajustement annuel des capacités d'incinération et de stockage en tenant compte des objectifs quantitatifs de prévention et de valorisation ;
- Prolongation de la durée d'exploitation des 4 Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux (Aix en Provence, La Fare les Oliviers, Les Pennes Mirabeau, Septèmes les Vallons) intégrant la préservation des capacités de stockage résultant du 1er principe ;
- L'exploitation de nouvelles capacités de stockage de l'ISDND de La Ciotat sous réserve du respect de la limite fixée par le Plan ;
- L'exploitation d'une installation de tri mécano-biologique sur le territoire du SAN Ouest Provence.

Ajuster les capacités de stockage et d'incinération aux besoins du territoire

- Pour accompagner les objectifs du plan les capacités annuelles d'incinération et de stockage sur le périmètre du plan seront progressivement réduites pour atteindre -30% en 2026.

La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine

La Convention Européenne du Paysage a pour objet de promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine.

Les engagements pris par la France en matière de paysage sont les suivants :

Reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;

Définir et mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;

Mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ;

Intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelles, environnementales, agricoles, sociales et économiques, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.

La mise en œuvre de ces engagements s'est traduite en France par la définition de la **loi « Paysage »** qui vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle correspond essentiellement à une loi d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU applique les dispositions de la loi Paysage.

Le PLU doit également veiller au respect de « *la législation en matière de protection des sites et des paysages ainsi qu'en matière de protection des monuments classés ou inscrits* ».

En matière d'agriculture et conformément au code rural, le PLU définit les grandes orientations de développement rural, essentiellement dans la plaine de la Durance. Trois outils réglementaires sont mis en œuvre pour préserver le foncier agricole :

La **loi d'Orientation Agricole** de 1999 ;

La **loi sur le développement des territoires ruraux** de 2005 permet aux départements de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain.

La **loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt** (LAAF) de 2014 vise à favoriser la reconnaissance de l'agriculture, l'alimentation et la forêt comme des composantes économique, sociale et territorial essentielle à l'équilibre économique.

Le PLU applique les dispositions des lois relatives à l'agriculture dans son objectif principal de « **maintenir et diversifier les activités économiques** », dont l'agriculture est l'un des piliers. Cet objectif vise à préserver les terres agricoles et garantir le maintien, dans un premier temps, de l'agriculture à Eguilles, tout en favorisant le développement de pratiques agricoles vertueuses.

La lutte conter le bruit

L'Union Européenne, dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores, définit une approche commune visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elle fixe les objectifs suivants :

Permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit au moyen de Cartes de Bruit Stratégiques ;

Prévenir et réduire les bruits excessifs au moyens de Plans d'Actions ;

Protéger les zones calmes ;

Faire en sorte que l'information et la participation du public soient au cœur du processus.

Cette directive doit également servir de base pour mettre au point des mesures communautaires relatives aux sources de bruit.

Le droit français, la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, applique les orientations définies dans la directive précitée, et définis les modalités d'application. Il précise également les actions et documents à mettre en place pour réduire les incidences des projets liées au bruit sur l'environnement et la santé.

Ces grands principes sont repris dans le PLU, notamment au travers de l'identification des zones urbaines en léger retrait par rapport à l'axe de desserte principal (RD 561), grand émetteur de nuisances sonores. En cela, le PLU tend à respecter les objectifs réglementaires de la directive cadre et des lois françaises.

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

La réalisation d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) répond aux objectifs de la Directive Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix possède la compétence de lutte contre le bruit et a ainsi réalisé un PPBE. Ce document permet d'identifier les sources de nuisances sonores, de les analyser et de proposer des mesures afin de réduire ces nuisances.

Le PPBE identifie les enjeux de son territoire : les secteurs sensibles, les zones calmes dont Eguilles fait partie, et les acteurs impliqués.

Il propose des mesures pour prévenir ou réduire les nuisances sonores, que les acteurs du territoire peuvent mettre en place. Cette liste non exhaustive vise à informer des mesures techniques et administratives disponibles. Dans le cadre de l'identification des zones calmes, la commune, accompagnée de la communauté du Pays d'Aix, doit définir les zones calmes urbaines (parc, quartiers à ambiance sonore modérée) et mettre en place des mesures de protection de ces espaces et/ou la création de nouveaux espaces répondant à ces critères.

Dans une quatrième partie, le PPBE fait état des actions mises en œuvre par la CPA et les communes. Ces mesures passent entre autre par :

la planification urbaine et l'élaboration de document d'urbanisme ;

une politique de développement des transports en commun sur le territoire de la CPA ;

des partenariats avec les concessionnaires d'autoroute depuis 2002 ;

des aides mises en place par la CPA à partir de 2009 ;

la mise en place d'une « plateforme » du bruit sur la communauté du Pays d'Aix.

En dernier point, le PPBE présente les mesures préventives ou correctrices à mettre en place. La commune d'Eguilles n'est pas identifiée comme un secteur à enjeu sur le territoire intercommunal. Néanmoins, elle est tenue de respecter les points suivants :

Protéger l'habitat (protection individuelle de façade) ;

Traiter le bruit à la source (enrobés acoustiques, merlons, glissières en béton armé, écrans de protection acoustique) ;

Prévenir les émissions (aménagements urbains et aménagements de voirie).

La préservation de l'environnement pour garantir la santé de tous

La loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (Loi LAURE) rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air ; la définition de normes de qualité de l'air ; l'information du public. D'un point de vue global, le PLU traduit l'orientation politique par l'optimisation du fonctionnement du village (desserte, accessibilité, développement de modes de déplacement alternatif à la voiture, stationnement). En cela, le PLU reste concordant avec les objectifs de réduction de la pollution de l'air et de risque pour la santé.

La Déclaration du millénaire des Nations Unies de septembre 2000 s'est concrétisée par la définition d'objectifs à réaliser d'ici à 2015, notamment l'objectif 7 « Assurer un environnement durable » analysant les interactions entre dégradation de l'environnement et santé.

Cette problématique majeure, qui touche plus largement les pays pauvres, est également une réalité au niveau de la France où le Plan National Santé et Environnement de 2004 dresse un constat alarmant sur les affections engendrées par le cadre de vie. A ce titre, la pollution atmosphérique urbaine, la baisse de la qualité de l'eau et l'exposition à des substances chimiques potentiellement toxiques sont mises en exergue et font l'objet d'orientations prioritaires.

Le Plan Régional de Santé (PRS) 2012-2016

Avec le Projet Régional de Santé, la santé s'organise dans une approche globale : de la prévention, la santé publique et environnementale, aux soins (hôpitaux, cliniques, maternités établissements spécialisés en soins de suite et réadaptation médecins en

cabinet, maisons de santé…) jusqu'aux prises en charge médico-sociales (établissements accueillant les personnes âgées et les personnes handicapées dépendantes, services à domicile…).

Son rôle est de favoriser l'accès à tous à des soins de qualité portant une attention particulière aux publics les plus fragiles et aux personnes en situation de précarité. Dans le cadre des documents d'urbanisme, le PRS comprend trois enjeux prioritaires :

Sécuriser et garantir l'accès à tous à une ressource de qualité afin de réduire les effets sanitaires liés aux différents usages de l'eau ;

Réduire et contrôler les expositions à la pollution atmosphérique ayant un impact sur la santé ;

Favoriser la connaissance, la recherche, l'information et l'éducation sur les risques sanitaires actuels et émergents liés à l'environnement.

Dans ce but, le PLU tend à préserver les différentes ressources en eau, par le respect des servitudes d'utilité publique relative aux captages d'eau potable, et par l'évitement du développement de l'urbanisation dans des secteurs non desservis par les réseaux publics. En ce sens, le PLU prend en compte les différentes préconisations du PRS et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et assure un cadre de vie de qualité et une meilleure prise en compte de l'environnement et de la santé dans le projet.

Les servitudes d'utilité publique

Le PLU doit respecter les servitudes d'utilités publiques. Près de 13 servitudes d'utilité publique sont recensées sur la commune :

Les servitudes liées à l'agriculture et au développement rural :

- A1 Bois et forêts : servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (servitude abrogée)
- A2 Disposition d'irrigation : servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation

Les servitudes liées aux affaires culturelles

- AC1 Servitudes de protection des monuments historiques

Les servitudes liées au développement industriel et scientifique

- I1 Hydrocarbures liquides : servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. Servitudes relatives à la construction et l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général.
- I4 Electricité : servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique)
- I5 Produits chimiques : servitudes concernant les canalisations de transport de produits chimiques. Servitudes relatives à la construction et l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général.
- I3 Gaz : servitudes relatives à l'établissement de canalisation de transport et de distribution de gaz.

Les servitudes liées aux cimetières

- Int1 Servitudes au voisinage des cimetières.

Les servitudes liées aux postes et télécommunications

- PT1 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles.
- PT2 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Les servitudes liées aux transports

- T5 Relations aériennes : servitudes aéronautiques et dégagement
- T1 Voies ferrées : zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer

ANALYSE SYNTHETIQUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Scenario « fil de l'eau »

La définition du **scenario « fil de l'eau »**, permet d'évaluer les effets éventuels sur l'environnement dans le cas de la poursuite des dynamiques à l'œuvre sur le territoire en l'absence du PLU. Il servira de **cadre de référence** et de **point de comparaison** mais permettra également **d'identifier les risques** liés à la poursuite de certaines dynamiques, et **les points de vigilance environnementaux** à conserver au cours de la construction du projet.

Ainsi, le scenario « fil de l'eau » croise trois familles d'informations :

Les dynamiques d'évolution du territoire, y compris celle impulsée le cas échéant par le document antérieur, en terme démographique et économique et leurs conséquences en termes de consommation d'espace dont la dynamique pourra être traduite en termes de besoins en ressources (eau, énergie, matériaux…) et rejets de polluants ou déchets.

Les tendances d'évolutions de la situation environnementale du territoire qui seront appréciées au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les ressources.

Les politiques, programmes et actions engagés sur le territoire et visant à la valorisation des richesses environnementales, à la réduction des pressions, à l'amélioration de la qualité des ressources.

Ainsi, il s'agira :

Dans un premier temps d'évaluer quelles sont les projections liés en termes démographiques et économiques et de présenter les dynamiques globales d'évolution du territoire en termes de constructions de logements, d'équipements.

Dans un deuxième temps, d'identifier plus précisément quels sont les projets d'aménagement et documents supra-communaux qui accompagneraient l'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre de PLU.

Dans un dernier temps, d'apprécier l'évolution des grandes composantes environnementales au regard des pressions qui s'exercent et s'exerceront sur le territoire.

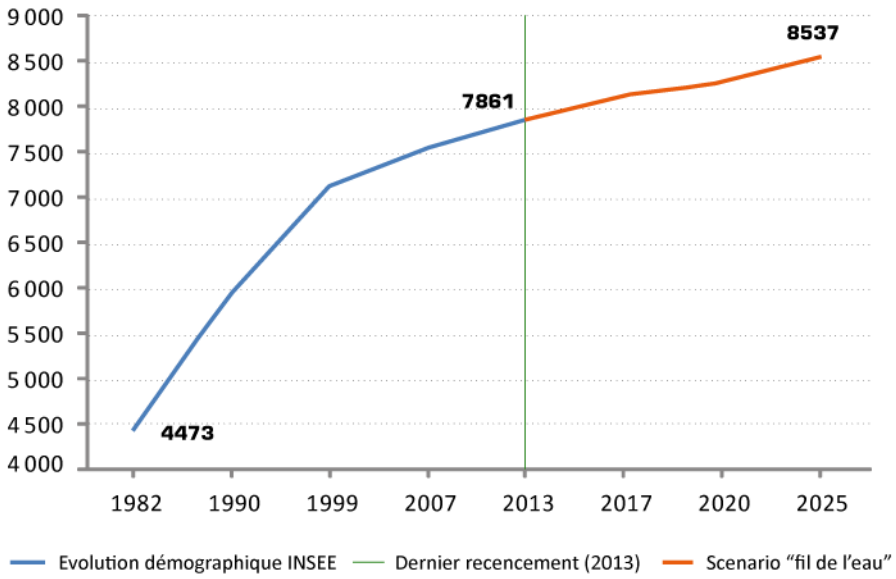
Evolution des dynamiques territoriales « hors PLU »

Evolution des dynamiques démographiques

Les projections sur l'évolution démographique du territoire d'études sont évaluées au regard des dernières tendances relevées sur la commune. En termes de population, le recensement en 2012 indique une baisse de population tandis que le Rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'élimination des déchets de la CPA indique une population toujours en hausse. Afin de se rapprocher des tendances réelles constatées par la commune, le PLU prend en compte le recensement de 7861 habitants en 2013 issu du rapport de la CPA. Un calcul du taux de variation annuel a ainsi été établit entre le recensement INSEE de 2007 (7544 habitant) et le recensement de 2013 (7861 habitant), soit une **croissance de +0,69%/an**.

Partant du maintien d'une croissance démographique de +0,69%/an pour les 10 ans à venir et d'un desserrement compris entre 2,26 et 2,22 personnes par ménage, la commune devrait accueillir un total de **8537 habitants**, soit **676 habitants supplémentaires** par rapport à 2013.

Evolutions démographiques projetées du scenario « fil de l'eau »
Sources : G2C Territoires



Evolution du parc de logements

L'évolution du parc de logements est projetée pour les 10 ans à venir sur la commune dans le cas du scenario « fil de l'eau ». Pour cela, l'ensemble des mécanismes de consommation de logements sont pris en compte (renouvellement, desserrement, résidences secondaires, logements vacants). Le besoin en logements obtenus pour permettre l'accueil de la population supplémentaire est compris entre **505 et 578 logements supplémentaires,** soit un parc total compris entre 4099 et 4172 logements.

➔ Chapitre Diagnostic territorial, partie « Perspective démographiques et besoins en logements »

	Scenario "fil de l'eau"
Population 2025	8537 Soit : 676 habitants supplémentaires par rapport à 2013
Besoins en résidences principales supplémentaires	Entre 481 et 548 résidences principales supplémentaires
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle	Entre 12 et 14 résidences secondaires supplémentaires
Estimation de la génération de logements vacants supplémentaires	Entre 26 et 30 logements vacants supplémentaires
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 519 et 592 logements**
Logement réalisé depuis 2013	14 logements réalisés
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 505 et 578 logements**

Les documents supra-communaux engagés sur le territoire

Le scénario fil de l'eau prend également en compte les politiques d'aménagement en cours d'application sur le territoire communal et traduits dans les documents supra communaux :

- Le SCoT du Pays d'Aix,
- Le PLH du Pays d'Aix,
- Le PDU du Pays d'Aix,
- La DTA des Bouches du Rhône,
- Le SRCE de la région PACA,
- etc.

Evolution des composantes environnementales

Au regard de l'évolution du territoire envisagée dans le cas du scenario de référence, il est nécessaire d'apprécier les évolutions des principales composantes environnementales, et notamment celles présentant des enjeux forts pour la commune. Les autres composantes environnementales ne présentent pas de grands enjeux pour la commune en raison :

d'un état initial déjà favorable et des tendances d'évolutions n'allant pas à l'encontre de la ressource ;

d'une marge de manœuvre très faible en raison d'un transfert de compétence ou d'un enjeu d'ampleur supra-communal.

A ce titre, les évolutions de ces composantes environnementales sont très faibles.

➔ Voir « Hiérarchisation des enjeux environnementaux » dans le Chapitre suivant « Analyse des incidences notables prévisibles ».

Risques majeurs

Au regard des constats effectués dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune est soumise à de nombreux risques naturels et technologiques. A ce titre, le scenario « fil de l'eau » doit croiser les enjeux environnementaux, les tendances actuelles faces aux risques et les dernières évolutions en matière de gestion des risques. Sont notamment pris en compte :

Le Plan d'Exposition aux Risques sismiques et mouvements de terrain approuvé en 1989,

L'aléa feux de forêt dans les massifs boisés exposant la population à un risque,

L'aléa inondation de la Touloubre et l'insertion du territoire au sein d'un TRI,

L'aléa inondation des affluents du bassin de l'Arc situés dans la plaine au sud,

Le risque lié au transport de matières dangereuses sur les départementales et l'autoroute,

Le risque technologique lié au passage de conduites souterraines de produits chimiques et hydrocarbures.

L'ensemble de ces éléments persistent sur le territoire communal. Dans le cadre du scenario « fil de l'eau », le développement démographique et urbain modéré de la commune permet de limiter l'exposition de la population face aux risques. Toutefois, la démarche d'élaboration du PLU soumet la commune à l'élaboration d'un Schéma directeur des eaux pluviales permettant ainsi de prendre en compte les risques de ruissellement et de prévoir des travaux si nécessaire. L'élaboration du PLU permet également d'inscrire des règles et prescriptions afin de réduire l'exposition des populations aux risques.

Ressource en eau : prélèvements et rejets

Outre les outils de protection de la ressource en eau tels que le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE de l'Arc, la principale source de pression sur la ressource en eau est liée à l'évolution démographique.

Il est ainsi attendu une augmentation de la consommation en eau potable et des besoins en traitement des eaux usées.

Concernant le scenario « fil de l'eau », et au vu des capacités actuelles du réseau, les besoins liés à l'augmentation démographique seront absorbés par les équipements actuels.

Toutefois, la démarche d'élaboration du PLU soumet la commune à l'élaboration de son Schéma directeur d'assainissement et Schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Ces études permettent ainsi de réaliser un état des lieux des réseaux et des infrastructures de prélèvement et de traitement des eaux, ainsi que de prévoir des travaux si nécessaire.

Patrimoine écologique

Le réseau écologique de la commune est articulé autour d'un périmètre de protection (site du réseau NATURA 2000) et de plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF, périmètre ZICO), supports d'une biodiversité riche et variée.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU l'état initial de l'environnement permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les intérêts de protection de la biodiversité. Le PLU permet notamment la prise en compte du SRCE, de la Trame Verte et Bleue du SCOT et la redéfinition à une échelle communale des réservoirs et continuité écologiques afin de les inscrire dans le projet de développement communal.

Paysage – consommation d'espaces

En matière de paysage et plus particulièrement de consommation des espaces naturels et forestiers, l'analyse des tendances récentes des 10 dernières années en matière d'urbanisation des sols, met en évidence l'urbanisation d'environ 1,86 ha /an. L'urbanisation est répartie entre le développement économique de la ZA des Jalassières (1,25 ha /an) et l'extension de l'enveloppe urbaine principalement pour l'habitat (0,61 ha /an), constaté pour la période 2003-2015.

L'analyse du potentiel du POS a permis d'identifier un total de 16,4 ha de foncier disponible à vocation d'habitat (13,3 ha en densification et 3,1 en extension) ainsi que 1,5 ha disponible en densification dans la zone d'activité économique. Soit un potentiel total de 17,9 ha de foncier disponible dans le POS.

Ainsi, si l'on reproduit cette tendance dans le futur, l'ensemble du potentiel en extension à vocation d'habitat pourrait être consommé (soit 3,1 ha), le reste du développement se réaliserait en densification des espaces urbains existants.

Identification des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le projet de PLU

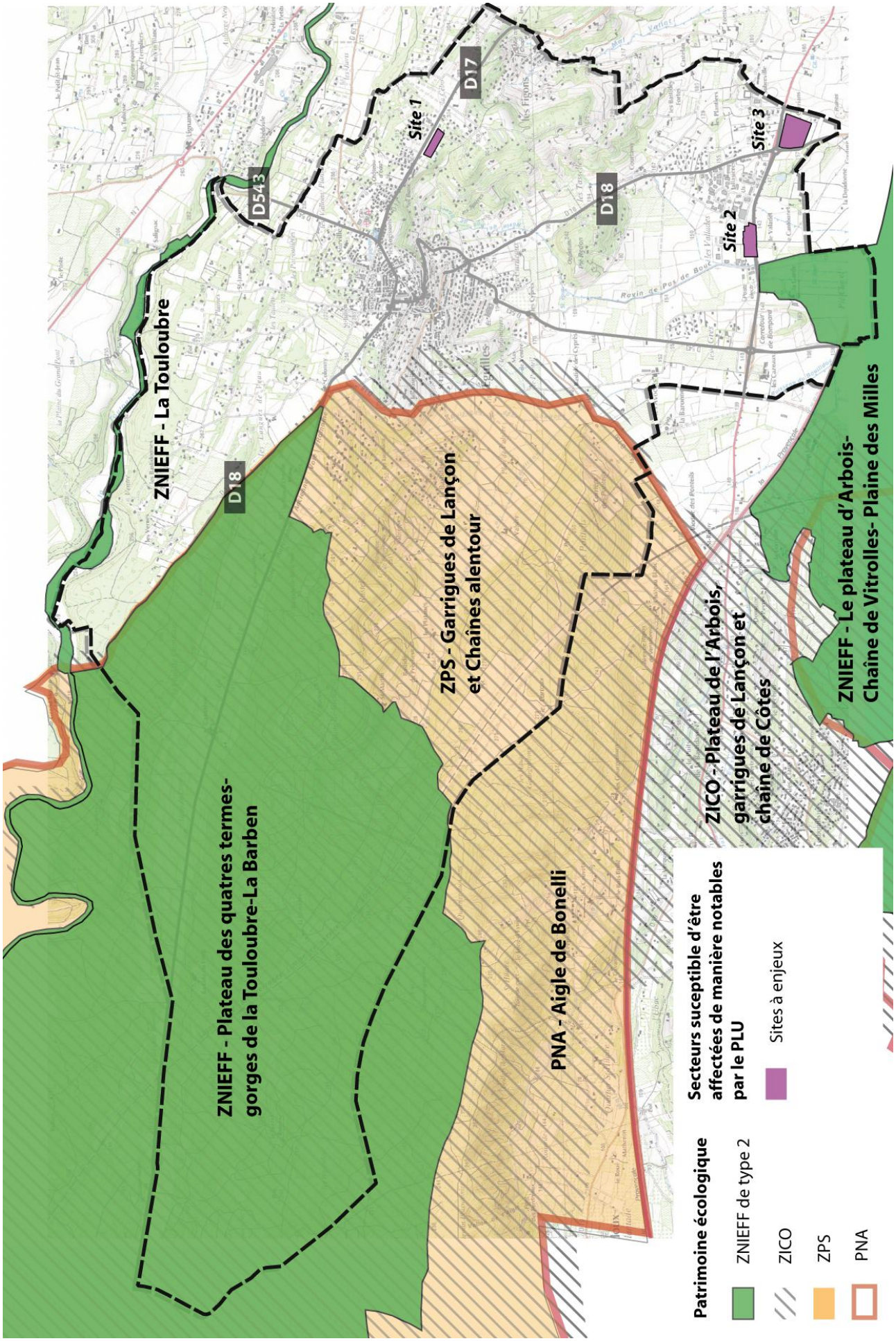
La commune d'Eguilles présente une surface totale de 3413 hectares. Elle est caractérisée par des reliefs vallonnés au nord, un village situé en belvédère ainsi qu'une plaine agricole au sud.

L'analyse des sites, où les orientations du projet de PLU sont susceptibles de porter atteinte aux composantes environnementales, porte essentiellement sur les secteurs de projets identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le choix de l'analyse est d'étudier ces espaces au regard des sites vulnérables où les enjeux de préservation sont forts comme : le site Natura 2000, le PNA Aigle de Bonelli, la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, les ZNIEFF.

En croisant l'ensemble des données, 3 secteurs de projets ou présentant des enjeux sont identifiés, dans lesquels il y a un risque d'atteinte aux composantes environnementales.

SITE 1	SITE 2	SITE 3
Caractéristiques : Dents creuse au sein de l'enveloppe pavillonnaire. Occupation du sol : friche agricole.	**Caractéristiques :** Site stratégique en dent creuse de la ZA des Jalassières. Occupation du sol : ancien site commercial et terrains non bâtis.	**Caractéristiques :** Site stratégique pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif. Occupation du sol : friches agricoles.
Projet : Site prévu pour la réalisation d'un équipement scolaire à long terme.	**Projet :** Création d'une opération d'aménagement mixte (habitat, activités) au sein de la ZA des Jalassières	**Projet :** Création de 2 équipements publics d'intérêt collectif en délocalisation d'équipements présents dans le village (gendarmerie et clinique)


ZNIEFF - La Touloubre
ZNIEFF - Plateau des quatres termes-gorges de la Touloubre-La Barben
ZPS - Garrigues de Lançon et Chaînes alentour
PNA - Aigle de Bonelli
ZICO - Plateau de l'Arbois, garrigues de Lançon et chaîne de Côtes
ZNIEFF - Le plateau d'Arbois-Chaîne de Vitrolles- Plaine des Milles
D543
D17
D18
D18
Site 1
Site 2
Site 3
Eguilles
Patrimoine écologique
ZNIEFF de type 2
ZICO
ZPS
PNA
Secteurs suceptible d'être affectées de manière notables par le PLU
Sites à enjeux

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

Les enjeux communaux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

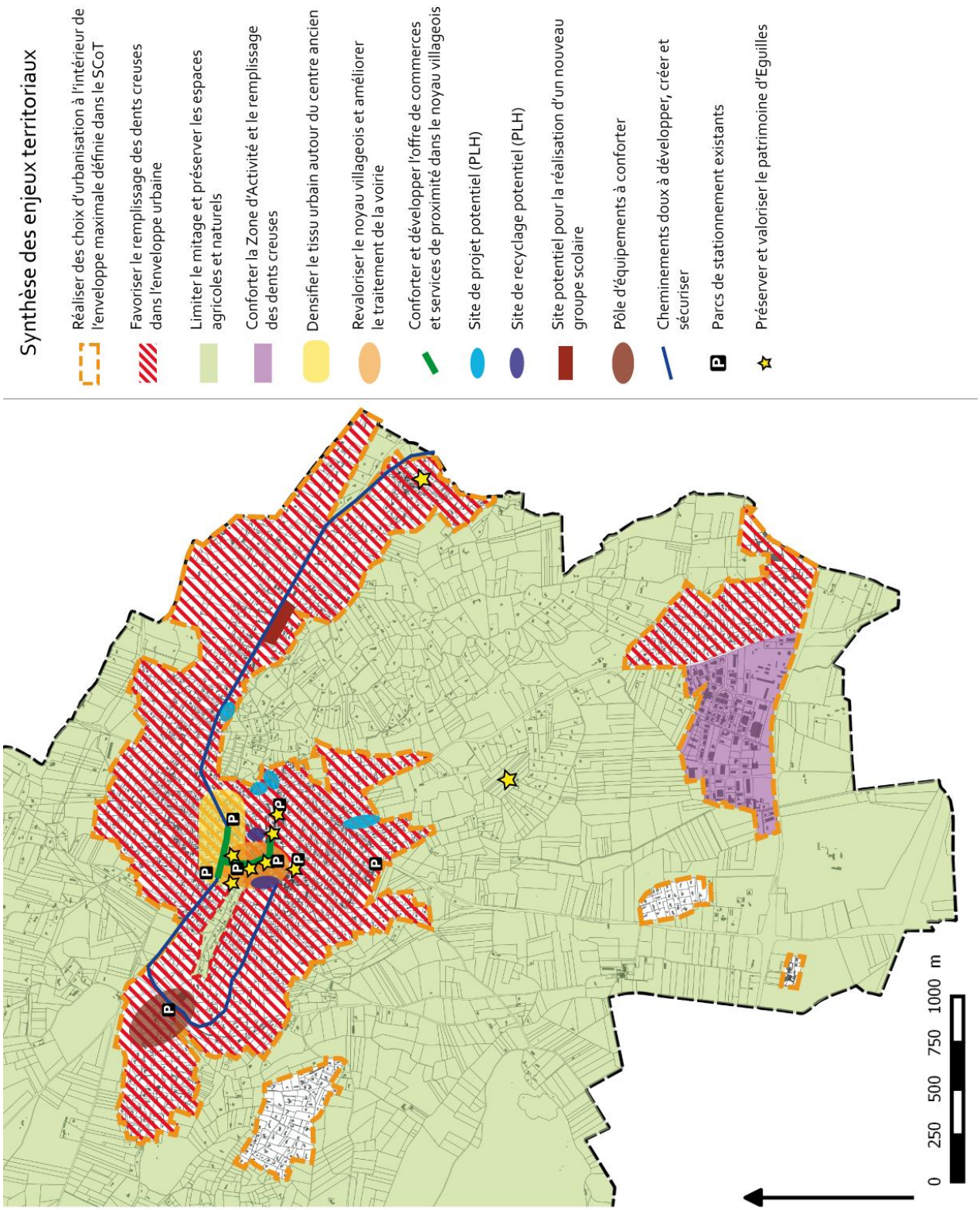
En synthèse du diagnostic territorial établi dans le cadre du PLU, les principaux enjeux généraux identifiés sur le territoire communal ont été récapitulés, ainsi que les enjeux environnementaux spécifiques. Ces derniers ont également été cartographiés.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

➔ Détails des tableaux Atouts/faiblesse-Opportunités/Menaces (AFOM) dans les parties synthèses des enjeux des chapitres « Diagnostic Territorial » et « Etat Initial de l'Environnement »

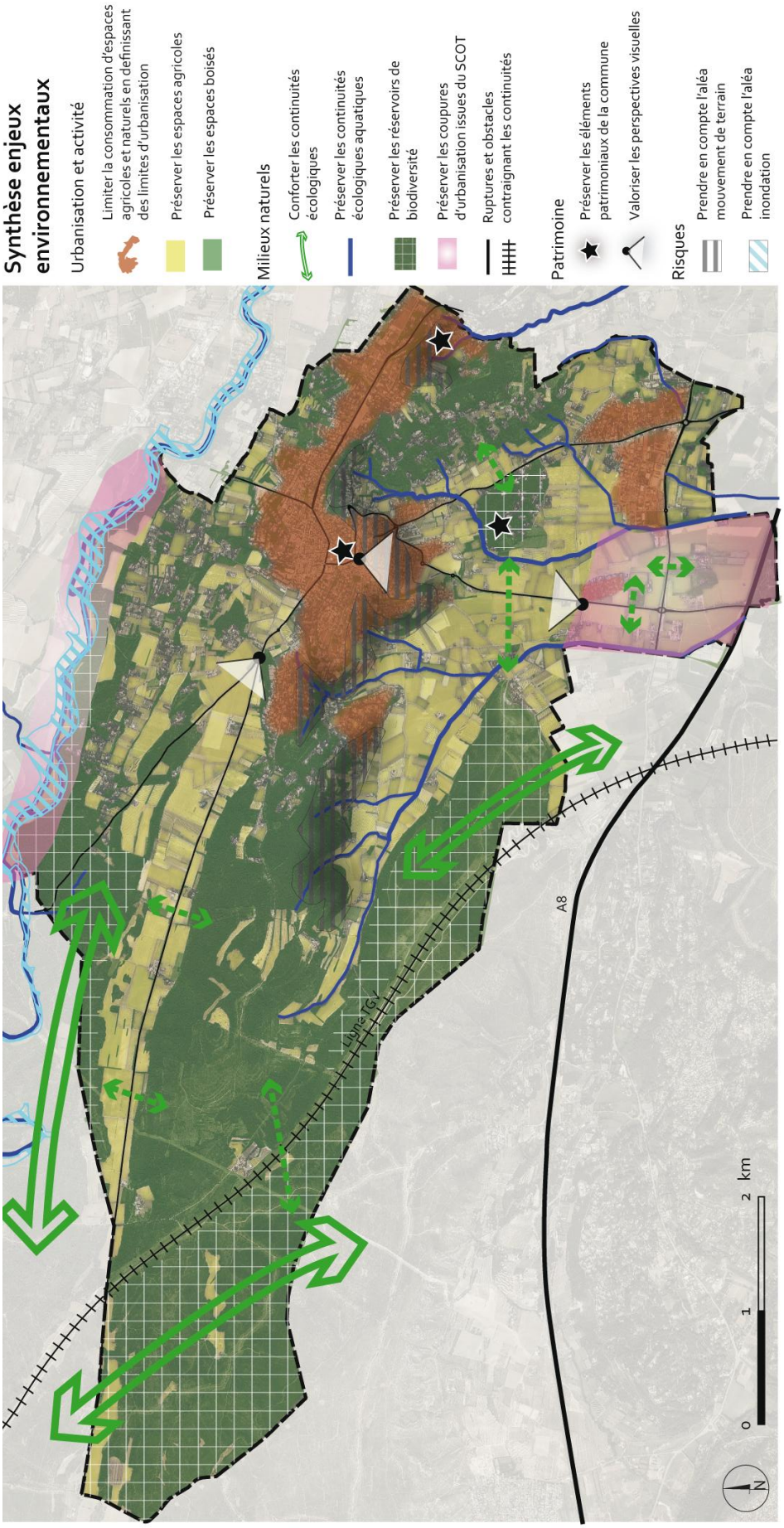
Enjeux territoriaux

Démographie	**Le maintien de la croissance démographique.** **Le développement et l'adaptation en offre de logements pour répondre à la demande.**
Logement	**La diversification du parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants.** **Contenir le développement urbain dans la tâche urbaine actuelle.** **Adapter l'offre de logements à la population d'Eguilles et à la demande locale.** **Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux.** **Réfléchir à la répartition des LLS sur l'ensemble du territoire.**
Economie	**Favoriser le maintien des emplois sur la commune.** **Favoriser le maintien de l'activité agricole et viticole.** **Préserver les atouts touristiques de la commune.** **Favoriser le développement de l'activité touristique.** **Conforter la zone économique et diversifier ses fonctions.**
Fonctionnement du territoire	**Améliorer le traitement de la voirie pour sécuriser les déplacements doux.** **Maintenir l'offre en stationnements et développer l'offre pour les deux roues.** **Conforter et développer l'offre de commerces et services.** **Prévoir une croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements.** **Prévoir une nouvelle offre en équipements scolaires à termes.** **Développer l'urbanisation et densifier autour des axes de transports collectifs à destination des pôles d'emplois.** **Développer des cheminements piétons et cyclables sécurisés.**
Analyse urbaine et foncière	**Stopper le phénomène de mitage.** **Favoriser les accès des quartiers pavillonnaires de faible densité.** **Densifier les quartiers pavillonnaires stratégiques autour des axes de transports structurants (vers Aix).** **Limiter l'étalement urbain.** **Encourager le remplissage des dents creuses avant toute ouverture de nouvelles terres à l'urbanisation.** **Encourager l'implantation des acteurs économiques dans la zone d'activité actuelle dans les dents creuses.**


Synthèse des enjeux territoriaux
Réaliser des choix d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe maximale définie dans le SCoT
Favoriser le remplissage des dents creuses dans l'enveloppe urbaine
Limiter le mitage et préserver les espaces agricoles et naturels
Conforter la Zone d'Activité et le remplissage des dents creuses
Densifier le tissu urbain autour du centre ancien
Revaloriser le noyau villageois et améliorer le traitement de la voirie
Conforter et développer l'offre de commerces et services de proximité dans le noyau villageois
Site de projet potentiel (PLH)
Site de recyclage potentiel (PLH)
Site potentiel pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire
Pôle d'équipements à conforter
Cheminements doux à développer, créer et sécuriser
Parcs de stationnement existants
Préserver et valoriser le patrimoine d'Eguilles
0 250 500 750 1000 m

Enjeux environnementaux

Patrimoine écologique	**Economiser l'espace et limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles.** **Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques.** **Préserver le réservoir de biodiversité du site Natura 2000.** **Remettre en bon état les éléments de la trame vert et bleue qui le nécessite.**
Patrimoine paysager, bâti et culturel	**Définir les limites d'urbanisation et les valoriser.** **Mettre en avant les perspectives visuelles sur les grands paysages et maintenir l'espace ouvert au Sud du village (jardins privés).** **Préserver le caractère villageois de la commune.** **Préserver les éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre villageois.** **Favoriser les formes urbaines en adéquation avec le paysage existant** **Maintenir les coupures d'urbanisation définies par le SCOT du Pays d'Aix.** **Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques (Château, Oppidum de Pierredon).**
Eau	**Améliorer la qualité des eaux superficielles.** **Prendre en compte les contraintes liées au risque inondation.**
Sol et Sous-sol	**Respecter la topographie naturelle et valoriser la structure morphologique du territoire.** **Prendre en compte les contraintes liées à la nature des sols.**
Climat et énergie	**Inciter l'amélioration des performances énergétiques.** **Développer les énergies renouvelables en veillant à l'intégration paysagère.**
Qualité de l'air	**Maintenir la fluidité du trafic sur RD 10 afin d'éviter la stagnation des polluants sur les habitations aux alentours** **Favoriser le développement des déplacements en mode doux**
Déchets	**Maintenir un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficace sur la commune.**
Nuisances	**Préserver le centre villageois des nuisances sonores.** **Gérer les abords des voies passagères afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.**
Risques	**Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques.** **Prendre en compte les zones à risque dans les choix de développement.**


Synthèse enjeux environnementaux
Urbanisation et activité
Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en définissant des limites d'urbanisation
Préserver les espaces agricoles
Préserver les espaces boisés
Milieux naturels
Conforter les continuités écologiques
Préserver les continuités écologiques aquatiques
Préserver les réservoirs de biodiversité
Préserver les coupures d'urbanisation issues du SCOT
Ruptures et obstacles contraignant les continuités
Patrimoine
Préserver les éléments patrimoniaux de la commune
Valoriser les perspectives visuelles
Risques
Prendre en compte l'aléa mouvement de terrain
Prendre en compte l'aléa inondation
A8
Ligne TGV
0
1
2 km
N

▪ Hiérarchisation des enjeux environnementaux

La hiérarchisation des enjeux environnementaux est le résultat du croisement du niveau d'enjeu supra territorial, de l'importance des pressions ou de l'opportunité sur le territoire, de l'échelle à laquelle s'applique l'enjeu (intégralité de la commune ou quartier) et de la marge de manœuvre du PLU.

Une pondération de 1 à 3 pour chaque critère est alors appliquée.

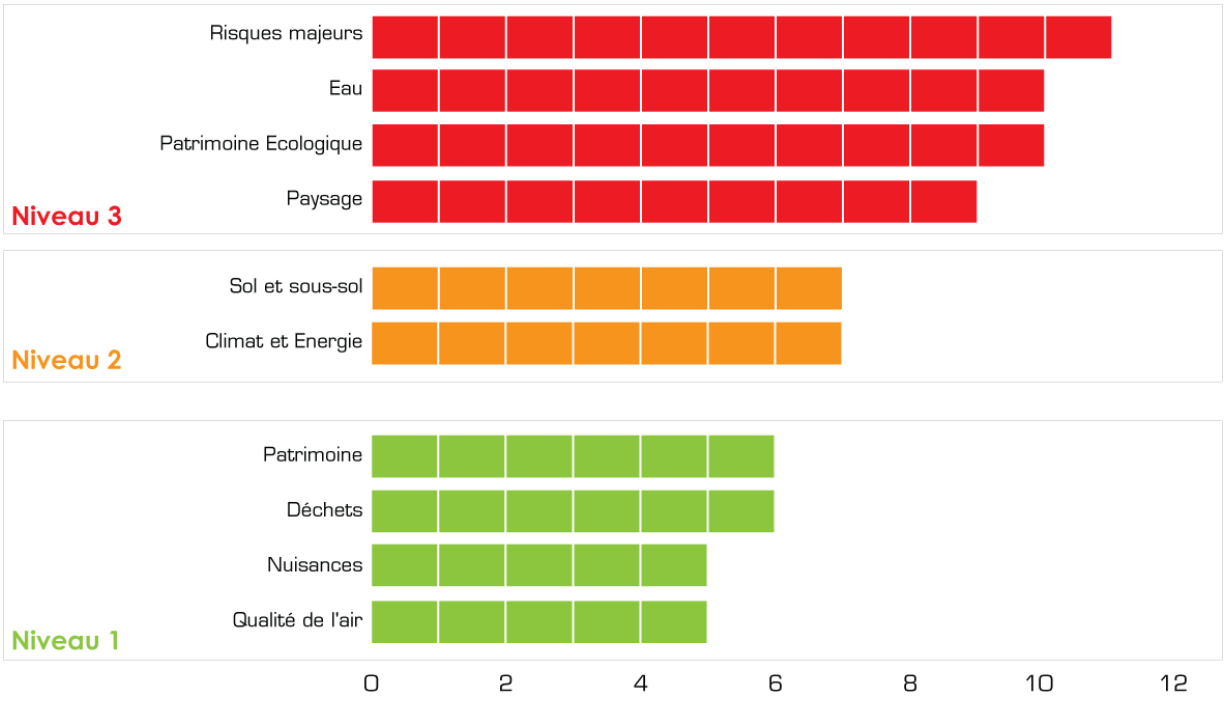
Thématiques	Niveau d'enjeu supra territorial	Importance des pressions	Enjeu localisé ou généralisé	Marge de manœuvre du PLU	TOTAL
Patrimoine Ecologique	3	2	3	2	10
Paysage	1	2	3	3	9
Patrimoine	1	1	1	3	6
Eau	2	3	2	3	10
Sol et sous-sol	1	1	3	2	7
Climat et Energie	3	1	2	1	7
Qualité de l'air	2	1	1	1	5
Déchets	2	2	1	1	6
Nuisances	1	1	1	2	5
Risques majeurs	2	3	3	3	11

Niveau d'enjeu supra territorial : correspond à l'échelle d'action de l'enjeu :
- 1 – Niveau communal
- 2 – Niveau départemental/ régional
- 3 – Niveau national /international

Importance des pressions :
- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte

Enjeu localisé ou généralisé :
- 1 – échelle de l'ilot
- 2 – échelle d'une partie du territoire communal
- 3 – échelle de la globalité du territoire communal

Marge de manœuvre du PLU :
- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Eguilles

Le parti d'aménagement retenu à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne doit pas avoir de grandes incidences sur l'Environnement. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques essentielles :

la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;

la valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions ;

le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire ;

la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances.

Par ailleurs, les nouvelles options retenues en faveur de l'évolution urbaine se révèlent moins consommatrices d'espaces que l'ancienne version du POS :

l'évolution urbaine est privilégiée au sein des parties urbanisées ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (environ 3,53 ha pouvant être consommés pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif).

la densification est privilégiée via des règles plus souples au sein des zones bâties ;

l'identification de secteurs de projet au sein de dents creuses de l'enveloppe urbaine ainsi qu'au sein de sites de renouvellement urbain.

En dehors de ces grandes évolutions, l'élaboration du PLU vise un toilettage réglementaire en vue de la simplification et d'une meilleure compréhension du règlement, tout en introduisant des adaptations et améliorations en faveur d'une gestion durable et équilibrée du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables de la commune d'Eguilles repose sur 3 axes et plusieurs orientations :

AXE I : EGUILLES, UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, UN CADRE DE VIE PRESERVE

I.1- Projeter une croissance démographique maîtrisée d'environ 0,65%/an

I.2- Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels

I.4- Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la population et d'adapter l'offre à l'évolution des ménages

I.5- Organiser l'urbanisation de sites à enjeux au sein de la ZA des Jalassières

I.6- Identifier les sites potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements dans le centre-village

I.7- Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières

I.8- Développer l'offre en équipements publics pour répondre à la croissance démographique et aux nouveaux besoins

I.9- Affirmer le pôle d'équipements de la commune et conforter les équipements en répondant aux besoins des habitants

I.10- Développer les cheminements doux en prévoyant des liaisons inter-quartiers et des liens avec le centre village

I.11- Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10

I.12- Améliorer l'entrée de ville au niveau de l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17), par la création d'un boulevard urbain

I.13- Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables

I.14- Favoriser le développement des communications numériques en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit à l'échelle de l'intercommunalité

AXE II : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

II.1- Encadrer l'urbanisation en zone naturelle et agricole tout en permettant le développement des activités agricoles et forestières

II.2- Stopper le mitage par de l'habitat non lié aux exploitations agricoles et forestières dans les espaces agricoles et naturels

II.3- Protéger les richesses écologiques et naturelles ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Préserver et mettre en valeur les éléments de la trame verte et bleue du territoire

II.4- Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité

II.5- Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces

II.6- Préserver les cônes de vue sur le grand paysage d'Eguilles

II.7- Préserver l'aspect architectural et valoriser le village d'Eguilles et le hameau des Figons

II.8- Veiller à la qualité paysagère, architecturale et à la préservation du patrimoine

II.9- Requalifier les abords l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17) et aménager un boulevard urbain en veillant à la qualité paysagère de l'entrée de ville

II.10- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal

AXE III : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

III.1- Conserver le dynamisme du centre villageois en permettant l'accueil et le maintien des commerces et services de proximité, en favorisant les politiques de maintien du commerce

III.2- Maintenir la zone d'activités des Jalassières dans son enveloppe existante

III.3- Conforter la ZA des Jalassières et proposer une mixité fonctionnelle et sociale

III.4- Favoriser le maintien de l'activité agricole qui constitue une économie à part entière

III.5- Limiter le mitage par de l'habitat au sein des espaces agricoles tout en permettant aux exploitations de fonctionner

III.6- Permettre la diversification des exploitations agricoles de type agritourisme et vente à la ferme au sein des bâtiments existants

III.7- Permettre l'accueil d'activités de loisirs dans le pôle de Saint Martin et créer une zone de loisirs à proximité du quartier Fabrègues

III.8- Permettre le développement du tourisme sous forme de gîtes et de chambres d'hôtes dans les bâtiments existants

Analyse des composantes environnementales

Méthode d'analyse

La méthode d'évaluation des incidences environnementales du projet de PLU est structurée autour de trois niveaux d'analyse :

Incidence positive où l'orientation et/ou les prescriptions présentent une plus-value environnementale. Elle garantit la préservation des composantes environnementales.

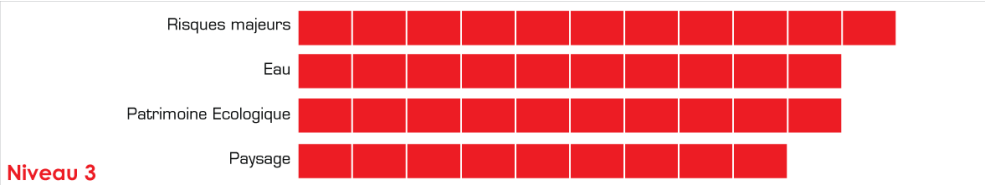
Incidences positives à conforter ou présentant un risque où, dans ce cas, l'orientation peut présenter deux types d'incidences :

- L'orientation ou la prescription présente des incidences positives qui doivent être maintenue et développée afin d'en assurer leur pérennité.
- L'orientation ou la prescription présente des risques d'incidences négatives notables sur l'environnement, où il conviendra d'attacher une attention particulière.

Incidence négative où l'orientation et/ou la prescription du PLU présentent des incidences négatives notables sur une ou plusieurs composantes environnementales qui nécessiteront la mise en place de mesures.

En dernier lieu, une analyse croisée avec les enjeux environnementaux et le scenario « fil de l'eau » est effectuée afin de mesurer le degré de prise en compte du volet environnemental par le PLU.

Les composantes environnementales à fort enjeux pour la commune



Les risques majeurs

En matière de gestion des risques, le PLU d'Eguilles respecte et intègre les dispositions des différents documents supra-communaux relatif aux risques au sein de l'ensemble de ces pièces : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des pièces réglementaires.

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
II.4 II.5	POSITIVE La préservation des terres agricoles garantit le maintien de milieux ouverts et réduit considérablement le risque d'incendie sur le territoire du fait de l'entretien de ces espaces. Elle participe également à préserver les zones d'expansion de la Touloubre et les espaces de ruissellement de la plaine agricole au sud. La garantie du maintien de ces espaces en tant que coupure verte les préserve de l'urbanisation. La non imperméabilisation de ces espaces permet de favoriser une gestion naturelle des eaux.	= +

II.10	POSITIVE La commune est notamment soumise au risque inondation et de ruissellement dans la plaine agricole au sud. La vallée de la Touloubre également soumise à ce risque, présente cependant peu d'enjeux car faiblement urbanisée. Les reliefs autour du village sont soumis aux mouvements de terrains en lien avec la topographie vallonnée. La commune soumise à un PER respecte les dispositions et n'autorise pas d'urbanisation / densification dans ces espaces. Le risque sismique est également à prendre en compte. Les collines boisées autour du village sont soumises à des aléas feux de forêts. L'urbanisation et la densification sont maîtrisées au sein de ces espaces afin de ne pas augmenter les risques induits et subits.	+
I.2 I.3	POSITIVE A CONFORTER La densification des espaces déjà urbanisés permet une réduction de la consommation des espaces et de lutter contre l'étalement urbain. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces permettent également de limiter l'exposition aux risques de la population. Toutefois, l'augmentation de l'imperméabilisation de ces espaces peut modifier le fonctionnement des écoulements et de ruissellement des eaux.	+

La ressource en eau

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
II.3	POSITIVE L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant la restauration de certains cours d'eau ou canal conformément aux prescriptions du SDAGE.	+ +
II.7	POSITIVE Le maintien d'espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine participe indirectement au bon fonctionnement de l'écoulement des eaux (infiltration et ruissellement).	+
I.2 I.3	POSITIVE A CONFORTER La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par : des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	+
I.1	RISQUE La croissance démographique, fixée à +0,65%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Elle entrainera des besoins supplémentaires en réseaux ainsi qu'une augmentation des prélèvements. Néanmoins, au vu des capacités des équipements et des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée (676 habitants).	=
II.4 III.4	RISQUE La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux et des milieux naturels par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. Néanmoins, l'absence d'une activité agricole intensive sur le territoire communal laisse suggérer d'une incidence moindre sur la ressource en eau.	=

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.7	RISQUE La création de nouveaux équipements d'intérêt collectif face à la ZA des Jalassières engendrera une consommation d'espaces et une imperméabilisation des sols. Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 2,65 ha représentant la seule consommation d'espaces et d'imperméabilisation en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.	-

Le patrimoine écologique

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.5 **I.6**	POSITIVE Les choix de développement communaux au sein de sites à enjeux en dents creuses du tissu urbain (ZA des Jalassières) et en renouvellement urbain permettent de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements, notamment sociaux.	+
II.3	POSITIVE La préservation des Trames Verte et Bleue et/ou leur remise en état et la définition des réservoirs de biodiversité garantissent la protection du patrimoine écologique local et supra communal. La préservation du site Natura 2000 permet le maintien des espèces et de leur habitat.	+ +
II.4 **III.4**	POSITIVE La préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles permet le maintien d'espace ouvert et une mosaïque paysagère relativement favorable au déplacement des espèces et à l'entretien du territoire rural.	=
I.2	POSITIVE A CONFORTER Les objectifs de modération de la consommation d'espaces, apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation diffuse.	+
I.3 **I.6**	POSITIVE A CONFORTER La densification des espaces déjà urbanisés ainsi que le renouvellement urbain permettent de limiter l'étalement urbain ainsi que la consommation des terres agricoles, considérées comme des espaces de perméabilité écologique, ainsi que la consommation des espaces naturels forestiers et de garrigues.	+

Le paysage

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.5 **I.6**	POSITIVE Les choix de développement communaux au sein de sites à enjeux en dents creuses du tissu urbain (ZA des Jalassières) et en renouvellement urbain permettent de réaliser une partie du développement communal au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sans perturber les vues et le paysage.	+
II.4 **III.4**	POSITIVE La préservation des terres agricoles contribue à la préservation de l'identité des	=

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
	paysages et du patrimoine local. L'affirmation d'espaces agricoles préservés pour leur intérêt paysager participe également au maintien des paysages remarquables de la commune en les préservant de toute nouvelle urbanisation.	
II.6	POSITIVE L'identification de cône de vue sur le grand paysage favorise la préservation du paysage et sa mise en valeur.	**+**
II.7	POSITIVE La préservation des centres anciens (village et hameau des Figons) et la volonté de préserver leur qualité architecturale et paysagère, participent pleinement au maintien des paysages locaux et de l'identité villageoise.	**=**
II.8	POSITIVE La préservation du patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal, paysager) permet également de maintenir l'identité villageoise.	**=**
II.9	POSITIVE La requalification de l'entrée de ville Est aménagée en boulevard urbain permettra de valoriser et d'améliorer la qualité paysagère du village.	**+**
I.2 **I.3** **I.6**	POSITIVE A CONFORTER La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le renouvellement urbain et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux et notamment les reliefs boisés soumis à une urbanisation diffuse.	**+**
I.7	NEGATIVE L'aménagement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sud de la ZA des Jalassières aura une incidence sur les paysages agricoles. Néanmoins l'urbanisation de ce site est située en continuité directe de l'urbanisation existante.	**- -**

Les composantes environnementales à enjeux moyen pour la commune

Sol et sous-sols

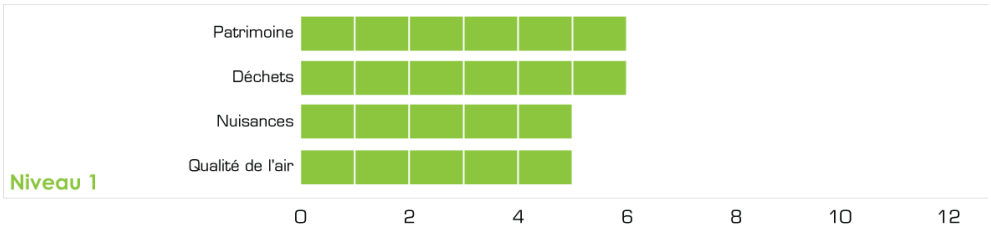
Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
II.3	POSITIVE La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe indirectement à la préservation des sols et des sous-sols. En effet, le maintien de ces espaces garanti la préservation des sols et du sous-sol.	+ +
II.4 III.4	POSITIVE A CONFORTER Le maintien et le développement de l'agriculture peut entraîner un appauvrissement des sols. Toutefois, il participe à la limitation de la consommation des espaces par l'urbanisation et garantit la préservation des espaces.	=
I.7	RISQUE L'aménagement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sud de la ZA des Jalassières conduit à une modification de l'occupation du sol (d'une vocation agricole en friche à une vocation urbaine) ainsi qu'à une imperméabilisation du sol. Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 2,65 ha représentant la seule consommation d'espaces et d'imperméabilisation en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.	- -

Climat et énergie

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.2 I.3 I.6	POSITIVE A CONFORTER La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que les opportunités de renouvellement urbain vont conduire à une concentration de la population et des usages au sein de l'enveloppe urbaine. En cela, elle peut entraîner une augmentation de la consommation énergétique qui reste minime par rapport à une urbanisation diffuse. Le processus de densification des espaces participe à la réduction des coûts en matière de réseaux d'électricité entre autre. Associé au maintien d'espace vert au sein de l'enveloppe et au développement des modes doux, de la production de logement à hautes performances énergétiques, cette orientation permet de limiter les incidences sur le climat et les énergies.	+
I.10 I.11	POSITIVE A CONFORTER Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles pour les déplacements.	+
I.13	POSITIVE A CONFORTER	+

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.14	Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés. L'incitation à la réalisation de constructions économes en énergies, ou le développement encadré des énergies renouvelables, participent également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles (carburants).	
II.3	POSITIVE A CONFORTER L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre.	**+**
III.1	POSITIVE A CONFORTER La volonté de conserver le dynamise du centre village par le maintien et l'accueil de commerces et services de proximité permet aux habitants de réduire l'usage des véhicules motorisés pour effectuer ses déplacements de première nécessité. En cela, l'orientation participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles.	**+**
III.3	POSITIVE A CONFORTER Le confortement de la ZA des Jalassières en proposant une mixité de ses fonctions permet de poursuivre la dynamique d'implantation d'activités et de services de proximité. Une nouvelle mixité vers l'habitat permettra de créer un pôle de vie proche de commerces et de services, participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles.	**+**
I.1 **I.7**	RISQUE La croissance démographique ainsi que le confortement de la ZA des Jalassières va conduire à une augmentation de l'attractivité de la commune et engendrer des flux automobiles supplémentaires liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.	**-**

Les composantes environnementales à enjeux faible pour la commune



Patrimoine

Le projet de Plu		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
II.7	**POSITIVE** La préservation des centres anciens (village et hameau des Figons) et la volonté de préserver leur qualité architecturale, participe pleinement au maintien du patrimoine local et de l'identité villageoise.	**=**
II.8	**POSITIVE** La préservation du patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal, paysager) permet également de maintenir le patrimoine local et l'identité villageoise.	**=**

Déchets

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.1	**POSITIVE A CONFORTER** Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.	**=**
I.3 **I.5** **I.6**	**RISQUE** Le renforcement de l'enveloppe urbaine par la densification ainsi que les opportunités de renouvellement urbain conduiront inévitablement à une augmentation localisée des déchets. De même que le confortement de la ZA des Jalassières en un pôle de vie amènera à une augmentation de la production de déchets. Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus value qu'elle apporte en termes de gestion et de réduction de la consommation d'espaces et d'énergies fossiles.	**-**

Nuisances

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
II.9	**POSITIVE** L'aménagement de l'entrée de ville Est en boulevard urbain participe à la réduction des nuisances sonores et des vibrations.	**+**
I.3 **II.3**	**POSITIVE A CONFORTER** La concentration de l'urbanisation permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses.	**+**

	Le projet de PLU	Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.10 **I.11**	POSITIVE A CONFORTER Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les nuisances liées aux transports.	**+**

Qualité de l'air

	Le projet de PLU	Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
I.10 **I.11**	POSITIVE A CONFORTER Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les nuisances liées aux transports.	**+**
I.1	RISQUE Une augmentation de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, une augmentation des activités économiques etc. Elle entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air.	**=**

Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des résultats montre que le PLU présente un effet globalement positif sur l'environnement dans son ensemble. Les orientations présentent une plus-value environnementale globale avec des enjeux qui peuvent être directs et opérationnels.

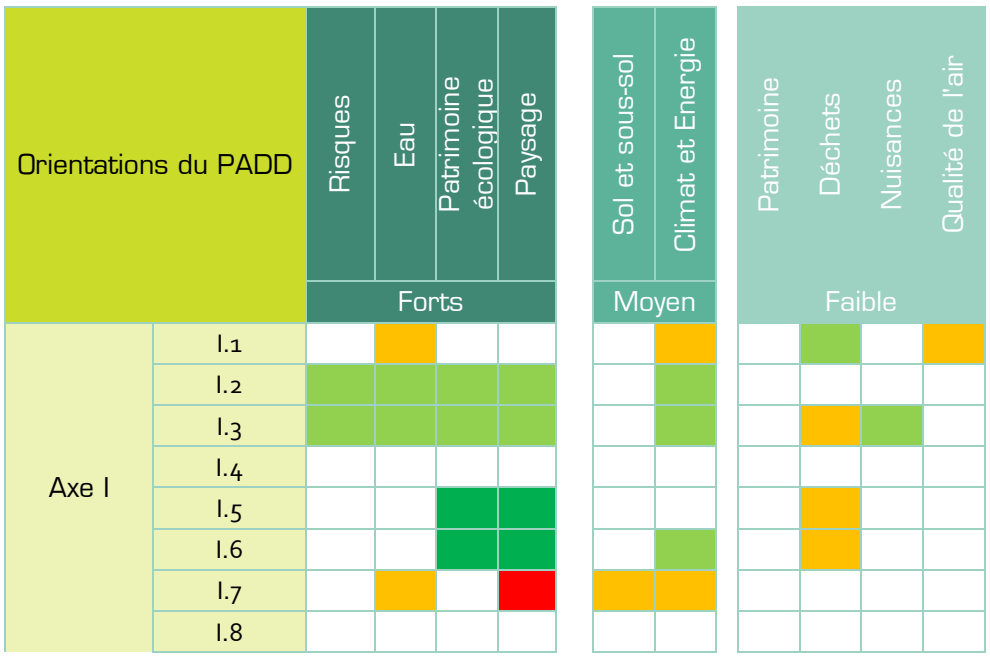
Néanmoins, certaines orientations présentent des risques pour les composantes environnementales qui nécessitent la mise en place de mesures afin de les limiter.

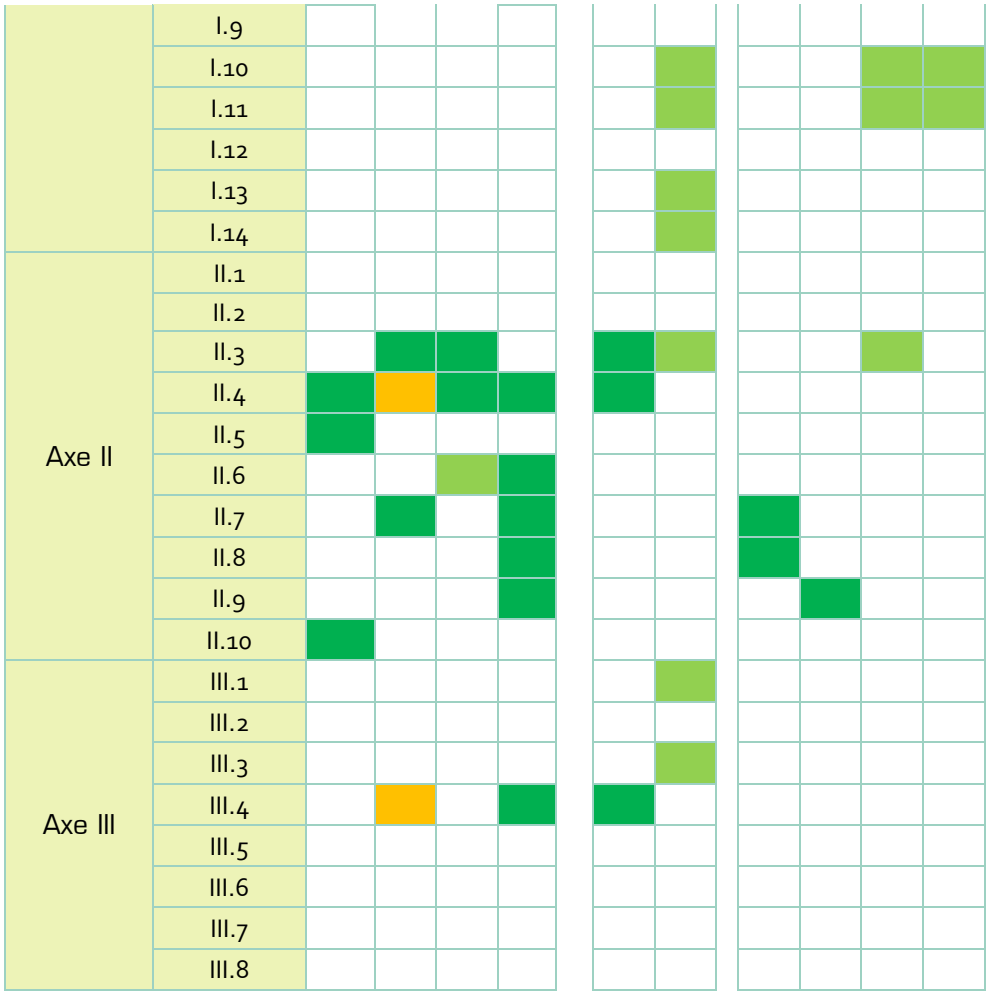
Ainsi, le projet de la commune apporte une plus-value environnementale en matière de gestion et de préservation des paysages et du patrimoine par la définition d'orientations et de principes d'aménagement du territoire selon les principes de développement durable : densification et intensification des espaces urbains, protection des éléments patrimoniaux vernaculaire, préservation de la morphologie urbaine, etc.

Dans l'optique d'une gestion des risques naturels et technologiques optimale, le projet définit des principes de structuration de l'armature urbaine de la commune afin de limiter et d'éviter une augmentation de la population exposée dans les zones soumises aux aléas (inondation, feu de forêt) et identifiées dans le Plan d'Exposition aux Risques (PER) séisme et mouvements de terrain.

La préservation des ressources naturelles et l'amélioration du cadre de vie, via la gestion des déchets, la réduction des nuisances et de la pollution de l'air, et l'amélioration de la prise en compte du climat et de l'énergie dans le projet, sont au cœur des orientations du projet. Dans l'ensemble, la mise en application du projet communal garantit une plus-value environnementale non négligeable. Toutefois, certaines orientations présentent des incidences inévitables pour les composantes environnementales.

Les choix de développement communaux sont axés sur une densification des tissus urbains, l'urbanisation de dents creuses à enjeux et des opérations de renouvellement urbain. Néanmoins, la définition d'un projet d'intérêt général sur des terres agricoles aura des incidences négatives inévitables sur les composantes environnementales. L'encadrement de ce projet passe par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de réduire l'incidence de ces impacts. Une analyse fine a été réalisée à ce niveau.





Evaluation des incidences notable sur l'environnement naturel

Enjeux globaux du projet

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme signifie construire un projet d'aménagement durable du territoire à l'échelle communale à moyen terme, conciliant les enjeux économiques, environnementaux et sociaux. Il s'agit en particulier d'assurer un développement en adéquation avec la préservation des milieux naturels et agricoles et de fournir un cadre de vie sain et agréable. Les choix d'urbanisation ont donc des répercussions sur les milieux naturels à l'échelle communale et au-delà. La prise en compte des enjeux de préservation des milieux naturels et de surcroît sur un territoire comme celui d'Eguilles est donc essentiel pour garantir aux générations futures le maintien de milieux naturels de qualité et fonctionnels.

Sachant que les principales causes de la perte de biodiversité sont :

la fragmentation des habitats naturels par l'urbanisation diffuse et les infrastructures linéaires,

la prolifération des espèces invasives qui modifient les habitats naturels et prennent la place des espèces autochtones,

la croissance démographique qui entraîne une plus grande demande en matière première donc des besoins accrus en terres agricoles pour l'alimentation, en terres constructibles pour les habitations, en eau ...

la pollution par les pesticides, les métaux lourds, les hydrocarbures...

la surexploitation des ressources naturelles en général et notamment piscicoles,

le changement climatique dont les impacts se font sentir à l'échelle locale par une plus grande variabilité des conditions climatiques qui perturbent le fonctionnement des écosystèmes et des espèces,

Le PADD du PLU doit donc prendre en compte l'ensemble de ces facteurs afin de construire un projet de développement du village d'Eguilles qui soit soutenable à moyen et long termes en préservant les fonctionnalités écologiques des milieux naturels, gages des services rendus par les écosystèmes (fourniture de bois / fibres, épuration de l'eau, résilience aux perturbations telles que les inondations ou les sécheresses exceptionnelles, les feux…).

Si la commune possède de nombreux atouts en matière de biodiversité, de nombreux enjeux écologiques doivent en conséquence être pris en compte. Des orientations et recommandations ont pu être formulées tout au long de l'élaboration du PLU et le PADD a permis de les intégrer.

Enjeux écologiques	Orientations et recommandations	Orientations du PADD
La commune abrite des milieux naturels à forte valeur écologique et des espèces à enjeu susceptibles de subir une dégradation liée à une urbanisation mal maîtrisée (mitage urbain / fragmentation des habitats).	Autant que possible ces milieux doivent être conservés et l'urbanisation doit y être évitée ou limitée afin de préserver leur fonctionnalité, essentielle pour de nombreuses espèces animales (mammifères, oiseaux, reptiles, chiroptères, insectes…).	Dans son axe 1, « **Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé** », la commune fait le choix d'accès son développement sur la densification des espaces urbanisés, en renouvellement urbain et en urbanisant les dents creuses à enjeux au sein de l'enveloppe urbaine. Cet objectif est renforcé par l'axe 2 « **Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire** », où la commune affirme la protection de ses espaces agricoles et naturels en encadrant l'urbanisation au sein de ces espaces et en stoppant les dynamiques d'urbanisation diffuse et de mitage.
La commune d'Eguilles comprend 1 site Natura 2000 ZPS au titre de la Directive Oiseaux désigné pour la richesse des milieux naturels et de la faune qu'il abrite. La commune fait également partie du Plan d'Action National en faveur de l'Aigle de Bonelli.	Le site Natura 2000 ainsi que le périmètre du PNA Aigle de Bonelli doivent être préservés et maintenus en bon état écologique.	Dans son axe 2 « **Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire** », la commune fait le choix de préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et notamment les réservoirs de biodiversité au sein des espaces naturels boisés et de garrigues.
La préservation des massifs boisés et des milieux ouverts de garrigues constituant les sous-trames de la Trame Verte, essentielles pour le fonctionnement de ces milieux naturels et des espèces qui leur sont inféodés.	Autant que possible les milieux naturels boisés et de garrigues doivent être protégés de toute urbanisation.	Dans son axe 2 « **Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire** », la commune fait le choix de préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et notamment les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques terrestres et aquatiques.
La préservation des continuités écologiques aquatiques qui forment la Trame Bleue, corridors écologiques importants pour le déplacement des espèces.	Les cours d'eau et valats qui traversent le territoire sont des supports de biodiversité importants qu'il faudra préserver et favoriser leur remise en bon état pour ceux qui sont dégradés.	

Enjeux écologiques	Orientations et recommandations	Orientations du PADD
Les espaces agricoles sont des espaces ayant un intérêt économique et également des sensibilités écologiques.	Les activités agricoles doivent être soutenues pour leur intérêt dans les activités économiques communal mais également pour maintenir la fonctionnalité de ces espaces et leurs espèces.	Dans son axe 3 « **Maintenir et diversifier les activités économiques »**, la commune souhaite assurer le maintien et le développement de l'agriculture, tant pour ses enjeux économiques que écologiques et paysagers.

A travers ces 3 axes, le PADD permet de prendre en compte les recommandations liées à la préservation de la biodiversité (milieux naturels et agricoles / espèces végétales et animales). En conclusion, il a donc un enjeu global fort de maintien / préservation de la biodiversité en développant :

- un projet d'aménagement qui ne sera pas source de fragmentation des habitats naturels, en évitant le mitage urbain et en favorisant la densification urbaine au sein ou en continuité avec l'existant,
- un projet d'aménagement qui préserve le site Natura 2000 et le périmètre PNA de l'Aigle de Bonelli,
- un projet d'aménagement qui préserve un cadre de vie de qualité, en protégeant notamment les éléments d'intérêts écologique et/ou paysager, notamment les espaces agricoles,
- un projet d'aménagement qui préserve la Trame Verte et Bleue, ses réservoirs de biodiversité et ses continuités écologiques identifiées.

Les choix retenus dans le PADD sont donc en adéquation avec les enjeux de biodiversité.

Parallèlement au projet d'aménagement lui-même, la commune pourrait envisager des mesures parallèles qui favoriseraient la biodiversité. La commune pourrait par exemple promouvoir les bonnes pratiques de gestion écologiques de ses espaces verts : techniques de jardinage écologique, espèces végétales à éviter (espèces invasives ou consommatrices d'eau) / préconiser (espèces méditerranéennes bien adaptées à la sécheresse) dans les aménagements, agriculture raisonnée / biologique, fauche tardive, désherbage mécanique (techniques manuelles par exemple) ou thermique, fertilisation du sol sans intrants chimiques et utilisation d'engrais végétaux (à base de plantes), organiques (compost, fumier) ou minéraux (cendres de bois…)…

Par ailleurs, afin de favoriser le maintien, voire le développement, des oiseaux et des chauves-souris (toutes protégées à l'échelle nationale) sur le territoire communal, des nichoirs à oiseaux et des gîtes à chiroptères pourraient être installés. Ceci apporterait une plus-value écologique indéniable à la commune. En effet, au-delà de la protection des espèces remarquables et déterminantes, les oiseaux communs tels que les moineaux ou les mésanges subissent actuellement le plus fort déclin, il est donc essentiel de contribuer à leur maintien voire à leur développement en mettant en place les conditions favorables à la réalisation de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, nidification). Les chauves-souris permettent aussi de lutter contre l'envahissement par les moustiques puisqu'elles ingèrent l'équivalent de leur poids chaque nuit.

Enfin, les éclairages publics doivent être réduits au maximum en raison de l'effet néfaste de la lumière artificielle sur les espèces animales. En effet, elle provoque des désorientations, des comportements d'évitement, des phénomènes d'attraction ou de répulsion qui peut perturber les fonctions vitales (reproduction, migration, communication…) de certains taxons faunistiques (notamment oiseaux, chauves-souris, insectes, etc.).

Evaluation des enjeux écologiques au sein des sites pouvant être affectés par le PLU

Rappel : le projet d'aménagement communal axe son développement futur sur les dynamiques suivantes :

- **La densification des tissus urbains par le remplissage des espaces interstitiels (dents creuses, potentielles divisions parcellaires)**
- **Les opérations de renouvellement urbain**
- **L'urbanisation de dents creuses à enjeux au sein de l'enveloppe urbaine bâtie**

Au sein de ce projet d'aménagement, 3 secteurs pouvant recevoir un aménagement/ développement futur ont été désignés comme secteurs à enjeux pour être analysés d'un point de vue écologique.

Cette étude à joué un rôle d'aide à la décision dans le choix de développer ou de préserver ces espaces. L'ensemble de l'étude est jointe en annexe (Evaluation simplifiée des incidences - Ecomed)

Les secteurs sont les suivants :

site 1 : dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine pavillonnaire,

site 2 : dent creuse au sein de la ZA des Jalassières,

site 3 : site pour l'accueil d'un projet d'intérêt général,

Il est à noter que la plupart des secteurs étudiés concernent des espaces déjà urbanisés/artificialisés.

Synthèse des enjeux par site

Site 1

- Description du site	
	Physionomie globale : ce site est constitué d'une parcelle de culture extensive bordée par une végétation « naturelle » constituée de bosquet de Chêne blanc (*Quercus pubescens*) et d'une végétation herbacée et arbustive à Brachypdode de Phénicie (*Brachypodium phoenicoides*), Chiendent champêtre (*Elytrigia campestris*), Prunellier (*Prunus spinosa*) et Amandier (*Prunus dulcis*). *Naturalité :* Faible *Usage actuel* : Agricole *Continuité écologique* : peu fonctionnelle

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Une espèce à faible enjeu local de conservation a été avérée au sein du site 1, la Dauphinelle consoude (*Consolida regalis*), espèce messicole considérée comme rare en basse Provence.

Compte tenu des milieux présents, notamment du caractère extensif de la parcelle agricole et ses abords ainsi que des données floristiques locales (SILENE-flore, CBNMED), plusieurs espèces peuvent y être jugées fortement potentielles :

- La Gagée des champs (*Gagée villosa*), espèce messicole protégée au niveau national,
- Le Chardon à aiguilles (*Carduus acicularis*), espèce protégée au niveau régional et présent au sein de friches sèches,
- La Roemerie hybride (*Roemeria hybrida*), espèce messicole inscrit au Tome 2 du Livre Rouge des espèces menacées de France métropolitaine.

Ces espèces avérées et fortement potentielles font que l'enjeu floristique de cette parcelle peut être jugé modéré.

Commentaires FAUNE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local n'a été avérée lors du passage. Les habitats les plus intéressants pour la faune sont représentés par les lisières et les cordons boisés en bordure de la parcelle. Ainsi, compte-tenu de la documentation existante et au vu de ces habitats, les espèces suivantes sont considérées comme potentielles :

- le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), espèce protégée à faible enjeu, et le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), espèce DH2 à faible enjeu, au niveau des vieux chênes ;

- des reptiles à faible enjeu tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le Lézard vert (*Lacerta bilinetata*), la Couleuvre à échelons (*Rhinechis scalaris*) et la Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*), dans les milieux de lisières en bord de champs et sur les talus ;

- des oiseaux cavicoles à enjeu modéré comme le Petit-duc scops (*Otus scops*) et la Huppe fasciée (*Upopa epops*), au niveau des vieux arbres, ainsi que des espèces liées aux cultures extensives comme la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*) et la Caille des blés (*Coturnix coturnix*).

- les alignements boisés présentent également un habitat de chasse et de transit favorable aux chiroptères, ainsi que pour les espèces arboricoles des gîtes potentiellement favorables.

Enjeux flore/faune du site

Enjeux : modéré à faibles

Sensibilités écologiques

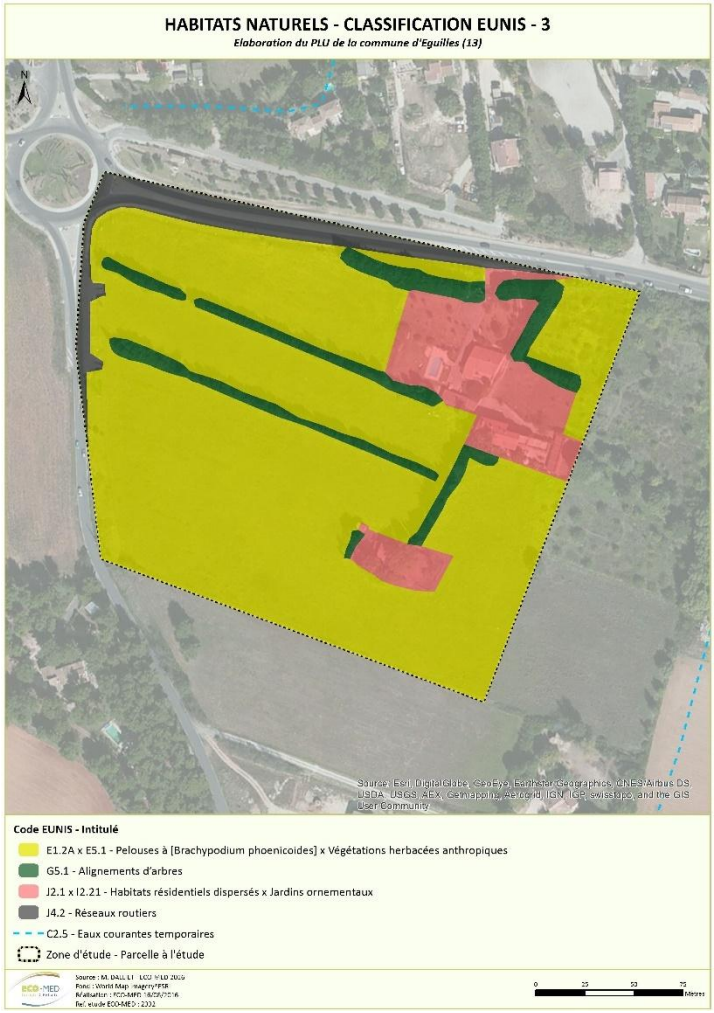
Site 2

Description du site	
	Physionomie globale : ce site est coupé en deux par une voie de circulation. A l'est, une zone commerciale abandonnée est présente et à l'ouest, un terrain en friche présentant des espèces de milieux temporairement humides et un fossé à Grande Massette (*Typha latifolia*) au sud. *Naturalité :* très faible *Usage actuel* : en partie commercial *Continuité écologique* : peu fonctionnelle
Flore /Faune	
Commentaires FLORE : Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur ce site. Compte tenu des milieux présents, végétation herbacée anthropique temporairement humide, et des données floristiques locales (SILENE-flore, CBNMED), aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable ne semble fortement potentielle au sein de cette parcelle. Du fait de l'absence d'espèce végétale à enjeu local de conservation avérée ou fortement potentielle, l'enjeu floristique de cette parcelle peut être jugé très faible voire nul.	***Commentaire FAUNE :*** Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local n'a été avérée lors du passage. Au regard des habitats présents et de leur historique récente, les espèces suivantes sont jugées potentielles : - le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), enjeu modéré, et le Crapaud commun (*Bufo bufo*), faible enjeu, peuvent potentiellement se reproduire dans les milieux temporairement humides, notamment le fossé en bordure sud de la parcelle. - des reptiles à faible enjeu tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le Lézard vert (*Lacerta bilinetata*), la Couleuvre à échelons (*Rhinechis scalaris*) et la Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*), dans les milieux de friche. La Tarente de Mauretanie (*Tarentola mauretanica*), également à faible enjeu, peut potentiellement coloniser les zones bâties.
Enjeux flore/faune de la parcelle	
Enjeux : très faibles	

Sensibilités écologiques

Site 3

Description du site



Physionomie globale : la zone d'étude est composée principalement de secteurs abritant une végétation de friche plus ou moins humide en fonction de la topographie à Inule visqueuse (*Dittrichia viscosa*) et Faux-Millet (*Pitatherum miliaceum*) entrecoupée par des haies arborées à Cyprès (*Cupressus sempervirens*) et Saule blanc (*Salix alba*). Au nord-est, des bâtiments résidentiels et leurs jardins sont également présents.

Naturalité : faible

Usage actuel : en partie résidentiel (et autrefois agricole)

Continuité écologique : fonctionnelle (au sein d'une matrice agricole au sud de la D10)

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu des milieux présents et notamment du caractère extensif des parcelles de friches et leurs abords ainsi que des données floristiques locales (SILENE-flore, CBNMED), plusieurs espèces peuvent y être jugées fortement potentielles :

- Le Chardon à aiguilles (*Carduus acicularis*), espèce protégée au niveau régional et affectionnant les milieux de friches sèches,
- L'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*), espèce protégée au niveau régional et affectionnant les pelouses et friches basophiles.

Ces espèces avérées et fortement potentielles font que l'enjeu floristique de cette parcelle peut être jugé modéré.

Commentaires FAUNE :

Une seule espèce à faible enjeu, le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a été avérée.

Au regard des habitats présents et de leur historique récente les espèces suivantes sont jugées potentielles :

- le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), enjeu modéré, et le Crapaud commun (*Bufo bufo*), faible enjeu en phase terrestre uniquement ;

- des reptiles à faible enjeu tels que le Lézard vert (*Lacerta bilinetata*), la Couleuvre à échelons (*Rhinechis scalaris*) et la Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*), dans les milieux de lisières en bord de champs et sur les talus.

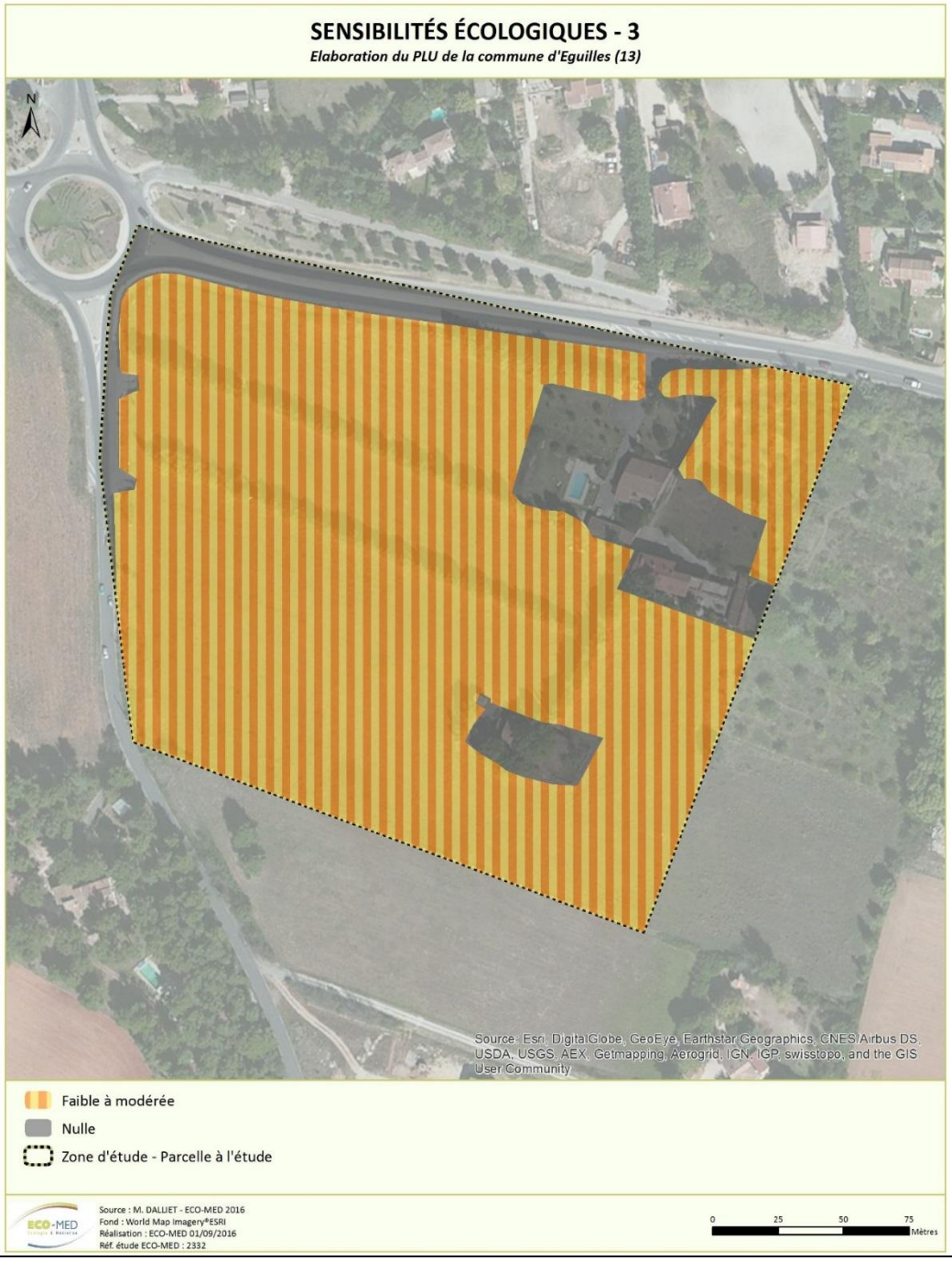
- des vieux arbres autour des bâtis sont potentiellement favorables à des oiseaux cavicoles à enjeu modéré comme le Petit-duc scops (*Otus scops*) et la Huppe fasciée (*Upopa epops*). Les espèces des milieux ouverts comme la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*), la Caille des blés (*Coturnix coturnix*) et l'Œdicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) peuvent trouver des habitats potentiels au sein des friches. De même, les milieux ouverts de cette zone présentent des habitats de chasse potentiels

	pour le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), espèce à enjeu fort. - la zone présente un habitat de chasse et de transit favorable aux chiroptères. Quelques vieux arbres autour des bâtis pourraient potentiellement abriter des gîtes pour des espèces arboricoles.

Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Modérés à faibles

Sensibilités écologiques



Parcelle	Enjeux écologiques	Périmètres à statut	Fonctionnalité (TVB)	Sensibilité écologique	Incidences	Commentaire
1	Oui (Flore et faune)	Non	Non	Faible à modérée	Faibles	Risque d'incidences sur des espèces protégées (potentielles).
2	Non	Non	Non	Très faible	Très faibles	A priori peu de risque d'incidence
3	Oui (Flore et faune)	Non	Oui (corridor représenté par une haie arborée)	Faible à modérée	Faibles	Risque d'incidences sur des espèces protégées (potentielles). Toutefois la zone d'étude ne représente pour ces espèces qu'un habitat potentiel, marginal.

Mesures ciblées par site

Site 1

- Conserver les vieux chênes

Les vieux chênes présents en bordure de la parcelle présentent des habitats potentiellement favorables aux coléoptères saproxyliques, aux oiseaux cavicoles et aux chiroptères arboricoles. Il est donc recommandé de conserver ces arbres.

- Conserver des zones tampon

Afin de conserver des connectivités biologiques pour les chiroptères, l'avifaune ainsi que des habitats d'espèces pour les reptiles, il est préconisé de garder des bandes tampon de 2 à 5 m de large autour des secteurs à aménager.

Site 2

- Conserver le fossé en bordure sud de la parcelle avec une zone tampon

Le fossé en bordure sud de la parcelle présente un habitat de reproduction potentiel pour les amphibiens. Il convient donc de le conserver. De même, pour maintenir son intérêt fonctionnel, il convient de conserver une bande tampon de 5 m de large entre le fossé et les futurs aménagements.

Site 3

- Conserver les vieux arbres et les haies arborées

Les vieux arbres existants actuellement autour des bâtis présentent des habitats potentiellement favorables aux oiseaux cavicoles et aux chiroptères arboricoles. Il est donc recommandé de conserver ces arbres. De même, les haies arborées correspondent à des axes favorables au transit et à la chasse pour les chiroptères. Il est donc préconisé de conserver ces haies.

- Conserver des zones tampon

Afin de conserver des connectivités biologiques pour les chiroptères, l'avifaune ainsi que des habitats d'espèce pour les reptiles, il est préconisé de garder des bandes tampon de 2 à 5 m de large autour des secteurs à aménager.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contexte réglementaire de la commune d'Eguilles et les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune d'Eguilles dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27 janvier 1988 qui a été modifié et révisé plusieurs fois :

Révision n° 1 approuvée le 18 décembre 1992,

Révision n° 2 approuvée le 18 décembre 1998,

Modification n°1 approuvée le 20 novembre 2000,

Modification n°2 approuvée le 22 février 2007,

Modification n°3 approuvée le 1 juillet 2009,

Révision simplifiée n°3 à 5 approuvée le 23 Décembre 2009,

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 28 Février 2013,

Modification n°4 approuvée le 21 Février 2014,

Modification n°5 approuvée le 14 septembre 2016.

Le document d'origine ne prend pas en compte les implications réglementaires des lois Grenelle (2009 et 2010), Duflot (2013), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où elles sont en partie antérieures à celle-ci.

L'élaboration du PLU d'Eguilles vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les différentes évolutions législatives.

Ainsi, dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU du 18 décembre 2014, la commune d'Eguilles inscrit les objectifs communaux suivants :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif
- Elaborer un projet communal autour de plusieurs axes soit :
  - Maîtriser et organiser l'urbanisation en répondant aux objectifs de développement durable ;
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
  - Améliorer la qualité de vie des habitants ;
  - Pérenniser l'activité agricole ;
  - Accompagner le développement économique dans les zones d'activités existantes.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Eguilles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD d'Eguilles est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

Préservation de l'environnement ;

Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;

Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Ainsi, la municipalité souhaite **projeter une croissance démographique maîtrisée** qui assure le développement de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Ainsi, la commune se fixe comme objectif **une croissance d'environ 0,65%/an, permettant d'atteindre environ 8500 habitants dans le temps du PLU**. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, **on estime une hypothèse de production d'environ 450 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le temps du PLU.

Il s'articule autour des 3 axes suivants :

AXE I : EGUILLES, UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, UN CADRE DE VIE PRESERVE

I.1- Projeter une croissance démographique maîtrisée d'environ 0,65%/an

I.2- Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels

I.4- Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la population et d'adapter l'offre à l'évolution des ménages

I.5- Organiser l'urbanisation de sites à enjeux au sein de la ZA des Jalassières

I.6- Identifier les sites potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements dans le centre-village

I.7- Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières

I.8- Développer l'offre en équipements publics pour répondre à la croissance démographique et aux nouveaux besoins

I.9- Affirmer le pôle d'équipements de la commune et conforter les équipements en répondant aux besoins des habitants

I.10- Développer les cheminements doux en prévoyant des liaisons inter-quartiers et des liens avec le centre village

I.11- Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10

I.12- Améliorer l'entrée de ville au niveau de l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17), par la création d'un boulevard urbain

I.13- Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables

I.14- Favoriser le développement des communications numériques en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit à l'échelle de l'intercommunalité

AXE II : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

II.1- Encadrer l'urbanisation en zone naturelle et agricole tout en permettant le développement des activités agricoles et forestières

II.2- Stopper le mitage par de l'habitat non lié aux exploitations agricoles et forestières dans les espaces agricoles et naturels

II.3- Protéger les richesses écologiques et naturelles ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Préserver et mettre en valeur les éléments de la trame verte et bleue du territoire

II.4- Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité

II.5- Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces

II.6- Préserver les cônes de vue sur le grand paysage d'Eguilles

II.7- Préserver l'aspect architectural et valoriser le village d'Eguilles et le hameau des Figons

II.8- Veiller à la qualité paysagère, architecturale et à la préservation du patrimoine

II.9- Requalifier les abords l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17) et aménager un boulevard urbain en veillant à la qualité paysagère de l'entrée de ville

II.10- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal

AXE III : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

III.1- Conserver le dynamisme du centre villageois en permettant l'accueil et le maintien des commerces et services de proximité, en favorisant les politiques de maintien du commerce

III.2- Maintenir la zone d'activités des Jalassières dans son enveloppe existante

III.3- Conforter la ZA des Jalassières et proposer une mixité fonctionnelle et sociale

III.4- Favoriser le maintien de l'activité agricole qui constitue une économie à part entière

III.5- Limiter le mitage par de l'habitat au sein des espaces agricoles tout en permettant aux exploitations de fonctionner

III.6- Permettre la diversification des exploitations agricoles de type agritourisme et vente à la ferme au sein des bâtiments existants

III.7- Permettre l'accueil d'activités de loisirs dans le pôle de Saint Martin et créer une zone de loisirs à proximité du quartier Fabrègues

III.8- Permettre le développement du tourisme sous forme de gîtes et de chambres d'hôtes dans les bâtiments existants

La chronologie et les évolutions du PADD

Une élaboration progressive et concertée

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Eguilles s'est déroulée de décembre 2015 à septembre 2016 :

Une première maquette de projet a été établie entre décembre 2015 et février 2016.

La première version du PADD a été présentée aux Personnes Publiques Associées le 08 mars 2016 entrainant des observations et des modifications.

Suite aux modifications, le PADD a été présenté en conseil municipal le 06 juin 2016 et débattu.

Par la suite, le PADD a été présenté à la population en réunion publique et sur des panneaux d'affichage le 30 juin 2016.

Le PADD a subi quelques modifications minimes puis présenté à nouveau aux Personnes Publiques Associées le 26 août 2016 afin de leur présenter le projet final.

Le PADD ainsi que le projet finalisé ont finalement été présenté une dernière fois à la population lors de la réunion publique du 15 septembre 2016.

Le projet complet du PLU a fait l'objet d'une enquête publique entre le 20 janvier 2017 et le 22 février 2017.

Les évolutions du projet

Les évolutions successives du PADD de la commune d'Eguilles ont conduit à :

Une évolution dans la définition de l'enveloppe constructible

Au regard des enjeux environnementaux, paysagers et d'accès aux réseaux publics, les choix d'urbanisation ont permis de redessiner l'enveloppe au sein de laquelle l'urbanisation sera contenue.

La structuration de la densification des tissus urbains

Les choix de structuration de la densification ont évolué jusqu'à obtenir une hiérarchisation qui permette à la commune de se développer, tout en préserver son centre villageois, sa qualité de vie et son patrimoine.

L'évolution dans les projets d'aménagements stratégiques

Le projet d'aménagement communal défini des secteurs en dents creuses à enjeux de développement économiques et mixte (habitat, économie), des sites potentiels de renouvellement urbain ainsi qu'un projet d'intérêt général. Il s'agit des principaux projets de développement qui ont évolué au fur et à mesure de l'élaboration du PLU.

La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

➔ Voir Partie « Objectif du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme et d'environnement » du présent chapitre

Comme l'indique la partie « Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement » du présent chapitre, de nombreux documents et normes s'appliquent au PLU d'Eguilles. Au vu de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des documents supra-communaux existants, l'analyse des choix effectués dans le cadre du PADD s'articule « in fine » autours des thématiques territoriales et environnementales prioritaires.

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Aix

La commune d'Eguilles est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Aix, exécutoire depuis le 21 février 2016.

Ce document supra-communal fixe des objectifs à atteindre sur les 10 prochaines années.

Il s'organise autour de trois axes principaux :

Axe 1 – Le Pays d'Aix, un héritage exceptionnel porteur d'avenir

Reconnaître le capital environnemental et paysager comme support identitaire du Pays d'Aix : développement maîtrisé, qualité du cadre de vie.

Axe 2 – Le Pays d'Aix, moteur économique de l'espace métropolitain

Poursuivre notre mode de développement original : excellence économique, performance agricole, « croissance verte ».

Axe 3 – Le Pays d'Aix, une capitale au service de ses habitants

Promouvoir un territoire à taille humaine : équipements et logements de qualité, attractivité commerciale, transports performants.

Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux

Le SCoT a des exigences en matière de développement urbain, notamment en matière de calibrage des extensions urbaines : il s'agit d'optimiser dans un premier temps le tissu urbain existant (renouvellement urbain, dents creuses et potentielles divisions parcellaires) avant toute extension à l'urbanisation.

A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune.

Pour pouvoir accueillir le développement des vingt prochaines années, le SCoT du Pays d'Aix prévoit les évolutions suivantes pour la commune d'Eguilles :

Des objectifs d'offre de logements : 450 nouveaux logements et 90 logements en amélioration / réhabilitation du parc existant,

Un potentiel foncier en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle de 15 hectares.

Pour chacune de ces extensions urbaines potentielles identifiées dans le SCoT, l'urbanisation nouvelle doit notamment :

- rechercher à se greffer en continuité de la trame urbaine existante ;
- être desservie par les transports collectifs (existants ou programmés) ;
- assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire, au maintien et à la mise en valeur du patrimoine paysager, à la prise en compte de la capacité du site à être défendu par rapport aux risques ;
- faciliter pour les constructions, travaux et aménagements la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- ne pas contrarier les objectifs de préservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

Objectifs de limitation de l'étalement urbain du SCoT dans le PADD du PLU

Le projet communal prend en compte l'objectif du SCoT de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels. En effet, le PLU d'Eguilles prend en compte les lois Grenelle de l'environnement, la loi ALUR et LAAF.

Le SCoT établit pour chaque commune une enveloppe maximale d'urbanisation et définit des coupures d'urbanisation pour valoriser l'image du territoire correspondant à des espaces agricoles et naturels qui ont vocation à le rester durablement. Au sein de l'enveloppe urbaine maximale, des choix devront par la suite être réalisés, en fonction des équipements, des réseaux, du paysage ou de la protection de l'environnement.

A ce titre, le PADD prévoit un développement mesuré de l'urbanisation et une faible consommation d'espaces agricoles et naturels. Le projet communal est basé sur la densification des tissus urbains, les opérations de renouvellement urbain, et l'urbanisation de dents creuses sur des sites stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Seul un site pour l'accueil d'un projet d'intérêt général est situé en extension de l'enveloppe construite afin d'implanter une gendarmerie et un équipement à vocation médicale. Ce site répond aux critères du cahier des charges stricts pour l'implantation d'une caserne de gendarmerie (accès sur deux axes, notamment sur un axe routier stratégique, superficie importante, absence de vis-à-vis ...). Il convient de rappeler que la délocalisation de la gendarmerie, actuellement localisée dans le village, vers ce site, permettra de réaliser une opération de renouvellement urbain dans le village et de produire des logements notamment des logements locatifs sociaux.

Ces orientations sont inscrites au sein de l'**axe 1 du PADD « Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé »** :

- **I.2**- Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en contenant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée.

  Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :

  - Réaliser le développement urbain par comblement des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée.
  - L'intégralité du développement communal sera réalisée par comblement des dents creuses dont la superficie est estimée à environ 15 ha, par la réalisation des potentielles divisions parcellaires (potentiel estimé à environ 26 ha) et par la réalisation de projets de renouvellement urbain.
  - Prévoir une densification des tissus urbains existants.

- **I.3**- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels

- **I.5**- Organiser l'urbanisation de sites à enjeux au sein de la ZA des Jalassières

- **I.6**- Identifier les sites potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements dans le centre-village

- **I.7**- Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières

Ainsi que dans l'**axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire »** :

- **II.1-** Encadrer l'urbanisation en zone naturelle et agricole tout en permettant le développement des activités agricoles et forestières

- **II.2-** Stopper le mitage par de l'habitat non lié aux exploitations agricoles et forestières dans les espaces agricoles et naturels

- **II.5-** Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces

Objectifs de projections démographiques et besoins en logements du SCoT dans le PADD du PLU

➔ Analyse complète chapitre Diagnostic territorial, partie « Perspective démographiques et besoins en logements »

En lien avec les objectifs du PLH du Pays d'Aix, le SCoT du Pays d'Aix prévoit la création de 450 nouveaux logements ainsi que l'amélioration / réhabilitation de 90 logements.

Les logements doivent être réalisés préférentiellement :

- En renouvellement urbain,
- Dans les dents creuses,
- En divisions parcellaires,
- Puis seulement après, en extension.

Ainsi, le PLU est compatible avec le SCoT car il prévoit la réalisation d'une **densification** des tissus urbains par l'urbanisation des dents creuses et divisions parcellaires dont le potentiel est estimé à **255 logements au sein de l'enveloppe urbaine** à dominante résidentielle. Le projet identifie également **2 dents creuses stratégiques** au sein de la ZA des Jalassières pour accueillir un développement économique et développement mixte (habitat, économie). Enfin, le projet prévoit la réalisation d'**opérations de renouvellement urbain** au sein de 2 bâtiments proches du centre-village dans le cas où la fonction de ces bâtiments (gendarmerie et vocation médicale) pourra être déplacée sur un nouveau site dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt général.

En parallèle du besoin en logements, une hypothèse de croissance démographique associée à été évaluée.

A la vue des évolutions constatées ces dernières années, une croissance de +0,65%/an est projetée (rappel estimation de la croissance 2007-2013 à 0,69% - voir scénario fil de l'eau).

Les phénomènes impactant le parc de logements ont également été analysés et des hypothèses ont été formulées :

- Un taux de croissance démographique de 0,65%/ an
- Un phénomène de renouvellement du parc de 0,04%
- Un taux de résidences secondaires de 2,4%
- Un taux de logements vacants de 5%
- Deux hypothèses de desserrement de la population :
  - Hypothèse basse du nombre de logements avec 2,26 personnes par ménage
  - Hypothèse haute du nombre de logements avec 2,22 personnes par ménage

	Hypothèse de croissance 0,65%/an
Population 2025	**8497** habitants soit 636 habitants supplémentaires par rapport à 2013
Besoins en résidences principales supplémentaires	Entre 463 et 530 résidences principales
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle	Entre 12 et 14 résidences secondaires
Estimation de la génération de logements vacants supplémentaires	Entre 25 et 29 logements vacants
Besoin total en production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	Entre 500 et 572 logements supplémentaires
Logements réalisés en 2014-2015 ***(Source communale)***	32
Besoins total en logements 2015-2025	**Entre 468 et 540**

Ainsi, **le SCoT autorise la création de 540 logements sur 20 ans** (450 neufs et 90 en réhabilitation), soit **27 logements/an** dont 83% pour les constructions nouvelles et 17% pour la réhabilitation.

Le PLU prévoit la réalisation de ces objectifs dans le temps du PLU. En effet, les tendances actuelles montrent que le rythme de création de logements est de **32 logements par an,** soit un rythme plus soutenu que les prévisions du SCOT.

De plus, l'intégralité de la production de logements sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par l'urbanisation des espaces interstitiels dont la réalisation est incertaine, ainsi que par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ou d'opération d'aménagement à l'état de projet, également incertaines. Le PLU ne prévoyant aucune zone d'extension urbaine à vocation d'habitat se réserve une marge de manœuvre pour permettre à la commune de se développer et de créer des logements notamment sociaux dans les opérations de renouvellement urbain ou d'opération d'ensemble sur un site à enjeux.

Production de logements en renouvellement urbain

La commune identifie au sein du PADD **deux sites pour la réalisation d'opération de renouvellement urbain** :

- L'actuelle gendarmerie pour la réalisation de 8 à 10 logements dont la propriété est communale et sera destinée à créer 100% de logements sociaux.
- L'ancienne clinique dont la réalisation de nouveaux logements est estimée à 80 logements. Le projet prévoit que toute opération créant un programme de logements doit comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Ainsi deux opérations de renouvellement urbain permettraient de réaliser un objectif de logements en renouvellement urbain en lien avec les objectifs du SCOT, ainsi que la **réalisation de logements sociaux** en lien avec les objectifs du PLH et la loi SRU.

Opération d'ensemble mixte à vocation économique et d'habitat

Comme identifié dans le PADD, la ZA des Jalassières est un **site stratégique qui amorce un début de mixité fonctionnelle**. Bien desservie par la départementale RD10 en venant d'Aix-en-Provence et la RD 18 en venant du centre-village d'Eguilles, elle est également desservie en transports en commun. A l'origine zone d'activités économiques, artisanales et industrielles, elle se diversifie aujourd'hui en accueillant de nombreux commerces et services de proximité. Parmi cette offre qui se développe on trouve des services de santé (médecin, pharmacie, laboratoire), des commerces de proximité (boucherie, coiffeur, opticien, caviste), des espaces de loisirs (restaurants, salle de sport, école de danse), etc.

La commune souhaite ainsi **conforter cette tendance** et inscrire ce choix comme une des orientations de son projet communal. Le PLU identifie un site en dent creuse de la ZA des Jalassières comme un site stratégique pour réaliser une **zone à vocation mixte** : habitat, commerces et services de proximité.

Des études sur l'aménagement du site seront lancées en parallèle de la mise en place du PLU et permettront de prévoir l'aménagement global du site ainsi que son insertion dans la ZA des Jalassières.

Le PLU prévoit des prescriptions ainsi que des éléments de programmation au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement adapté.

Pour ce site de projet, environ **80 logements** pourront être réalisés, répartis de la manière suivante :

- 50% de logements sociaux
- 10% de primo-accédants
- 40% d'accession à la propriété

Le site sera complété par des commerces et services de proximité ainsi que la création d'un parking relais permettant d'utiliser les liaisons avec les transports en commun du Pays d'Aix.

Densification du tissu urbain existant à vocation résidentielle

Une **étude de densifications et de mutation** des espaces bâtis au sein du PLU a été menée afin d'estimer le potentiel de réalisation de logements en compléments des opérations prévues pour créer des logements.

On estime ainsi la production **en densification à 255 logements** principalement dans les tissus pavillonnaires (étude détaillées ci-après).

Le SCoT établit des densités indicatives ainsi que des types d'ambiances correspondant aux espaces urbains. La commune est notamment concernée par l'ambiance villageoise de 50 logements par hectare ainsi que par l'ambiance pavillonnaire de 30 logements par hectare.

Au sein de l'**axe 1 du PADD « Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé »**, le projet communal prévoit de fixer des densités cibles en fonction d'une structuration de la densification qui prenne en compte l'armature urbaine et la hiérarchisation de secteurs plus au moins denses.

I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels :

- Permettre une densification plus importante au nord du centre villageois en projetant une densité d'environ **30 logements par hectare**,
- Permettre une densification plus mesurée dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de **20 à 25 logements par hectare**,
- Permettre une densification maîtrisée des zones d'urbanisation diffuses concernées par l'une des caractéristiques suivantes : un éloignement du centre village, une absence de réseaux publics, des risques naturels (mouvements de terrains, feu de forêt) ou inclus dans le périmètre Natura 2000. Prévoir une densification autour de **10 logements par hectare**,
- Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons, le patrimoine bâti et végétal, les espaces d'aération du bâti et protéger les jardins du centre ancien. Prévoir un maintien des densités villageoises actuelles d'environ **50 logements par hectare**.

L'objectif est de **densifier les secteurs pouvant accueillir une urbanisation plus importante** telle que les secteurs centraux proches du village, et de **maîtriser la densification de secteurs moyennement à peu denses** sans dénaturer le cadre de vie, le paysage ou le patrimoine.

Objectifs de développement en extension urbaine du SCoT dans le PADD du PLU

Le SCoT donne la possibilité de réaliser une **extension urbaine de 15 ha** correspondant à une ancienne zone d'urbanisation future du précédent document d'urbanisme (le POS).

Le PADD du PLU **prévoit de consommer environ 3,65 ha** de ces droits en extension pour conforter un quartier périphérique en partie urbanisé. Ainsi le PLU ne consomme pas les 11,35 ha restants en les conservant en tant que poumon vert boisé.

En revanche, afin d'accueillir un **projet d'intérêt général** nécessitant une implantation stratégique le long de la RD10, le projet communal **prévoit de consommer 3,53 ha** (dont 0,8 ha de voirie du domaine public).

Ainsi le PADD inscrit ces orientations au sein de l'**axe 1 du PADD « Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé »** :

- **I.2-** Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en stoppant les dynamiques d'extension urbaines diffuses et en contenant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée
- **I.7-** Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières

Objectifs de préservation des enjeux de biodiversité et structuration du territoire par la Trame Verte et Bleue

Le SCoT a défini des prescriptions et des recommandations en matière de préservation de la biodiversité. En cela, il tend à :

- Freiner l'érosion de la biodiversité,
- Faire de la Trame Verte et Bleue un vecteur de découverte et de valorisation touristique.

En outre, au-delà des enjeux écologiques, le Pays d'Aix favorise la présence de la nature en ville pour améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers.

Le projet communal prévoit un axe du PADD concernant la préservation de la biodiversité et des milieux naturels au sein de l'**axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire »** et par les orientations suivantes :

- **II.1-** Encadrer l'urbanisation en zone naturelle et agricole tout en permettant le développement des activités agricoles et forestières
- **II.2-** Stopper le mitage par de l'habitat non lié aux exploitations agricoles et forestières dans les espaces agricoles et naturels
- **II.3-** Protéger les richesses écologiques et naturelles ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Préserver et mettre en valeur les éléments de la trame verte et bleue du territoire
- **II.4-** Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité
- **II.5-** Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces

Objectifs de préservation de la qualité des paysages, du patrimoine identitaire et des perceptions

Le SCoT inscrit pour la commune d'Eguilles un objectif de préservation de la silhouette villageoise, de valorisation des principaux points de vue remarquables ainsi que la préservation des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles et naturels.

Le projet communal prévoit au sein de l'**axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire »** par les orientations suivantes :

- **II.4-** Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité
- **II.5-** Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces
- **II.6-** Préserver les cônes de vue sur le grand paysage d'Eguilles
- **II.7-** Préserver l'aspect architectural et valoriser le village d'Eguilles et le hameau des Figons
- **II.8-** Veiller à la qualité paysagère, architecturale et à la préservation du patrimoine
- **II.9-** Requalifier les abords l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17) et aménager un boulevard urbain en veillant à la qualité paysagère de l'entrée de ville

Objectifs de préservation des conditions de développement économique

Le SCoT prévoit de renforcer l'armature économique du territoire tout en ayant une utilisation économe de l'espace.

En termes de développement commercial, le SCoT prévoit des orientations en faveur de la revitalisation des centres-villes, et une organisation des niveaux d'offre.

Il s'agit également de pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité, mais aussi de développer et d'encadrer la production d'énergies renouvelables.

Le projet communal prévoit au sein de l'**axe 3 « Maintenir et diversifier les activités économiques »** par les orientations suivantes :

- **III.1-** Conserver le dynamisme du centre villageois en permettant l'accueil et le maintien des commerces et services de proximité, en favorisant les politiques de maintien du commerce
- **III.2-** Maintenir la zone d'activités des Jalassières dans son enveloppe existante
- **III.3-** Conforter la ZA des Jalassières et proposer une mixité fonctionnelle et sociale
- **III.4-** Favoriser le maintien de l'activité agricole qui constitue une économie à part entière

Ainsi, les orientations du PADD sont compatibles avec le SCoT du Pays d'Aix.

Programme Local de l'Habitation (PLH) du Pays d'Aix

La commune d'Eguilles est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aix 2015-2021. Ce programme s'est fixé 9 objectifs :

Objectif 1 – Suivre, améliorer et dynamiser les projets ;

Objectif 2 – Démultiplier les moyens pour développer le parc public en accession sociale ;

Objectif 3 – Définir des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien ;

Objectif 4 – Utiliser la ressource des bureaux vacants ;

Objectif 5 – Réhabiliter et adapter le parc social existant ;

Objectif 6 – Développer le logement intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées ;

Objectif 7 – Mieux gérer le parc existant ;

Objectif 8 – Mobiliser le foncier ;

Objectif 9 – Piloter, évaluer, communiquer au cours du PLH.

Objectifs de production de logements

Les enjeux et les choix de scénario de développement ont été établis et prévoient à l'échelle du Pays d'Aix :

- un objectif de construction de plus de 2 800 logements neufs/an et plus de 660 en renouvellement urbain dans les centres anciens et les zones qui changeront de statut.
- plus de 40% de cette production sera destinée à un public ayant des difficultés à se loger sur le marché privé.
- 230 logements/an envisagés en accession à la propriété, sociale ou maîtrisée, et près de 1 900 en accession libre.

Trois objectifs majeurs inhérents au nouveau PLH, en cohérence avec le SCoT, ainsi ont été déclinés et validés :

- maintenir la performance économique du territoire,
- développer la mixité sociale, notamment dans le parc ancien,
- ouvrir l'accession à la propriété aux revenus des ménages de classe moyenne.

Le PLH recense 134 logements sociaux en 2013, soit un taux de 4%. Selon le dernier recensement communal, la commune dispose de 181 logements locatifs sociaux en 2015.

L'estimation des objectifs de production révisés suite à la loi Duflot (25% de logements sociaux) est d'environ 692 logements sociaux à produire d'ici 2025.

Les prévisions pour la période 2015-2012 :

- 81 nouveaux logements dont 47 logements locatifs sociaux,
- 80 logements en recyclage du parc dont 30 logements locatifs sociaux.

La commune d'Eguilles, soumise à la loi SRU, présente une carence en logements sociaux.

Afin de diversifier l'offre en logements et de répondre aux besoins, la commune a inscrit l'objectif de produire des logements sociaux au sein de l'**axe 1 du PADD « Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé »** :

- **I.4-** Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la population et d'adapter l'offre à l'évolution des ménages.

  Cette orientation passe par la poursuite de l'effort de production de Logements Locatifs Sociaux sur l'ensemble du territoire en imposant 30% de logements sociaux/logements conventionnés dans les opérations d'aménagement dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher, et en proposant des projets de renouvellement urbain prévoyant la production de Logements Locatifs Sociaux.

- **I.5-** Organiser l'urbanisation de sites à enjeux au sein de la ZA des Jalassières.

  Dans un objectif de densification, deux dents creuses à enjeux ont été identifiées au sein de l'enveloppe urbaine de la ZA des Jalassières. Parmi celles-ci, un site est le support d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir un projet mixte habitat et économie.

  Ce projet prévoit la réalisation d'environ 80 logements dont :

  - 50% de logements sociaux,
  - 10% de primo-accédants,
  - 40% d'accession à la propriété.

- **I.6-** Identifier les sites potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements dans le centre-village.

  Le projet communal identifie deux sites potentiels de renouvellement urbain permettant de réaliser des logements, dont des logements locatifs sociaux (30%). Le site de la gendarmerie pouvant accueillir environ 10 logements et le site de l'ancienne clinique une estimation de 80 logements.

De plus, le projet prévoit que dans les zones urbaines résidentielles, tout programme de 12 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Ainsi, les orientations du PADD vont dans le sens d'une poursuite des efforts de production de logements sociaux afin de réduire la carence en logements.

Les orientations du PADD sont donc compatibles avec les prescriptions du PLH, notamment en termes de mixité sociale.

Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Pays d'Aix

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2015-2025 du Pays d'Aix, ambitionne de développer une nouvelle organisation des transports tous modes confondus (transport collectif, infrastructures de communication…) à travers quatre grands objectifs :

- Rendre les transports publics plus performants et plus attractifs
- Réduire la place de la voiture
- Favoriser les modes actifs : le vélo et la marche à pied
- Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité pour des déplacements plus intelligents

En matière de transport et déplacements, le PADD prévoit des orientations en faveur des déplacements et de la mobilité dans l'axe 1 et l'axe 3 :

- **I.10-** Développer les cheminements doux en prévoyant des liaisons inter-quartiers et des liens avec le centre village
- **I.11-** Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10

  Le PDU prévoit la réalisation d'un parc relais à l'horizon 2023 pour favoriser le rabattement vers les lignes de transport en commun.

  I.12- Améliorer l'entrée de ville au niveau de l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17), par la création d'un boulevard urbain
- **III.1-** Conserver le dynamisme du centre villageois

  Par maintien de l'offre en stationnement autour et dans le centre ancien grâce à des parkings créés récemment (près de 330 places de stationnement disponibles dans le centre villageois) ou la mise en place de zones bleue de stationnement.

A ce titre, les orientations du PADD sont compatibles avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains du Pays d'Aix.

Plan départemental d'accueil des gens du voyage

La commune d'Eguilles est concernée par le Plan départemental d'accueil des gens du voyage. Selon ce plan et l'avenant formulé, la commune d'Eguilles doit prévoir la réalisation de 20 places de stationnement.

Pour cela elle prévoit un emplacement réservé de 1500m² proche de la Route de Berre.

Les risques

Risque sismique et mouvements de terrain

Un **Plan d'Exposition aux Risques (PER)** "séisme - mouvements de terrain" a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 août 1989. Il vaut servitude d'utilité publique. La commune est concernée par le risque glissement de terrain et coulées de boues.

Les objectifs d'un PER sont de garantir la sécurité des populations et de réduire les conséquences d'un évènement catastrophique.

Le PER définit 7 zones :

- zone rouge R : caractérisée par les risques sismique et mouvements de terrain - glissements (aléa fort) ;
- zones bleues B1 à B6 : caractérisées par le risque sismique seul. Cette différenciation de zone est liée aux conditions de sites (topographie, géologie d'ensemble et caractéristiques mécaniques des différentes formations géologiques) et induit des variations dans les prescriptions réglementaires ;
- zone bleue B7 : caractérisées par les risques sismique et mouvements de terrain - glissements (aléa moyen).

Le PER est pris en compte au sein du projet communal, notamment en rendant inconstructible la zone rouge soumise à un aléa fort. Les prescriptions dans les zones bleues s'imposent au PLU.

Un **nouveau PPRn** a été prescrit le 29 janvier 2016 concernant les risques mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles. Les annexes informatives du PLU regroupe l'ensemble des pièces soumise à enquête publique avant l'approbation du PPRn. Il sera annexé en tant que servitude d'utilité publique après son approbation.

Le risque inondation et ruissellement

La commune est concernée par le risque inondation identifié le long de la Touloubre ainsi que dans la plaine au sud du territoire, rattachée au bassin versant de l'Arc.

La Touloubre fait partie d'un territoire à risque important d'inondation (TRI) qui cependant, impacte très peu les espaces urbanisés.

Afin de prendre en compte le risque de ruissellement en zone urbaine, un **Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales** et une **étude d'inondabilité** ont été réalisés en parallèle du PLU. Les aléas identifiés dans l'étude d'inondabilité ont été reportés au plan de zonage en distinguant des zones d'aléas fort (f1) et des zones d'aléas faible à moyen (f2). Le règlement du PLU impose des prescriptions dans les secteurs touchés afin de prévenir et de réduire l'exposition au risque inondation.

Le risque feu de forêt

La commune est soumise au risque de feu de forêt dans ses massifs forestiers, collines boisés et garrigues. Une étude menée à l'échelle du département a permis d'élaborer des cartes d'aléa subi et d'aléa enduit. Avec un croisement des enjeux d'exposition des biens et des personnes, ainsi que les équipements pour leur défendabilité, une **cartographie des risques** vis-à-vis des feux de forêt a été élaborée. Elle distingue les risques fort (f1) et moyen (f2). Le règlement du PLU impose des prescriptions dans les secteurs touchés afin de prévenir et de réduire l'exposition au risque de feu de forêt.

Risques technologiques

La commune est également soumise à des risques de transport de matières dangereuses sur les infrastructures routières (autoroute et départementale), ainsi que le transport de produit par des canalisations souterraines (transport d'hydrocarbures, de gaz et de produits chimiques). Les canalisation de transports souterraines font l'objet de servitudes d'utilité publique.

Les orientations du PADD de la commune appuient l'enjeu de prise en compte des risques au sein de l'**axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire »** et par l'orientation « Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire communal ». Les cartographies du PADD localisent les zones concernées par ces risques.

Le parti-pris de resserrer l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines construites permet notamment de limiter l'exposition de la population à l'ensemble des risques et des aléas identifiés.

Le projet communal est compatible avec le PER séisme et mouvements de terrain, il prend en compte les divers risques naturels identifié sur le territoire. Il traduit les prescriptions et les règles à appliquer afin de réduire l'exposition aux risques.

La gestion durable de la ressource en eau

▪ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée 2016-2021 ». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : **assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin**.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 20 novembre 2015. Le SDAGE et la Directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation

et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.
- 9 orientations fondamentales (soit 1 de plus que le SDAGE 2010-2015) :

  0. S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation)

  1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

  2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

  3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

  4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

  5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

  6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides

  7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

  8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

▪ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Arc

La commune d'Eguilles fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Arc approuvé le 13 mars 2014. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable qui expose le diagnostic de la situation existante du milieu aquatique, des usages et de leurs perspectives d'évolution, définit pour le bassin versant 5 enjeux :

- INONDATION : Limiter et mieux gérer le risque inondation à l'échelle du bassin versant sans compromettre le développement du territoire ;
- QUALITÉ : Améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques du bassin versant de l'Arc ;
- MILIEUX NATURELS : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques ;
- RESSOURCES EN EAU : Anticiper l'avenir, gérer durablement la ressource en eau ;
- REAPPROPRIATION DES COURS D'EAU DU TERRITOIRE : réinscrire les rivières dans la vie sociale et économique.

Le PLU de la commune tend à **la préservation de la ressource en eau potable** en affirmant la volonté communale de programmer un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique, ayant pour effet de minimiser les incidences sur la ressource en eau et les rejets d'eau usées. De plus, le développement urbain est programmé au sein même de l'enveloppe urbaine et exceptionnellement en extension pour la création d'équipements d'intérêts collectifs. Les orientations concernant cette thématique sont les suivantes :

I.1- Projeter une croissance démographique maîtrisée d'environ 0,65%/an

I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le PLU prévoit la **préservation des milieux aquatiques** dans l'axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire », le projet communal identifie les principaux cours d'eau et vallats pour lesquels les objectifs sont les suivants : préserver les

continuités écologique, favoriser la remise en état des milieux fragilisés et assurer le bon écoulement des eaux.

En parallèle du PLU, la commune a réalisé les schémas directeurs permettant une meilleure gestion de la ressource en eau et des rejets sur le territoire :

- **Le Schéma directeur d'alimentation en eau potable**
- **Le Schéma directeur d'assainissement et son zonage d'assainissement**

De fait, les objectifs généraux participent à la pérennité de la ressource tant sur le plan quantitatif que qualitatif et sont compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE et les orientations du SAGE.

La préservation de la biodiversité

Au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA approuvé le 26 novembre 2014, la Région a défini les grands enjeux, objectifs et orientations pour préserver la biodiversité.

Le PADD d'Eguilles affirme la volonté communale de préserver les différents éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) identifiés sur le territoire communal dans le cadre de l'**axe 2 « Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire »** et des orientations suivantes :

II.3- Protéger les richesses écologiques et naturelles ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Préserver et mettre en valeur les éléments de la trame verte et bleue du territoire

II.4- Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité

Le PADD identifie notamment les réservoirs de biodiversité à préserver, les corridors écologiques en bon état de fonctionnement ainsi que les corridors écologiques fragmentés dont l'objectif est de favoriser leur remise en état.

Les orientations du PADD d'Eguilles sont en cohérence avec l'enjeu « préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques de la commune » porté par le SRCE et par le SCoT de la CPA.

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

A travers du PADD, la commune entend **concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager** de la commune d'Eguilles.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois ALUR et LAAF, le projet communal a été élaboré dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

➢ **Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :**

- Réaliser le développement urbain par comblement des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée.
- L'intégralité du développement communal sera réalisée par comblement des dents creuses dont la superficie est estimée à environ 12 ha, par la réalisation des potentielles divisions parcellaires (potentiel estimé à environ 24 ha) et par la réalisation de projets de renouvellement urbain.
- Prévoir une densification des tissus urbains existants.

➢ **Objectifs de croissance démographique raisonnée et cohérente**

Par son orientation « **I.1-** Projeter une croissance démographique maîtrisée d'environ 0,65%/an », la commune d'Eguilles prévoit un **développement modéré**.

Le PADD affiche un objectif d'environ 8500 habitants dans le temps du PLU (croissance +0,65%/an), nécessitant la réalisation d'environ 450 nouveaux logements qui pourront être produits dans le temps du PLU.

➢ **Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Pour la réalisation des logements prévus, la commune ne prévoit aucune extension urbaine. **L'intégralité du développement se réalisera en densification**. Le projet prévoit également de stopper les dynamiques d'extension urbaines diffuses et le mitage au cœur de la plaine agricole et des espaces boisés.

Une seule extension de l'urbanisation est prévue en continuité de la zone des Jalassières pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif sur une surface de 3,5 ha (site de la nouvelle gendarmerie, site pour l'accueil d'un établissement médicalisé).

➢ **Objectifs de densification des espaces déjà urbanisés**

La commune a fait le choix d'encourager le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en adéquation avec l'ambiance villageoise actuelle et la volonté de préserver le cadre de vie, afin de limiter la consommation de foncier par les extensions urbaines.

Les objectifs de densification inscrit dans le projet communal sont les suivants :

- Permettre une **densification plus importante** au nord du centre villageois en projetant une densité d'environ 30 logements par hectare,
- Permettre une **densification plus mesurée** dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de 20 à 25 logements par hectare,
- Permettre une **densification maîtrisée** des zones d'urbanisation diffuses concernées par l'une des caractéristiques suivantes : un éloignement du centre village, une absence de réseaux publics, des risques naturels (mouvements de terrains, feu de forêt) ou inclus dans le périmètre Natura 2000. Prévoir une densification autour de 10 logements par hectare,
- **Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons**, le patrimoine bâti et végétal, les espaces d'aération du bâti et protéger les

jardins du centre ancien. Prévoir un maintien des densités villageoises actuelles d'environ 50 logements par hectare.

Le projet communal prévoit la réalisation de programme de **renouvellement urbain** grâce à l'identification de deux sites potentiels au sein du village pour réaliser des logements, dont des logements locatifs sociaux (potentiel total : site de la gendarmerie environ 10 logements, site de l'ancienne clinique environ 80 logements).

- **Objectifs de préservation des composantes agricoles et naturelles du territoire communal**

La commune, au travers de son PADD, vise la préservation des composantes agricoles et naturelles au travers des orientations suivantes :

II.1- Encadrer l'urbanisation en zone naturelle et agricole tout en permettant le développement des activités agricoles et forestières

II.2- Stopper le mitage par de l'habitat non lié aux exploitations agricoles et forestières dans les espaces agricoles et naturels

II.3- Protéger les richesses écologiques et naturelles ainsi que les continuités écologiques terrestres et aquatiques. Préserver et mettre en valeur les éléments de la trame verte et bleue du territoire

II.4- Préserver les espaces de perméabilité agricole pour leur rôle dans l'entretien des paysages, la gestion des risques et le maintien de la biodiversité

La préservation des espaces agricoles et naturels permet également le développement des activités agricoles, pastorales et forestières, tout en préservant les qualités écologiques et paysagères de ces espaces.

- **Objectifs de valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers du territoire communal**

Le PADD entend valoriser les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire communal, via les orientations suivantes :

II.5- Respecter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT afin d'assurer la préservation du caractère paysager de ces espaces

II.6- Préserver les cônes de vue sur le grand paysage d'Eguilles

II.7- Préserver l'aspect architectural et valoriser le village d'Eguilles et le hameau des Figons

II.8- Veiller à la qualité paysagère, architecturale et à la préservation du patrimoine

Le projet communal prévoit également la préservation des vues remarquables sur le village d'Eguilles et sur le grand paysage par l'instauration de zones agricoles d'intérêt paysager interdisant toute nouvelle construction.

Ainsi, le projet de développement d'Eguilles prend en compte les nombreux enjeux agricoles, naturels et paysagers du territoire communal. Il projette un développement urbain modéré et cohérent, dans un objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères.

La définition d'un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements et équipements des populations actuelles et futures

Planifier un développement urbain cohérent assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée

- Le **PADD reconnaît et affirme différentes typologies pour les espaces** déjà urbanisés ou artificialisés et à urbaniser ou à aménager :
  - L'enveloppe urbaine existante à vocation résidentielle, identifiée par le SCoT du Pays d'Aix, et au sein de laquelle des choix ont été réalisés : enveloppe principale autour du village et des Figons, entité secondaire des plantiers. A vocation principale d'habitat et d'activités de proximité compatibles (commerces, services), l'objectif pour ces espaces est de densifier les tissus urbains en fonction de leurs caractéristiques en termes de centralité, d'accès aux réseaux publics, d'enjeux environnementaux ou paysagers.

    Au sein de ces espaces sont prévus :
    - L'urbanisation prioritaire des espaces interstitiels (dents creuses et divisions parcellaires),
    - Les opérations de renouvellement urbain avec l'identification de deux sites.
  - L'enveloppe urbaine existante à vocation d'activité, identifiée par le SCoT du Pays d'Aix : la ZA des Jalassières. A vocation principale d'activités économiques, de commerces et de services de proximité, l'objectif pour cet espace est maintenir les activités existantes tout en permettant une diversification des fonctions.

    Au sein de cet espace est prévu :
    - Le confortement des activités économiques,
    - L'identification d'un site à enjeu en dent creuse pour une diversification des fonctions vers de l'habitat et des activités économiques compatibles (commerces, services). L'urbanisation est soumise à une Opération d'Aménagement et de Programmation.
    - L'identification d'un site à enjeu en dent creuse pour le développement des activités économiques, sous réserve d'un raccordement aux réseaux publics. L'urbanisation est soumise à une Opération d'Aménagement et de Programmation.
  - L'enveloppe urbaine existante à vocation d'équipements et à vocation touristique/hôtellerie, identifiée par le SCoT du Pays d'Aix. Le site à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif localisé à l'ouest du village est identifié pour conforter sa vocation. Le site à vocation d'activités touristiques et hôtellerie sera également conforter en permettant également une diversification vers de l'habitat dans les bâtiments existants
  - L'enveloppe urbaine existante des Cazeaux, identifiée par le SCoT du Pays d'Aix : la ZA des Jalassières. A vocation principale d'habitat et d'activités économiques, l'objectif pour cet espace est de permettre le confortement du site sous réserve d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable.
  - L'extension de l'enveloppe urbaine d'une surface de 3,5 ha (dont 0,8ha de voie publique), en continuité de l'urbanisation existante de la ZA des Jalassières. Ce site à enjeu a été identifié pour la délocalisation de deux équipements d'intérêt collectif pour réaliser : une nouvelle gendarmerie et un établissement médical.

- Par ailleurs, **le PADD reconnaît et affirme les espaces à dominante naturelle, agricole ou peu urbanisés** présentant des contraintes :
  - Les secteurs d'habitat diffus en périphérie et présentant des caractéristiques défavorables en termes de centralité, d'accès aux réseaux publics, d'enjeux

environnementaux ou paysagers. L'objectif de ces espaces est de maintenir le caractère peu urbanisé et de stopper leur développement.

Au sein de ces espaces sont prévus :

- La préservation des caractéristiques naturelles et paysagères,
- L'évolution mesurée des habitations existantes.

- Les secteurs à vocation principalement naturelle ou agricole présentant quelques habitations diffuses.

  Au sein de ces espaces sont prévus :

  - La préservation des caractéristiques agricoles ou naturelles,
  - L'évolution mesurée des habitations existantes,
  - L'évolution et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières (excepté dans les espaces agricoles protégés).

Le zonage du PLU concernant les espaces urbanisés/artificialisés ou à urbaniser découle directement de ces typologies et objectifs identifiées :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Zone à vocation résidentielle – vocation mixte	UA, UB, UC, UD, UF, 1AUa
Zone à vocation d'équipements	UE, 1AUb
Zone à vocation touristique/hôtellerie	UT
Zone à vocation d'activités économiques	UX, 1AUx

De plus, l'urbanisation des zones les plus stratégiques de la commune est conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci afin de garantir l'optimisation de l'espace et la bonne qualité urbaine.

Le projet identifie 3 sites à enjeux :

- **OAP n°1 Site Agate** - zone UF : à vocation mixte (habitat - équipement - commerces - services). Située en dent creuse au sein de la ZA des Jalassières.
- **OAP n°2 Site des anciennes tuileries de Marseille** - zone 1AUx : à vocation d'activités économiques et mixte (commerces - bureaux - services - industrie-artisanat - équipement). Située en dent creuse au sein de la ZA des Jalassières et non relié aux réseaux publics.
- **OAP n°3 Site des nouveaux équipements** - zone 1AUb : à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Située en continuité de la ZA des Jalassières, le long de la RD10 et de la RD18.

Diversifier l'offre en logements

En cohérence avec les enjeux issus du diagnostic territorial et des documents supra communaux (SCoT, PLH), le projet de développement prévoit de diversifier l'offre en logement par les actions suivantes :

I.4- Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins de la population et d'adapter l'offre à l'évolution des ménages. Il s'agit notamment de :

- **Poursuivre l'effort de production de Logements Locatifs Sociaux** sur l'ensemble du territoire en imposant 30% de logements sociaux/logements conventionnés dans les opérations d'aménagement dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher, et en proposant des projets de renouvellement urbain prévoyant la production de Logements Locatifs Sociaux,
- **Favoriser la diversification des formes urbaines** afin de proposer différentes tailles de logements (maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes, petits collectifs type maison de village dans les secteurs urbains centraux).

La diversification des logements pourra également s'opérer :

- Par la **densification structurée** des tissus urbains et la recherche d'une densité plus importante dans les secteurs pouvant accueillir un développement,
- Les **opérations de renouvellement urbain** identifiées dans le village,
- Le **site stratégique de développement mixte** de l'OAP n°1 Site Agate, prévoyant une typologie mixte (petits collectifs), une densité de 30 lgts/ha et une diversité d'accession (50% de LLS, 10% de logements pour primo-accédants, 40% de logements pour l'accession à la propriété).

De plus, le projet prévoit que dans les zones urbaines résidentielles, tout programme de 12 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Ainsi, la production de logements projetée dans le cadre du PADD constitue une diversification de l'offre à même d'offrir une offre plus complète sur le territoire communal.

Adapter l'offre en équipements aux besoins des populations actuelles et futures

Le projet de développement communal vise à **maintenir et adapter l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif à la mesure des besoins de la commune**. Pour cela, le PADD prévoit les orientations suivantes :

I.7- Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières pour l'accueil d'une nouvelle gendarmerie et un établissement médicalisé.

I.8- Développer l'offre en équipements publics pour répondre à la croissance démographique et aux nouveaux besoins en prévoyant notamment un site pour la création d'un groupe scolaire à proximité de l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17).

I.9- Affirmer le pôle d'équipements de la commune et conforter les équipements en répondant aux besoins des habitants

I.11- Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10

I.14- Favoriser le développement des communications numériques en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit à l'échelle de l'intercommunalité

Le PADD prévoit de développer l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif pour la population actuelle et future

Cohérence entre l'objectif démographique et les surface destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat

Rappel du diagnostic : estimation des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025

➔ Voir chapitre « Diagnostic Territorial - Perspectives de démographiques et besoins en logements »

La commune d'Eguilles prévoit une hypothèse de développement démographique de l'ordre de +0,65%/an, soit environ 8500 habitant à l'horizon 2025. Ce scenario correspond à une augmentation démographique de l'ordre de 630 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2013 (7861 habitants).

Pour estimer le besoin en logements associé, quatre phénomènes impactant potentiellement le parc de logements communal, indépendamment des nouveaux logements construits sont pris en compte : phénomène de renouvellement du parc, desserrement de la population, évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Pour rappel :

Le taux de renouvellement du parc est considéré est estimé à 0,04% au vu du bon niveau de réhabilitation du parc existant ;

La part des résidences secondaires est estimée à 2,4% du parc total de logements à l'horizon 2025 ;

La part des logements vacants est estimée à 5% du parc total de logements à l'horizon 2025 ;

Les hypothèses de desserrement de la population sont les suivantes :

- Hypothèse « basse » du nombre de logement, avec **2,26** personnes/ménage (équivalent à la moyenne nationale et au nombre moyen d'occupants par résidences principales, soit une baisse, de 0,10 points, comparable à la diminution constatée les dix dernières années) ;
- Hypothèse « haute » du nombre de logement, avec **2,22** personnes/ménage (correspondant à la moyenne de l'ancienne CPA).

Ainsi compte tenu de la structure du parc de logements sur la commune, la construction de 468 à 540 nouveaux logements est prévu en lien avec l'hypothèse de développement démographique de 8500 habitants à l'horizon 2025.

La réalisation de ces logements **pourra s'étaler sur les 10 ou 20 prochaines années** en fonction des opérations de renouvellement urbain (ancienne clinique) ou d'urbanisation de site stratégique (OAP n°1 Site agate), ainsi qu'en fonction du rythme de densification des tissus urbains, pour lesquels la réalisation est incertaine.

▪ Estimation du potentiel en nouveaux logements du projet de PLU

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : potentiel de densification des tissus urbains existants

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Définition et méthodologie

Afin de calculer le dimensionnement des zones d'urbanisation nécessaire au développement communal (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'**évaluer le potentiel de production de logements au sein des zones urbaines actuelles**, à savoir :

- Par renouvellement urbain,
- Par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
- Par d'éventuelles possibilités de division foncière,
- Par les projets d'urbanisation en cours s'ils sont connus.

L'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis d'Eguilles se base sur :

- Le plan cadastral fournit par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix datant de 2015,
- L'orthophoto du site Géoportail.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiel de divisions parcellaires) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle et des zones du PLU ;
- Définition de densité cible par zones du PLU et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Le potentiel de logements théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de probabilité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain :
  - **Probabilité 1** : les dents creuses (parcelles entières), terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale. On estime que **80%** des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
  - **Probabilité 2** : divisions parcellaires et dents creuses où l'occupation du sol limite la densification (jardins, plantations…). On estime que **60%** des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
  - **Probabilité 3** : divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme. On estime que **30%** des terrains identifiés dans cette catégorie pourront s'urbaniser dans les années à venir.
- Calcul du potentiel de logements pondéré par terrain en fonction du niveau de probabilité attribué à chaque parcelle.

Analyse des contraintes pour la densification des tissus urbains

Le tissu urbain de la commune d'Eguilles est composé de 3 grandes typologies :

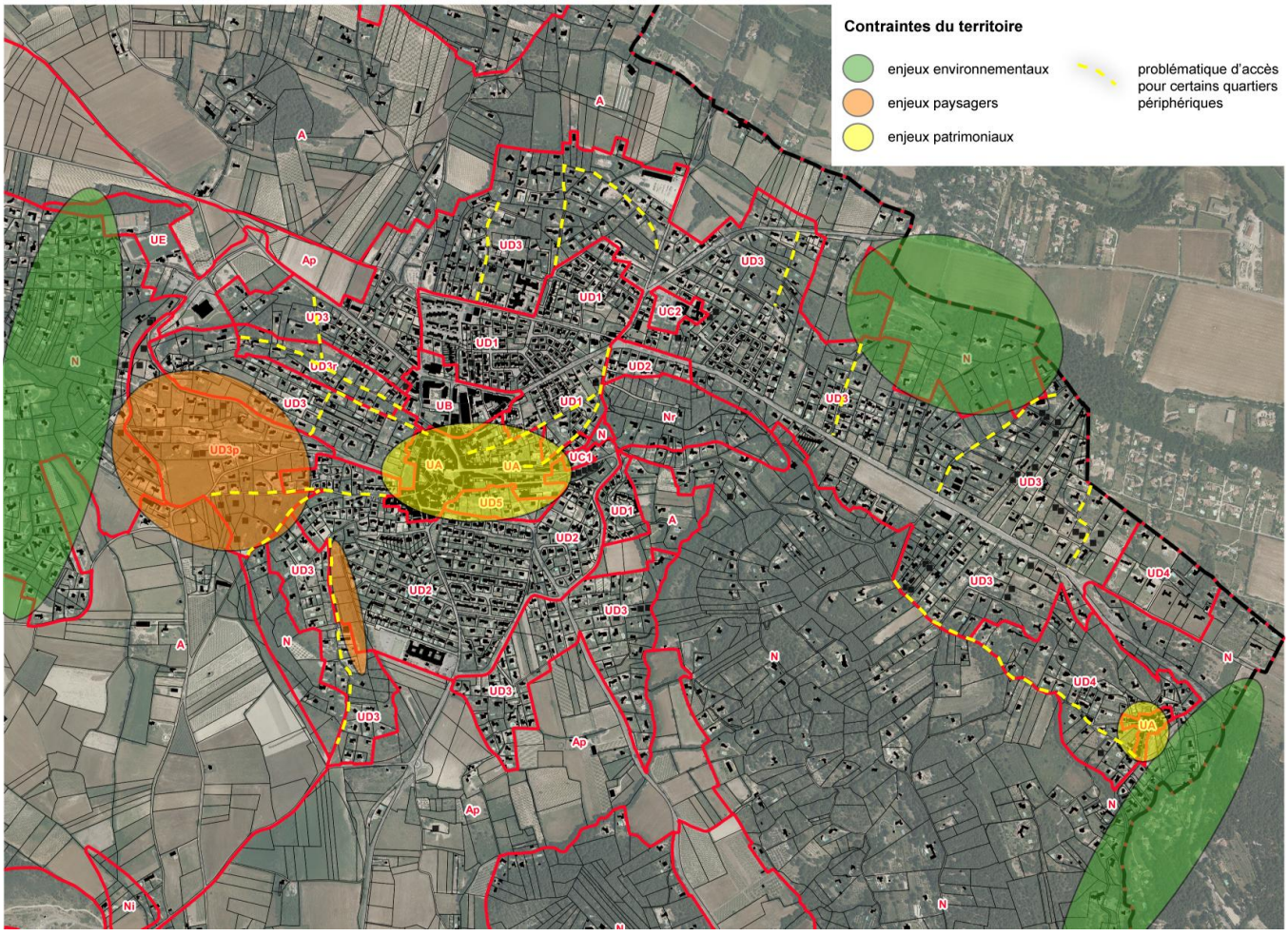
- Les centres anciens : centre-village d'Eguilles, centre-village du hameau des Figons
- Les tissus pavillonnaires
- Le tissu à vocation économique de la ZA des Jalassières

La commune d'Eguilles a connu une croissance démographique et une croissance de son parc de logements grâce à sa situation avantageuse proche de l'agglomération d'Aix-en-Provence, son cadre de vie agréable et son caractère de village préservé. Ce sont ces mêmes critères qui aujourd'hui encore participent à son attrait.

De ce fait, la typologie du tissu urbain d'Eguilles n'est pas toujours favorable à une densification. On identifie notamment les contraintes suivantes :

- Topographie, en raison de la localisation du village sur une crête,
- Accès, aux quartiers périphériques qui ne sont pas toujours dimensionnés pour accueillir une augmentation du trafic,
- Paysage, en raison de cette situation de village perché, de nombreux cônes de visibilités sont à prendre en compte notamment pour les vues depuis et sur la plaine agricole, mais aussi sur certains quartiers sensibles et fortement visibles depuis le belvédère du centre-village,
- Environnement, lié au périmètre à statut (site Natura 2000), aux inventaires écologiques et aux continuités écologiques identifiées sur le territoire,
- Les risques naturels, globalement importants sur le territoire communal (inondation, séisme et mouvements de terrain, feu de forêt).

Identification des contraintes localisées

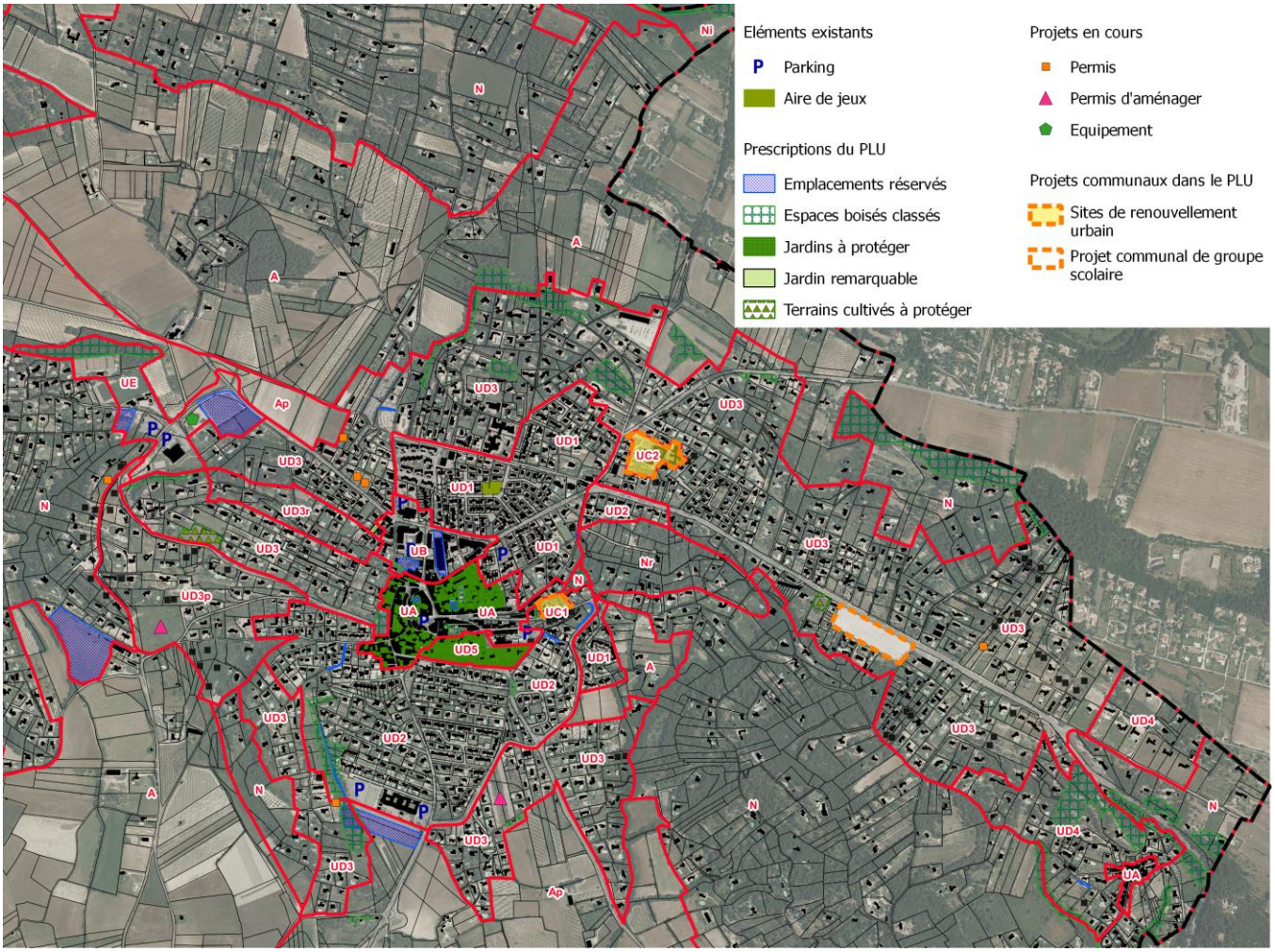


Identification des secteurs non-densifiables

Avant toute identification des potentiels secteurs qui pourraient accueillir une densification ou une mutation, l'analyse doit identifier les secteurs qui recensent des projets actuels ou en cours ou des protections.

Les cartographies suivantes permettent d'identifier ces éléments :

Localisation des projets en cours et protections du PLU – centre villageois et sa périphérie



Au sein du centre villageois et de sa périphérie le PLU prévoit un certains nombre de prescriptions :

- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Jardins à protéger
- Jardin remarquable
- Terrains cultivés à protéger

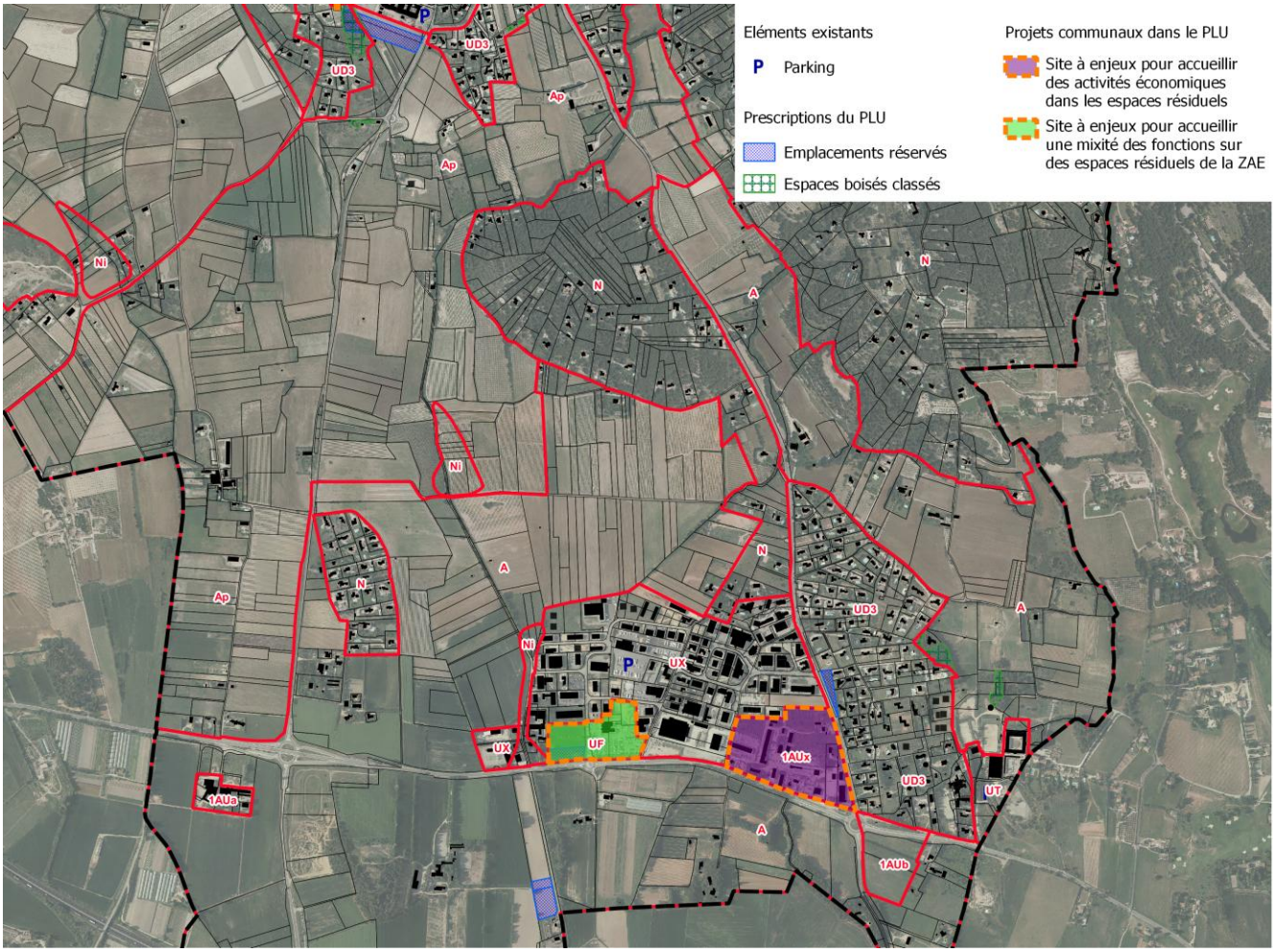
Des projets communaux :

- Deux sites de renouvellement urbain identifiés au PADD
- Un site de projet pour l'accueil d'un équipement public

Des projets en cours :

- Permis de construire
- Permis d'aménager

Localisation des projets en cours et protections du PLU – sud du territoire



Au niveau de la partie sud de la commune, le PLU identifie principalement deux grands sites de projets en densification et inscrits au PADD :

- Site à enjeux en dent creuse pour accueillir des activités économiques
- Site à enjeux en dent creuse pour accueillir une mixité fonctionnelle

Les entités urbaines déterminées dans les zones urbaines du PLU

Le PLU a réalisé des choix au sein de l'enveloppe urbaine construite de la commune. Le PADD a notamment inscrit ses choix de classement en zone urbaine / naturelle / agricole en fonction des différents enjeux (environnement, paysage) et de l'accès aux réseaux publics (eau assainissement).

L'analyse du potentiel de densification et de mutation se concentre sur l'identification des espaces résiduels ou sein des zones urbaines du PLU.

Sept entités urbaines à vocation principale d'habitat et desservies en réseaux publics, ont pu être identifiées :

- Le noyau villageois et le hameau des Figons - zone UA
- Une zone urbaine mixte au nord du village - zone UB
- Les premières extensions pavillonnaires denses - zone UD1
- Les zones pavillonnaires de densité intermédiaire - zone UD2
- Les zones pavillonnaires périphériques - zone UD3
- Les zones pavillonnaires périphériques de faible densité - zone UD4
- Les extensions du centre ancien et les jardins protégés - - zone UD5

On observe d'autres entités urbaines qui ne font pas partie de l'analyse en raison soit de leur vocation (zone d'activité économique, touristique, équipement, etc.), soit en fonction du choix de reclassement établit par le projet communal (zone d'urbanisation diffuse, mitage du territoire, zone non raccordée aux réseaux publics).

Définition des densités recherchées pour chacune des 7 entités urbaines à vocation principale d'habitat

Entités urbaines	Densité cible
A – Noyau villageois et hameau des Figons - UA	**50 lgt/ha**
B - Extension dense du centre - UB	**50 lgt/ha**
C - Zone pavillonnaire dense - UD1	**30 lgt/ha**
D - Zone pavillonnaire intermédiaire - UD2	**25 lgt/ha**
E - Zones pavillonnaires périphérique - UD3	**20 lgt/ha**
F - Zones pavillonnaires périphériques de faible densité - UD4	**10 lgt/ha**
G - Extension du centre ancien et jardins protégés - UD5	**10 lgt/ha**

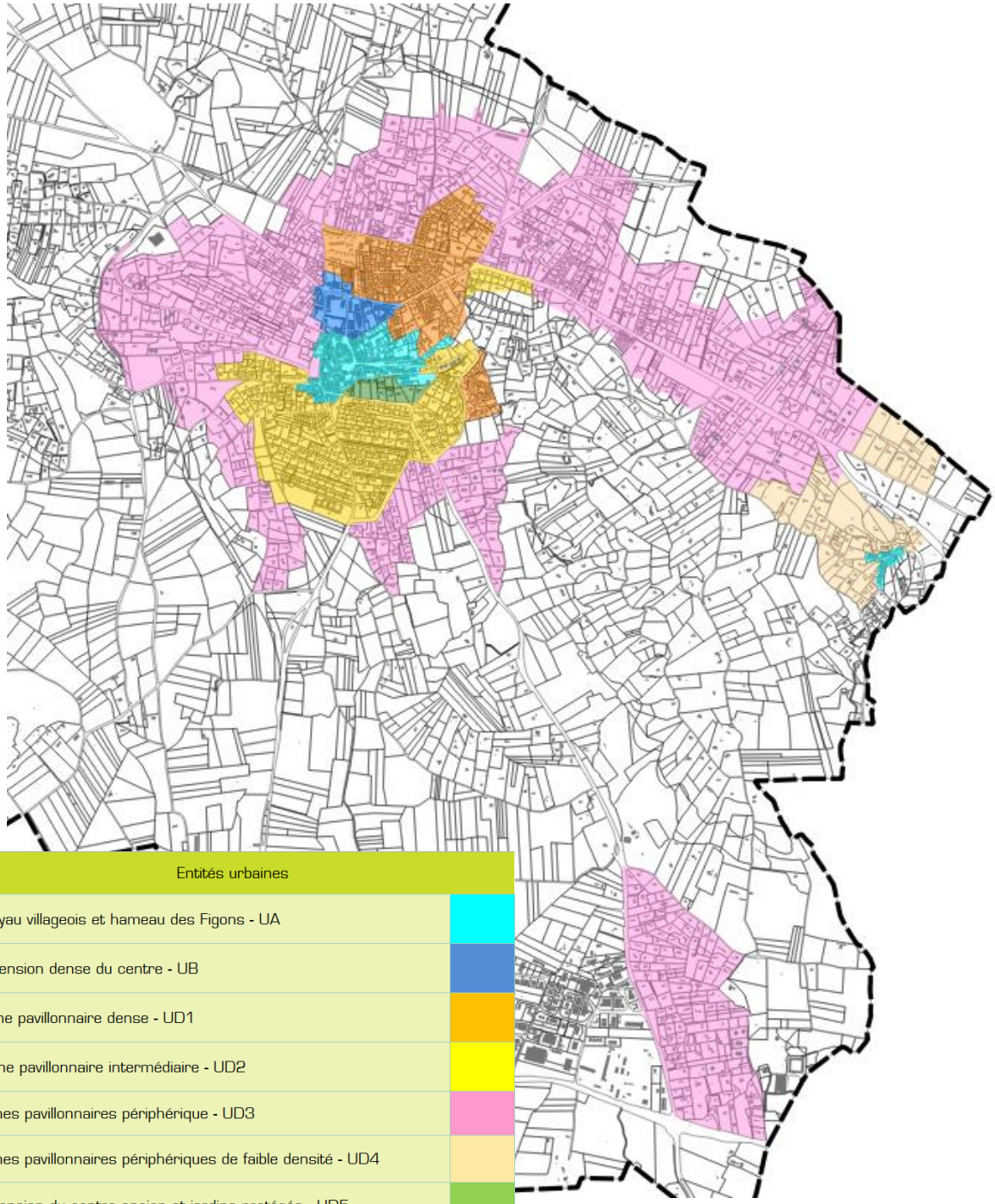
Le choix des densités cibles résulte d'une volonté communale de densifier les espaces urbanisés tout en préservant le cadre de vie du village, le patrimoine et le paysage.

Les densités ont été fixées en cohérence avec la typologie des entités urbaines et l'évolution des possibilités de construction par rapport au précédent document d'urbanisme, le POS. Les densités recherchées font notamment partie des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain définit dans le projet communal au sein du PADD.

La détermination d'un coefficient maximal d'emprise au sol vient se superposer à ces densités recherchées afin de conserver des espaces de respiration au sein des tissus pavillonnaires, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols.

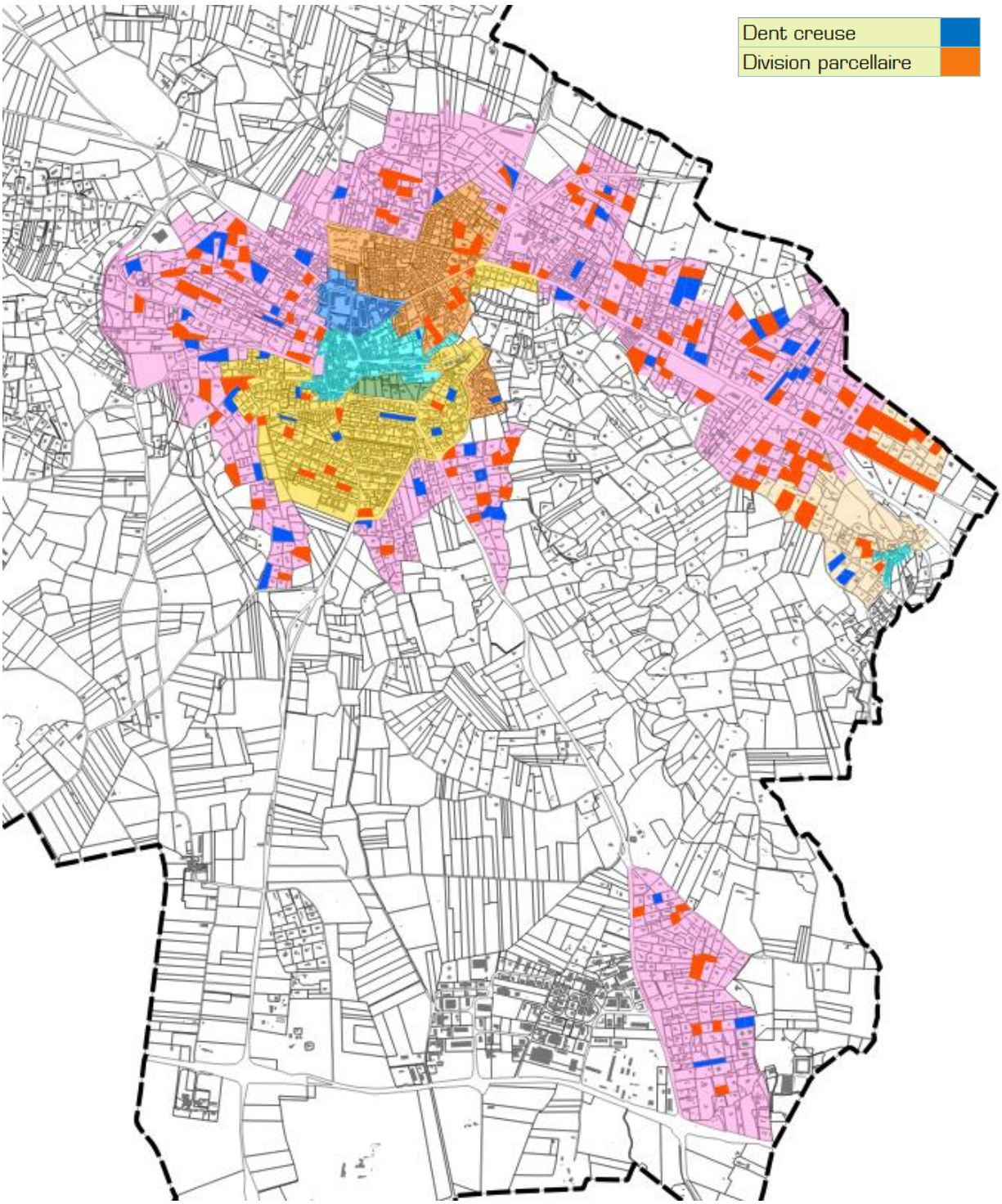
➔ voir en complément « Analyse sur les coefficients d'emprise au sol » dans le Chapitre Analyse de la consommation d'espaces.

Localisation des entités urbaines

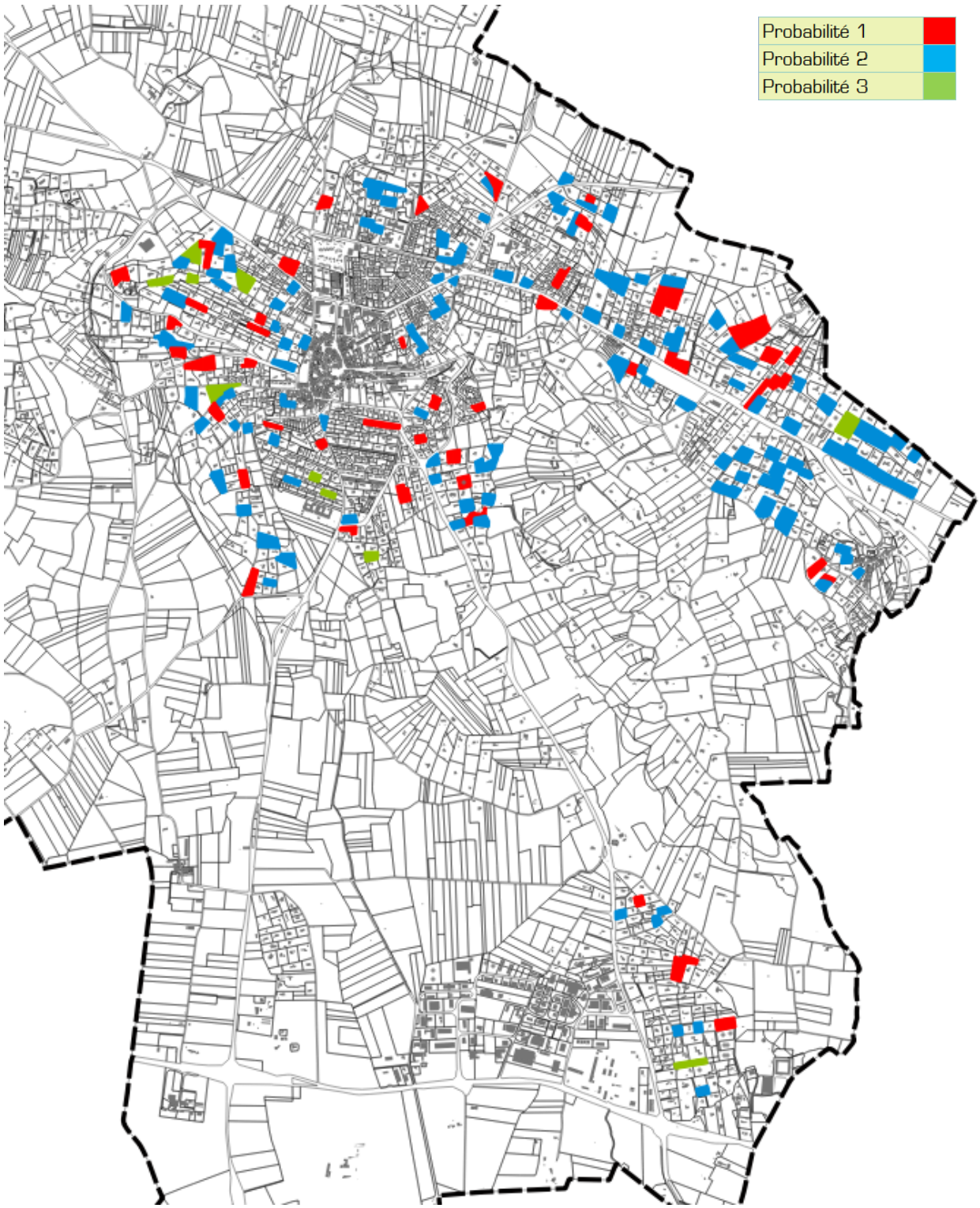


Entités urbaines	
A - Noyau villageois et hameau des Figons - UA	
B - Extension dense du centre - UB	
C - Zone pavillonnaire dense - UD1	
D - Zone pavillonnaire intermédiaire - UD2	
E - Zones pavillonnaires périphérique - UD3	
F - Zones pavillonnaires périphériques de faible densité - UD4	
G - Extension du centre ancien et jardins protégés - UD5	

Identification des dents creuses et divisions parcellaires au sein des entités urbaines



Priorisation des dents creuses et divsions parcellaires en fonction de leur probabilité d'urbanisation



Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Le potentiel résiduel identifié s'élève à 34,4 ha dont :

- 10,8 ha en dents creuses (soit 31%),
- 23,6 ha en divisions foncières (soit 69%).

Tableau récapitulatif du potentiel de densification

Potentiel de logements théorique	Hiérarchisation	Potentiel théorique de logements	Pondération	Potentiel de logements pondéré	Total
366	Probabilité 1	110	80%	88	**232**
	Probabilité 2	229	60%	137	
	Probabilité 3	26	30%	7	

Projets de logements en cours ou réalisés en 2016	**38**
Potentiel total en densification	**270**

L'analyse du potentiel de densification a permis d'établir un potentiel théorique de logements pondéré, au cœur de l'enveloppe urbaine réalisable dans le temps du PLU, de **270 logements**.

- Synthèse du potentiel en nouveaux logements du PLU

Tableau récapitulatif total de logements du projet de PLU

Potentiel en densification	270
Projets en cours / réalisés en 2016	38
OAP1 : site Agate	80
OAP3 : Gendarmerie	17
Renouvellement urbain ancienne clinique	80
TOTAL	**447**

OAP3 : Etablissement médicalisé	110 lits
Renouvellement urbain ancienne gendarmerie	10 logements déjà existants

Les besoins en logements correspondant au projet de PLU sont estimés **entre 468 et 540 nouveaux logements à produire** dans le temps du PLU.

Le **SCoT du Pays d'Aix** autorise la production de 540 logements, soit 27 lgts/an dont 450 pour les constructions nouvelles (83%) et 90 en réhabilitation (17%).

Ainsi, le projet de PLU prévoit de répondre à ces objectifs en prévoyant 80 logements en renouvellement urbain et environ 367 logements en densification et création de nouveaux logements sur des sites stratégiques (OAP).

La production pourra s'étirer sur les 10 ou 20 prochaines années car la réalisation de certains projets est incertaine (opérations de renouvellement urbain / OAP Site Agate), de même que la densification des espaces interstitiels identifiés.

Ainsi, le potentiel de production de logements du PLU répond aux besoins en logements et à la compatibilité avec les documents supra communaux.

L'encadrement des extensions urbaines par l'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cohérence entre le PADD et les OAP

Le PLU compte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies sur des sites stratégiques pour le développement de la commune. Les trois secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Sont **localisés au sein de l'enveloppe urbaine** pour deux d'entre eux, et sur des **terres agricoles en friche** pour le troisième secteur, et également situé en continuité directe de l'urbanisation existante.

Sont **identifiés au sein du PADD comme des sites stratégique de développement urbain**, en cohérence avec les enjeux de conforter les enveloppes urbaines existantes, et dans l'objectif d'accueillir un projet d'intérêt général.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- préserver le cadre de vie,
- assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements,
- favoriser une diversité des formes urbaines,
- assurer une diversification de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire d'Eguilles.

D'accès, dans le but de structurer la desserte, tant viaire que par les modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter avec les réseaux existants et les transports en commun.

De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur).

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Site Agate - zone UF

La première OAP est située sur un site stratégique localisé en dent creuse du tissu urbain de la ZA des Jalassières.

Comme identifié dans le PADD, la ZA des Jalassières est un **site stratégique qui amorce un début de mixité fonctionnelle**. Bien desservie par la départementale RD10 en venant d'Aix-en-Provence et la RD 18 en venant du centre-village d'Eguilles, elle est également desservie en transports en commun. A l'origine zone d'activités économiques, artisanales et industrielles, elle se diversifie aujourd'hui en accueillant de nombreux commerces et services de proximité. Parmi cette offre qui se développe on trouve des services de santé (médecin, pharmacie, laboratoire), des commerces de proximité (boucherie, coiffeur, opticien, caviste), des espaces de loisirs (restaurants, salle de sport, école de danse), etc.

La commune souhaite ainsi **conforter cette tendance** et inscrire ce choix comme une des orientations de son projet communal. Le PLU identifie un site en dent creuse de la ZA des Jalassières comme un site stratégique pour réaliser une **zone à vocation mixte** : habitat, commerces et services de proximité.

Des études sur l'aménagement du site seront lancées en parallèle de la mise en place du PLU et permettront de prévoir l'aménagement global du site ainsi que son insertion dans la ZA des Jalassières.

Le PLU prévoit des prescriptions ainsi que des éléments de programmation au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement adapté.

Il s'agit d'une dent creuse de 3,23 ha réparti en deux secteurs de part et d'autre de la rue Agate. L'urbanisation de ce site permettra de participer au comblement d'espaces interstitiels afin de ne pas consommer d'espaces agricoles et naturels pour le développement communal et notamment la production de logements.

Le projet pourra être réalisé en une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations inscrites dans l'OAP.

L'urbanisation s'inscrira sur une unité foncière de **3,23 hectares** avec une production d'**environ 80 nouveaux logements**.

Objectifs	Participer à la production de logements neufs dont des logements locatifs sociaux (estimation de 80 logements au total). Assurer le comblement des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine. Créer un pôle de vie en confortement des activités économiques de proximité déjà implantées dans la ZA des Jalassières. Encadrer l'urbanisation dans les espaces stratégiques d'urbanisation afin de favoriser une diversification de l'offre en logements et une diversité des formes urbaines
Principes d'insertion paysagère	**Création d'une frange paysagère** entre le site et la RD10 afin de garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement, de limiter les nuisances sonores et visuelles. Le traitement paysager devra également permettre de conserver la visibilité du site et des activités, pour cela la hauteur des haies est limitée à 2m de hauteur. **Intégrer un recul de 50m** par rapport à l'axe de la RD10 pour l'implantation des constructions afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.
Principes d'accès	**Création d'au moins 3 accès au site de projet** et favoriser les connexions avec les réseaux existants (rue Agate, rue Corindon, RD10). **Relier le pôle de vie aux transports en commun** en profitant des arrêts de bus existants sur les lignes L220 et L230 du Pays d'Aix. **Favoriser le lien du pôle de vie avec le parking relais** prévu à l'horizon 2023 dans le cadre du Plan de déplacements urbains du Pays d'Aix.

Principes de composantes urbaines	**Créer un pôle de vie mixte.** **Habitat mixte intermédiaire ou petits collectifs,** densité de 30 logements/ha, d'une hauteur maximum en R+2. Afin de diversifier l'offre en logements, est imposée la réalisation de 50% de logements locatifs sociaux au sein des programmes de logements, 10% de logements pour des primo-accédants et 40% de logements pour l'accession à la propriété. **Possibilité de créer en complément de l'habitat** : des commerces et services de proximité, des équipements publics.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Site Agate

Eléments de programme

Création d'un pôle mixte : logements, commerces, services et équipements publics

Intégration d'un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 10

Aménagements paysagers

Mise en place d'un écran végétal afin de limiter les nuisances sonores et visuelles

Déplacements et accès

Création de nouveaux accès

Réseau de voiries existantes

Arrêts des bus L220 et L230 du Pays d'Aix

Liaison douce entre le parc relais et l'arrêt de bus "Les Valladets"

100 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Site des anciennes tuileries de Marseille - zone 1AUx

Située au sein de l'enveloppe urbaine de la ZA des Jalassières, la deuxième OAP est définie au sein d'un espace interstitiel de grande taille aujourd'hui en partie occupé par des activités économiques.

Le site est bordé par la RD10 au sud et la RD18 en direction du village, à l'est. Ces axes stratégiques permettent une bonne liaison avec des pôles urbains importants qui sont l'agglomération aixoise et le pôle d'activités des Milles.

Actuellement non relié aux réseaux publics, le site intègre des activités économiques au sein de bâtiments existants. L'urbanisation du site est soumise à un raccordement aux réseaux publics avant tout développement. Le projet pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations inscrites dans l'OAP.

L'urbanisation s'inscrira sur une unité foncière de **7,5 hectares** à destination d'**activités économiques mixtes**.

Objectifs	Assurer le comblement des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine. Encadrer l'urbanisation dans les espaces stratégiques d'urbanisation.
Principes d'insertion paysagère	**Création d'une frange paysagère** entre le site et la RD10 afin de garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement, de limiter les nuisances sonores et visuelles. Le traitement paysager devra également permettre de conserver la visibilité du site et des activités, pour cela la hauteur des haies est limitée à 2m de hauteur.
Principes d'accès	**Conserver l'accès existant depuis la RD1** qui dessert à l'heure actuelle le site. **Créer un accès au nord** depuis le réseau de voies existantes au sein de la ZA des Jalassières. **Réaliser un principe de maillage et de bouclage de voirie**. Les différents réseaux pourront être réaménagés et améliorés pour supporter l'augmentation de la fréquentation.
Principes de composantes urbaines	**Conforter les activités économiques du site en permettant l'implantation d'activités mixtes :** - activités économiques (industrie, entrepôt, artisanat,...) - commerces - services - bureaux - hôtellerie - équipements publics ou d'intérêt collectif

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Site des anciennes tuileries de Marseille

Eléments de programme

Confortement du site : activités économiques, commerces, services et équipements publics

Aménagements paysagers

Mise en place d'un écran végétal afin de limiter les nuisances sonores et visuelles

100 m

Déplacements et accès

Préservation de l'accès existant

Création d'un nouvel accès

Réseau de voiries existantes

Arrêts des bus L220 et L230 du Pays d'Aix

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 : Site des nouveaux équipements - zone 1AUb

Site stratégique pour l'accueil d'un projet d'intérêt général, l'OAP est localisée en continuité directe de l'enveloppe urbaine des Jalassières, au carrefour entre la RD10 et la RD18.

Le site a été défini pour accueillir la délocalisation de l'actuelle gendarmerie afin de créer un équipement d'intérêt général mieux dimensionné et accessible depuis un axe routier stratégique. En complément de ce projet, le site est propice à recevoir la délocalisation de l'ancienne clinique existante du centre ancien afin de créer un nouvel établissement médicalisé afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

La délocalisation de ces équipements du centre village permettra de libérer des bâtiments qui feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain permettant l'accueil de logements, dont des logements sociaux.

Le projet pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations inscrites dans l'OAP.

L'urbanisation s'inscrira sur une unité foncière de **0,47 hectare** à destination d'**équipements d'intérêt collectif**.

Objectifs	Programmer des équipements pour l'intérêt général Conforter l'offre en équipements sur la commune en permettant la délocalisation d'équipements nécessitant de nouveaux locaux
Principes d'insertion paysagère	**Aménagement de la frange urbain en interface avec les espaces agricoles** afin garantir une meilleure intégration paysagère du projet.
Principes d'accès	**Conserver l'accès proche du rond point**. **Créer un double accès sur la RD10** pour faciliter les activités de la gendarmerie sur deux départementales différentes.
Principes de composantes urbaines	**Création d'une gendarmerie** en délocalisation de l'équipement existant au sein du village. **Création d'un équipement de santé** en délocalisation de l'ancien équipement au sein du village.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 : Sites des nouveaux équipements

Eléments de programme

- Création d'une gendarmerie
- Création d'un équipement d'intérêt collectif à vocation médicale

Aménagements paysagers

- Traitement de la frange urbaine avec les espaces agricoles

100 m

Déplacements et accès

- Accès existant sur la RD18 pouvant être utilisé
- Création de nouveaux accès possibles sur la RD10 et la RD18 pour des accès aux deux équipements séparés
- Réseau de voiries existantes
- Arrêts du bus L220 du Pays d'Aix

Maintenir et conforter le dynamisme économique de la commune

Maintenir et développer l'économie communale

Dans son projet de développement, la commune affirme la volonté de préserver les pôles économiques du territoire :

- D'une part, la volonté marquée de conserver le dynamisme du centre villageois en favorisant le maintien et le développement des activités économiques de proximité,
- D'autre part, en confortant les activités économiques de la zone d'activités des Jalassières qui concentre des activités industrielles, artisanales, commerciales, etc.

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

- **III.1-** Conserver le dynamisme du centre villageois en permettant l'accueil et le maintien des commerces et services de proximité, en favorisant les politiques de maintien du commerce
- **III.2-** Maintenir la zone d'activités des Jalassières dans son enveloppe existante
- **III.3-** Conforter la ZA des Jalassières et proposer une mixité fonctionnelle et sociale

Soutenir l'activité agricole

A travers son projet de développement, la commune affirme sa volonté de concilier le maintien et le développement de l'agriculture d'Eguilles tout un permettant un développement mesuré et encadré de l'urbanisation. Les espaces agricoles sont reconnus pour leurs enjeux économiques, agronomiques, paysagers et écologiques. Les choix de développement retenus au sein du PADD visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et à préserver les espaces cultivés et cultivables.

Le projet prévoit également la diversification des activités agricoles en permettant la création d'activités annexes aux activités des exploitations.

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

III.4- Favoriser le maintien de l'activité agricole qui constitue une économie à part entière

III.5- Limiter le mitage par de l'habitat au sein des espaces agricoles tout en permettant aux exploitations de fonctionner

III.6- Permettre la diversification des exploitations agricoles de type agritourisme et vente à la ferme au sein des bâtiments existants

Renforcer l'activité touristique

Le tourisme est une activité économique secondaire mais néanmoins présente sur la commune grâce à son patrimoine bâti, paysager, ses Monuments Historiques et son cadre de vie agréable de village provençal. Afin d'accueillir des établissements hôtelier en lien avec le tourisme ou avec les activités économiques de la ZA des Jalassières, le projet communal prévoit également la possibilité de créer des établissements au sein de la ZA ou de maintenir ceux existants.

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

III.6- Permettre la diversification des exploitations agricoles de type agritourisme et vente à la ferme au sein des bâtiments existants

III.7- Permettre l'accueil d'activités de loisirs dans le pôle de Saint Martin et créer une zone de loisirs à proximité du quartier Fabrègues

III.8- Permettre le développement du tourisme sous forme de gîtes et de chambres d'hôtes dans les bâtiments existants

Améliorer la mobilité, les transports, les déplacements et l'offre en stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Sur la base du diagnostic réalisé, il apparaît que la situation en termes de stationnement répond convenablement aux besoins de la population. La création récente de parkings publics permet de doter la commune d'environ 400 places de stationnement dont 330 places à proximité du centre ancien.

Le PADD intègre l'enjeu d'améliorer les transports et les déplacements sur le territoire d'Eguilles à travers les orientations :

- **I.10-** Développer les cheminements doux en prévoyant des liaisons inter-quartiers et des liens avec le centre village.
- **I.11-** Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10.

Analyse de la consommation d'espaces

En accord avec les dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle) du 12 juillet 2010, et de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont ci-après justifiés :

- les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au sein du PLU d'Eguilles.
- les mesures permettant de limiter la consommation d'espace induite par le projet de développement communal, traduit à travers le PLU, et notamment les mesures favorisant la densification des espaces bâtis.

Justification des objectifs du PADD au regard des enjeux de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivant sont affichés au sein du PADD d'Eguilles.

Rappel du PADD

- **I.2- Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée, et réaliser des choix de reclassement des zones NB du POS en zone urbaine ou naturelle, en fonction de l'accès aux réseaux publics d'eau et d'assainissement, des enjeux paysagers ou environnementaux,

Structurer les secteurs urbains centraux, rechercher des formes urbaines et des typologies de logements moins consommatrices en espace,

Stopper les dynamiques d'extension urbaine diffuses au cœur de la plaine agricole et des espaces boisés, vecteurs de la modification des paysages,

Stopper le mitage des espaces naturels et agricoles par l'habitat tout en permettant le développement des activités économiques associées à ces espaces,

Conditionner le développement futur du quartier des Cazeaux à l'accès aux réseaux publics.

- **Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :**

Réaliser le développement urbain par comblement des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée.

L'intégralité du développement communal sera réalisée par comblement des dents creuses dont la superficie est estimée à environ 12 ha, par la réalisation des potentielles divisions parcellaires (potentiel estimé à environ 24 ha) et par la réalisation de projets de renouvellement urbain.

Prévoir une densification des tissus urbains existants.

- **I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels :**

Permettre une densification plus importante au nord du centre villageois en projetant une densité d'environ 30 logements par hectare,

Permettre une densification plus mesurée dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de 20 à 25 logements par hectare,

Permettre une densification maîtrisée des zones d'urbanisation diffuses concernées par l'une des caractéristiques suivantes : un éloignement du centre village, une absence de réseaux publics, des risques naturels (mouvements de terrains, feu de forêt) ou inclus dans le périmètre Natura 2000. Prévoir une densification autour de 10 logements par hectare,

 Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons, le

Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons, le patrimoine bâti et végétal, les espaces d'aération du bâti et protéger les jardins du centre ancien. L'espace d'aération situé en entrée de ville Sud entre la rue de l'Horloge et la route d'Aix et comprenant de nombreux jardins privés devra notamment être maintenu du fait de l'intérêt paysager qu'il présente. Jouant le rôle de ceinture verte et ouverte, il permet de maintenir ouvertes les vues en direction de la plaine agricole. Prévoir un maintien des densités villageoises actuelles d'environ 50 logements par hectare.

En cohérence avec ses objectifs, le développement communal est resserré au niveau de l'enveloppe urbaine principale autour du village et du hameau des Figons et des enveloppes secondaires des Jalassières et des Plantiers. L'urbanisation est favorisée au sein des espaces résiduels encore disponibles au sein du tissu déjà urbanisé (12 ha de dents creuses et 24 ha de divisions parcellaires).

En effet, l'intégralité du développement communal pour l'accueil de logements ou d'activités se réalisera en densification et en renouvellement urbain. Seul un site en extension a été défini pour accueillir un projet d'intérêt génral accueillant des équipements collectifs.

Ainsi le projet de développement communal d'Eguilles vise à concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels en identifiant clairement les zones urbaines pouvant accueillir un développement.

De cette identification découlent un zonage et un règlement adaptés aux caractéristiques, aux enjeux et aux vocations de ces zones. L'urbanisation de sites stratégiques est, de plus, conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de maîtriser encore davantage l'urbanisation de ces zones à enjeux.

Ainsi, la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont engagé à la fois :

par la **définition d'objectifs clairs dans le cadre du PADD** : croissance démographique maîtrisée, objectifs de densité, besoins fonciers, identification claire des zones de développement.

par une **amélioration de la cohérence globale de l'urbanisation sur le territoire communal** : urbanisation resserrée au sein des enveloppe urbaines identifiées, encadrement de l'urbanisation future de sites à enjeux par des OAP.

Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du POS

Un bilan de la consommation d'espace a été établi pour une période de 12 ans entre 2003 et 2015 (interprétation de photos aériennes).

➔ Voir analyse complète dans le « Diagnostic territorial – Analyse de la consommation d'espaces »

Évolution de l'enveloppe urbaine de la commune d'Eguilles entre 2003 et 2015.

L'analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine est réalisée afin de mesurer la consommation foncière issue du développement de la commune, et notamment pour la production de nouveaux logements.

La tache urbaine correspond aux enveloppes agglomérées, c'est à dire l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. Elle comprend toutes les surfaces construites regroupant plus de 5 constructions, distantes les unes des autres de moins de 50 m, desservies par les mêmes voies et n'étant pas séparées par une rupture topographique.

Il s'agit d'un outil de travail permettant d'estimer le foncier consommé par le développement urbain de la commune (constructions nouvelles), de comprendre comment les extensions urbaines se sont réalisées dans le cadre du POS.

Tableau de l'évolution des superficies entre 2003 et 2015

	Superficie artificialisée en 2003 (ha)	Superficie artificialisée en 2015 (ha)	Evolution en ha
Tache urbaine principale	318,41	322,66	4,25
Entités secondaires	82,66	97,86	15,2
Groupements de constructions secondaires	80,49	83,32	2,83
Constructions isolées	7 ,34	7,45	0,11
TOTAL	**488,9**	**511,29**	**22,39**
A vocation d'activité	26,45	41 ,45	15
A vocation d'habitat	462,45	469,84	7,39

Evolution de la tâche urbaine entre 2003 et 2015 (ha)	Evolution annuelle de la tâche urbaine entre 2003 et 2015 (ha)	
22,39	1,86 /an	
	Habitat : 0,61 / an	Activités : 1 ,25 / an

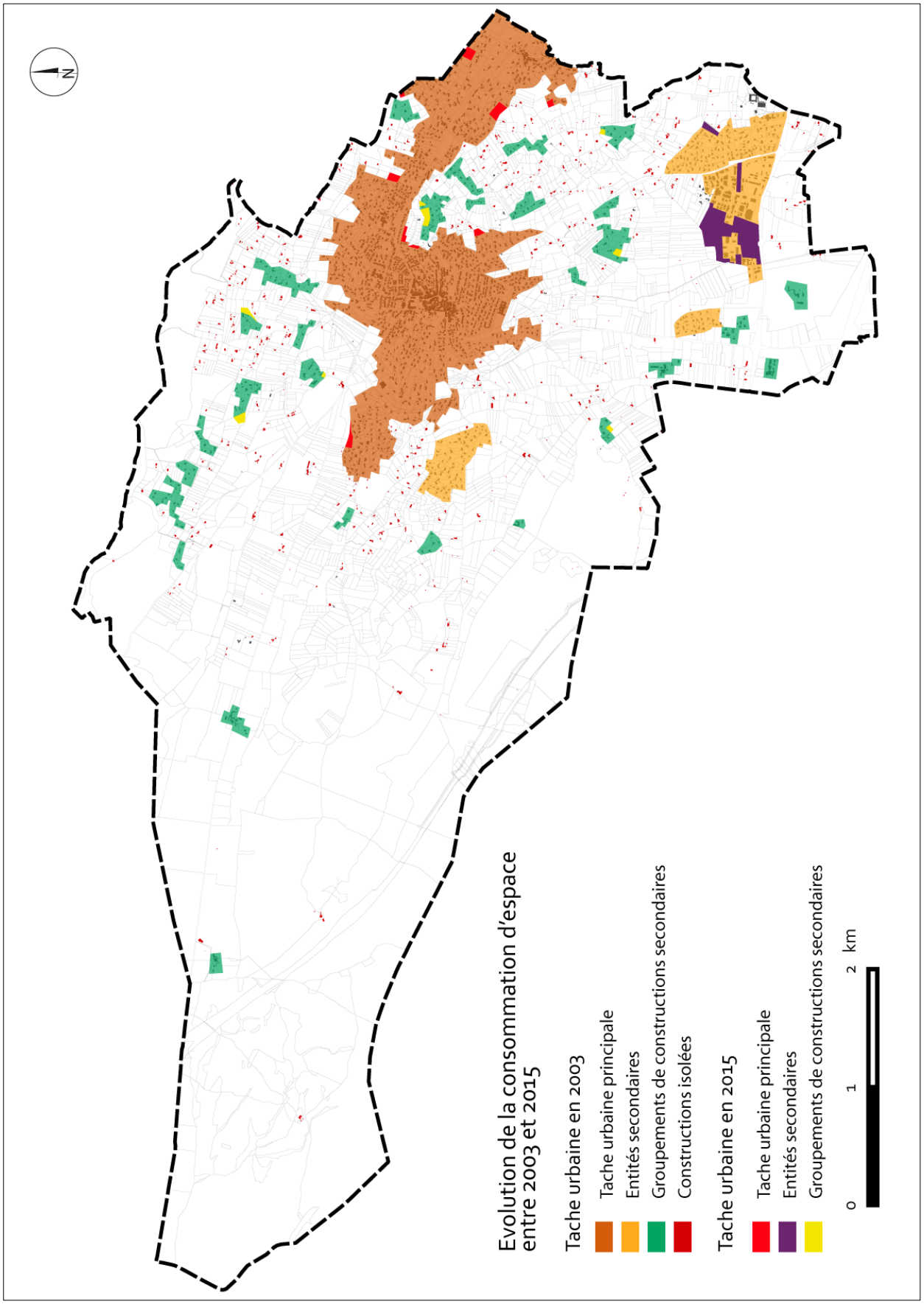
La superficie de la tache urbaine a augmenté de 4,57% entre 2003 et 2015, soit une évolution de 22,39 hectares en 12 ans ou de 1,86 ha/an répartis de la manière suivante :

- **0,61 ha/an** correspondant au développement de l'habitat,
- **1,25 ha/an** correspondant au développement économique sur la zone d'activité des Jalassières.

Sur les 22,39 ha d'extension de la tâche urbaine 15 ha correspondent au développement économique (**67%**), et 7,39 ha correspondant au développement de l'habitat (**33%).**

Evolution de la consommation d'espace entre 2003 et 2015 sur la commune d'Eguilles

Source : G2C Territoires d'après relevé de terrain et interprétation de photos aériennes



Analyse du développement urbain

La tâche urbaine entre 2003 et 2015 a évolué de 22, 39 hectares, toutefois, au sein de l'enveloppe urbaine de 2003 nous comptons environ 40 hectares d'espaces résiduels constructibles (8,3% de la tâche urbaine totale en 2003). En 2015, nous retrouvons 16,9 hectares d'espaces résiduels constructibles (3% de la tâche urbaine totale en 2015) .

Les espaces urbanisés entre 2003 et 2015 ont évolués de 46,09 hectares sur la totalité de la commune. Ils se déclinent ainsi :

- 14,5 hectares d'espaces d'activités urbanisés ;
- 31,59 hectares d'espaces d'habitat urbanisés.

Tableau de l'évolution des superficies entre 2003 et 2015

	Destination	Superficie en 2003 (ha)	Superficie en 2015 (ha)
Tâche urbaine	**Total**	**488,9**	**511,29**
	Activité	26,45	41,45
	Habitat	462,45	469,84
Espaces résiduels	**Total**	**40,6**	**16,9**
	Activité	38,3	14,1
	Habitat	2,3	2,8
Espaces urbanisés (Tâche urbaine – Espaces résiduels)	**Total**	**448,3**	**494,39**
	Activité	24,15	38,65
	Habitat	424,15	455,74
Espaces urbanisés entre 2003 et 2015	**Total**	**46,09**	
	Activité	**14,5**	
	Habitat	**31,59**	

La commune d'Eguilles a vu son parc de logements évoluer de 259 logements entre 2003 et 2015 (estimation selon les chiffres INSEE, la base Sit@del et les données de la commune : 3692 en 2015 et 3200 logements en 2003) avec le remplissage des dents creuses et l'évolution de la tâche urbaine.

Cela ramène à une **consommation moyenne de 830 m²/ logements produits entre 2003 et 2015 (+492 logements), soit une densité moyenne de 8 logements/ha.**

Tableau de synthèse de l'évolution des superficies entre 2003 et 2015

	Superficie totale (ha)	Superficie à destination d'habitat (ha)	Superficie à destination d'activité (ha)
Potentiel constructible résiduel en 2003	40,6	38,3	2,3
Potentiel constructible résiduel en 2015	16,9	14,1	2,8
Potentiel constructible résiduel urbanisé entre 2003 et 2015	23,7	24,2	-0,5

Le potentiel constructible résiduel entre 2003 et 2015 pour les activités, est négatif car la tâche urbaine de la Zone d'activité a augmenté de 14,5 hectares et donc cela a créé de nouveaux espaces constructibles.

Potentiel résiduel constructible du POS

➔ Voir analyse complète dans le « Diagnostic territorial – Analyse du potentiel du POS »

Le précédent document d'urbanisme (le POS) était composé :

- de zones urbaines U desservies par les réseaux,
- de zones à urbaniser à long terme, NA bâties et non bâties, non desservies en réseaux,
- de zones INA, à urbaniser à court terme lorsqu'elles seront desservies par les réseaux,
- de zones résidentielles à dominante naturelles, zones NB
- de zones naturelles ND,
- de zones agricoles NC.

Seules les zones U, INA et NB offrent des droits à construire sur le territoire communal.

Lors de la modification numéro 4 du POS, la destination de certaines zones a changé et a permis une constructibilité de certains secteurs. Au total, plus de 370 hectares sont classés en zone UA, UB, UC, UD, NB, INA et UE du POS, soit 11% du territoire communal.

Des parcelles, localisées en zones urbaines et NB sont actuellement constructibles au POS. Les parcelles en INA sont identifiées dans cette analyse foncière comme extensions et non pas dents creuses, celles-ci n'étant pas au sein de l'enveloppe urbaine.

Comme il a été expliqué dans le tableau précédent, selon la zone, une surface minimale de parcelle est requise afin de pouvoir construire (Article 5 du POS), mais cette restriction n'est pas réglementée dans toutes les zones. Au sein des zones UA, UB et UC, il n'y a aucune surface minimale de terrain requise. Les dents creuses ont donc été caractérisées à partir de relevé de terrain et d'interprétation de photos aériennes. Les zones ayant une superficie minimale de terrain sont :

- UD1 : 700 m²
- UD2 : 1000 m²
- UD3 :1500 m²
- UD3a : 2000m²
- UD4 :3000 m²
- UE : 1000 m²
- NB2 : 2000 m²
- NB3 : 3000 m²
- NB4 :4000 m²
- NB5 : 5000 m²
- INAa : 2000 m²

Au sein de ces zones, nous retrouvons des parcelles n'ayant pas la surface requise afin de pouvoir construire. Elles ne sont pas identifiées comme dents creuse. Cependant, lorsqu'elles sont mitoyennes à une autre dent creuse, nous les avons identifiées comme du potentiel foncier constructible après remembrement parcellaire.

Il a été indiqué une catégorie extensions dans les possibilités de construction dans le POS. Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées en INAa, définis dans la modification n°4 du POS. Il est question, sur ces parcelles, de développer un projet d'ensemble, dans la mesure où un gabarit d'implantation a préalablement été définis.

En conclusion, l'analyse foncière nous amène à ces résultats :

Surfaces disponibles au sein de la tâche urbaine à **vocation d'habitat** :

- 7,6 ha en dents creuses
- 5,7 ha en dents creuses après remembrement parcellaire.
- 3,1 ha de zone d'extension de l'enveloppe urbaine

Soit un total de **16,4 ha disponibles à vocation d'habitat**.

Surfaces disponibles au sein de la tâche urbaine à **vocation d'activités** :

- 0,3 ha en dents creuses
- 1,2 ha en dents creuses après remembrement parcellaire

Soit un total de **1,5 ha disponibles dans la zone d'activité** d'Eguilles pouvant accueillir de nouvelles activités.

Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée du PLU

Dans le cadre du PLU, **les limites constructibles initiales du POS sont actualisées** en cohérence avec :

L'enjeu de **concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels** ;

Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain** affichés au PADD : objectifs qui tiennent compte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du diagnostic communal.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces

Rappel de l'étude densification présentée dans la partie « Définition d'un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements et équipements des populations actuelles et futures » du présent document.

La méthode établie vise tout d'abord à identifier les entités urbaines de même morphologie (typologie, fonction, densité) et analyse la densité actuelle bâtie par entité correspondant à la densité actuelle.

Cette analyse permet de mesurer non seulement l'impact de la construction des parcelles encore disponibles, mais également de prendre en compte une intensification de la densité actuelle pour chaque entité.

Des choix de densifier, ou non, les entités urbaines, ont été établis au regard :

De la morphologie urbaine actuelle de chaque entité,

De la centralité des entités, de leur accès ou de leur desserte en réseaux publics,

Des enjeux sur le patrimoine, le paysage, l'environnement et le cadre de vie.

Ces choix de densité sont inscrits comme « densités cibles », permettant de déterminer une surface minimum de foncier libre en vu d'être construit.

A partir de ces définitions, les parcelles libres, mais également les potentielles divisons parcellaires, sont identifiées de manière exhaustive, via un repérage cartographique et une vérification sur le terrain. Les espaces concernés par une occupation du sol inappropriée sont exclus : espaces et équipements publics, parkings, terrains aménagés, élément d'intérêt paysager type vignes ou vergers au sein du tissu urbain, etc.

Définition des densités recherchées pour chacune des 7 entités urbaines à vocation principale d'habitat

Entités urbaines	Densité cible
A – Noyau villageois et hameau des Figons - UA	**50 lgt/ha**
B - Extension dense du centre - UB	**50 lgt/ha**
C - Zone pavillonnaire dense - UD1	**30 lgt/ha**
D - Zone pavillonnaire intermédiaire - UD2	**25 lgt/ha**
E - Zones pavillonnaires périphérique - UD3	**20 lgt/ha**
F - Zones pavillonnaires périphériques de faible densité - UD4	**10 lgt/ha**
G - Extension du centre ancien et jardins protégés - UD5	**10 lgt/ha**

Au sein de l'enveloppe urbaine définie dans le projet, sept entités sont favorables à la densification urbaine ou à un maintien de la densité actuelle :

Entité A : maintien de la densité actuelle correspondant aux noyaux villageois anciens d'Eguilles et des Figons

Entité B : maintien de la densité actuelle correspondant à l'extension plus récente du centre village sous forme d'habitat collectif R+2 à R+3

Entité C : augmentation de la densité actuelle passant de 25 lgts/ha à 30 lgts/ha, correspondant aux zones pavillonnaires denses au nord du centre village

Entité D : augmentation de la densité actuelle passant de 20 lgts/ha à 25 lgts/ha, correspondant aux zones pavillonnaires intermédiaires au sud du centre village

Entité E : augmentation de la densité actuelle passant de 10 lgts/ha à 20 lgts/ha, correspondant aux zones pavillonnaires périphériques

Entité F : augmentation de la densité actuelle passant de 5 lgts/ha à 10 lgts/ha, correspondant aux zones pavillonnaires périphériques de faible densité avec des enjeux environnementaux ou paysagers

Entité G : maintien de la densité actuelle correspondant à l'extension au sud du centre villageois comportant des jardins protégés et présentant des enjeux paysagers (cône de vue)

Le potentiel résiduel identifié en densification s'élève à 36,09 ha dont :

- 10,8 ha en dents creuses (soit 31%)
- 23,6 ha en divisions foncières (soit 69%)

Tableau récapitulatif du potentiel de densification

Potentiel de logements théorique	Hiérarchisation	Potentiel théorique de logements	Pondération	Potentiel de logements pondéré	Total
366	Probabilité 1	110	80%	88	**232**
	Probabilité 2	229	60%	137	
	Probabilité 3	26	30%	7	

Projets de logements en cours ou réalisés en 2016	**38**

Potentiel total en densification	**270**

L'analyse du potentiel de densification a permis d'établir un potentiel théorique de logements pondéré, au cœur de l'enveloppe urbaine réalisable dans le temps du PLU, de **270 logements**.

Les critères d'analyse du potentiel de densification au sein des zones urbaines d'Eguilles visent donc à mesurer l'impact d'une densification probable et cohérente au regard de la morphologie urbaine, des dynamiques actuelles concernant la construction neuve, et de l'enjeu d'optimiser le foncier sur le territoire tout en conserver le cadre de vie, l'environnement, les paysage et le patrimoine.

Analyse des coefficients d'emprise au sol

En complément de l'étude densification, une analyse sur l'évolution des règles d'emprise au sol entre le POS et le PLU a été menée.

Cette analyse possède une incidence sur les densités cibles qui ont permis d'évaluer le potentiel foncier en densification au sein du PLU d'Eguilles.

Le règlement du PLU supprime les COS et les superficies minimales du POS en application de la loi ALUR.

Afin de permettre une densification structurée des différentes zones urbaines à vocation principalement résidentielle, une analyse de l'évolution des règles entre POS et PLU a été menée afin d'établir une cohérence avec les objectifs fixés dans le projet communal.

Objectifs de densification du PADD :

- **I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels :**

Permettre une densification plus importante au nord du centre villageois en projetant une densité d'environ **30 logements par hectare,**

Permettre une densification plus mesurée dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de **20 à 25 logements par hectare,**

Permettre une densification maîtrisée des zones d'urbanisation diffuses concernées. Prévoir une densification autour de **10 logements par hectare,**

Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons, le patrimoine bâti et végétal, les espaces d'aération du bâti et protéger les jardins du centre ancien. Prévoir un maintien des densités villageoises actuelles d'environ **50 logements par hectare**.

Par rapport à la densification actuelle des zones urbaines de la commune, la mise en application de coefficients d'emprise au sol élevés impliquerait une trop forte augmentation des possibilités de construire pouvant nuire au village et à son cadre de vie.

Le choix communal s'est porté sur l'application de CES permettant de doubler les surfaces habitables par rapport au POS. L'objectif est de permettre une densification maîtrisée tout en évitant une trop forte emprise au sol (gestion des eaux à la parcelle, imperméabilisation des sols maîtrisée).

Tableau d'application des COS existants au sein du POS

POS	Superficie minimale	COS	Construction réalisable
UD1	700 m²	0,25	175 m² SDP
UD2	1000 m²	0,2	200 m² SDP
UD3	1500 m²	0,15	225 m² SDP
UD4	3000 m²	0,075	225 m² SDP

Tableau d'application des CES choisis pour le PLU : un doublement des possibilités de construire

PLU	Superficie correspondante du POS	CES	Construction réalisable
UD1	700 m²	0,25	350 m² SDP
UD2	1000 m²	0,2	400 m² SDP
UD3	1500 m²	0,15	450 m² SDP
UD4	3000 m²	0,075	450 m² SDP

Traduction dans les pièces du PLU

Afin de permettre et favoriser cette densification, le projet communal met en place les dispositions suivantes.

▪ Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au sein du PADD, en matière d'objectifs de densification, les orientations suivantes sont inscrites :

- **I.2- Appliquer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**
  - Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée, et réaliser des choix de reclassement des zones NB du POS en zone urbaine ou naturelle, en fonction de l'accès aux réseaux publics d'eau et d'assainissement, des enjeux paysagers ou environnementaux,
  - Structurer les secteurs urbains centraux, rechercher des formes urbaines et des typologies de logements moins consommatrices en espace.
- **Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :**
  - Réaliser le développement urbain par comblement des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée.
  - L'intégralité du développement communal sera réalisée par comblement des dents creuses dont la superficie est estimée à environ 12 ha, par la réalisation des potentielles divisions parcellaires (potentiel estimé à environ 24 ha) et par la réalisation de projets de renouvellement urbain.
  - Prévoir une densification des tissus urbains existants.
- **I.3- Permettre une densification structurée dans les espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et de stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels :**
  - Permettre une densification plus importante au nord du centre villageois en projetant une densité d'environ 30 logements par hectare,
  - Permettre une densification plus mesurée dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de 20 à 25 logements par hectare,
  - Permettre une densification maîtrisée des zones d'urbanisation diffuses concernées par l'une des caractéristiques suivantes : un éloignement du centre village, une absence de réseaux publics, des risques naturels (mouvements de terrains, feu de forêt) ou inclus dans le périmètre Natura 2000. Prévoir une densification autour de 10 logements par hectare,
  - Préserver l'aspect architectural du centre villageois et du hameau des Figons, le patrimoine bâti et végétal, les espaces d'aération du bâti et protéger les jardins du centre ancien. L'espace d'aération situé en entrée de ville Sud entre la rue de l'Horloge et la route d'Aix et comprenant de nombreux jardins privés devra notamment être maintenu du fait de l'intérêt paysager qu'il présente. Jouant le rôle de ceinture verte et ouverte, il permet de maintenir ouvertes les vues en direction de la plaine agricole. Prévoir un maintien des densités villageoises actuelles d'environ 50 logements par hectare.

- Dans les pièces réglementaires : zonage et règlement.

Au sein du zonage et du règlement, les principes de densification sont traduits comme suit :

Définition d'une **zone UA** correspondant aux entités urbaines du cœur de village et du cœur du hameau des Figons. Elle correspond également à l'entité A de l'étude densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

« La zone UA correspond aux centres anciens de la commune, représentés par le centre-village d'Eguilles et le hameau des Figons. Cette zone est affectée principalement à de l'habitat, à des activités de commerce et d'artisanat ou à des services et à des établissements qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Dans cette zone, à l'exception des constructions à usage d'équipements collectifs, n'est autorisé que l'aménagement de bâtiments existants ou la reconstruction dans les dix ans faisant suite à un sinistre, avec une volumétrie et une densité au plus égale à celles initialement bâties. Une emprise au plus égale à celle initialement bâtie est exigée.»

Principale dispositions réglementaires de la zone UA visant à maintenir ses caractéristiques actuelles

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation identique, par rapport aux voies et emprises publiques, des constructions par rapport à celle initialement utilisées.	Enjeu de préserver le bâti existant du village, le caractère patrimonial des centres anciens en ne permettant que l'aménagement de bâtiments existants ou la reconstruction à l'identique après sinistre.
Art. 7	Implantation identique, par rapport aux limites séparatives, des constructions par rapport à celle initialement utilisées.	
Art. 8	Implantation identique, par rapport aux autres constructions, des constructions par rapport à celle initialement utilisées.	
Art. 9	Emprise au sol des constructions identique par rapport à celle initialement utilisées.	
Art. 10	Hauteur des constructions au plus égale à celle initialement bâtie	

Définition d'une **zone UB** correspondant à l'extension dense plus récente située au nord du centre ancien d'Eguilles. Elle correspond également à l'entité B de l'étude densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

« La zone UB correspond au prolongement plus récent du centre ancien comprenant les secteurs autour du Mail et de la cave coopérative.

Cette zone est affectée principalement à de l'habitat, à des activités de commerce et d'artisanat ou à des services et à des établissements qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone est soumise au respect de gabarits d'implantation figurants au document graphique du PLU. »

Principale dispositions réglementaires de la zone UB visant à maintenir ses caractéristiques actuelles

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation à l'alignement prévu sur le document graphique du PLU (gabarits d'implantation et prescriptions d'alignements).	Enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti, les espaces publics et de respiration. Respect des gabarits d'implantation et des prescriptions d'alignements prévus sur le document graphique du PLU.
Art. 7	Sans objet.	
Art. 8	Implantation à l'alignement prévu sur le document graphique du PLU (gabarits d'implantation et prescriptions d'alignements).	
Art. 9	Non règlementé.	
Art. 10	La hauteur ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.	

Définition d'une **zone UD** correspondant aux différentes extensions pavillonnaires plus au moins éloignées du centre village et plus ou moins denses. Au sein de l'étude densification, elle est séparée en 5 entités urbaines : entités C, D, E, F et G.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

« La zone UD correspond aux extensions les plus récentes du village, principalement sous forme de tissu pavillonnaire.

Cette zone comprend 5 sous-secteurs :

- *UD1 : zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.*
- *UD2, UD3 : à vocation résidentiels, présentant un enjeu de densification modéré.*
- *UD3p : dont la construction est limitée en hauteur du fait de l'enjeu paysager du site.*
- *UD3r : dont la constructibilité est limitée en raison des risques liés au sol le long du chemin des Grappons.*
- *UD4 : dont la vocation est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard des éléments de desserte existants (réseaux et voirie) et des qualités paysagères ou à ne pas altérer.*
- *UD5 : dont la construction est limitée du fait de l'enjeu paysager du site. La zone comprenant des jardins à protéger a vocation à rester un espace d'aération, ouvert en entrée de ville. »*

Principale dispositions réglementaires de la zone UD visant à favoriser la densification des tissus urbains.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.	Enjeu de permettre la densification des tissus urbains en UD1-UD2-UD3 et une densification maîtrisée en UD4 et UD5. Les règles d'implantation sont cohérentes avec les critères de centralité, de préservation du cadre de vie, du paysage et de l'environnement de chacune des zones.
Art. 7	Les constructions (hors annexes) peuvent être édifiées en limite séparatives si un bâtiment jointif est réalisé avec la parcelle voisine et sous conditions (hauteur de 3,5m dans une bande de 3m depuis la limite parcellaire et sur une longueur max de 10m). Sinon un minimum de 3 m en UD1, UD2, UD3, UD5 et 4m en UD4. Les annexes peuvent être édifiées soit en limite séparative (longueur max 6m) soit à 2m.	
Art. 8	Une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.	

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 9	Emprise des constructions (annexes, dépendances comprises, et piscines non comprises) : - 25% en zone UD1 - 20% en zone UD2 - 15% en zone UD3 - 15% en sous-secteur UD3p - 15% en sous-secteur UD3r - 7,5% en zone UD4 - 20% en zone UD5	Enjeu de permettre la densification des tissus urbains en UD1-UD2-UD3 et une densification maîtrisée en UD4 et UD5. Les emprises au sol maximales sont cohérentes avec les critères de centralité, de préservation du cadre de vie, du paysage et de l'environnement de chacune des zones. La détermination d'un CES permet de conserver des espaces de respiration au sein des tissus pavillonnaires, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols.
Art. 10	La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 8,5 m au faîtage en UD1, UD2, UD3, UD4. En UD3p la hauteur ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage. En UD5 la hauteur ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage. Pour les annexes : 3,5 m au faîtage dans une bande de 3m depuis la limite parcellaire. Des adaptations sont possibles avec un bâtiment mitoyen plus haut.	Enjeu de limiter la hauteur en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et les formes d'habitat. Pour certains secteur, enjeu de limiter la hauteur pour des enjeux paysagers à préserver.

- Définition de zones urbaines en dehors de l'étude densification

Définition d'une **zone UC** correspondant aux **sites de renouvellement urbains** identifiés au sein de l'enveloppe urbaine du village. L'objectif étant de produire des logements au sein même de l'enveloppe urbaine et dans des bâtiments existants permettant leur réhabilitation (sites de l'actuelle gendarmerie et de la clinique). Des pourcentages minimum de création de logements sociaux sont imposés : 100% pour le site communal de l'actuelle gendarmerie, 50% pour le site de l'actuelle clinique.

Définition d'une **zone UF** correspondant à un **site stratégique en dent creuse** pour l'accueil d'une opération d'aménagement à vocation mixte : habitat, commerces, services. L'objectif est de densifier le tissu urbain en organisant l'urbanisation d'une dent creuse permettant de réaliser des logements et des activités.

Le règlement ainsi que l'OAP établissent des règles permettant de densifier ce secteur : emprise au sol de 50%, densité recherchée de 30 lgts/ha, typologie mixte et petits collectifs.

- Evolution des limites des zones constructibles

Les principales évolutions de zonage entre le POS et le projet de PLU sont les suivantes.

Déclassement pour la consommation d'espaces en zone urbaine U		Reclassement pour limiter la consommation d'espaces A et N	
Reclassement de zones NC du POS en zone **U/AU** au PLU	7,64 ha	Reclassement de zones U/NA du POS en zone **A** au PLU	2,41 ha
Reclassement de zones ND du POS en zone **U/AU** au PLU	5,06 ha	Reclassement de zone U/NA du POS en zone **N** au PLU	17,99 ha
Reclassement de zones NB du POS en zone **U/AU** au PLU	31,4 ha	Reclassement de zones NB du POS en zone **N** au PLU	53,77 ha
Total	**44,1 ha**	**Total**	**74,17 ha**

Evolutions au sein des zones agricoles/Naturelles	
Zones **ND du POS** reclassées en zone **A au PLU** : redéfinition des zones agricoles/naturelles au regard de l'occupation réelle des sols et de la volonté communale.	**6,71 ha**
Zone **NC du POS** reclassées en zone **N au PLU** : redéfinition des zones agricoles/naturelles au regard de l'occupation réelle des sols et de la volonté communale. Création d'une zone à vocation de loisirs.	**10,08 ha**

En conclusion, le projet de PLU vise à préserver les espaces agricoles et naturels de la commune en rendant aux **zones A et N** près de **74 hectares** initialement constructibles dans le cadre du POS.

Afin de permettre le développement communal, le projet de PLU prévoit de **consommer pour les zones urbaines U** seulement 12,7 hectares répartis de la manière suivantes :

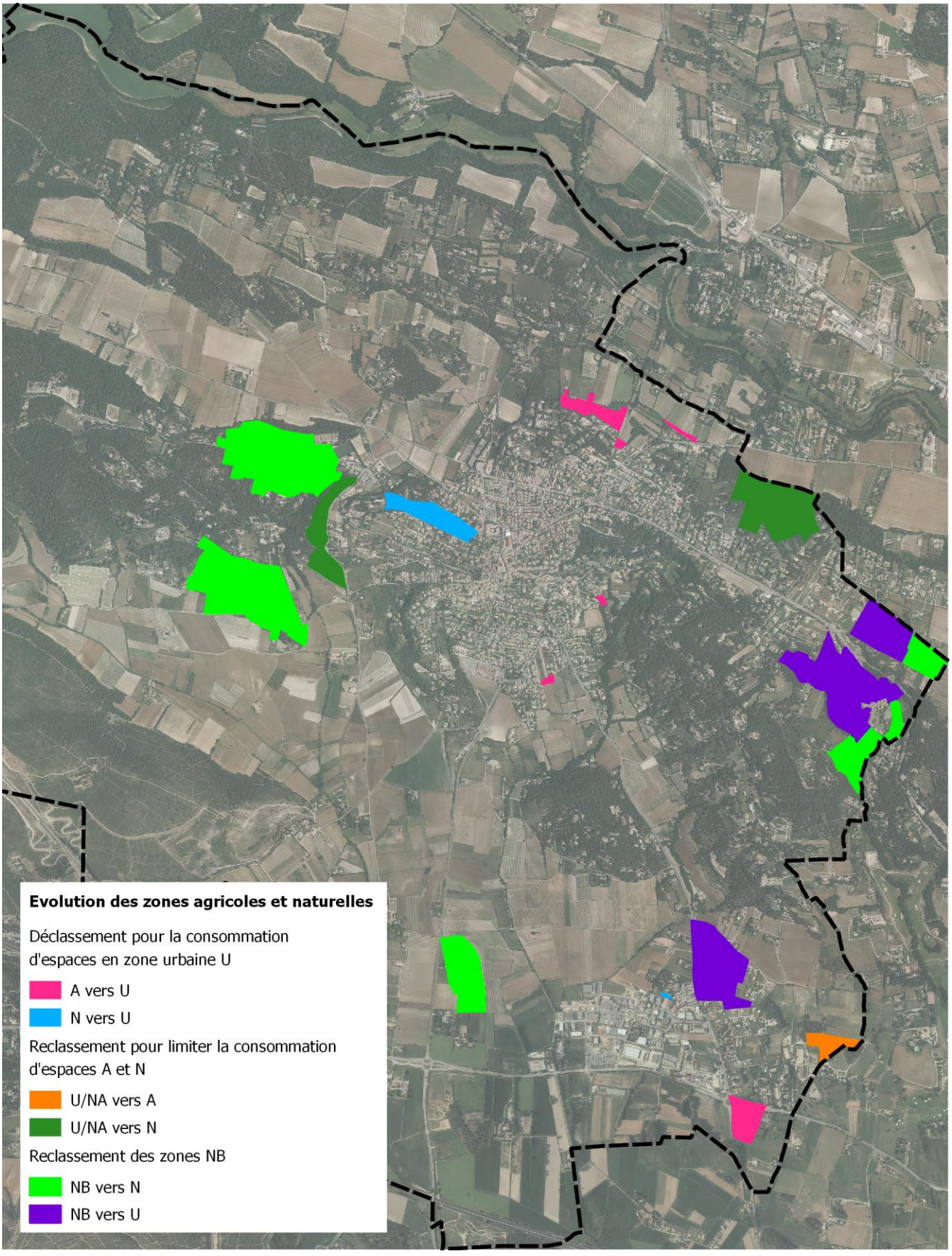
- **4,23 ha** de reprise des limites constructibles de l'enveloppe urbaine (consommation zones NC et ND du POS),
- **4,93 ha** d'espaces construits et inclus dans l'enveloppe urbaine pour une reconnaissance en zone urbaine (consommation zone NDg du POS),
- **3,54 ha** de création d'une zone d'urbanisation future AU pour réaliser des équipements publics et d'intérêt collectif (consommation zone NC du POS).

Dans la cadre du **reclassement des zones NB** du POS, près de 31,4 ha d'ancienne zones d'urbanisation diffuse aujourd'hui raccordées aux réseaux publics sont reclassées en zone urbaine du PLU. Le reste des zones NB avec des enjeux environnementaux, paysagers, d'accès aux réseaux publics, sont reclassées en zone naturelle du PLU soit 53,77 ha.

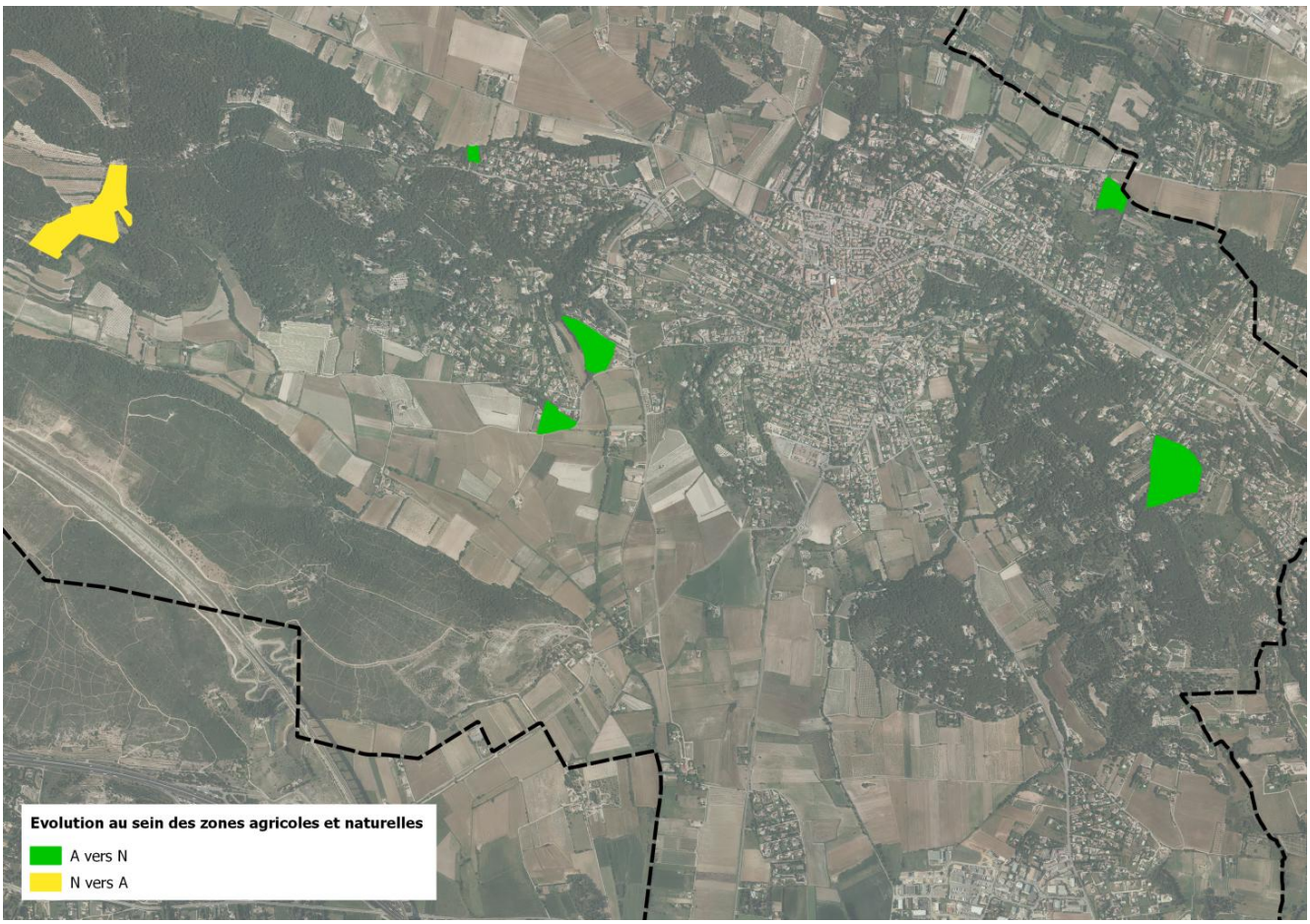
Ainsi la consommation totale en zone naturelle et agricole du POS est de 44,1 ha pour le projet de PLU.

Le PLU rend donc à aux espaces agricoles et naturels **près de 30 ha** (74,17 ha - 44,1 ha).

Cartographie de l'évolution des zones agricoles et naturelles entre le POS et le PLU

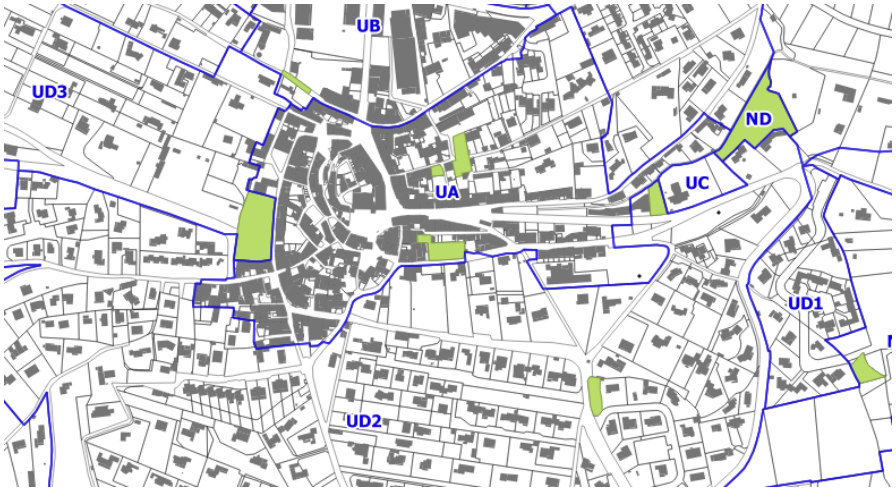


Cartographie de l'évolution au sein des zones agricoles et naturelles entre le POS et le PLU



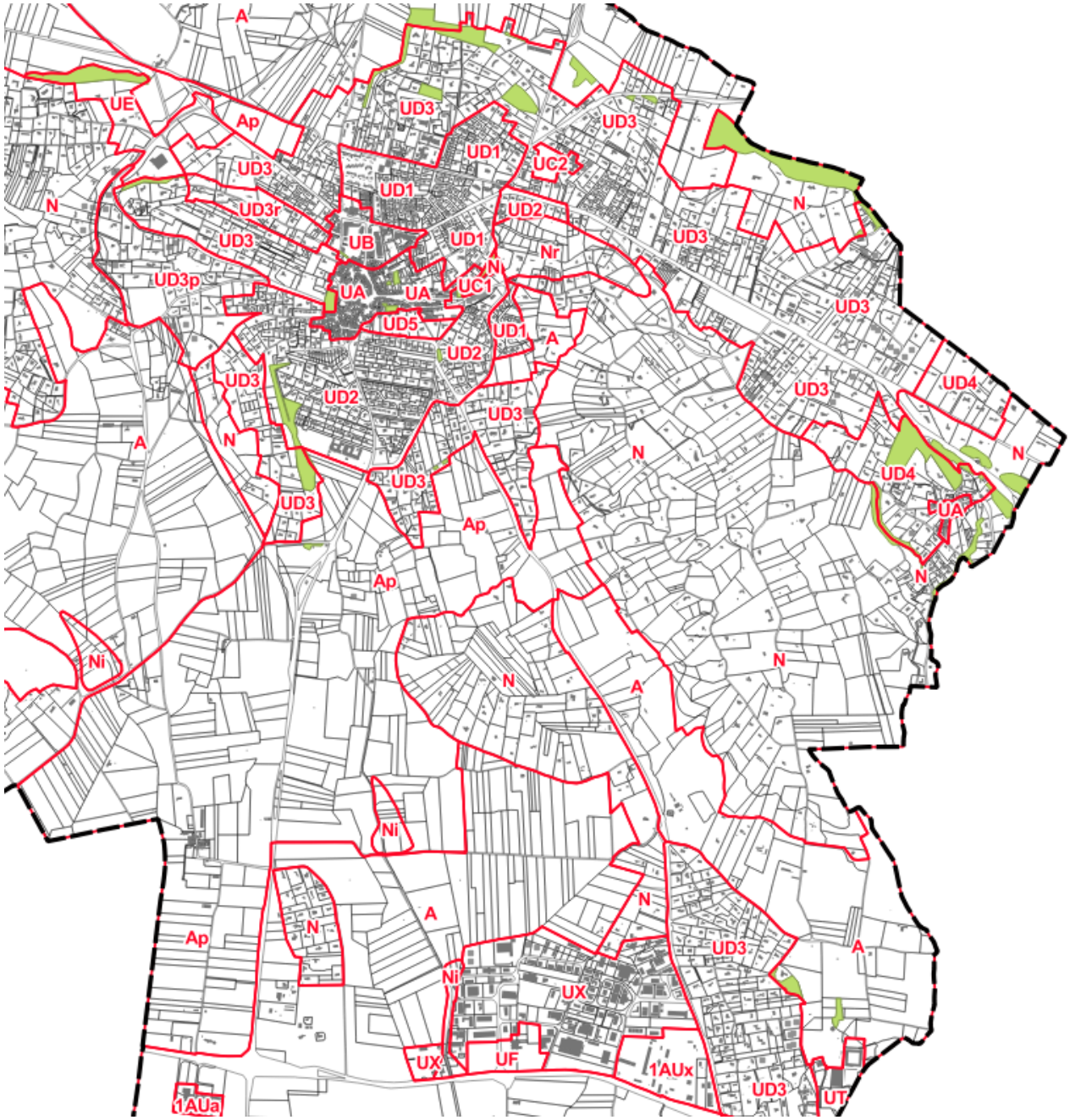
Préservation des espaces forestiers : Espaces Boisés Classés du POS

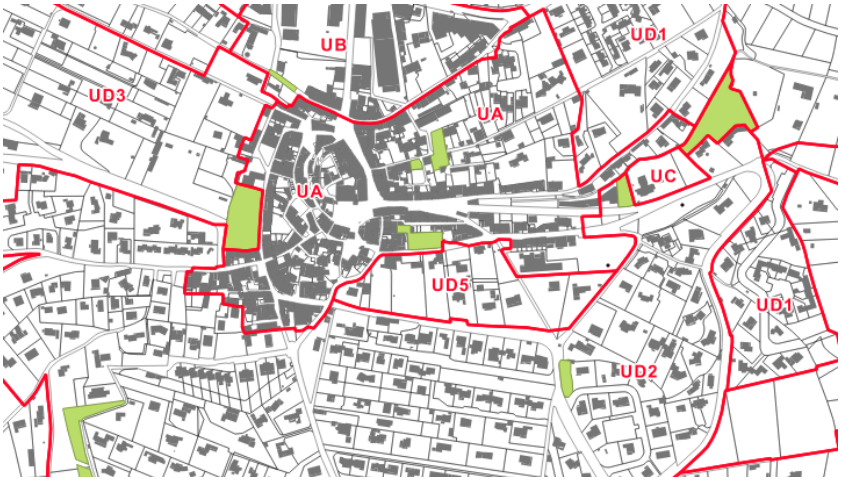
Près de **17,3 ha** étaient classés comme Espaces Boisés Classés dans le POS.



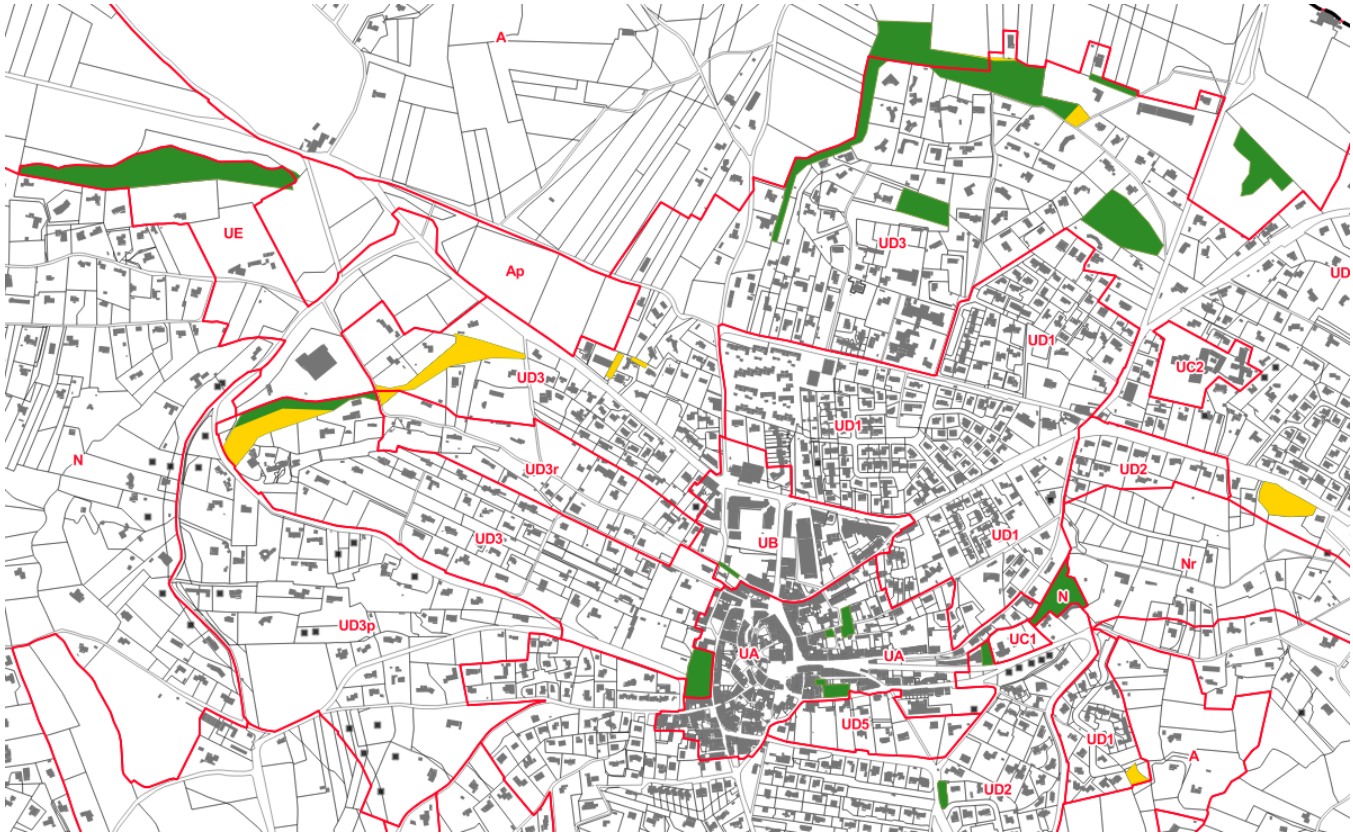
Espaces Boisés Classés du PLU

Près de **21,2 ha** sont classés comme Espaces Boisés Classés dans le PLU.





Suppression d'EBC du POS



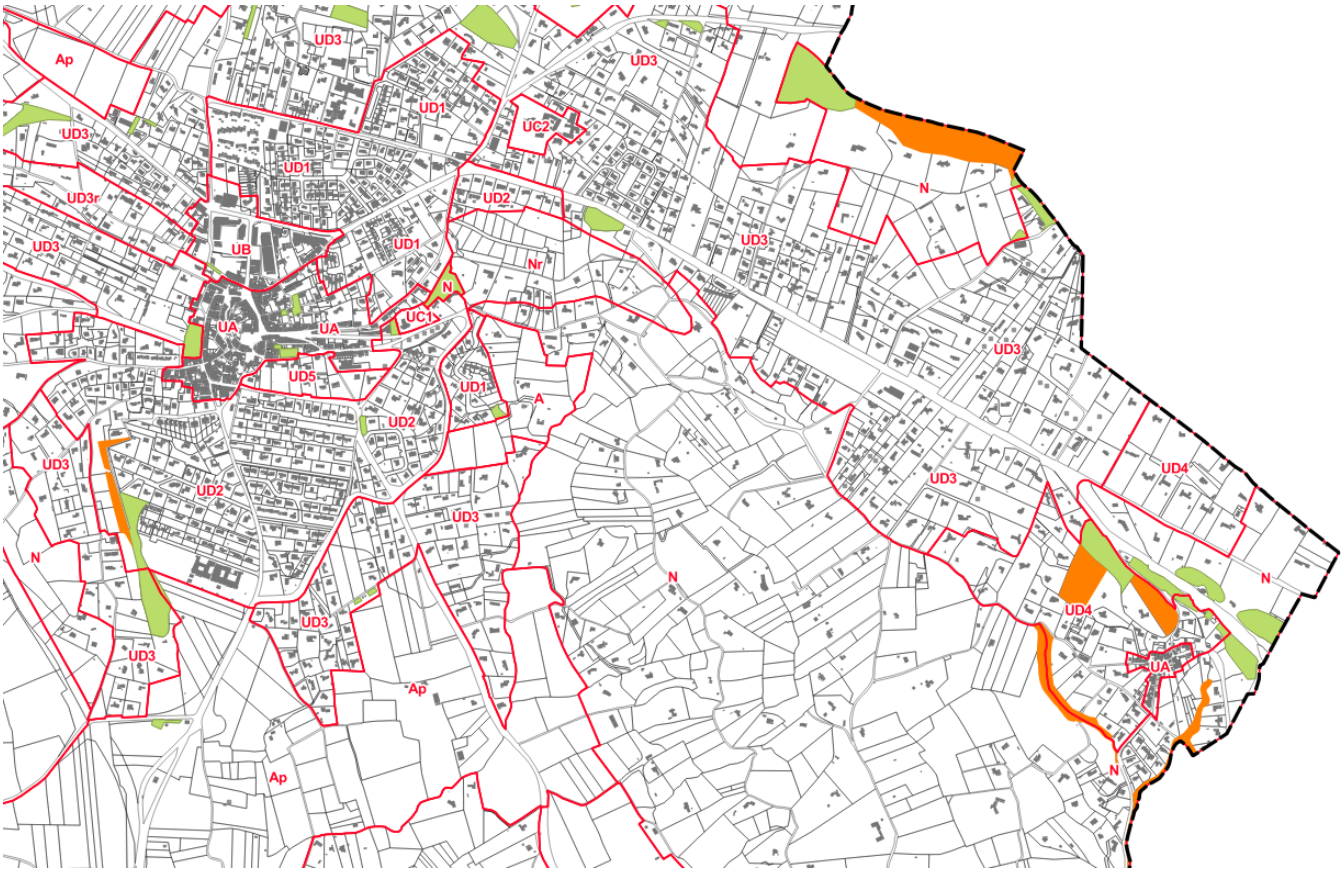
EBC conservés

EBC supprimés

Suppression d'EBC du POS :

- pour favoriser la densification des zones urbaines,
- en reconnaissance d'espaces déjà urbanisés,
- en l'absence de caractère remarquable du boisement.

Ajout d'EBC dans le PLU



EBC conservés du POS

EBC ajoutés dans le PLU

Ajout d'EBC dans le PLU :

- reconnaissance de boisements remarquables,
- préservation des franges boisées en zones urbaines et à proximité,
- maintien de la TVB et des continuités écologiques.

Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement

Un zonage en accord avec le projet de développement

Principes généraux du zonage du PLU

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), traduits au sein des orientations du PADD, dont la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle réglementation en vigueur (Loi Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, LAAF…) induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Rappel du règlement

Le PLU de la commune d'Eguilles répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipées, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 13 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU d'Eguilles respecte et traduit spatialement les axes cadres retenues au sein du PADD et définies précédemment :

A1 – Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé

A2 – Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire

A3 – Maintenir et diversifier les activités économiques

Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF).

La notion de projet est plus clairement affirmée avec l'ajout du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues pour la commune dans les 10 ans à venir, orientations qui sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

De plus, la dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet.

les zones d'urbanisation future, inscrites en zone NA du POS, deviennent des zones A Urbaniser (AU) au sein du PLU.

les zones agricoles (NC) et naturelles (ND) du POS deviennent respectivement des zones A et N dans le cadre du PLU afin de mieux prendre en compte leur vocation.

les zones NB du POS, qui constituaient une catégorie assez hétérogène et mal définie, sont supprimées et reclassées en tout ou partie dans les quatre catégories de zones établies au sein du PLU (U/AU/A et N).

les zones Urbaines (U) du POS sont maintenues dans le PLU (zones U).

Evolutions de zonage réalisées par rapport au POS

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant.

	Zones correspondantes du PLU
Centres anciens du village d'Eguilles et du hameau des Figons	UA
Prolongement récent du centre ancien : secteur du Mail et de la cave coopérative	UB
Secteurs de renouvellement urbain pour la création de logements	UC
Extension plus récentes du village, principalement sous forme de tissu pavillonnaire	UD
Pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif situé à l'ouest du centre-village	UE
Zone d'aménagement mixte au sein de la zone d'activités des Jalassières.	UF
Secteur à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs	UT
Zone réservée aux activités économique au sein de la ZA des Jalassières	UX
Zone réservée aux activités économique au sein de la ZA des Jalassières – zone à urbanisée	1AUx
Zone insuffisamment ou pas équipée pour l'accueil d'activités et de logements – zone à urbanisée	1AUa
Secteur pour l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif – zone à urbanisée	1AUb
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages	N

Le zonage du précédent POS a ainsi été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- privilégier la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements de la commune,
- actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante,
- mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire d'Eguilles.

En cohérence avec les principaux enjeux/objectifs fixés dans le PADD, les tableaux et les cartographies ci-après présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU par rapport au précédent POS.

▪ Les zones maintenues du POS

Maintien de la zone UB du POS

Le PLU reprend les mêmes limites de la zone UB du POS pour la zone UB du PLU. Il s'agit d'une extension plus récente du centre ancien du village caractérisée par une densité villageoise et une mixité des fonctions. La zone est concernée par des prescriptions pour l'implantation des constructions. Des bandes d'implantation du bâti et des obligations d'alignement doivent être respectées.

PLU

Bande d'implantation des constructions

Implantation obligatoire des façades

Implantation obligatoire des façades avec un recul possible

Maintien de la zone d'activités économique du POS

Le PLU reprend les mêmes limites de la zone UE du POS et change la dénomination en zone UX du PLU. Il s'agit d'une zone à vocation économiques, artisanales, industrielle et commerciale.

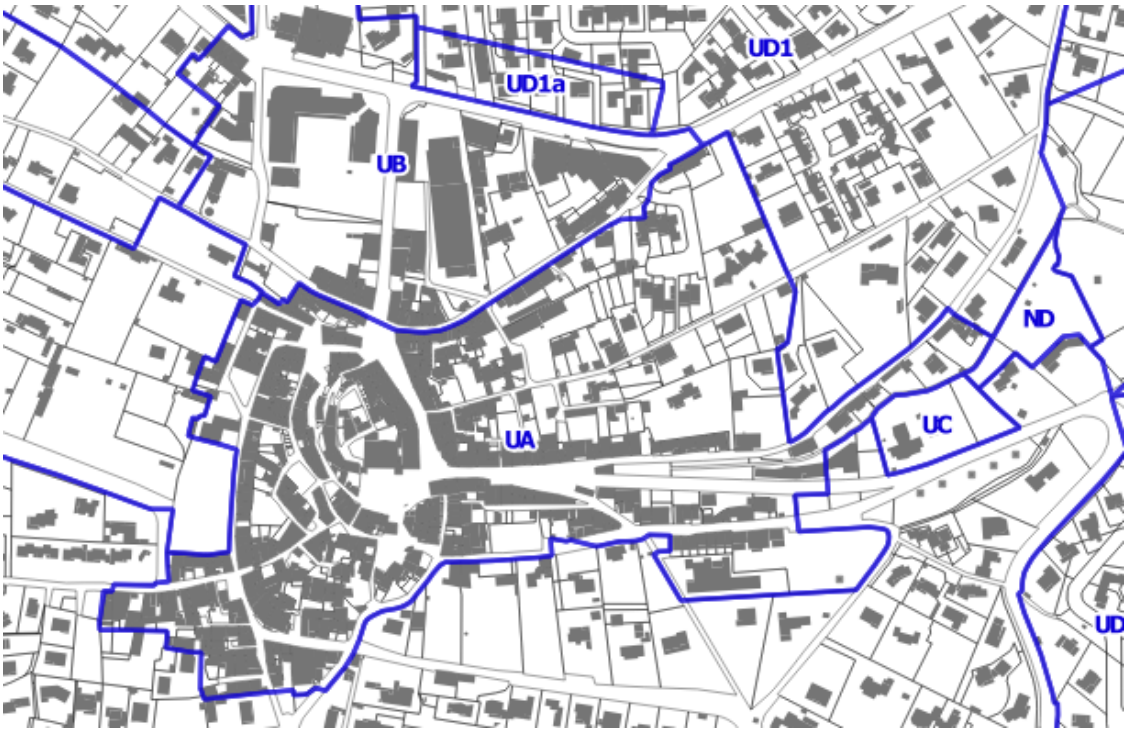
Dans le PLU, une zone UF est créée au sein de la ZA des Jalassières pour accueillir un projet à vocation mixte.

POS

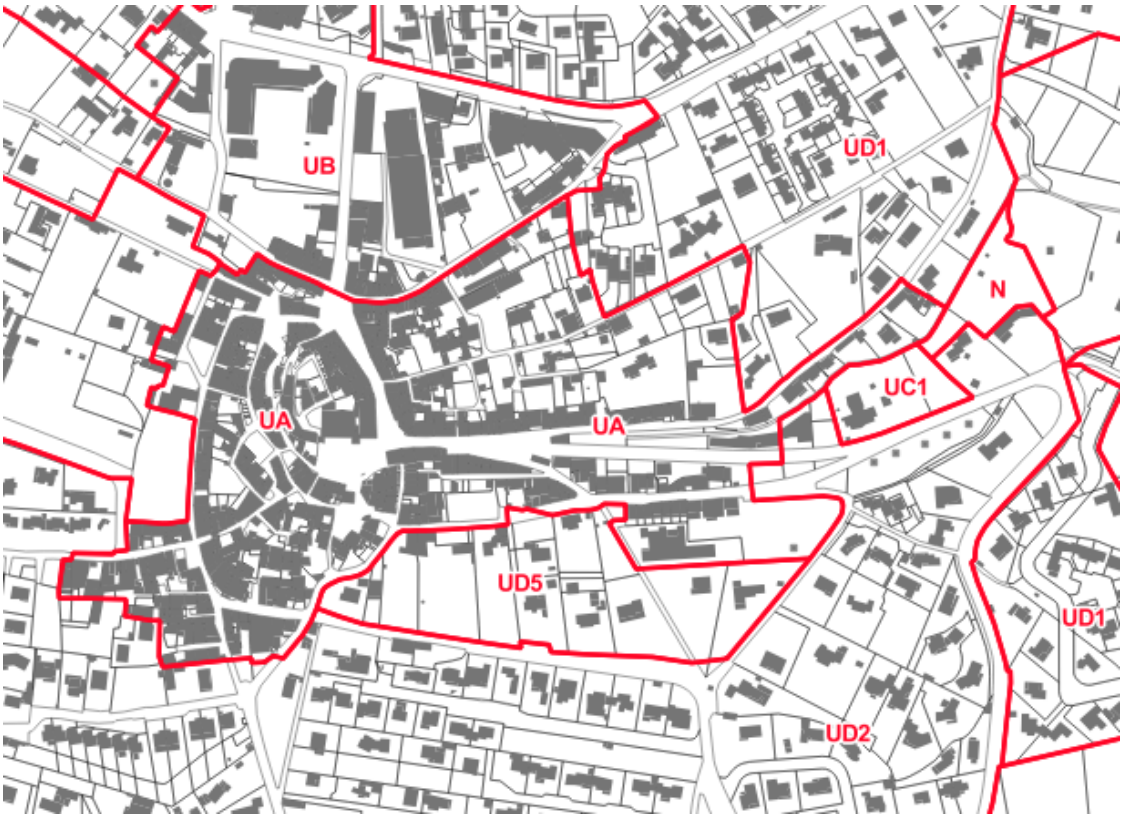
PLU

Adaptation des limites du centre ancien

POS



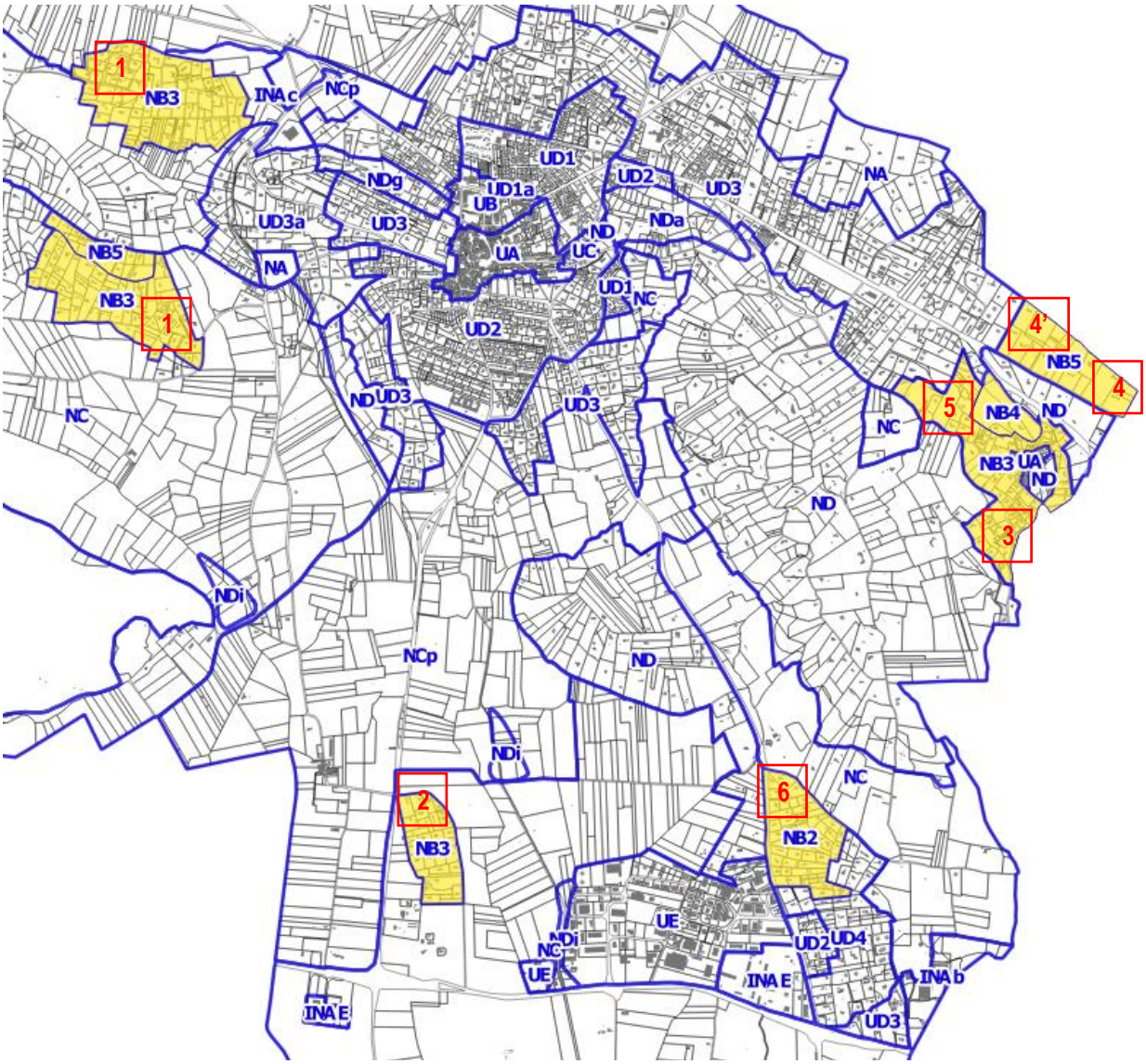
PLU



Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reprise de la zone du centre ancien	*Zone urbaine correspondant au centre ancien du village.* *Réduction d'une partie de la zone UA caractérisée par une typologie pavillonnaire au nord de la zone.*

Reclassement des zones NB

POS



Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Classement en zone N	*Zones d'urbanisation diffuse reliées en partie seulement, aux réseaux publics (eau potable, assainissement collectif). Enjeux paysagers et environnementaux (Natura 2000). Choix de reclassement en zone naturelle.*
2	Classement en zone N	*Zones d'urbanisation diffuse reliées en partie seulement, aux réseaux publics (assainissement collectif). Enjeux paysagers au sein de la plaine agricole. Choix de reclassement en zone naturelle.*
3	Classement en zone N	*Zones d'urbanisation diffuse avec des enjeux environnementaux de maintien des continuités écologiques et de la TVB. Choix de reclassement en zone naturelle.*
4	Classement en zone N	*Zones d'urbanisation diffuse reliées en partie seulement, aux réseaux publics (eau potable, assainissement collectif). Enjeux paysagers et environnementaux (TVB et continuités écologiques). Choix de reclassement en zone naturelle.*
4'	Classement en zone U	*Ancienne zone d'urbanisation diffuse maintenant reliée aux réseaux publics (eau potable, assainissement collectif). Reclassement en zone urbaine de la partie reliée au réseau d'assainissement collectif. Création d'une zone urbaine (UD4).*

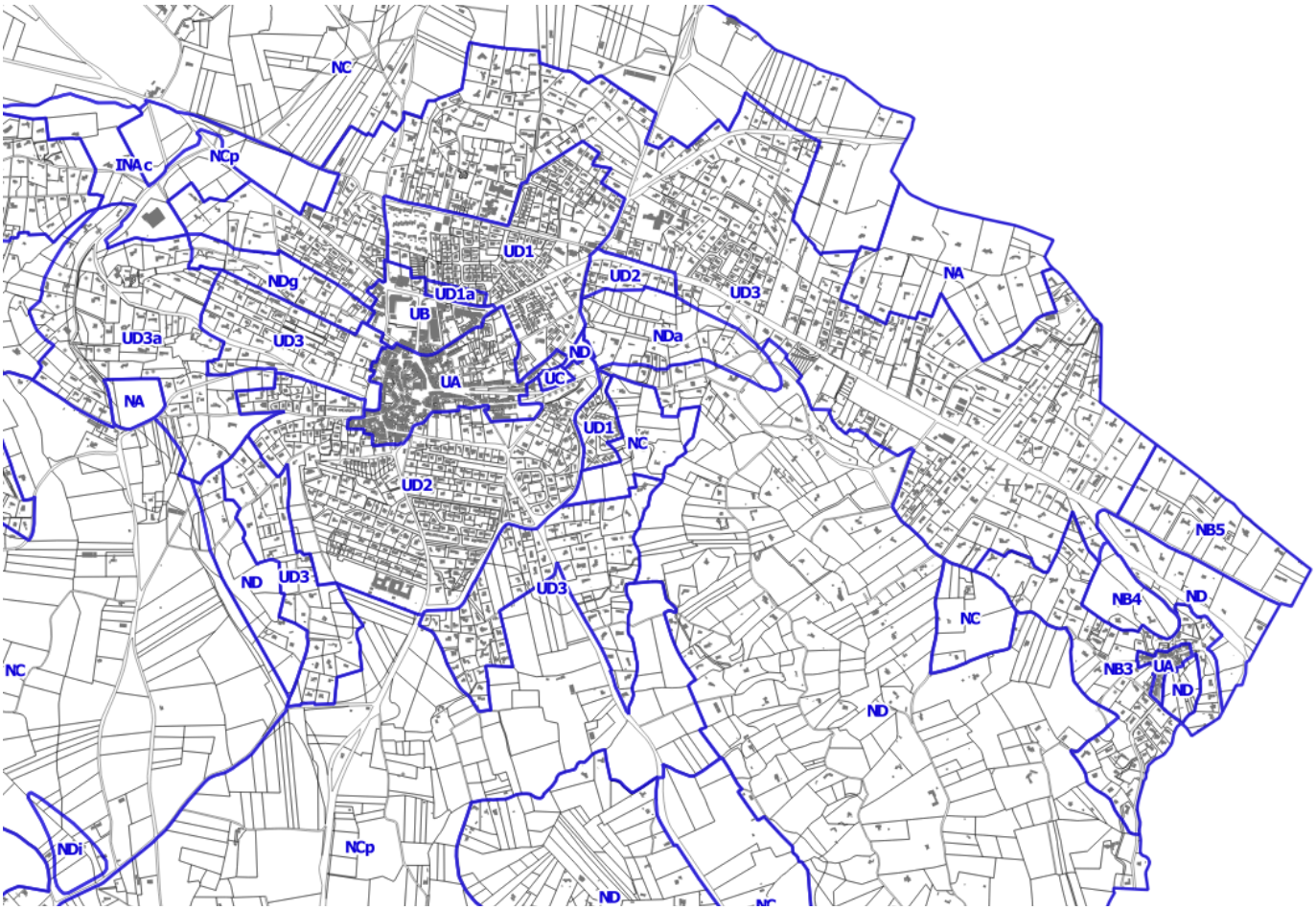
Modifications apportée au plan de zonage		Justification
		Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT.
5	Classement en zone U	*Ancienne zone d'urbanisation diffuse maintenant reliée aux réseaux publics (eau potable, assainissement collectif).* *Prolongation de la zone urbaine (UD4) autour des Figons.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT.*
6	Classement en zone U	*Ancienne zone d'urbanisation diffuse maintenant reliée aux réseaux publics (eau potable, assainissement collectif).* *Rattachement à la zone urbaine (UD3) des Plantiers en continuité.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT.*

PLU

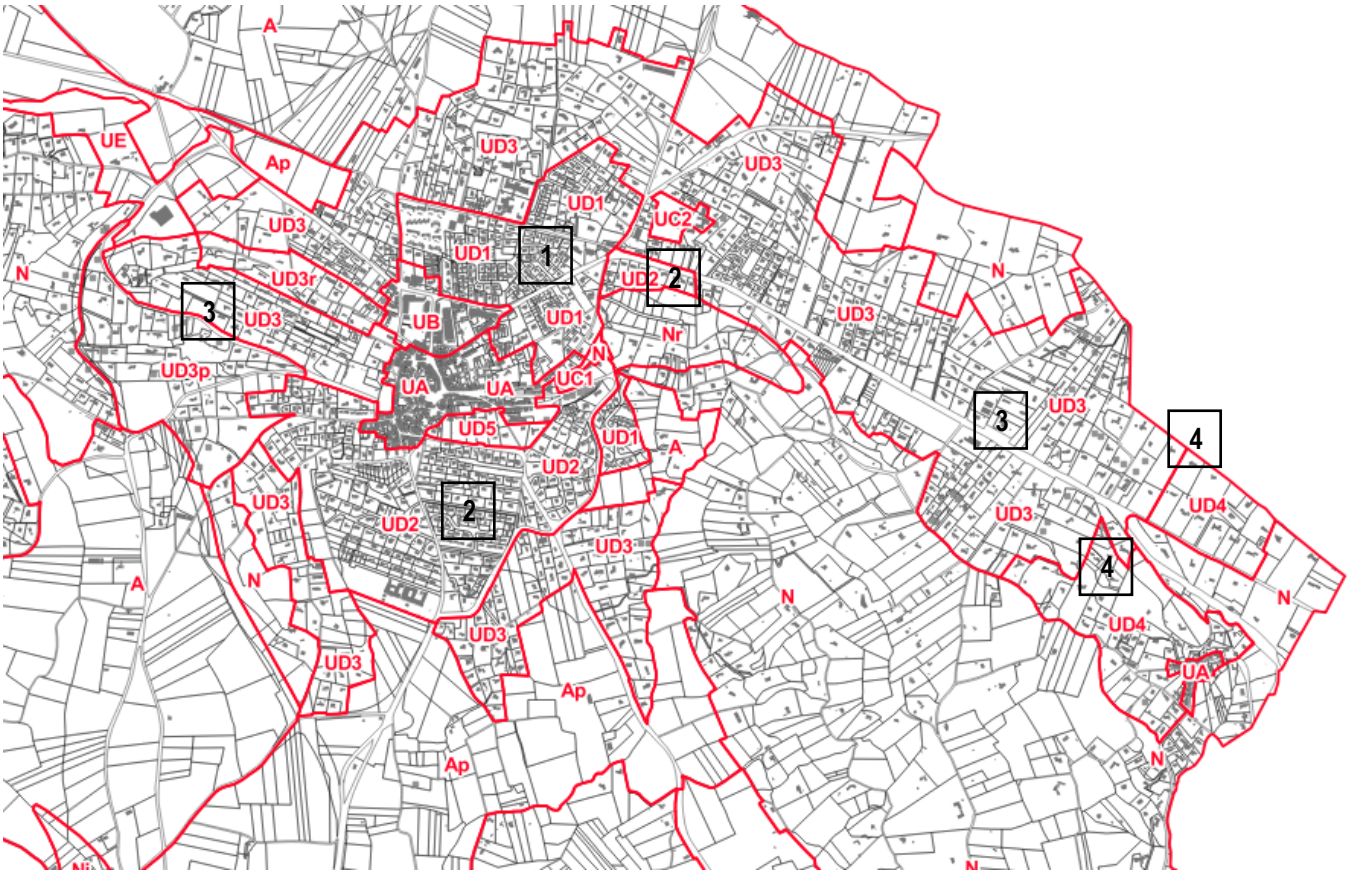
A
UE
Ap
UD3
UD1
UC2
N
UD3r
UD2
UB
Nr
UD3p
UA
UC1
UD5
UD4
Ni
1AUa
UX
UF
1AUx
UT
1AUb

Restructuration des zones urbaines pavillonnaires

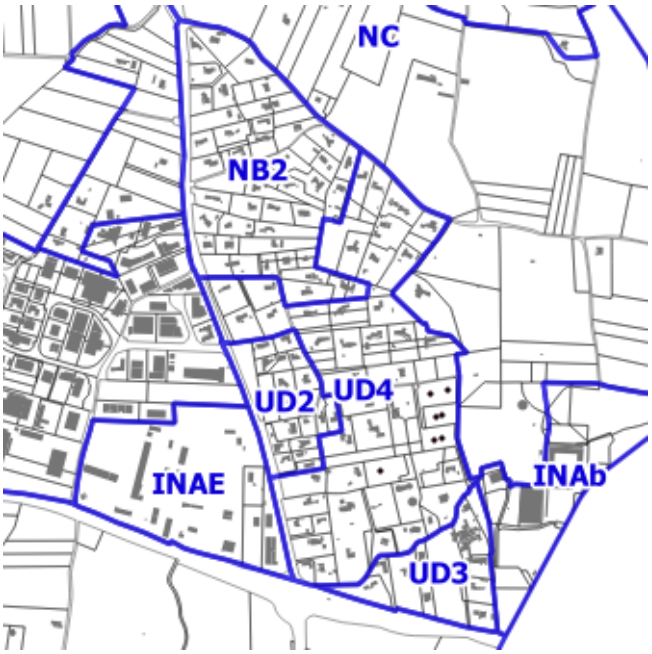
POS



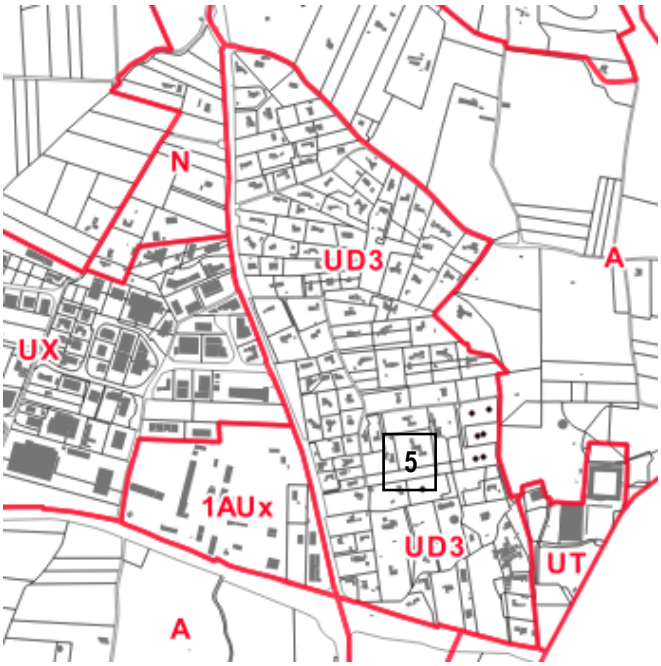
PLU



POS



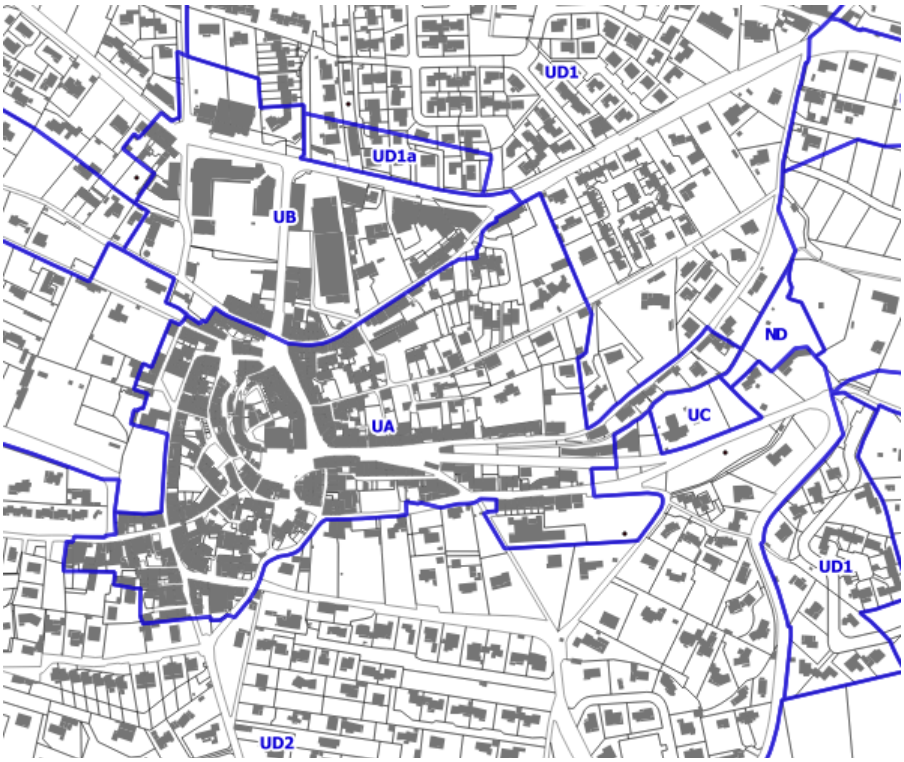
PLU



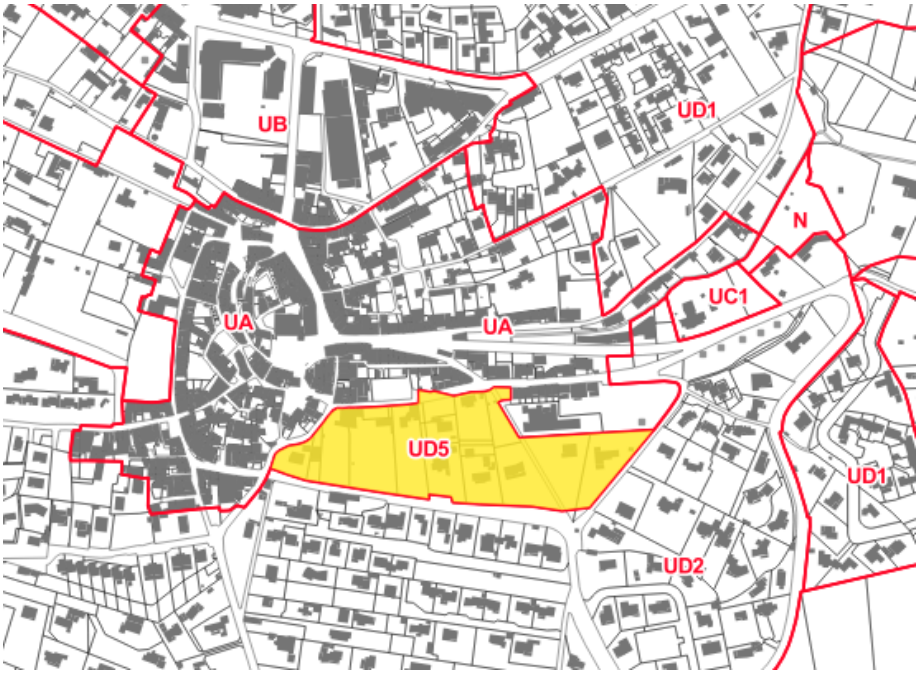
Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Maintien d'une zone UD1	*Zone d'extension pavillonnaire dense du centre ancien, identifiée comme premier secteur à densifier dans le projet communal.* *Suppression du sous-secteur UD1a qui n'a plus vocation à être maintenu.*
2	Maintien d'une zone UD2	*Zone d'extension pavillonnaire intermédiaire du centre ancien, identifiée comme secteur à densifier dans le projet communal.*
3	Maintien d'une zone UD3	*Zone d'extension pavillonnaire périphérique, identifiée comme secteur à densifier de manière maîtrisée dans le projet communal.*
4	Création d'une zone UD4	*Zone d'extension pavillonnaire périphérique avec enjeux (paysager, environnement), identifiée comme secteur à densifier de manière plus mesurée dans le projet communal.* *Correspondance avec le reclassement des zones NB équipées et comportant peu d'enjeux environnementaux ou paysagers.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT.*
5	Reclassement en zone UD3	*Reclassement du quartier pavillonnaire des Plantiers au sein d'une seule zone urbaine cohérente.* *Zone d'extension pavillonnaire périphérique, identifiée comme secteur à densifier de manière maîtrisée dans le projet communal.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT.*

Création d'une zone urbaine pavillonnaire UD5

POS



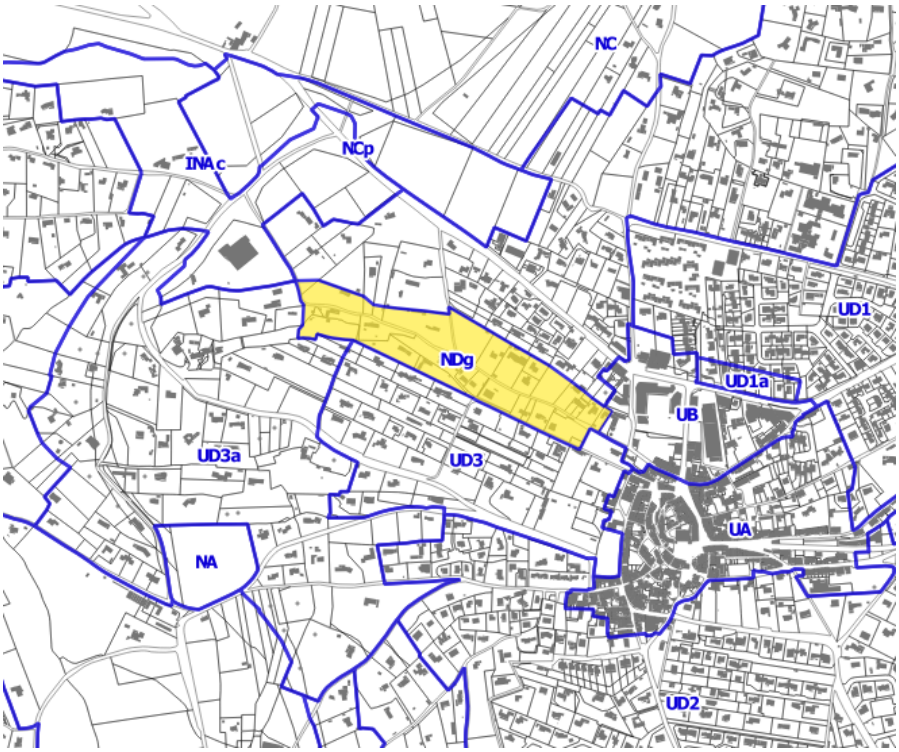
PLU



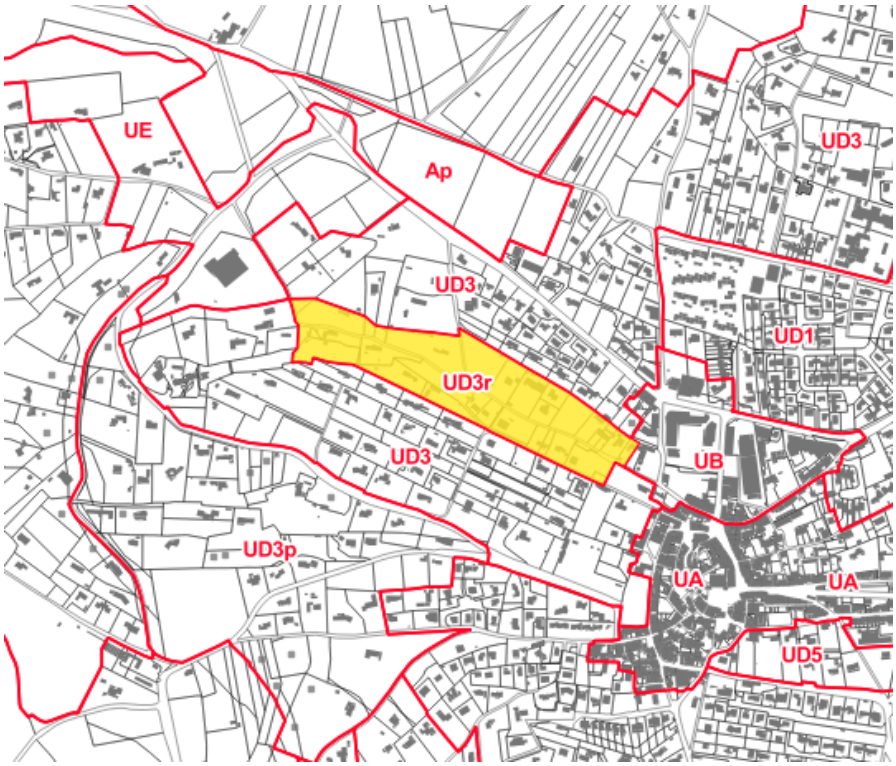
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Création zone UD5	*Reconnaissance d'une zone contiguë du centre ancien avec des jardins protégés et un cône de vue à préserver.* *Dispositions dans le règlement vis-à-vis de ces enjeux (hauteur limitée).*

Reclassement d'un espace construit en dent creuse de la zone urbaine

POS



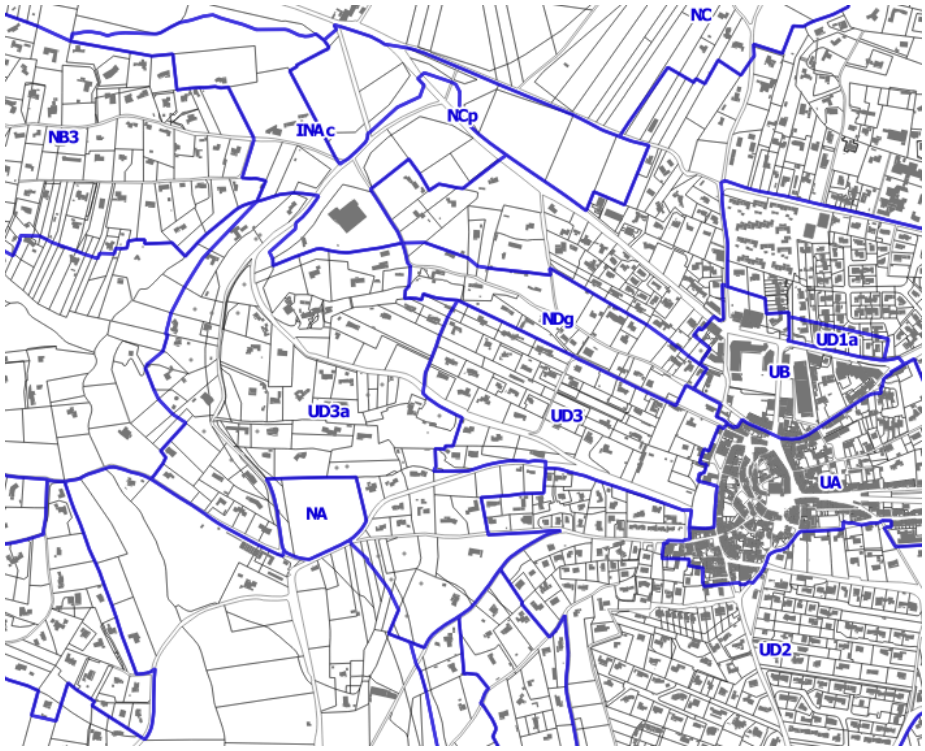
PLU



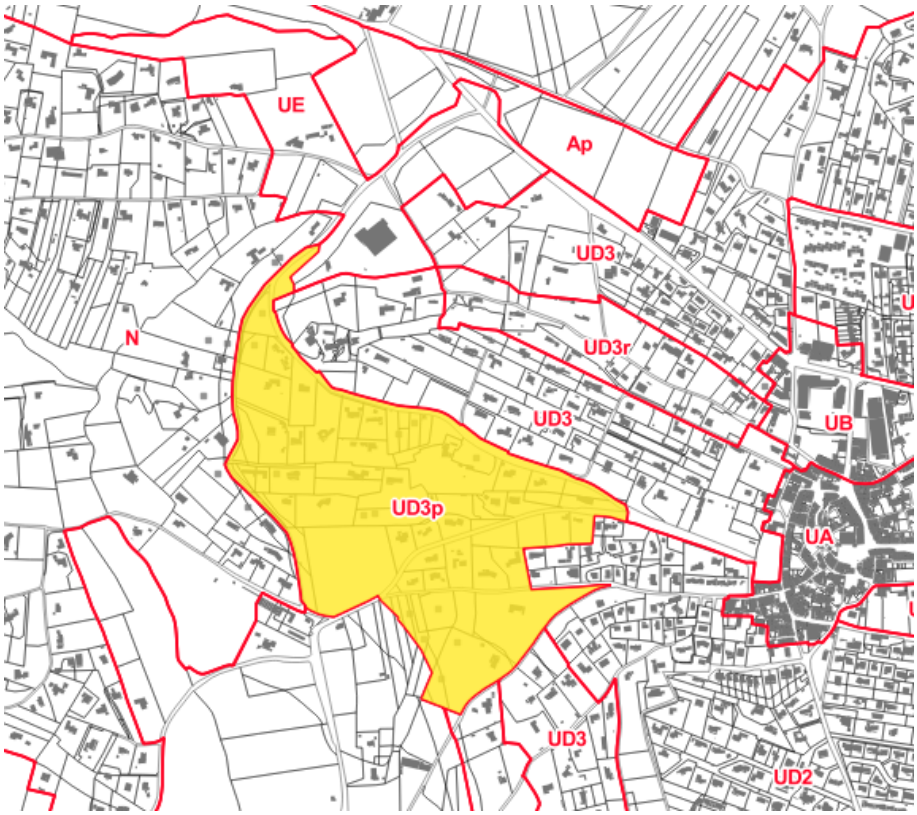
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Classement en zone U	*Zone à caractère urbain, déjà construite et équipée en réseaux publics. Le secteur est soumis à des prescriptions vis-à-vis des sols à respecter. Intégration à la zone urbaine et création d'un sous-secteur de la zone urbaine pavillonnaire (UD3r).*

Création d'un sous-secteur de la zone UD3

POS



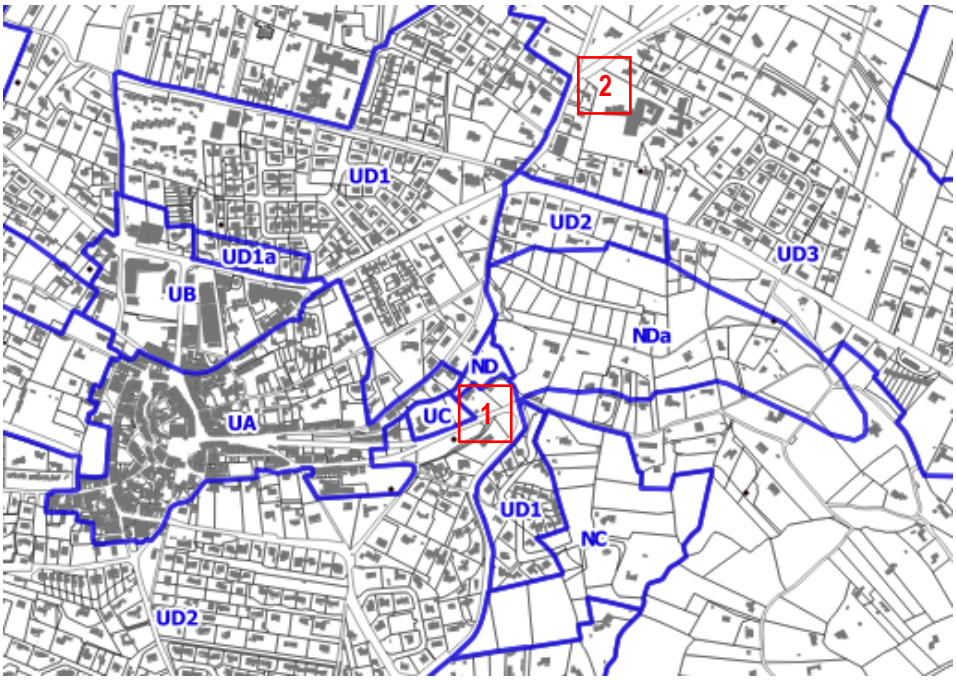
PLU



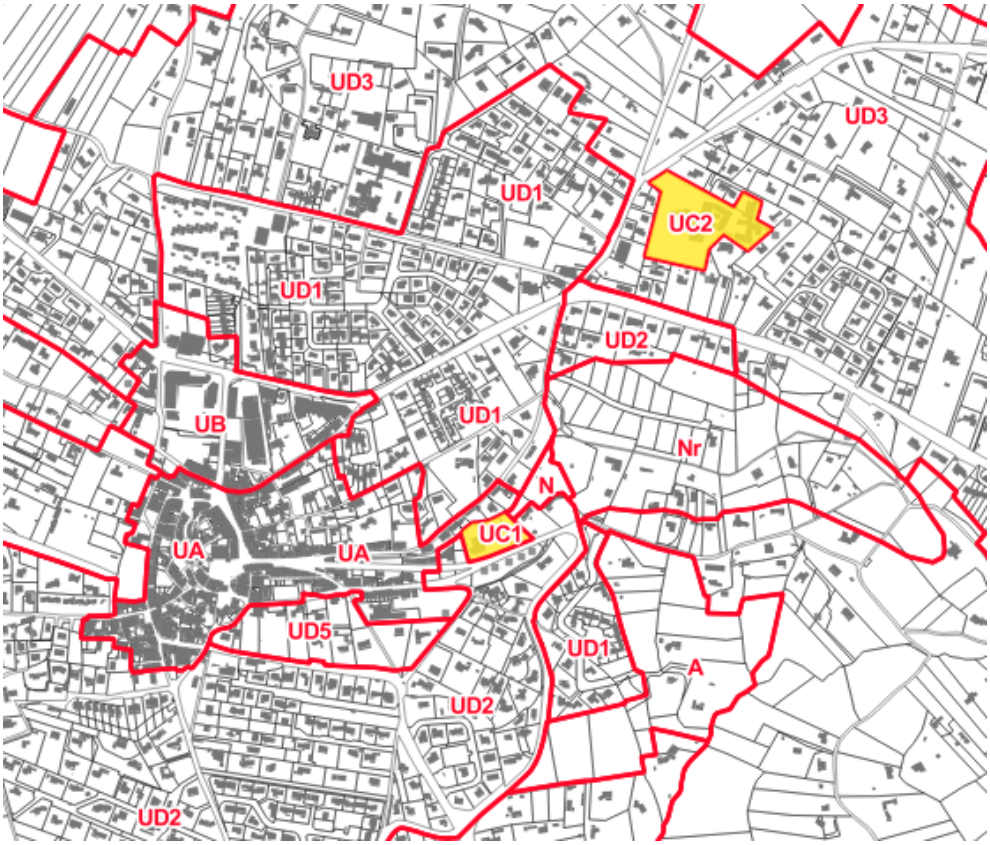
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Création sous-secteur UD3p	*Définition d'un sous-secteur de la zone pavillonnaire UD3 avec un sous-secteur UD3p pour des enjeux paysagers de covisibilités avec le village à préserver. La hauteur des constructions est donc limitée.*

Création d'une zone urbaine spécifique pour le renouvellement urbain

POS



PLU

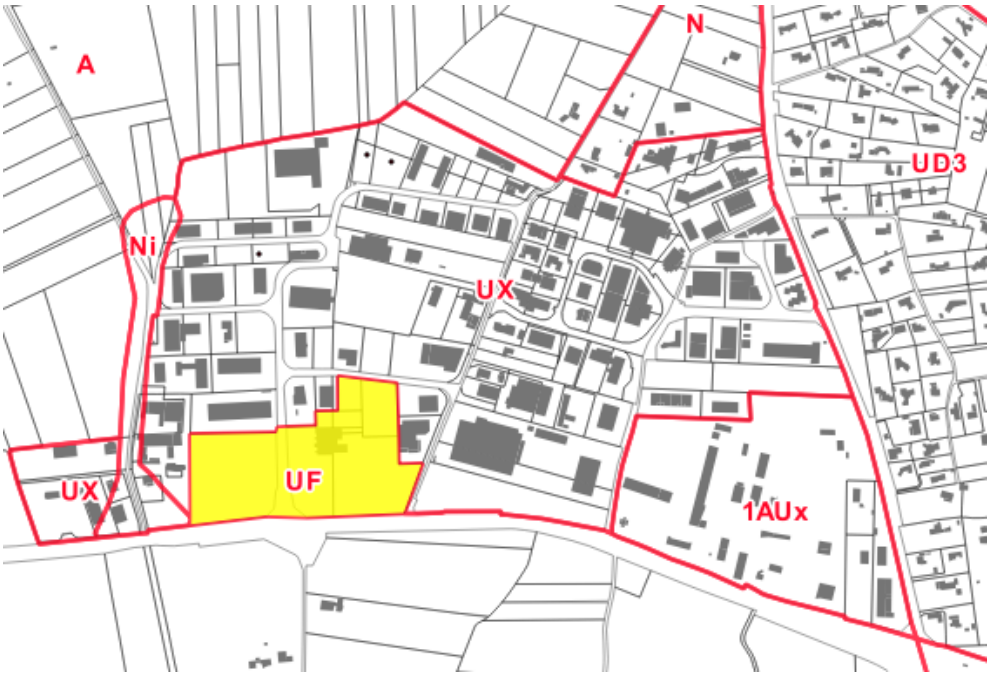


Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Création d'un sous-secteur UC1	*Zone réservée pour les opérations de renouvellement urbain. Site de la gendarmerie.*
2	Création d'un sous-secteur UC2	*Zone réservée pour les opérations de renouvellement urbain. Site de l'ancienne clinique.*

Création d'une zone urbaine pour l'accueil d'un pôle de vie mixte au sein des Jalassières

POS

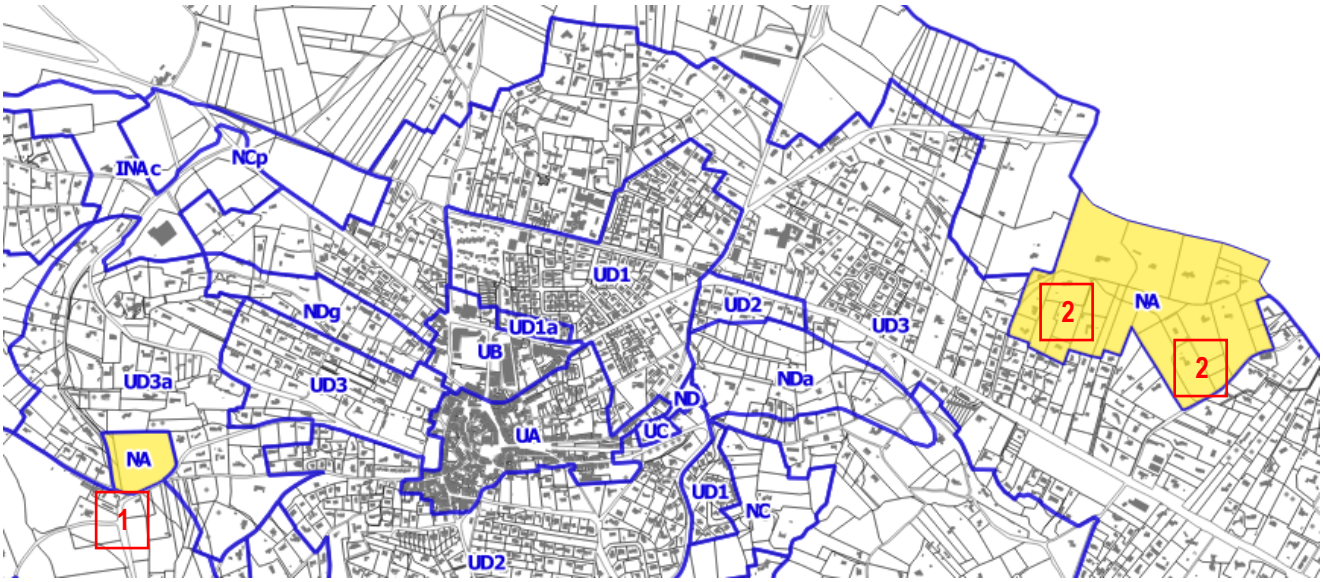
PLU



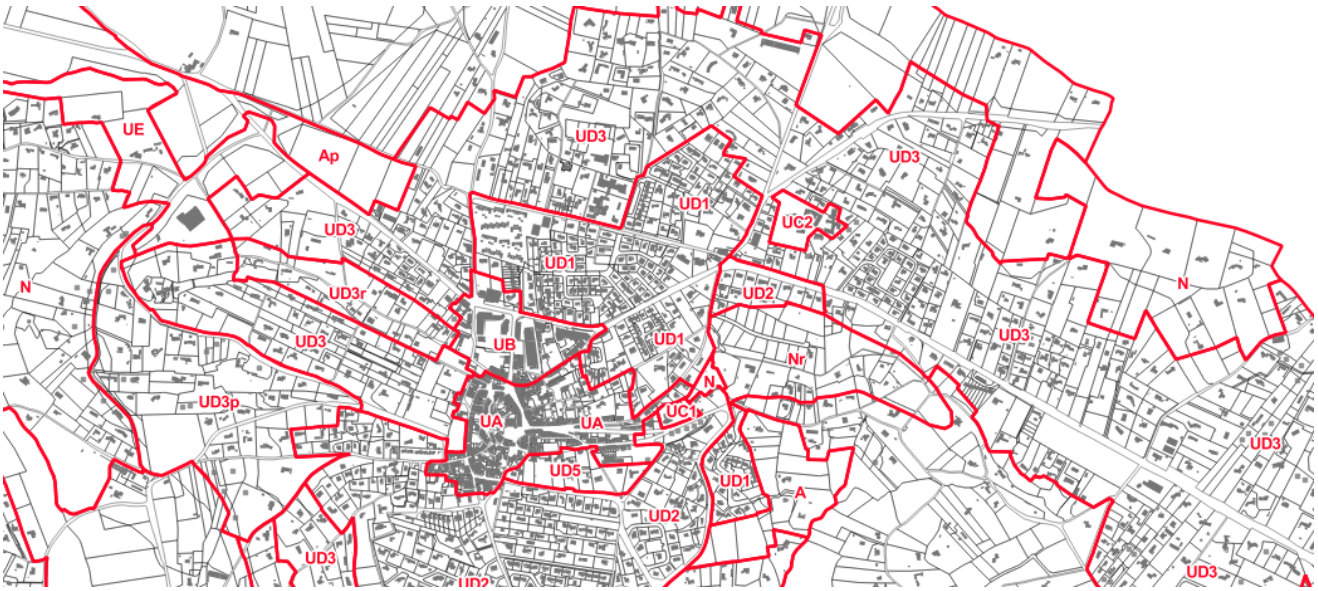
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Création zone UF	*Création d'une zone spécifique sur un site de projet dans la zone des Jalassières, pour l'accueil d'une zone à vocation mixte : habitat, commerces, services.* *Secteur soumis au respect d'une OAP.*

Reclassement des zones d'urbanisation future NA à vocation principale d'habitat

POS

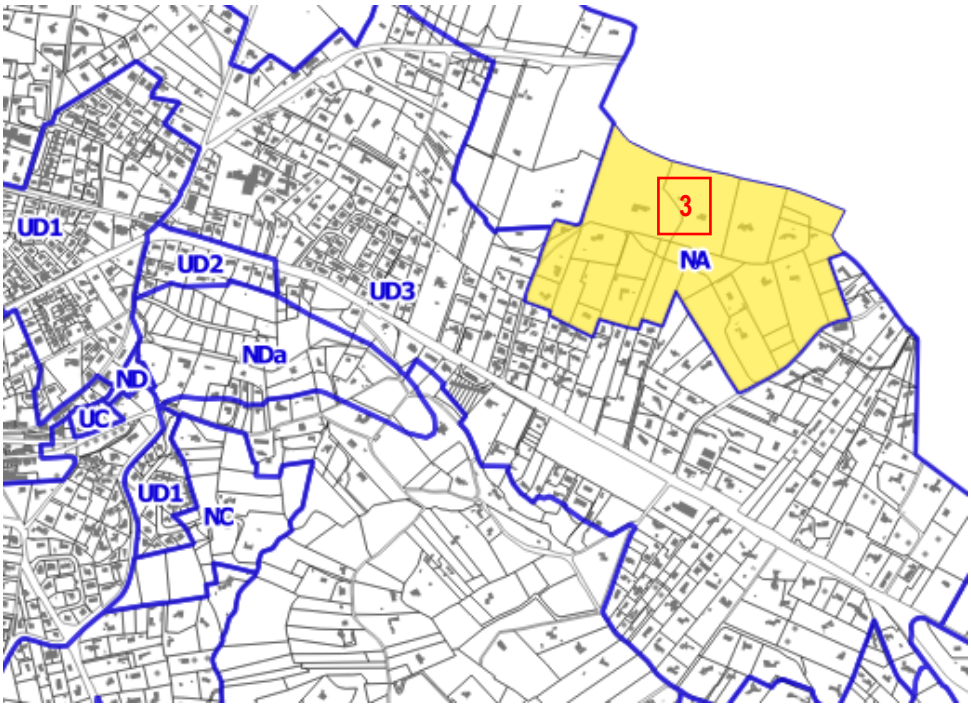


PLU

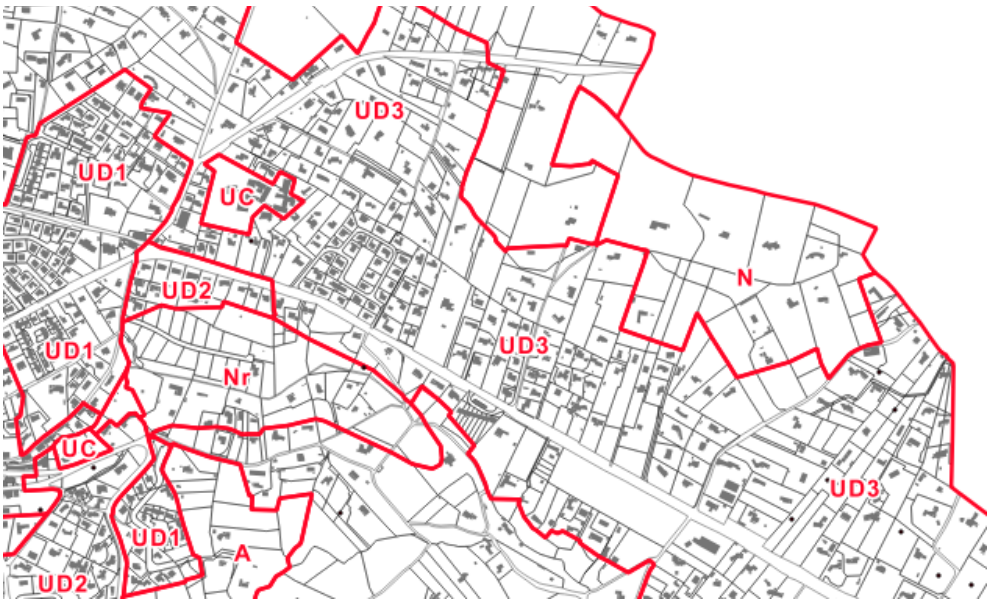


Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Classement en zone U	*NA : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat en cours d'urbanisation, et raccordable aux réseaux publics.* *Intégration à la zone urbaine UD3 pavillonnaire à vocation d'habitat.* *Un projet de création de logements est en cours : un permis d'aménager de 7 logements est en cours sur ce secteur. Ce potentiel est comptabilisé dans l'étude densification.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT*
2	Classement en zone U	*NA : zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat déjà en partie urbanisées et raccordables aux réseaux publics.* *Intégration à la zone urbaine UD3 pavillonnaire à vocation d'habitat.* *Les deux secteurs sont en partie urbanisés et desservis en réseaux publics. Ce potentiel est comptabilisé dans l'étude densification.* *Le secteur fait partie de l'enveloppe urbaine maximale définie par le SCOT*

POS



PLU



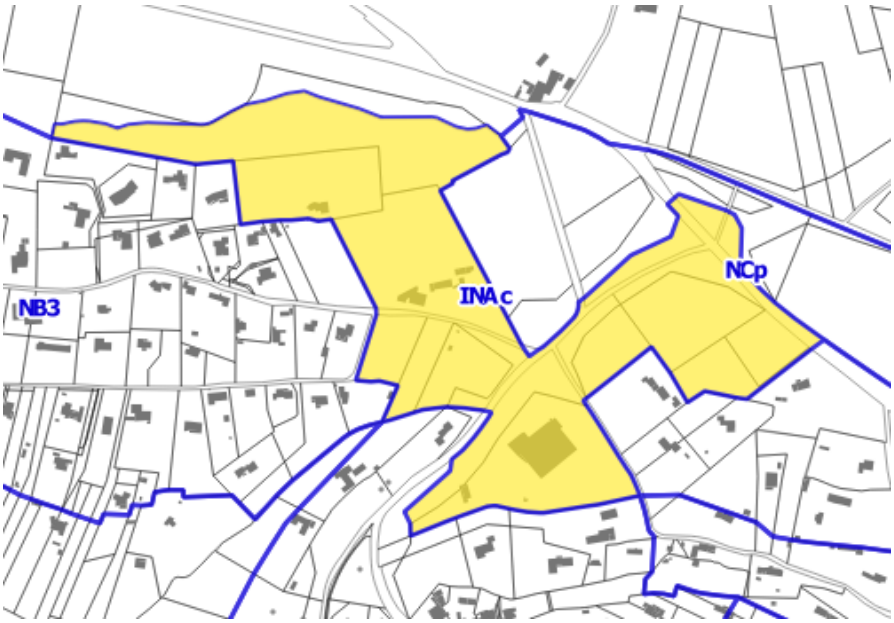
Modifications apportée au plan de zonage	
3	Classement en zone N

Justification
NA : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat en partie construite, seulement en partie raccordable aux réseaux publics. Reclassement en zone N pour préserver le caractère naturel et un poumon vert boisé.

Reclassement des anciennes zones d'urbanisation future du POS

Zone à vocation d'équipements

POS

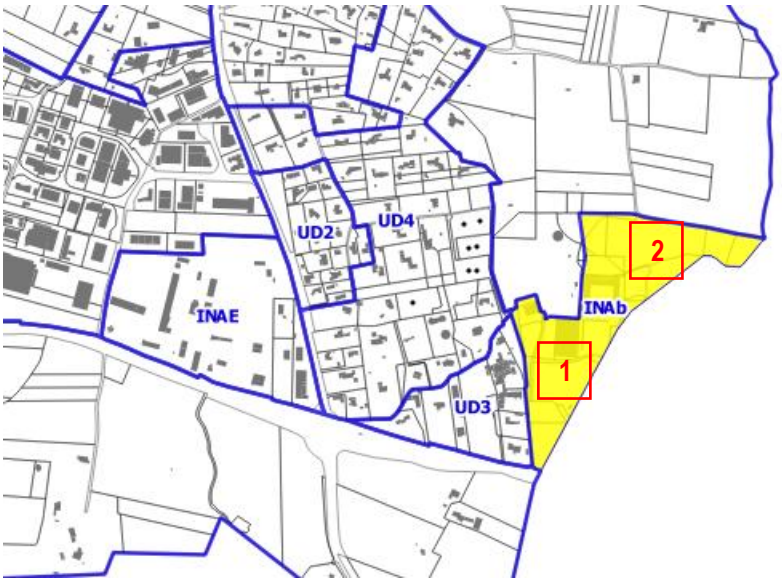


PLU

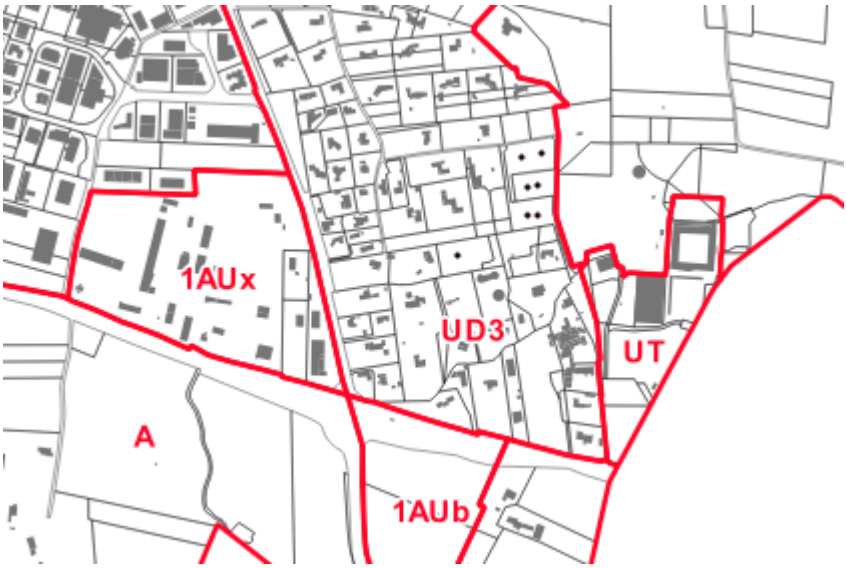
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement en zone urbaine à vocation d'équipements	*Ancienne zone d'urbanisation future à vocation d'équipements, aujourd'hui reliée aux réseaux publics.* *Classement en zone urbaine équipée à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.*

Zone à vocation touristique

POS



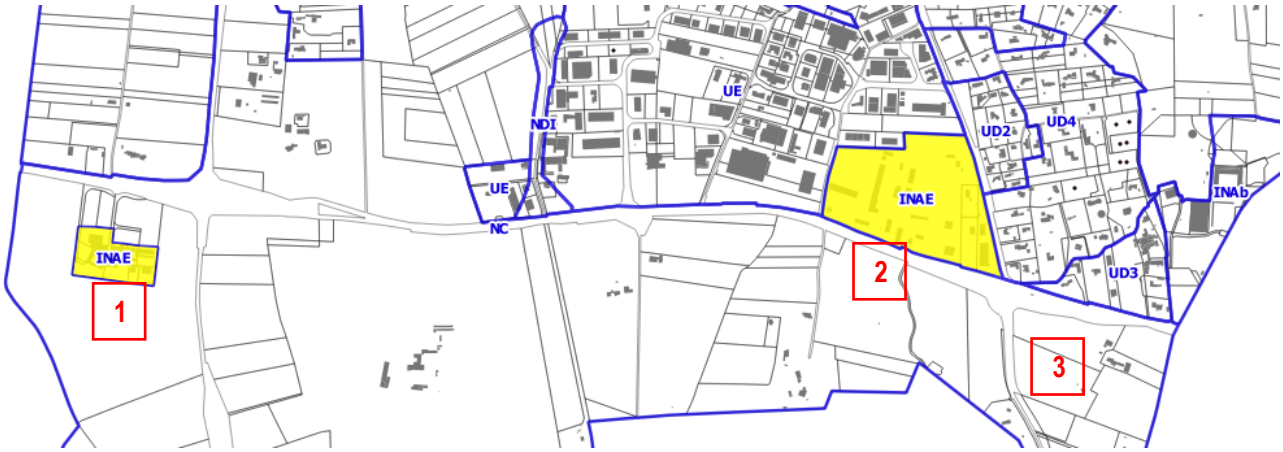
PLU



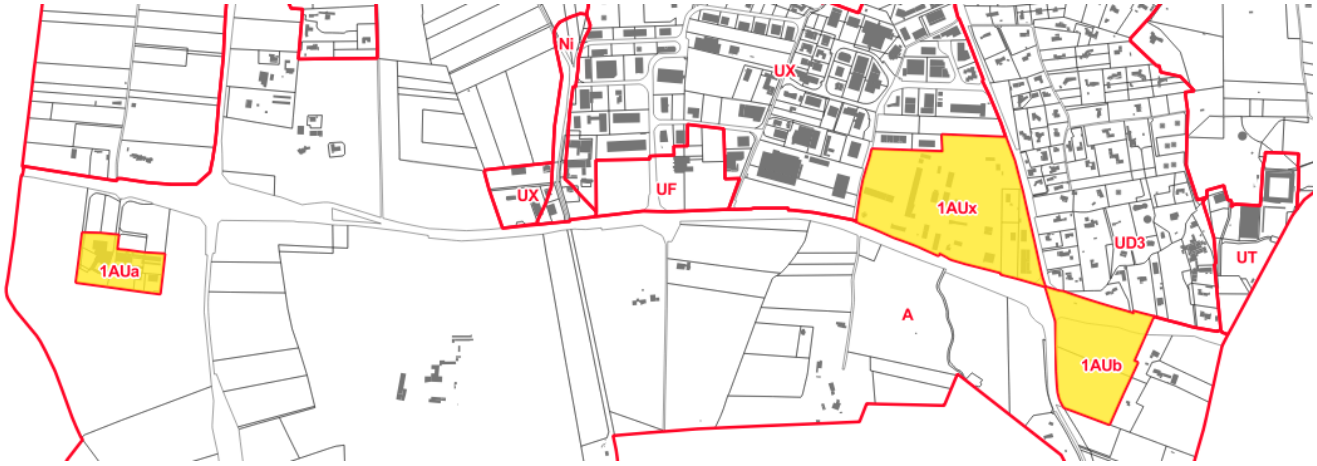
Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Reclassement en zone urbaine à vocation touristique	*Ancienne zone d'urbanisation future à vocation touristique, aujourd'hui reliée aux réseaux publics.* *Classement en zone urbaine équipée à vocation touristiques et de loisirs.*
2	Classement en zone A	*Réduction de la zone non construite vers un reclassement en zone agricole.*

Les zones d'urbanisation future du PLU

POS



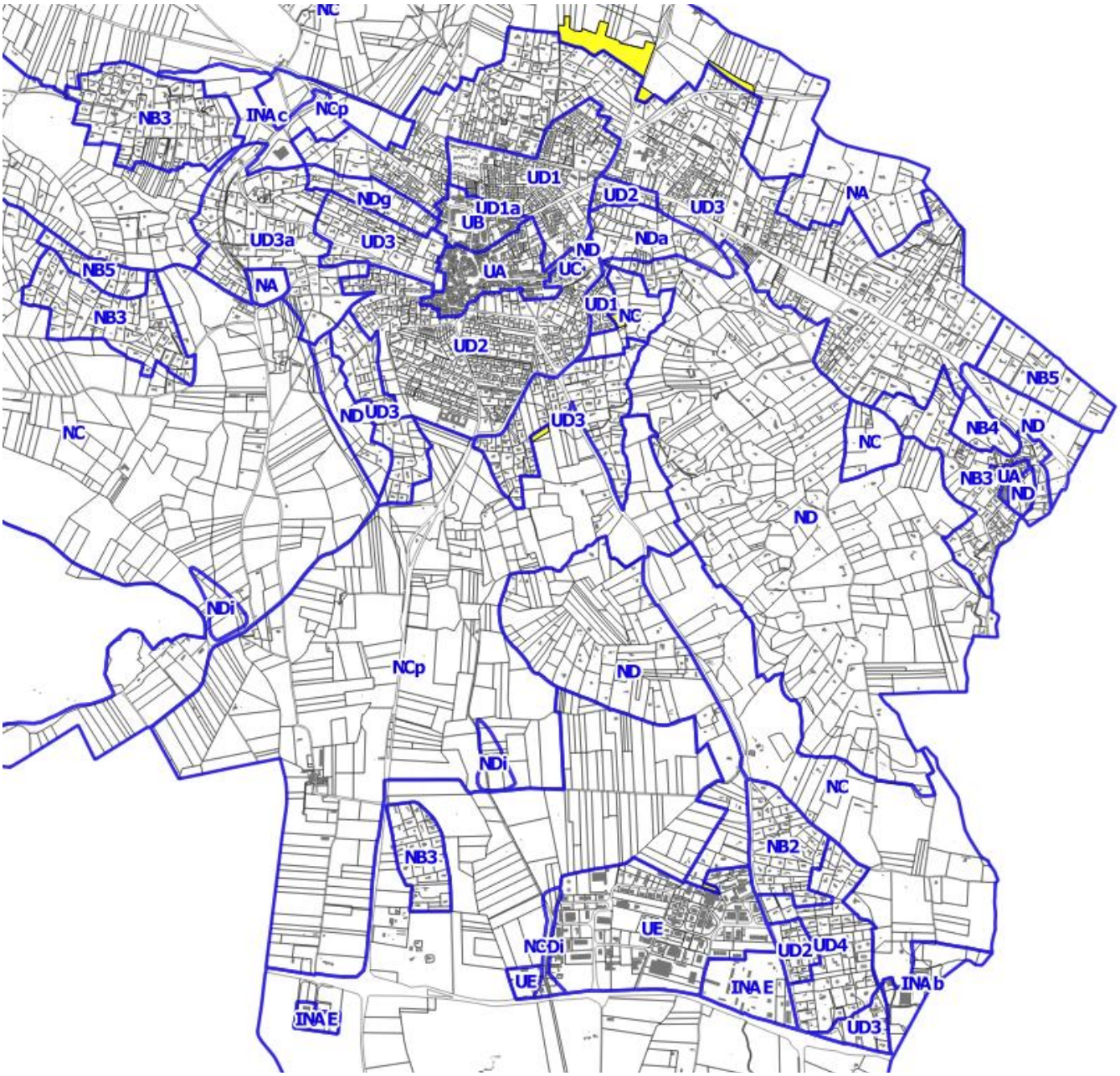
PLU



Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Maintien en zone d'urbanisation future 1AU	*Zone non équipée ou en partie à vocation d'activités.* *Maintien de la vocation d'activités non nuisantes et ajout de la vocation d'habitat.* *Urbanisation sous réserve d'un raccordement aux réseaux publics.*
2	Maintien en zone d'urbanisation future 1AU	*Zone non équipée ou en partie à vocation d'activités.* *Maintien de la vocation d'activités en compléments des activités de la ZA des Jalassières.* *Urbanisation sous réserve d'un raccordement aux réseaux publics.* *Soumise au respect d'une OAP.*
3	Création d'une zone d'urbanisation future 1AU	*Zone d'urbanisation future pour l'accueil d'un projet d'intérêt général* *Vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.* *Soumise au respect d'une OAP.*

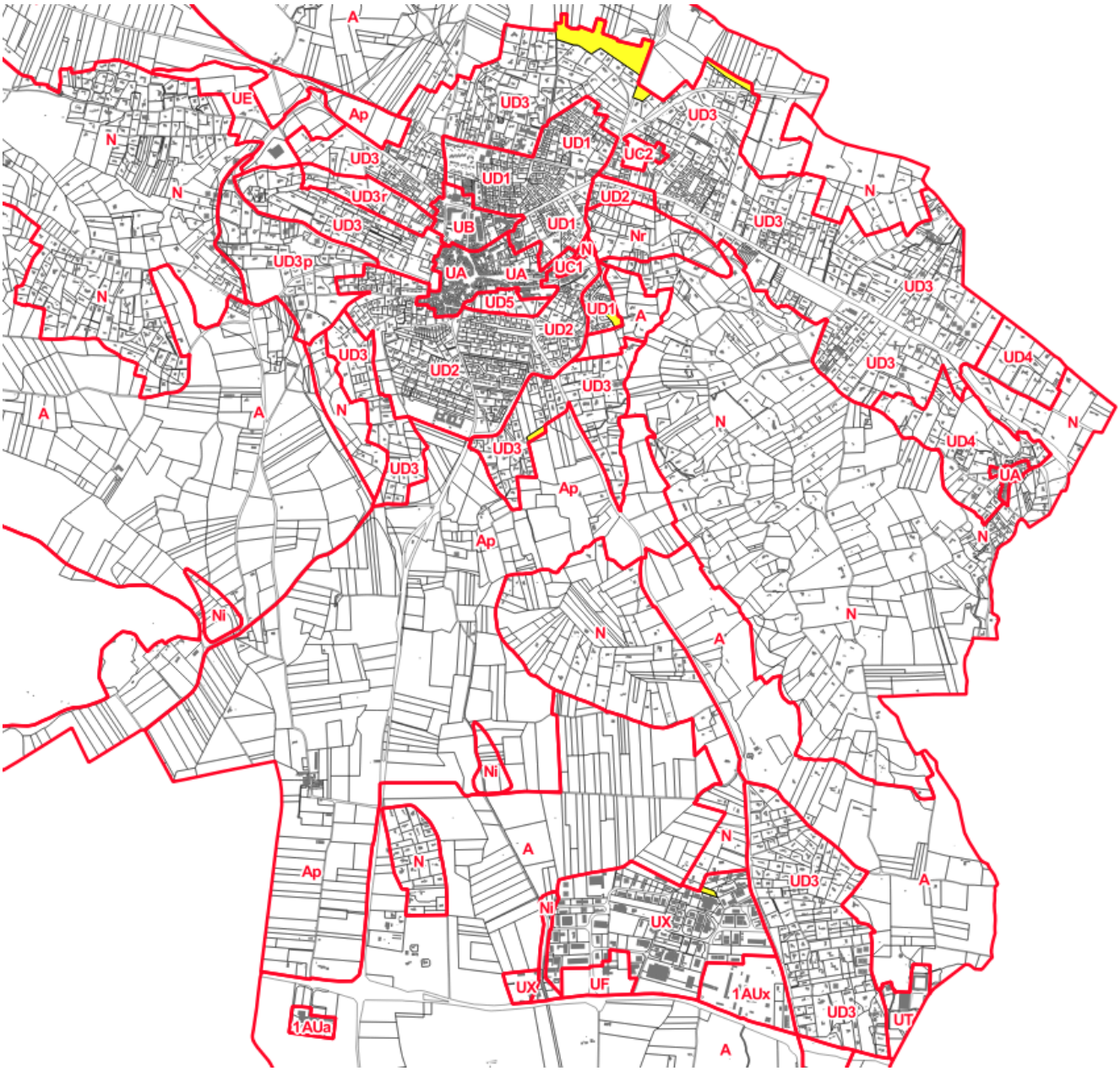
Reprises ponctuelles des limites de l'enveloppe urbaine

POS



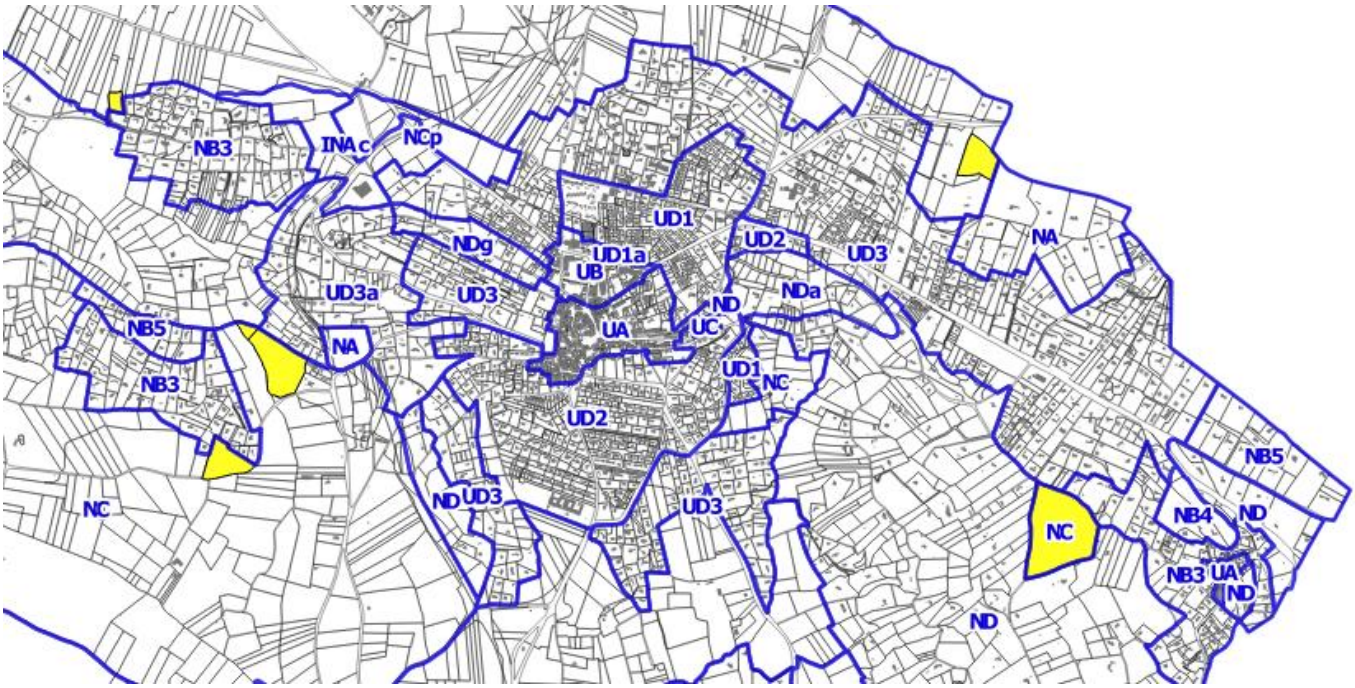
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement en zones urbaines	*Intégration au sein de l'enveloppe urbaine au regard de la continuité des espaces bâtis et raccordés aux réseaux publics.* *Reprises ponctuelles des limites urbaines.*

PLU

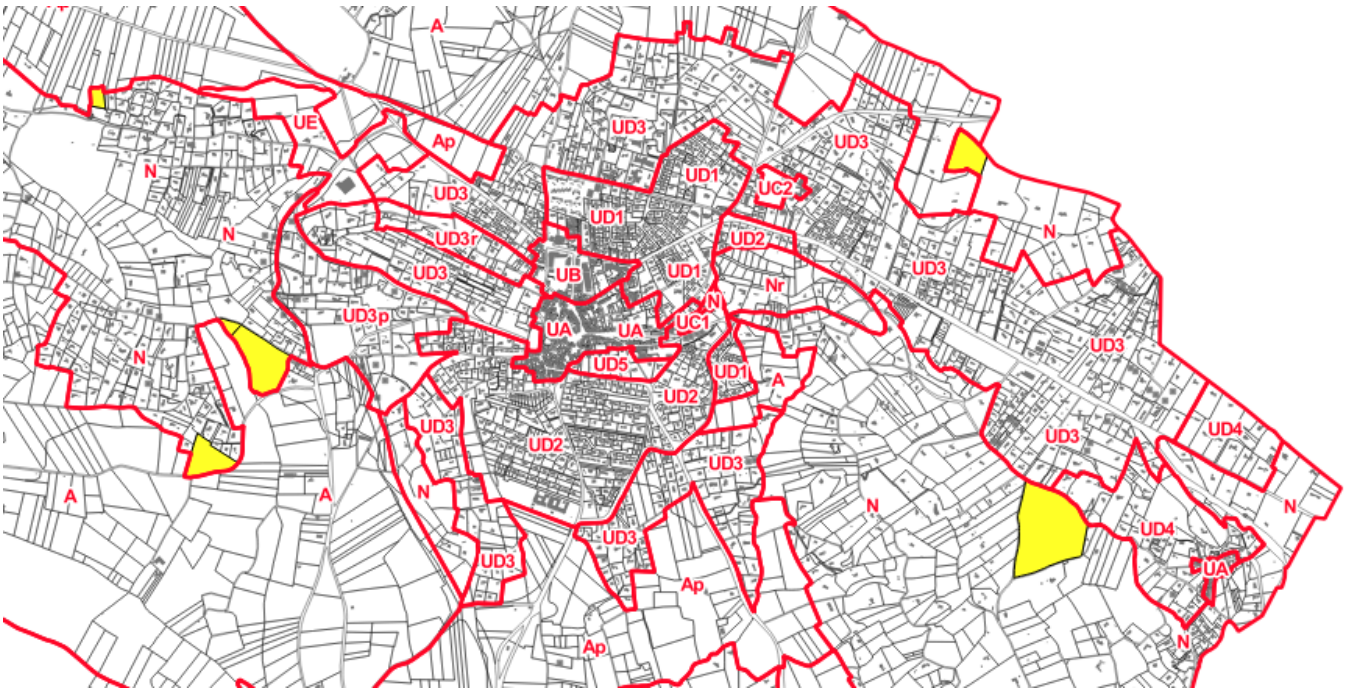

A
UE
Ap
N
UD3
UD1
UC2
UD3r
UB
UD2
Nr
UD3p
UA
UC1
UD5
UD4
Ni
1AUa
UX
UF
1AUx
UT

Reprises ponctuelles des limites des zones agricoles et naturelles

POS

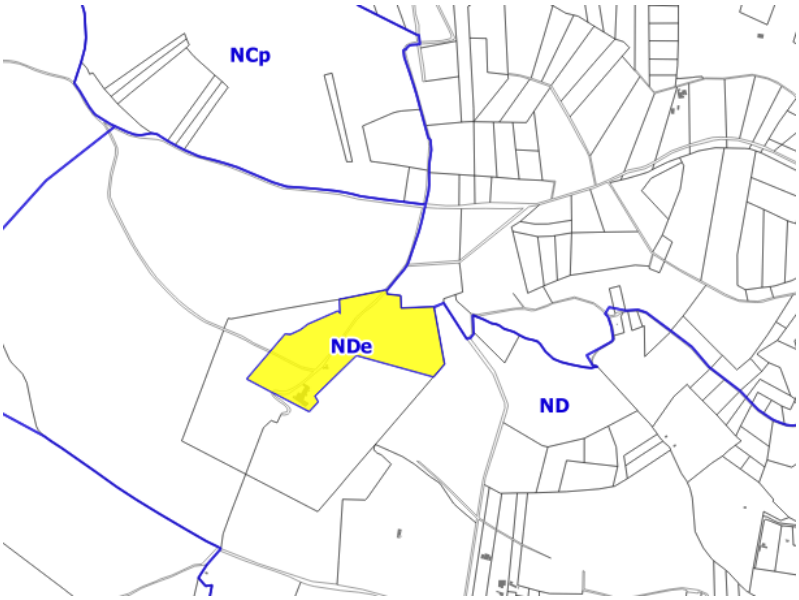


PLU



Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement en zones agricoles ou naturelles	*Reclassement de certains secteurs en fonction de la vocation des sols. Reclassement sans création de zone urbaine ni perte d'espaces agricoles et naturels.*

POS

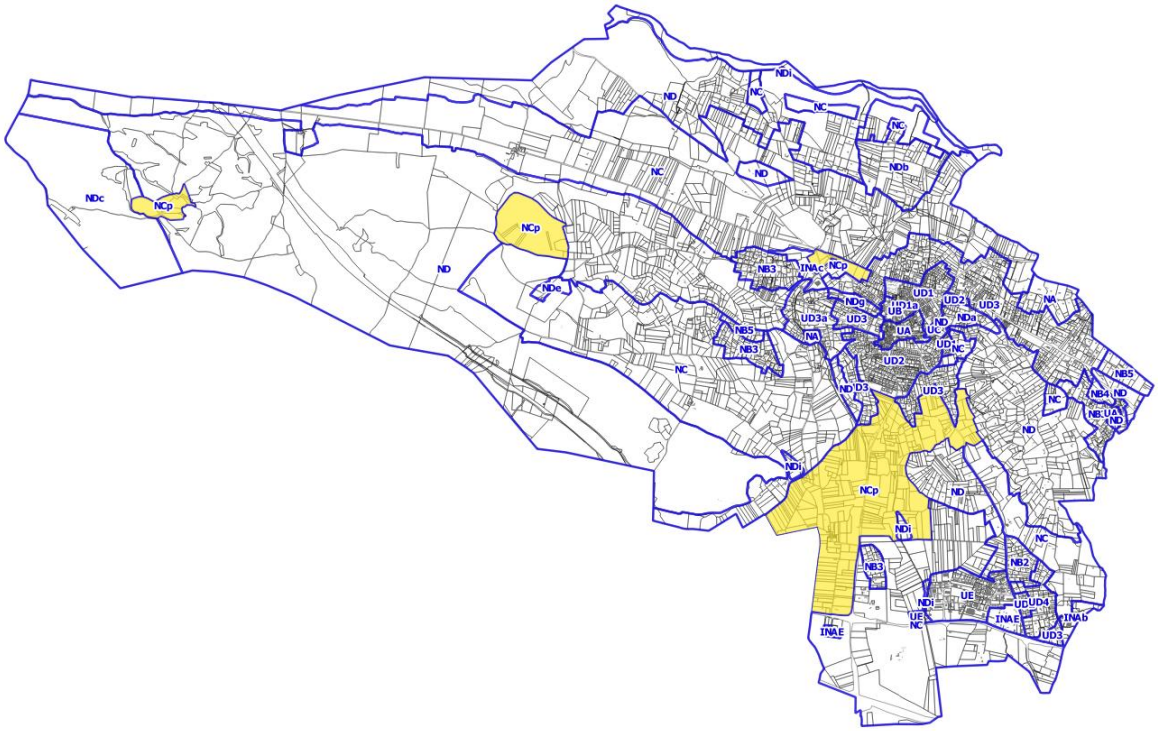


PLU

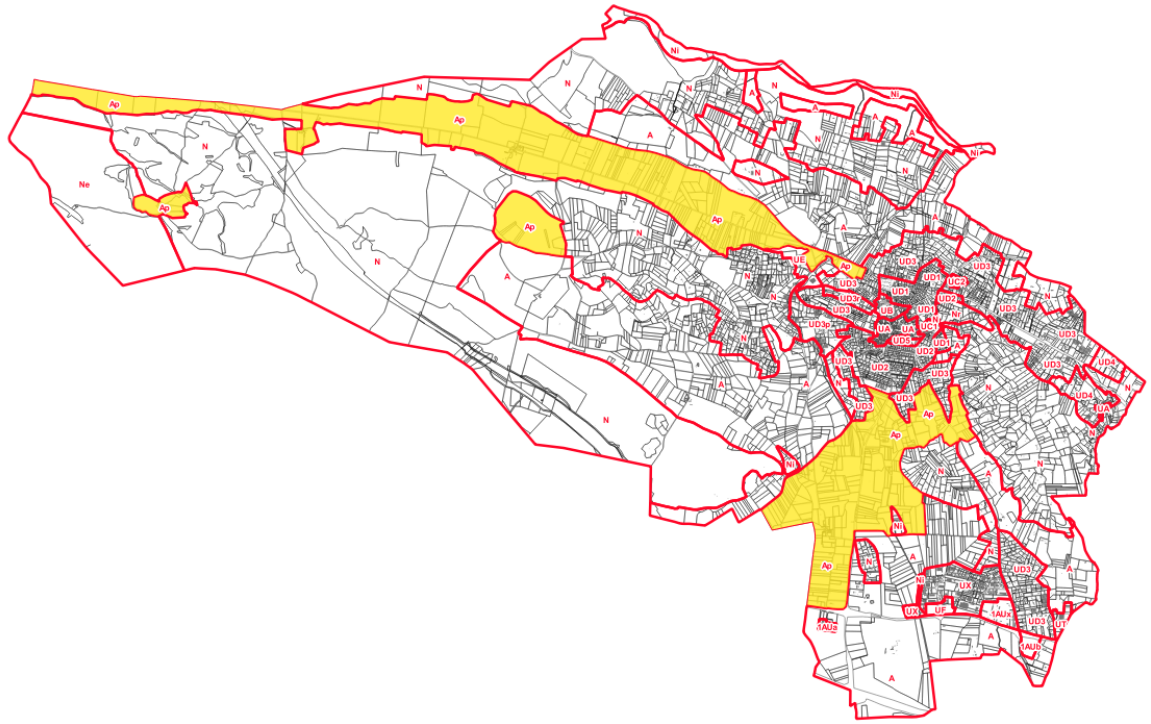
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement en zones agricoles ou naturelles	*Reclassement de certains secteurs en fonction de la vocation des sols. Reclassement sans création de zone urbaine ni perte d'espaces agricoles et naturels.*

Evolution des secteurs agricoles à enjeux paysagers

POS



PLU



Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Classement en zone agricole protégée	*Classement de la plaine agricole Nord le long de la route de Pelissanne au sein du sous-secteur agricole protégé en raison d'enjeux paysagers (Ap), conformément au cône de vue remarquable identifié.* *Enjeux de préserver les espaces agricoles présentant des enjeux paysagers en interdisant toutes nouvelles constructions.*

Gestion des risques

La commune d'Eguilles est concernée par plusieurs risques naturels.

Les **risques séismes et mouvements de terrain** sont traités par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le PLU classe en zone naturelle inconstructible la zone concernée par un risque fort en zone rouge du PER (zone Nr). Le reste du territoire est concerné par des prescriptions inscrites dans le PER.

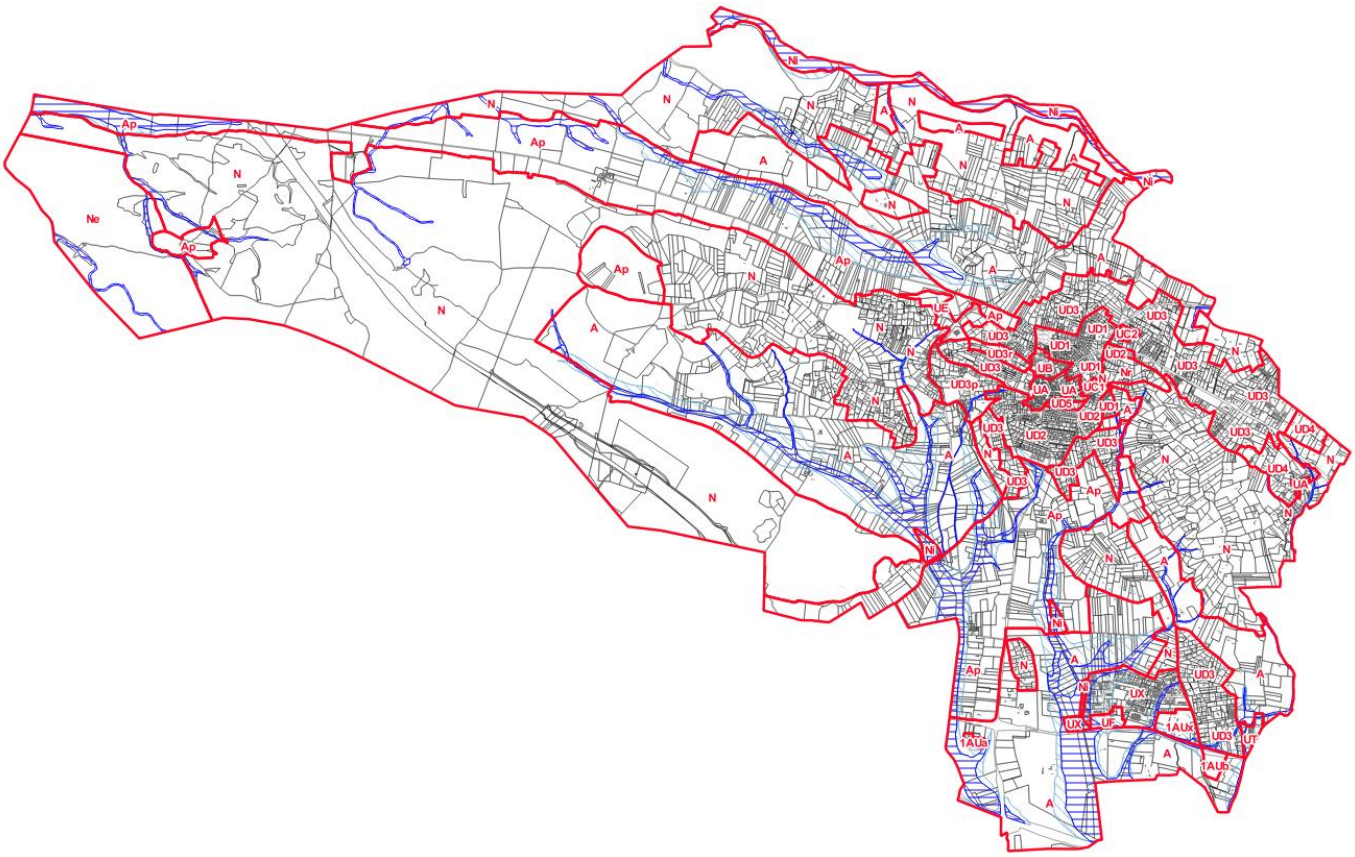
Ces risques sont également pris en compte par la règlementation sur les normes parasismiques, ainsi que l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) pour l'aléa de retrait / gonflement des argiles.

Le **risque inondation** sur la commune est retranscris sous deux formes dans le PLU. D'une part des secteurs classés en zone naturelle Ni ou le risque inondation est fort tel que le long de la Touloubre, ou encore dans des zones d'accumulation des eaux avec des bassins de rétention localisés dans la plaine au sud du territoire. En complément de ces secteurs Ni, une étude d'inondabilité a été réalisée pour définir des secteurs où le risque inondation est présent notamment lors d'épisodes pluvieux (ruissellement, mise en eau des fossés et cours d'eau temporaires). Ces risques sont reportés sur le plan de zonage du PLU en distinguant le risque fort (i1) et le risque moyen à faible (i2). Des prescriptions à respecter dans ces secteurs viennent se superposées aux règles d'occupation des sols de chacune des zones concernées.

Le **risque feu de forêt** est également pris en compte dans le PLU. A partir des aléas identifiés au niveau départemental, le PLU classe des secteurs concernés par le risque feu de forêt dans les espaces boisés et à l'interface avec les espaces construits. Ces risques sont reportés sur le plan de zonage du PLU en distinguant le risque fort (f1) et le risque moyen (f2). Des prescriptions à respecter dans ces secteurs viennent se superposées aux règles d'occupation des sols de chacune des zones concernées.

PLU

Risque inondation

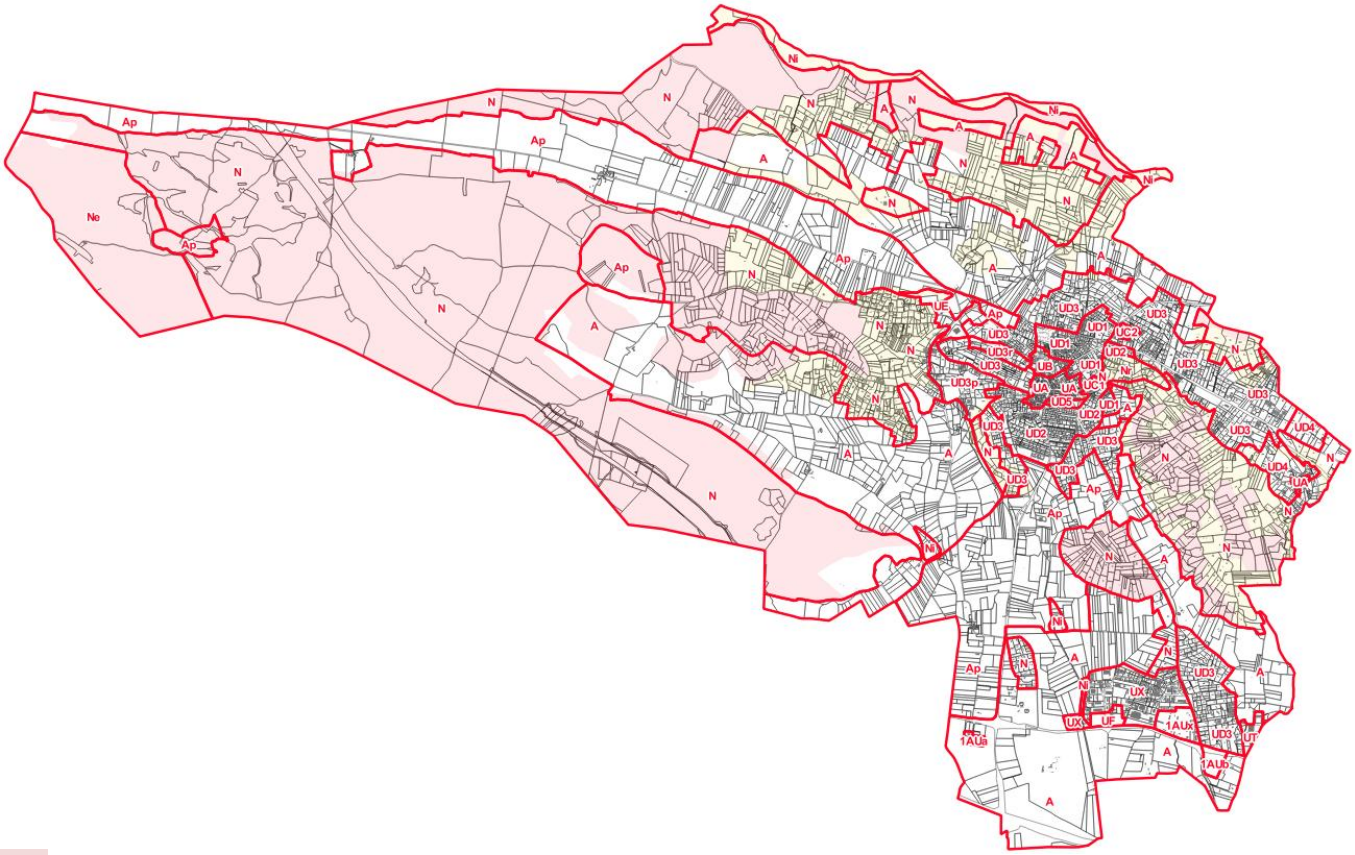


Risque fort i1

Risque moyen à faible i2

PLU

Risque feu de forêt



Risque fort f1

Risque moyen f2

Synthèse des évolutions de zonage entre POS et PLU

	POS, surface en ha		PLU, surface en ha	
Zone Urbaine	UA	10,9	UA	9,9
	UB	4,75	UB	4,75
	UC	0,39	UC	1,72
	UD	252,84	UD	293,88
	UE	34,37	UE	9,74
			UF	3,34
			UT	3,32
			UX	31,16
TOTAL	**8,9%** du territoire	304,65	**10,5%** du territoire	357,8
Zone A Urbaniser	NA	17,49	1AUa	1,48
	INAb	5,73	1AUb	3,53
	INAc	9,74	1AUx	7,2
	INAe	8,68		
TOTAL	**1,2%** du territoire	41,65	**0,4%** du territoire	12,22
Zone d'urbanisation diffuse	NB	85,18	/	/
TOTAL	**2,5%** du territoire	85,18	Reclassement en zones N ou U	
Zone Agricole	NC	1122,64	A	865,9
	NCp	216,2	Ap	464,2
TOTAL	**39,2%** du territoire	1338,84	**39%** du territoire	1330,2
Zone Naturelle	ND	1416,09	N	1536,9
	NDa	8,58	Nr	8,58
	NDb	41,33	Ne	131,34
	NDc	131,34	Ni	36,39
	NDe	4,52		
	NDg	4,93		
	NDi	36,39		
TOTAL	**48,1%** du territoire	1643,19	**50,2%** du territoire	1713,23
TOTAL	3413,5 ha		3413,5 ha	
EBC	17,3	0,5% du territoire	21,2	0,62% du territoire

L'évolution entre le POS et le PLU a peu de conséquence sur la consommation d'espaces :

- **Les zones urbaines (U)** augmentent en raison du raccordement des quartiers aux réseaux publics et donc d'un classement en zone urbaine.
- **Les secteurs d'urbanisation future (AU)** sont limités et ne représentent que 0,4% du territoire.
- **Les zones naturelles (N)** évoluent en positif et représentent plus de 50% du territoire.

- **Les zones agricoles (A)** régressent d'une très faible part (0,2%) notamment en raison d'une reprise des limites de l'enveloppe urbaine construite et équipée d'un reclassement en zone naturelle des secteurs boisés ou à vocation naturelle.

Dispositions complémentaires portées au plan de zonage

Au-delà des zones U / AU / A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme d'Eguilles :

Emplacements réservés (ER)

Les Emplacements Réservés (ER), dédiés à la réalisation de voies / ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général (conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme) du précédent POS sont actualisés, complétés et les superficies à acquérir recalculées sous logiciel SIG :

Suppression des ER du POS acquis par la commune ou plus d'actualité dans le PLU

ER au Plan d'Occupation du Sol supprimés	
39	Aménagement d'un refuge bus à Courtassy
66	Carrefour Lauriers/Heckenroth/bassin rétention
69	Stationnement / parc de rabattement
55	Equipements techniques et sportifs
68	Bassin de rétention eaux pluviales Rastel
3	Espace vert

Ajout d'ER dans le but notamment de permettre la réalisation d'aménagements/installations d'intérêt collectif supplémentaires ou l'élargissement de voies

ER ajoutés au Plan Local d'Urbanisme	
66	Aire d'accueil des gens du voyage
68	Agrandissement multi-accueil petite enfance et stationnement
70	Jardin public

Au total, **22 Emplacements Réservés** (ER) sont définis au sein du PLU d'Eguilles.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés de la commune ont été revus lors de l'élaboration du PLU. Leurs emprises ont pu être diminuées en fonction d'une d'absence de caractère remarquable du boisement, ou au contraire agrandit pour reconnaitre des boisements existants à préserver.

Ainsi, les EBC du POS représentait 17,3 ha. Le **PLU augmente la superficie totale des EBC et classe près de 21,2 ha**.

Les EBC sont principalement identifiés dans les zones urbaines ou à proximité de celles-ci afin de préserver les boisements existants, le cadre de vie et le paysage des zones urbaines.

Les espaces forestiers du territoire sont classés en zone naturelle du PLU qui permet de les préserver de l'urbanisation tout en permettant les activités pastorales et forestières.

Eléments identifiés et préservés au titre du Code de l'Urbanisme

Code de l'Urbanisme

En cohérence avec le PADD, qui appuie l'enjeu de préserver le patrimoine bâti et non bâti d'Eguilles, différents éléments ont été inventoriés au plan de zonage du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut du PLU peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, plusieurs catégories d'éléments sont identifiés au titre du Code de l'Urbanisme dans le cadre du PLU d'Eguilles. Ces éléments correspondent aux catégories suivantes :

Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Eléments végétaux d'intérêt paysager (alignements, arbres, jardins à protéger)

Jardin remarquable

Eléments du petit patrimoine communal

Cônes de vue remarquables

Espaces cultivés à préserver

Espaces à planter

La liste des éléments identifiés est établie en annexe du règlement du PLU.

Gabarits d'implantation et prescriptions d'alignement

En complément des dispositions du règlement, la zone UB est concernée par des gabarits d'implantation pour les constructions ainsi que des prescriptions d'alignement pour les façades.

Ces éléments sont reportés au plan de zonage graphique du PLU.

Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS

Rappel du règlement

En cohérence avec les orientations de développement retenues pour le développement d'Eguilles à l'horizon 2025 au sein du PADD, le PLU découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant se subdiviser en différentes zones ou sous-secteurs :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) – Titre II du règlement du PLU.
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme) – Titre III du règlement du PLU.
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) – Titre IV du règlement du PLU.
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [...] (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) – Titre V du règlement du PLU.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement qui définit les règles d'occupation du sol. Constitué de 14 articles avant la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014, il est désormais constitué de 12 articles règlementés, les articles 5 et 14 ayant été supprimés.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Section II – Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
~~Article 5~~	Caractéristiques des terrains / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
~~Article 14~~	Coefficient d'Occupation du Sol / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

Des dispositions générales en introduction du règlement du PLU (Titre I du règlement) précisent les règles applicables à plusieurs zones.

Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Dans le cadre de la révision du POS pour élaboration du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisés.

Les dispositions générales du PLU concerne les thématiques suivantes :

Article 1 – Champ d'application territorial du plan
Article 2 – Portée respective de règlement
Article 3 – Division du territoire en zones
Article 4 – Adaptations mineures
Article 5 - Dérogation
Article 6 – Reconstruction des bâtiments
Article 7 – Travaux sur des immeubles bâtis existants
Article 8 – Emplacements Réservés (ER)
Article 9 – Espaces Boisés Classés (EBC)
Article 10 – Classement des infrastructures terrestres générant des nuisances
Article 11 – Marges de retrait relatives aux cours d'eau et canaux
Article 12 – Protection du patrimoine archéologique
Article 13 – Autorisation de défrichement dans les bois des particuliers
Article 14 – Défense et lutte contre les incendies
Article 15 – Risques feu de forêt
Article 16 – Risques sismiques
Article 17 – Risques retrait-gonflement des argiles
Article 18 – Risques inondation
Article 19 – Plan d'Exposition aux Risques
Article 20 – Dispositions générales relatives à l'assainissement
Article 21 – Dispositions générales relatives à l'alimentation en eau
Article 22 – Assainissement – Eaux pluviales
Article 23 – Equipements et ouvrages publics
Article 24 – Palette de couleurs
Article 25 – Définition des termes utilisés dans le règlement
Article 26 – Energies renouvelables
Article 27 – Rappel

ZONE UA – Cœur du centre village d'Eguilles et des Figons – vocation mixte			
Zone initiale du POS	**UA**	**Zone du PLU**	**UA**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, piscines, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants (même emprise, volumétrie) pour : - l'habitat les dépendances et annexes, l'hôtellerie, les bureaux, les services, les ICPE non nuisantes, le commerce ou l'artisanat (SDP< à 200m²). - l'extension des constructions sans nuisances ni risques pour : l'industrie, les entrepôts commerciaux, les ICPE.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. L'aménagement de bâtiments existants ou la reconstruction sur place après sinistre (même emprise/densité/volumétrie) pour : - l'habitat les dépendances et annexes, l'hôtellerie, les bureaux, les services, le commerce ou l'artisanat (SDP< à 200m²).	*Enjeu de maintenir la vocation mixte du centre ville (commerces, services de proximité…) tout en interdisant les constructions non compatibles avec la vocation principale d'habitat (risques/nuisances incompatibles)* *Cohérence avec l'enjeu de préserver le caractère patrimoniale des centres anciens en ne permettant que l'aménagement de bâtiments existants ou la reconstruction à l'identique après sinistre.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants.	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place après sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti et le caractère patrimoniale des centres anciens.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants. Piscines : implantation avec un recul minimal de 3 m de la limite séparative la plus proche.	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place après sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants. Piscines : implantation avec un recul minimal de 3 m de la limite séparative la plus proche. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti et le caractère patrimoniale des centres anciens.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants.	Implantation à l'identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place après sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti et le caractère patrimoniale des centres anciens.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants.	Emprise au sol identique par rapport à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place après sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir la densité existante du bâti et le caractère patrimoniale des centres anciens.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Hauteur au plus, égale à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants. 3,5 m au faîtage pour les constructions à usage de stationnement.	Hauteur au plus, égale à la construction initiale dans le cadre d'une reconstruction sur place après sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et formes urbaines existantes du centre et avec l'enjeu de préserver la silhouette du cœur de village*

Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement Construction à usage artisanat, commerce, bureaux, services : 2 places pour 50m² SDP et une place par fraction de 50m² SDP supplémentaire. Pas de règle pour la création de commerce dans un volume existant dans la limite de 30m² SDP.	Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement Construction à usage artisanat, commerce, bureaux, services : 2 places pour 50m² SDP et une place par fraction de 50m² SDP supplémentaire. Pas de règle pour la création de commerce dans un volume existant dans la limite de 30m² SDP.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements ou d'activités économiques.* *Enjeu également de maintenir les commerces de proximité en ne règlementant pas le stationnement pour les petites surfaces de commerce.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres doivent être conservés.	Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en l'état, entretenues et non imperméabilisées. Les arbres doivent être conservés.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UB – Prolongement du centre ancien – vocation mixte			
Zone initiale du POS	**UB**	**Zone du PLU**	**UB**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, habitat/dépendances/annexes/ piscines, hôtellerie, bureaux, services, commerce ou artisanat (SDP< à 200m²), ICPE non nuisantes et extensions, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, habitat/dépendances/annexes, hôtellerie, bureaux, services, commerce ou artisanat (SDP< à 200m²), ICPE non nuisantes et extensions, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Sous réserve du respect des gabarits d'implantation et des prescription d'alignement prévus par le document graphique du PLU.	*Enjeu de maintenir la vocation mixte du centre ville (commerces, services de proximité…) tout en interdisant les constructions non compatibles avec la vocation principale d'habitat (risques/nuisances incompatibles)*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement prévu par le document graphique du Plan d'Urbanisme et de Détail.	Implantation à l'alignement prévu par le document graphique du PLU.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti, les espaces publics et de respiration.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sans objet.	Sans objet.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation conformément au document graphique du Plan d'Urbanisme et de Détail avec une tolérance de 1 mètre de recul.	Implantation conformément au document graphique du PLU avec une tolérance de 1 mètre de recul.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec l'enjeu de maintenir l'organisation existante du bâti, les espaces publics et de respiration.*

Article 9 – Emprise au sol	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux, conforme au document graphique du Plan d'Urbanisme et de Détail.	9 m à l'égout et 11 m au faîtage.	*Mise en cohérence avec les densités et formes urbaines existantes du centre.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement Construction à usage artisanat, commerce, bureaux, services : 2 places pour 50m² SDP et une place par fraction de 50m² SDP supplémentaire. Pas de règle pour la création de commerce dans un volume existant.	Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement Construction à usage artisanat, commerce, bureaux, services : 2 places pour 50m² SDP et une place par fraction de 50m² SDP supplémentaire. Pas de règle pour la création de commerce dans un volume existant.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements ou d'activités économiques.* *Enjeu également de maintenir les commerces de proximité en ne règlementant pas le stationnement pour les commerces.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres doivent être conservés.	Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres doivent être conservés.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UC – Sites de renouvellement urbain – vocation d'habitat			
Zone initiale du POS	**UC / UD3**	**Zone du PLU**	**UC** **UC1-UC2**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, habitat/dépendances/annexes/ piscines, bureaux, services, commerce, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Les constructions à usage d'habitation/dépendances/annexes dans le cadre de l'aménagement ou de la reconstruction sur place des bâtiments existants (emprise, hauteur, densité, volumétrie au plus égales à celles initialement bâties). Toute opération créant un programme de logements doit comporter au minimum 100% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UC1, et 50% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UC2.	*Enjeu de permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain dans des sites identifiés dans le centre-village.* *Enjeu de réaliser des logements locatifs sociaux avec un minimum imposé.*

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.	Implantation : - soit à l'alignement - soit avec un recul au moins égal à 4 m de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Cohérence avec les densités et formes urbaines existantes des bâtiments et de la morphologie urbaine proche du centre-village.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation autorisée en limite séparative latérale si un bâtiment jointif est réalisé avec la parcelle voisine. Sinon un recul minimum de 4 m. Implantation en limite de fond de parcelle autorisé.	Implantation autorisée en limite séparative latérale si un bâtiment jointif est réalisé avec la parcelle voisine. Sinon un recul minimum de 4 m. Implantation en limite de fond de parcelle autorisé. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et formes urbaines existantes des bâtiments et de la morphologie urbaine proche du centre-village.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 9 – Emprise au sol	Non règlementé.	Emprise au sol maintenue dans une emprise identique à celle initialement utilisée.	*Cohérence avec la volonté de conserver la même volumétrie, densité, emprise, que celle initiale des bâtiments pour maintenir les formes urbaines actuelles.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	12 m à l'égout. Dans le cadre de la reconstruction, la hauteur maximum est celle initialement bâtie	Hauteur maintenue à la hauteur initialement bâtie.	*Cohérence avec la volonté de conserver la même volumétrie, densité, emprise, que celle initiale des bâtiments pour maintenir les formes urbaines actuelles.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation : 1 place de stationnement Construction à usage artisanat, commerce, bureaux, services : 2 places pour 50m² SDP et une place par fraction de 50m² SDP supplémentaire.	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres doivent être conservés.	Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres doivent être conservés.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Commerces : COS de 1 Autres : non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UD – Extensions récentes sous forme de tissu pavillonnaire – vocation principale d'habitat			
Zone initiale du POS	**UD** **UD1-UD1a-UD2-UD3-UD3a-UD4**	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**UD** **UD1-UD2-UD3-UD4-UD5**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, habitat/dépendances/annexes/ piscines, hôtellerie, bureaux, services, commerce ou artisanat (SDP< à 200m²), ICPE non nuisantes et extensions, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Sous-secteur NDg : travaux confortatifs, transformation et extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logement, SDP initiale d'au moins 50m², SDP finale ne dépasse pas 115% de la SDP initiale, sans jamais dépasser 200m² SDP.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : Ensemble de la zone hormis UD3r : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, constructions et aires pour le stationnement, aires de jeux et de sport, habitat/dépendances/annexes, extension des constructions, bureaux, services, commerce ou artisanat hormis pour le sous-secteur UD4 (SDP< à 200m²), ICPE non nuisantes et extensions, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Toute opération créant un programme de 12 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux. Sous-secteur UD3r : travaux confortatifs, transformation et extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logement, SDP initiale d'au moins 50m², SDP finale ne dépasse pas 115% de la SDP initiale, sans jamais dépasser 200m² SDP.	*Enjeu de maintenir une zone périphérique à vocation principale d'habitat* *Enjeu de réaliser des logements locatifs sociaux avec un minimum imposé de 30%.* *Enjeu de règlementer de manière adaptée la zone UD3r soumise à des risques de sol.*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	700 m2 en secteur UD1 700 m² en secteur UD1a sauf conditions particulières 1 000 m2 en secteur UD2 1 500 m2 en secteur UD3 2 000 m2 en secteur UD3a 3 000 m2 en secteur UD4 Article pas applicable aux équipements publics ni à l'extension des constructions existantes.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.* *Règlementation par l'article 9.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation : - soit à l'alignement - soit avec un recul au moins égal à 4 m de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation	Implantation : - soit à l'alignement - soit avec un recul au moins égal à 4 m de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine des tissus urbains.* *Enjeu de densification des tissus urbains en UD1-UD2-UD3 et une densification maîtrisée en UD4 et UD5.*

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Constructions hors annexes : implantation autorisée en limite séparative si un bâtiment jointif est réalisé avec la parcelle voisine et sous conditions (hauteur de 3,5m dans une bande de 3m depuis la limite parcellaire et sur une longueur max de 10m). Sinon un recul minimum de 3 m. Annexes : soit en limite séparative (longueur max 6m) soit à 2m Piscines : 3 m	Constructions hors annexes : implantation autorisée en limite séparatives si un bâtiment jointif est réalisé avec la parcelle voisine et sous conditions (hauteur de 3,5m dans une bande de 3m depuis la limite parcellaire et sur une longueur max de 10m). Sinon un minimum de 3 m en UD1, UD2, UD3, UD5 et 4m en UD4. Annexes : soit en limite séparative (longueur max 6m) soit à 2m Piscines : 3 m Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine des tissus urbains.* *Enjeu de densification des tissus urbains en UD1-UD2-UD3 et une densification maîtrisée en UD4 et UD5.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.	Distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise totale des annexes (hors piscine) : 50m² Emprise des constructions : - 30 % en zone UD1 et UD1a - 25 % en zone UD 2 - 20 % en zone UD3 - 15 % en zone UD3a - 12 % en zone UD4	Emprise des constructions (annexes et dépendances comprises) : - 25% en zone UD1 - 20% en zone UD 2 - 15% en zone UD3, UD3p et UD3r - 7,5% en zone UD4 - 20% en UD5 Emprise totale des annexes (piscine non comprise) : 50m² Abris de jardin dans les secteurs de terrains cultivés à protéger : 20m²	*Cohérence avec la recherche d'une densification des espaces urbanisés périphériques, structurée en fonction de la centralité et des caractéristiques des zones (réseaux et accès, paysage, environnement)*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Constructions : 7 m à l'égout et 8,5 m au faîtage. Annexes : 3,5 m au faîtage dans une bande de 3 m depuis la limite parcellaire. Adaptations possibles avec un bâtiment mitoyen plus haut	Constructions : 7 m à l'égout et 8,5 m au faîtage toutes les zones sauf UD5. En UD3p : 3,5 m à l'égout et 5 m au faîtage En UD5 : 3,5 m à l'égout et 4,5 m au faîtage Annexes : 3,5 m au faîtage dans une bande de 3 m depuis la limite parcellaire. Adaptations possibles avec un bâtiment mitoyen plus haut	*Limitation de la hauteur en cohérence avec les formes urbaines.* *Limitation en UD3p et UD5 vis-à-vis des enjeux paysagers et de la préservation des cônes de vue.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement et 1 place par logement social conventionné. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, services, hôtellerie, établissement de santé, d'enseignement…)	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement et 1 place par logement social conventionné. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (commerces, services, bureaux, hôtellerie, etc.)	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec les destinations des constructions.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Espaces verts, de pleine terre : 30% de la surface au minimum. Dans un lotissement ou un groupe d'habitations supérieur à 5 : 10% doit être aménagé en espace commun non fragmenté. Les terrains cultivés à protéger (art L.123-1-9°) sont inconstructibles (sauf abris). Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées.	Espaces verts, de pleine terre : - 55% de la surface du terrain au minimum en UD1 - 60% de la surface du terrain au minimum en UD2 - 65% de la surface du terrain au minimum en UD3 - 72,5% de la surface du terrain au minimum en UD4 - 60% de la surface du terrain au minimum en UD5 Dans un lotissement ou un groupe d'habitations supérieur à 5 : 10% doit être aménagé en espace commun non fragmenté. Les terrains cultivés à protéger (art L.151-23 sont inconstructibles (sauf abris) Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées.	*Enjeu de maintenir des espaces non bâtis pour favoriser l'aération des tissus pavillonnaire, l'infiltration des eaux à la parcelle et réguler l'imperméabilisation des sols.* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties.*

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	- UD 1, UD1a: 0,25 - UD 2 : 0,20 - UD 3 : 0,15 - UD 3a : 0,10 - UD 4 : 0,075 Abris de jardin dans les secteurs de jardins protégés : 20m²	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UE – Zone à vocation d'équipement publics et d'intérêt collectif			
Zone initiale du POS	**INAc :** zone d'urbanisation future réservée aux équipements	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**UE**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, équipements liés à la culture/sports/formation/loisirs, aires de jeux et de sport, aires de stationnement, logement de fonction, logements sociaux, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, équipements liés à la culture/sports/formation/loisirs, aires de jeux et de sport, aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	*Enjeu de créer une zone spécifique pour l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif (culturels, sportifs, de formation, de loisirs, etc.)*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	6 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.	6 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 10 m	H/2 minimum de 8 m	*Cohérence avec la morphologie urbaine de la zone. Légère densification des constructions.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 9 – Emprise au sol	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS* *Cohérence avec la destination d'équipements publics et d'intérêt collectif de la zone.*

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	9 m à l'égout et 11 m au faîtage.	8 m à l'égout et 10 m au faîtage.	*Mise en cohérence avec les enjeux de protection du paysage et du cadre de vie.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées.	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées.	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Autres : non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UF – Zone d'aménagement mixte avec OAP			
Zone initiale du POS	**UE :** ZA des Jalassières	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**UF**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce (alimentaire <80m² surface de vente), artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : opérations d'ensemble à vocation mixte sous réserve : de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble, d'une compatibilité avec l'OAP, d'une affectation de 50% minimum de logements sociaux, commerces et services (SDP<980 m² par établissement), constructions/installations pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Enjeu de créer une zone d'aménagement mixte au sein de la ZA des Jalassières pour organiser des espaces non bâtis et créer un pôle mixte ainsi que des logements sociaux.*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	1000m²	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à 6 m de l'alignement et des rives du ruisseau du Valladet. Recul de 75m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	Recul imposé de 50m depuis l'axe de la RD10.	*Enjeu d'un recul depuis la route départementale pour limiter les nuisances.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	H/2 minimum de 3 m	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 5 m minimum.	Minimum de 5 m	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*

Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	Habitat : 7 m à l'égout du toit et 8,5 m au faîtage Autres constructions : 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage	*Mise en cohérence avec les hauteurs de bâtiments autour de la zone et la visibilité dans la plaine agricole des bâtiments.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement. 1 seule place par logement locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Dans les opérations d'ensemble : 1 place par lot sur les parties communes. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (commerces, services, bureaux)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements et les activités autorisées.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées. Les espaces verts/pleine terre : 10% de la surface minimum du terrain. Ecrans végétaux à constituer devant la RD10 (2m maximum) 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties et créer un écran végétal*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Logements de fonction : inférieur à 25% de la surface destinée à l'activité.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UT – Zone à vocation d'activités touristiques et hôtelière			
Zone initiale du POS	**INAb :** zone d'urbanisation future réservée au tourisme/hôtellerie	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**UT**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Admis dans le cadre de reconstruction sur place ou aménagement de bâtiments existants (volumétrie égale) : - hôtellerie, centres équestres, logements de fonction, aires de stationnement	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Admis dans le cadre de reconstruction sur place ou aménagement de bâtiments existants (volumétrie égale) : - hôtellerie, centres équestres, logements de fonction, aires de stationnement - création de logements sous réserve de réaliser une opération au moins 12 logements avec 30% min de logements locatifs sociaux.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les activités économiques de la zone et de permettre la création de logements sociaux*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	Implantation identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	Emprise au sol identique à celle initiale. Disposition non applicable aux équipements publics	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Hauteur au plus égale à celle initiale.	Hauteur au plus égale à celle initiale.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les densités et la morphologie urbaine de la zone.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (hôtel, restaurant, installation de loisirs)	Construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (hôtel, restaurant, installation de loisirs)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements et les activités autorisées.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE UX – Zone d'activités des Jalassières			
Zone initiale du POS	**UE :** ZA des Jalassières	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**UX**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce (alimentaire <80m² surface de vente), artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce et artisanat (SDP <99om²), bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les activités actuelles de la zone.*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	1000m²	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à 6 m de l'alignement et des rives du ruisseau du Valladet. Recul de 75m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	Implantation à 6 m de l'alignement et des rives du ruisseau du Valladet. Recul de 50m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'un recul depuis la route départementale pour limiter les nuisances.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'optimiser les surfaces disponibles dans la zone.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 5 m minimum.	Implantation à 5 m minimum.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir la morphologie existante.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les hauteurs existantes.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements et les activités autorisées.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Logements de fonction : inférieur à 25% de la surface destinée à l'activité.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE 1AUx – Zone insuffisamment ou pas équipée - zone des Jalassières avec OAP			
Zone initiale du POS	**INAE :** zone insuffisamment ou pas équipée – vocation d'activités	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**1AUX**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce (alimentaire <80m² surface de vente), artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce et artisanat (SDP <900m²), bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les activités actuelles de la zone et les futures activités à accueillir.*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	1000m²	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à 6 m de l'alignement. Recul de 75m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	Implantation à 6 m de l'alignement et des rives du ruisseau du Valladet. Recul de 50m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'un recul depuis la route départementale pour limiter les nuisances.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'optimiser les surfaces disponibles dans la zone.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 5 m minimum.	Implantation à 5 m minimum.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir la morphologie existante.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les hauteurs existantes.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements et les activités autorisées.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. Ecrans végétaux à constituer devant la RD10 (2m maximum) 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties et créer un écran végétal*

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Logements de fonction : inférieur à 25% de la surface destinée à l'activité.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE 1AUa – Zone insuffisamment ou pas équipée - zone des Cazeaux			
Zone initiale du POS	**INAE :** zone insuffisamment ou pas équipée – vocation d'activités	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**1AUa**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, hôtellerie, commerce (alimentaire <80m² surface de vente), artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts commerciaux, constructions et aires de stationnement, logement de fonction, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, habitations, bureaux, services, constructions et aires de stationnement, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les activités actuelles de la zone et les futures activités à accueillir.*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	1000m²	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à 6 m de l'alignement. Recul de 75m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	Implantation à 6 m de l'alignement. Recul de 50m en dehors des espaces urbanisés depuis l'axe de la RD10. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'un recul depuis la route départementale pour limiter les nuisances.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	H/2 minimum de 3 m Implantation en limite possible sur des terrains d'une superficie max de 2000m²	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu d'optimiser les surfaces disponibles dans la zone.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 5 m minimum.	Implantation à 5 m minimum.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir la morphologie existante.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	Emprise au sol maximum : 50% de la surface des terrains.	*Enjeu de créer une morphologie urbaine relativement dense mais conservant des espaces de respiration pour un cadre de vie agréable.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	8 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les hauteurs existantes.*

Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements et les activités autorisées.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de traiter les surfaces non bâties.*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Logements de fonction : inférieur à 25% de la surface destinée à l'activité.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE 1AUb – Zone réservée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif		
	Nouvelle zone du PLU	**1AUb**
Articles	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, logements liés au fonctionnement des établissements, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	*Cohérence avec l'enjeu d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Recul de 50m depuis l'axe de la RD10. Recul de 35m depuis l'axe de la RD18. Adaptations possibles pour les équipements publics et d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.	*Enjeu d'un recul depuis les routes départementales pour limiter les nuisances. Adaptations possibles suivants les situations.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 3 m	*Enjeu d'optimiser les surfaces disponibles dans la zone.*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 5 m minimum.	*Enjeu de maintenir des espaces aérés.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum : 60% de la surface des terrains.	*Enjeu de permettre la création d'équipements tout en conservant des espaces de respiration.*

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	9 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.	*Enjeu de règlementer une hauteur modérée pour maîtriser la visibilité des équipements.*
Article 12 – Stationnement	Construction à usage d'habitation (logement de fonction) : 2 places de stationnement. Règlementations adaptée suivants les destinations autorisées (artisanat, commerces, bureaux, services, entrepôts, hôtel, restaurant…)	*Enjeu de créer des places de stationnement en lien avec la création de logements.*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations. Les espaces verts/pleine terre : 20% de la surface minimum du terrain. Frange urbaine à planter. 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	*Enjeu de traiter les surfaces non bâties et traiter les granges urbaines.*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE A – Zone agricole – secteur à protéger pour le potentiel agronomique, biologique, économique			
Zone initiale du POS	**NC - NCp**	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**A - Ap**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. **Admis sous conditions** : constructions à usage agricole, constructions d'habitation liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation, dépendances, annexes et piscine. Equipements d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes) dans les bâtiments existants, SDP 350m² maximum, si l'activité est annexe à l'exploitation agricole. Camping à la ferme, relais équestres si l'activité est annexe à l'exploitation agricole. Les aménagements, rénovation et extension mesurée des habitations existantes : sous réserve SDP initiale 50m² minium, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements, extension dans la limite de 130% SDP initiale, dans la limite de 200m² SDP. Réhabilitation des abris de berger, bories. Ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. Dans le secteur Ap toutes les nouvelles constructions sont interdites **Admis sous conditions** Dans le secteur Ap : extension mesurée des constructions de 15% de la SDP existante (habitation et bâtiments agricoles) Pour l'habitation : sous réserve SDP initiale 50m² minium, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements, dans la limite de 200m² SDP (annexes, dépendances comprises) Dans la zone A, hors Ap : Les construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole - bâtiments techniques - habitation de l'exploitant (si nécessité démontrée) et extension : 200m² SDP maximum (annexes, dépendances comprises) - annexes (piscine, pool house) implantées à une distance max de 10m, emprise au sol 50m² maximum (hors piscine) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes - sous réserve SDP initiale 50m² minium - sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements - dans la limite de 200m² SDP (annexes, dépendances comprises) - extension dans la limite de 25% SDP initiale - annexes (piscine, pool house) implantées à une distance max de 10m, emprise au sol 50m² maximum (hors piscine) Dans les zones A et Ap : Ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Diversification de l'exploitation sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) dans les bâtiments existants, SDP 200m² maximum, si l'activité est annexe à l'exploitation agricole. Commercialisation sur place des produits de la ferme dans les bâtiments existants. Les aménagements et rénovation des habitations existantes : sous réserve SDP initiale 50m² minium, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements. Réhabilitation des abris de berger, bories.	*Cohérence avec l'enjeu d'affirmer la vocation agricole de la zone et de permettre l'implantation et l'évolution de sièges d'exploitation* *Cohérence avec l'enjeu de permettre l'évolution mesurée des constructions d'habitation existantes* *Cohérence avec l'enjeu de préserver strictement les espaces agricoles présentant un important intérêt agronomique et/ou paysager* *Cohérence avec l'enjeu de permettre la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone* *Cohérence avec les enjeux de protection des cônes de vue identifiés, et des paysages remarquables du territoire (zone Ap)*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 17, ce recul est porté à 50 mètres dans la partie comprise entre la bastide de Colonny à l'est et les Quatre Termes à l'ouest; 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 18, ce recul est porté à 50 mètres dans la partie comprise entre la bastide de Colonny et la Touloubre; 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10g dans la partie comprise entre les Colombiers et Ponteils; 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 543; 50 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin de Valsère, du chemin des Plaideurs, du vieux chemin des Figons et du chemin de Vergon; 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10; 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8; - 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, indiquée sur les documents graphiques; toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.	50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 17, 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 18, 20 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin Michel Cionini 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 543, 20 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin de Valsère, du chemin des Plaideurs et du chemin de Vergon, 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10, 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8, 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, indiquée sur les documents graphiques; toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.	*Adaptation des dispositions du POS :* *Enjeu d'un recul depuis les voies pour limiter les nuisances.*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 6 m	H/2 minimum de 6 m	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les caractéristiques et la vocation de la zone*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation à 4 m minimum	Implantation à 4 m minimum	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de limiter le mitage.*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum des dépendances et annexes : 60m² (piscine non comprise) Non réglementée pour les autres constructions	Emprise au sol maximum des dépendances et annexes : 100m² (piscine comprise, la superficie du bassin étant limitée à 50 m²) Non réglementée pour les autres constructions	*Adaptation des dispositions du POS :* *Enjeu de limiter le mitage et les emprises.*
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Habitation : 7 mètres au faîtage Annexes de l'habitation : 4 mètres de hauteur totale Bâtiment agricole : 10 mètres Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Habitation : 7 mètres au faîtage Annexes de l'habitation : 4 mètres de hauteur totale Bâtiment agricole : 8 mètres Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	*Adaptation des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les hauteurs pour des enjeux paysagers.*
Article 12 – Stationnement	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Terrains classés en plantations à réaliser doivent être plantés.	Terrains classés en plantations à réaliser doivent être plantés.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Habitation exploitant : COS 0,05 et SDP totale 250m² Habitation existante : SDP totale 200m² limite 130% SDP initiale	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

ZONE N – Zone naturelle – secteur naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages			
Zone initiale du POS	**ND** **NDa, NDb, NDc, NDe, NDi, NDg**	**Zone du PLU et distinction de sous-secteurs**	**N** **Nr, Ne, Ni**
Articles	**Principales dispositions du précédent POS**	**Principales disposition du PLU**	**Justification**
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. Dans les secteurs NDa et NDc : rien n'est admis **Admis sous conditions** : Dans le secteur NDe : aménagement de bâtiments existants, construction d'intérêt général pour culture et loisirs, équipements sportifs. Dans le secteur NDi : installation et travaux nécessaires, réseaux d'irrigation, drainage, bassin d'orage. Dans le secteur NDg : voir reclassement de la zone en UD. Dans le reste de la zone ND : Les aménagements, rénovation et extension mesurée des habitations existantes : sous réserve SDP initiale 50m² minium, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements, extension dans la limite de 115% SDP initiale, dans la limite de 200m² SDP. Ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Réhabilitation des abris de berger, bories.	**Interdit** : tout ce qui n'est pas admis. Dans les secteurs Nr et Ne toutes les constructions sont interdites **Admis sous conditions** Dans la zone N, hormis Nr, Ne et Ni : L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes - sous réserve SDP initiale 50m² minium - sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements - dans la limite de 200m² SDP (annexes, dépendances comprises) - extension dans la limite de 25% SDP initiale - annexes (piscine, pool house) implantées à une distance max de 10m, emprise au sol 50m² maximum (hors piscine), piscine limitée à 50m² Les aménagements et rénovation des habitations existantes : sous réserve SDP initiale 50m² minium, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements. Ouvrages techniques pour les services publics, équipements publics et d'intérêt collectif, affouillements et exhaussements nécessaires à une occupation du sol admise. Réhabilitation des abris de berger, bories. Dans le secteur Ni : installation et travaux nécessaires, réseaux d'irrigation, drainage, bassin d'orage.	*Cohérence avec l'enjeu de préserver strictement les entités naturelles de la commune* *Cohérence avec l'enjeu de permettre l'évolution mesurée des constructions d'habitation existantes* *Cohérence avec l'enjeu de permettre la réalisation d'aménagements d'intérêt collectifs, compatibles avec la vocation de la zone* *Cohérence avec la prise en compte des risques connus (mouvements de terrain, inondation, explosion)*
Article 5 – Caractéristiques des terrains	Non règlementé.	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*
Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	Implantation à 5 m minimum	Implantation à 5 m minimum	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les caractéristiques et la vocation de la zone*
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 minimum de 6 m	H/2 minimum de 6 m	*Maintien des dispositions du POS :* *Cohérence avec les caractéristiques et la vocation de la zone*
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet	Sans objet	*Maintien des dispositions du POS*
Article 9 – Emprise au sol	Emprise au sol maximum des dépendances et annexes : 50m² (piscine non comprise) Non réglementée pour les autres constructions	Emprise au sol maximum des dépendances et annexes : 50m² (piscine non comprise) Non réglementée pour les autres constructions	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de limiter le mitage et les emprises.*

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	Habitation : 7 mètres au faîtage Annexes de l'habitation : 4 mètres de hauteur totale	Habitation : 7 mètres au faîtage Annexes de l'habitation : 4 mètres de hauteur totale	*Maintien des dispositions du POS :* *Enjeu de maintenir les hauteurs pour des enjeux paysagers.*
Article 12 – Stationnement	Non règlementé.	Non règlementé.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 13 – Espaces libres et plantations	Clôtures végétales interdites en NDi.	Clôtures végétales interdites en Ni.	*Maintien des dispositions du POS*
Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	Habitation existante : SDP totale 200m² limite 115% SDP initiale	Non règlementé.	*Cohérence avec le cadre législatif en vigueur.*

MESURES VISANT A EVITER, REDUIRE OU A COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Définition et mise en application des mesures

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

- **Mesure d'évitement** : modification, suppression ou déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences
- **Mesure de réduction** : adaptation de l'orientation pour en réduire ses impacts

Les **mesures compensatoires** doivent être considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Elles doivent rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

En complément des mesures prescriptives, les documents d'urbanisme peuvent comporter des recommandations pour des questions ne relevant pas du code de l'urbanisme. Elles pourront être clairement distinguées des mesures à valeurs prescriptives.

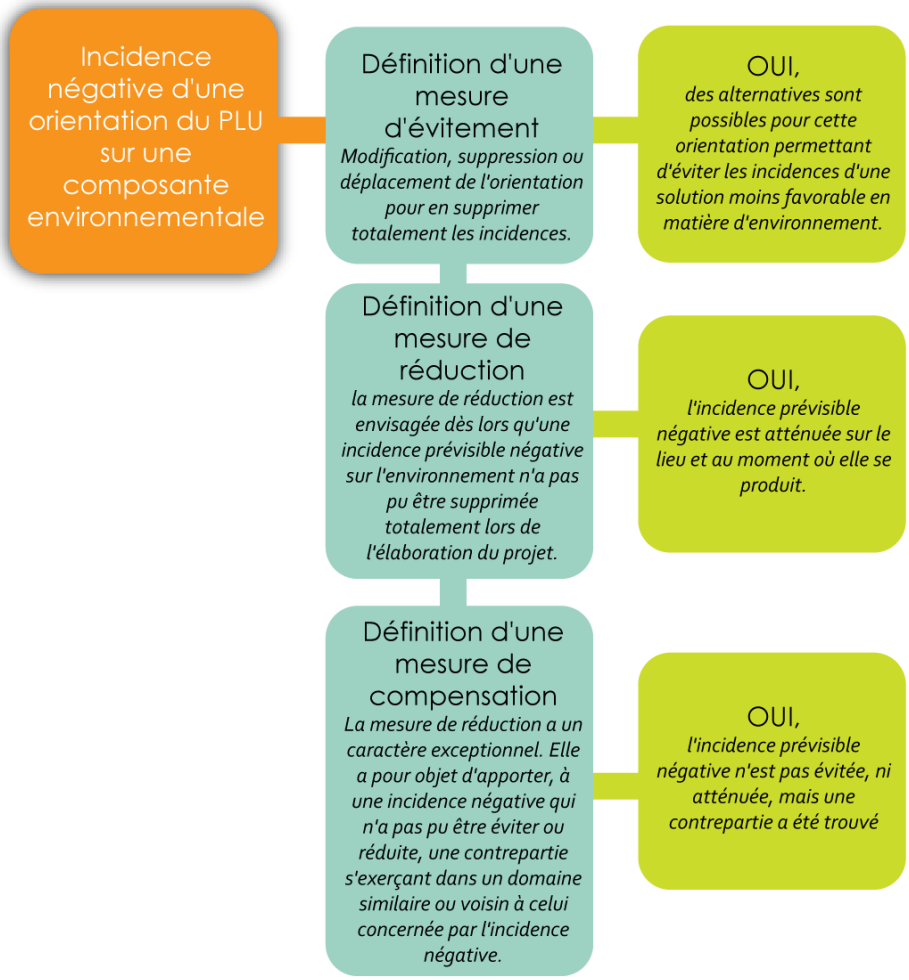


Tableau des principales mesures

Le PLU définit déjà au sein de ses différentes pièces, une série de mesures visant à réduire les pressions qui s'exercent sur les composantes environnementales, mais aussi à anticiper les éventuelles incidences négatives.

Grille de lecture du tableau

Le tableau reprend, pour chaque thématique environnementale et enjeu :

L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensations identifiées dans le PLU ;

Les mesures supplémentaires à mettre en œuvre (indiqué en gras dans le tableau).

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Risque majeurs	• Délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A) sur les secteurs soumis à un ou plusieurs risques et d'une règlementation associée pour limiter l'apport de nouvelles population et constructions dans les secteurs exposés aux risques.	• Définition de règles d'implantation (article 6 et 7) garantissant une meilleure gestion des risques et optimisation des actions des services de secours. Définition de sous-secteurs des zones vis-à-vis des risques.
Eau	• Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs desservis par les réseaux. • Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel et de mettre en place des équipements adaptés pour les installations à risque.	• Elaboration des Schémas Directeurs de gestion des eaux et de l'alimentation en eau potable.
Patrimoine écologique	• Définition d'un zonage spécifique (A, Ap et N) et d'une règlementation favorisant le maintien des milieux agricoles ouverts et des espaces naturelles sensibles. • Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Vert à Protéger pour assurer le maintien des corridors écologiques et d'éléments végétaux à conserver pour favoriser la nature en ville.	• Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs et préserver la biodiversité.

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Paysage	• Préservation des caractéristiques et de la morphologie du tissu villageois par la définition de règles d'intensification dégressive de l'enveloppe urbaine. • Identification des terres agricoles, espaces naturels, espaces boisés classés, espaces verts à protéger, éléments à protéger au titre du Code de l'Urbanisme. • Identification des zones agricoles à protéger (Ap) participant à préserver les points de vue remarquables sur le village et la plaine alluviale.	• Définition des règles d'implantation (article 6 et 7) et de gestion des espaces libres (article 13). • Définition de principes au sein des OAP et de règles de paysagement des franges urbaines.
Sol et Sous-sol	• Protection de terres agricoles et naturelles, inscrites en zone A et N. • Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (EBC, et éléments patrimoniaux).	• Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants. • Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et favorisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Climat et énergie	• Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'un parking relais.	• Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) • possibilité d'un recours au dispositifs et aspect favorisant les énergies renouvelables (article 11) pour certains secteurs.
Patrimoine	• Identification des éléments patrimoniaux à préserver au titre du Code de l'Urbanisme.	
Déchets ménagers et assimilés		• Développement urbain concentré dans les zones urbaines garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire.
Nuisances	• Définition de marges de recul au sein des pièces règlementaires par rapport aux voies et emprises publiques, et plus particulièrement au niveau des grandes infrastructures de transports.	Définition au sein du zonage de liaisons douces à créer ou à préserver
Pollution de l'air	• Mêmes dispositions que pour la thématique « climat et énergie »	

DISPOSITIF DE SUIVI ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

Liste des indicateurs environnementaux du PLU

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDTM
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux	Commune, Agence de l'eau
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome	
Patrimoine écologique	6	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN DREAL
Paysage	7	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Commune
	8	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	
	9	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	10	Suivi des jardins et des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme	
	11	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
Sol et sous-sol	12	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Agreste Chambre d'Agriculture
	13	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	14	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	DREAL ADEME Association AirPACA
	15	Evolution de la consommation énergétique	
Patrimoine	16	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	17	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE Métropole et commune
	18	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage	
Nuisances	19	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	20	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	21	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	22	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA

RESUME NON TECHNIQUE

L'évaluation des incidences du projet d'urbanisme communal sur l'environnement est nécessaire conformément à la législation en vigueur du fait de l'existence de projets dans les périmètres Natura 2000.

Pour cela le présent rapport de présentation contient une analyse fine sur les incidences, les mesures compensatoires à mener et les exigences à respecter pour préserver l'environnement.

Ces différentes analyses sont intégrées aux différentes parties du rapport de présentation.

Le résumé non technique permet de synthétiser l'évaluation environnementale.

Etat initial de l'environnement et analyse des incidences

De nombreux enjeux environnementaux, constituant autant de point de vigilance, ont été dégagés au regard de l'état actuel de l'environnement local et de son évolution tendancielle. Ils ont été confrontés au projet de PLU et regroupé en trois grands domaines.

Patrimoine et cadre de vie

Patrimoine écologique

La commune est caractérisée par une grande richesse écologique et de nombreux gradients environnementaux.

La diversité écologique communale perdure grâce à de nombreuses mesures de protection et de gestion :

- Des espaces répertoriés pour la richesse de leur patrimoine naturel : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La commune est concernée par trois ZNIEFF de type II :
  - Plateau des quatre termes -gorges de la Touloubre - la Barben,
  - –La Touloubre,
  - -Le plateau d'Arbois- Chaîne de Vitrolles- Plaine des Milles.
- Un réseau écologique articulé autour d'un site Natura : la Zone de Protection Spéciale « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour ». Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.
- Des protections réglementaires nationale : le Plan National d'Actions pour l'aigle de Bonelli.
- La Trame Verte et Bleue définit au travers du PLU en s'appuyant sur l'ensemble des documents supra-communaux (SRCE et SCoT).

Ces différentes mesures communales et supra-communales permettent de réduire, voire limiter les pressions qui s'exercent sur le patrimoine écologique.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
. Economiser l'espace et limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles. -Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques. · Préserver le réservoir de biodiversité du site Natura 2000.	Les choix de développement communaux au sein de sites à enjeux en dents creuses du tissu urbain (ZA des Jalassières) et en renouvellement urbain permettent de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements, notamment sociaux.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces, apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son	Activités récréatives et de loisirs conduisant à un risque d'altération des milieux par le piétinement des espèces et la dégradation des écosystèmes

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
· Remettre en bon état les éléments de la trame vert et bleue qui le nécessite.	La préservation des Trames Verte et Bleue et/ou leur remise en état et la définition des réservoirs de biodiversité garantissent la protection du patrimoine écologique local et supra communal. La préservation du site Natura 2000 permet le maintien des espèces et de leur habitat. La préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles permet le maintien d'espace ouvert et une mosaïque paysagère relativement favorable au déplacement des espèces et à l'entretien du territoire rural.	enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation diffuse. La densification des espaces déjà urbanisés ainsi que le renouvellement urbain permettent de limiter l'étalement urbain ainsi que la consommation des terres agricoles, considérées comme des espaces de perméabilité écologique, ainsi que la consommation des espaces naturels forestiers et de garrigues.	

Patrimoine paysager

Le territoire communal présente une mosaïque de paysages variés où dialoguent ensemble une multitude de composantes.

- Les espaces artificialisés
- Les espaces agricoles
- Les forêts et milieux semi-ouverts.

Des enjeux paysagers étaient dictés par le SCOT :

-Préserver les perspectives visuelles sur le village depuis la plaine

- Préserver les perspectives visuelles sur la plaine depuis le village

- Préserver la silhouette du noyau villageois

- Préserver les ouvertures visuelles – maintenir des coupures d'urbanisation.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Négative
. Définir les limites d'urbanisation et les valoriser. · Mettre en avant les perspectives visuelles sur les grands paysages et maintenir l'espace ouvert au Sud du village (jardins privés). · Préserver le caractère villageois de la commune. · Favoriser les formes urbaines en adéquation avec le paysage existant · Maintenir les coupures d'urbanisation définies par le SCOT du Pays d'Aix.	Les choix de développement communaux au sein de sites à enjeux en dents creuses du tissu urbain (ZA des Jalassières) et en renouvellement urbain permettent de réaliser une partie du développement communal au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sans perturber les vues et le paysage. La préservation des terres agricoles contribue à la préservation de l'identité des paysages et du patrimoine local. L'affirmation d'espaces agricoles préservés pour leur intérêt paysager participe également au maintien des paysages remarquables de la commune en les préservant de toute nouvelle urbanisation.	La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le renouvellement urbain et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux et notamment les reliefs boisés soumis à une urbanisation diffuse.	L'aménagement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sud de la ZA des Jalassières aura une incidence sur les paysages agricoles. Néanmoins l'urbanisation de ce site est située en continuité directe de l'urbanisation existante.

	L'identification de cône de vue sur le grand paysage favorise la préservation du paysage et sa mise en valeur. La préservation des centres anciens (village et hameau des Figons) et la volonté de préserver leur qualité architecturale et paysagère, participent pleinement au maintien des paysages locaux et de l'identité villageoise. La préservation du patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal, paysager) permet également de maintenir l'identité villageoise. La requalification de l'entrée de ville Est aménagée en boulevard urbain permettra de valoriser et d'améliorer la qualité paysagère du village.		

Patrimoine bâti et culturel

La commune est dotée d'un riche patrimoine vernaculaire tant culturel, paysager que bâti :

Un patrimoine bâti de qualité classé : 3 monuments inscrits :

- Mairie, ancien château,
- Eglise St Julien,
- Oppidum Pierredon.

L'ensemble de ces éléments confère à la commune une entité villageoise de qualité et une identité rurale forte dont le socle s'appuie sur des éléments du patrimoine paysager.

L'intégralité de ces éléments, ainsi que la géographie et la topographie du site compose la stratification et l'armature principale de la commune.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Risque
· Préserver les éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre villageois. · Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques (Château, Oppidum de Pierredon).	La préservation des centres anciens (village et hameau des Figons) et la volonté de préserver leur qualité architecturale, participe pleinement au maintien du patrimoine local et de l'identité villageoise La préservation du patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal, paysager) permet également de maintenir le patrimoine local et l'identité villageoise.	

Ressources naturelles

Eau

La commune est composée d'un réseau hydrographique composé du cours d'eau de la Touloubre et de nombreux vallats et fossés. Le réseau hydrographique induit un risque inondation et de débordement de la Touloubre et des vallats.

La commune est caractérisée par une bonne qualité des eaux souterraines.
On note une qualité moyenne à mauvaise des eaux superficielles.

Cette ressource vitale est indispensable au bon fonctionnement de l'ensemble des composantes environnementales et humaines. Une eau de bonne qualité et en quantité suffisante est alors un enjeu important fixé par des documents supra-communaux (SDAGE, SCoT).

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
-Améliorer la qualité des eaux superficielles. -Prendre en compte les contraintes liées au risque inondation.	L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant la restauration de certains cours d'eau ou canal conformément aux prescriptions du SDAGE. Le maintien d'espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine participe indirectement au bon fonctionnement de l'écoulement des eaux (infiltration et ruissellement).	La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par : des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	La croissance démographique, fixée à +0,65%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Elle entrainera des besoins supplémentaires en réseaux ainsi qu'une augmentation des prélèvements. Néanmoins, au vu des capacités des équipements et des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée (676 habitants). La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux et des milieux naturels par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. Néanmoins, l'absence d'une activité agricole intensive sur le territoire communal laisse suggérer d'une incidence moindre sur la ressource en eau. La création de nouveaux équipements d'intérêt collectif face à la ZA des Jalassières engendrera une consommation d'espaces et une imperméabilisation des sols. Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 2,65 ha représentant la seule consommation d'espaces et d'imperméabilisation en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Sol et sous-sol

La commune est caractérisée par une topographie structurant le paysage et valorisé par l'implantation du village sur la ligne de crête. La nature du sol induit toutefois un risque de mouvement de terrain élevé sur le territoire.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
-Respecter la topographie naturelle et valoriser la structure morphologique du territoire. -Prendre en compte les contraintes liées à la nature des sols.	La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe indirectement à la préservation des sols et des sous-sols. En effet, le maintien de ces espaces garanti la préservation des sols et du sous-sol.	Le maintien et le développement de l'agriculture peut entraîner un appauvrissement des sols. Toutefois, il participe à la limitation de la consommation des espaces par l'urbanisation et garantit la préservation des espaces.	L'aménagement de nouveaux équipements d'intérêt collectif au sud de la ZA des Jalassières conduit à une modification de l'occupation du sol (d'une vocation agricole en friche à une vocation urbaine) ainsi qu'à une imperméabilisation du sol. Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 2,65 ha représentant la seule consommation d'espaces et d'imperméabilisation en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Climat et énergie

La commune d'Eguilles profite d'un climat méditerranéen attractif caractérisé par des étés chauds et secs, et des hivers doux et humides.

La commune dispose d'un ensoleillement important à valoriser.

En termes d'éolien, la commune a une faible possibilité de développement.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
-Inciter l'amélioration des performances énergétiques. -Développer les énergies renouvelables en veillant à l'intégration paysagère.		La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que les opportunités de renouvellement urbain vont conduire à une concentration de la population et des usages au sein de l'enveloppe urbaine. En cela, elle peut entraîner une augmentation de la consommation énergétique qui reste minime par rapport à une urbanisation diffuse. Le processus de densification des espaces participe à la réduction des coûts en matière de réseaux d'électricité entre autre. Associé au maintien d'espace vert au sein de l'enveloppe et au développement des modes doux, de la production de logement à hautes performances énergétiques, cette orientation permet de limiter les incidences sur le climat et les énergies. Le développement des cheminements doux	La croissance démographique ainsi que le confortement de la ZA des Jalassières va conduire à une augmentation de l'attractivité de la commune et engendrer des flux automobiles supplémentaires liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
		prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles pour les déplacements. Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés. L'incitation à la réalisation de constructions économes en énergies, ou le développement encadré des énergies renouvelables, participent également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles (carburants). L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre. La volonté de conserver le dynamise du centre village par le maintien et l'accueil de commerces et services de proximité permet aux habitants de réduire l'usage des véhicules motorisés pour effectuer ses déplacements de première nécessité. En cela, l'orientation participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles. Le confortement de la ZA des Jalassières en proposant une mixité de ses fonctions permet de poursuivre la dynamique d'implantation d'activités et de services de proximité. Une nouvelle	

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
		mixité vers l'habitat permettra de créer un pôle de vie proche de commerces et de services, participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles.	

Effets sur la santé humaine

Pollution de l'air

Les sources de pollution de l'air à Eguilles sont excentrées. Les nuisances n'impactent pas le village (zone d'activité et la RD 10).

Le flux routier important sur la RD 10 est considéré comme émetteur de polluants.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive à conforter	Risque
-Maintenir la fluidité du trafic sur RD 10 afin d'éviter la stagnation des polluants sur les habitations aux alentours -Favoriser le développement des déplacements en mode doux	Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les nuisances liées aux transports.	Une augmentation de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, une augmentation des activités économiques etc. Elle entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air.

Déchets

La gestion des déchets sur la commune est une compétence intercommunale. A l'échelle de la Communauté du Pays d'Aix (CPA), la production de déchets ménagers et assimilés et la collecte séparative et sélectives sont stables.

On note une augmentation de 4% de production de déchets ménagers sur la commune.

L'optimisation du réseau de collecte, de traitement et de valorisation des déchets apporte une plus-value environnementale et participe à limiter les risques liées à l'augmentation de la population sur la commune entraînant indéniablement une augmentation de la production déchets.

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) du département des Bouches-du-Rhône est en cours d'enquête publique.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
Maintenir un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficace sur la commune.		Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.	Le renforcement de l'enveloppe urbaine par la densification ainsi que les opportunités de renouvellement urbain conduiront inévitablement à une augmentation localisée des déchets. De même que le confortement de la ZA des Jalassières en un pôle de vie amènera à une augmentation de la production de déchets. Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus value qu'elle apporte en

			termes de gestion et de réduction de la consommation d'espaces et d'énergies fossiles.

Nuisances

Le centre villageois d'Eguilles est soumis à de nombreuses nuisances sonores, due à la traversée de nombreux véhicules.

Toutefois, il convient de noter qu'une grande partie de commune est préservée des nuisances (sonores, visuelles).

Des mesures et outils de protection permettent de réduire les nuisances altérant la qualité de vie des hommes et des espèces (animales et végétales) :

Mise en place d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement permettant d'identifier, d'analyser et de réduire les nuisances sonores.

La réglementation relative aux ondes électromagnétiques suite à la mise en œuvre de la loi Grenelle 2 ;

La réglementation relative aux pollutions lumineuses inscrite par décret au code de l'environnement suite à la mise en application des lois Grenelle.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Positive à conforter
-Préserver le centre villageois des nuisances sonores. -Gérer les abords des voies passagères afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.	L'aménagement de l'entrée de ville Est en boulevard urbain participe à la réduction des nuisances sonores et des vibrations.	La concentration de l'urbanisation permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses. Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. De même, la réalisation d'un parc relais permettant le rabattement vers les lignes de transport en commun permettra également de réduire les nuisances liées aux transports.

Risques

Un risque naturel est la rencontre entre un aléa d'origine naturelle et des enjeux humains, économiques ou environnementaux. On parle de risque majeur lorsque les dégâts et le nombre de victimes sont importants. Il implique l'exposition des populations humaines et de leurs infrastructures à un évènement catastrophique d'origine naturelle.

Les risques technologiques peuvent se manifester par un accident pouvant entraîner de grave conséquence sur la population, les biens et l'environnement

La commune est soumise à de nombreux risques naturels et technologiques : les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain et les séismes.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
-Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques. -Prendre en compte les zones à risque dans les choix de développement.	La préservation des terres agricoles garantit le maintien de milieux ouverts et réduit considérablement le risque d'incendie sur le territoire du fait de l'entretien de ces espaces. Elle participe également à préserver les zones d'expansion de la Touloubre et les espaces de ruissellement de la plaine agricole au sud. La garantie du maintien de ces espaces en tant que coupure verte les préserve de l'urbanisation. La non imperméabilisation de ces espaces permet de favoriser une gestion naturelle des eaux. La commune est notamment soumise au risque inondation et de ruissellement dans la plaine agricole au sud. La vallée de la Touloubre également soumise à ce risque, présente cependant peu d'enjeux car faiblement urbanisée. Les reliefs autour du village sont soumis aux mouvements de terrains en lien avec la topographie vallonnée. La commune soumise à un PER respecte les dispositions et n'autorise pas d'urbanisation / densification dans ces espaces. Les collines boisées autour du village sont soumises à des aléas feux de forêts. L'urbanisation et la densification sont maîtrisées au sein de ces espaces afin de ne pas augmenter les risques induits et subits.	La densification des espaces déjà urbanisés permet une réduction de la consommation des espaces et de lutter contre l'étalement urbain. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces permettent également de limiter l'exposition aux risques de la population. Toutefois, l'augmentation de l'imperméabilisation de ces espaces peut modifier le fonctionnement des écoulements et de ruissellement des eaux.	

Synthèse des mesures correctives	Enjeux concernées	Types de mesures		
		Evitement	Réduction	Compensation
Délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A) sur les secteurs soumis à un ou plusieurs risques et d'une règlementation associée pour limiter l'apport de nouvelles population et constructions dans les secteurs exposés aux risques.	10	X		
Définition de règles d'implantation (article 6 et 7) garantissant une meilleure gestion des risques et optimisation des actions des services de secours.	10		X	
Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs desservis par les réseaux.	4	X		
Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel et de mettre en place des équipements adaptés pour les installations à risque.	4	X		
Mise en place de règles favorisant la gestion des eaux à la parcelle dans les zones urbaines ou à urbaniser (article 13)	4		X	
Définition d'un zonage spécifique (A, Ap et N) et d'une règlementation favorisant le maintien des milieux agricoles ouverts et des espaces naturelles sensibles	1	X		
Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments végétaux à protéger pour assurer le maintien des corridors écologiques.	1	X		
Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité.	1		X	
Préservation des caractéristiques et de la morphologie du tissu urbain par la définition de règles d'intensification dégressive de l'enveloppe urbaine.	2	X		
Identification des terres agricoles, espaces naturels, espaces boisés classés, espaces verts à protéger, éléments à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.	2	X		
Identification des zones agricoles à protéger (Ap) participant à préserver les points de vue remarquables.	2	X		
Définition des règles d'implantation (article 6 et 7) et de gestion des espaces libres (article 13) des zones A Urbaniser.	2		X	
Définition de principes au sein des OAP et de règles de paysagement encadrant les franges urbaines.	2		X	
Protection de terres agricoles et naturelles, inscrites en zone A et N.	5	X		
Protection des boisements et éléments végétaux remarquables.	5	X		
Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants.	5		X	
Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle (article 4).	5		X	
Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'un parking relais.	6	X		
Définition de principes d'implantation de bâti et de maillage au sein des OAP.	6		X	
Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) et possibilité d'un recours au dispositifs et aspect favorisant les énergies renouvelables (article 11) en fonction des zones.	6		X	
Identification des éléments patrimoniaux à préserver au titre du Code de l'Urbanisme.	3	X		
Développement urbain concentré dans les zones urbaines garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire.	8		X	

Synthèse des mesures correctives	Enjeux concernées	Types de mesures		
		Evitement	Réduction	Compensation
Définition de marges de recul au sein des pièces règlementaires par rapport aux voies et emprises publiques, et plus particulièrement au niveau des grandes infrastructures de transports.	9	X		
Définition au sein du zonage de liaison douces à créées ou à préservées.	9		X	

Suivi et évaluation

L'évaluation environnementale définit un dispositif de suivi et d'évaluation qui s'intègre au dispositif général prévu pour le suivi et l'évaluation du PLU. Pour l'évaluation environnementale, ce dispositif se traduit par 22 indicateurs dont le suivi permettra d'assurer de l'atteinte des objectifs fixés par le PLU. Ils répondent au principe d'amélioration continue du document dont le but est de pouvoir ajuster en temps réels les écarts constatés limitant ainsi les incidences négatives du projet sur le territoire, sa population et son environnement.

Les 22 indicateurs sont les suivants :

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDTM
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux	Commune, Agence de l'eau
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome	
Patrimoine écologique	6	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN DREAL
Paysage	7	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Commune
	8	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	
	9	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	10	Suivi des espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L123-1-5 du Code l'Urbanisme	
	11	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
Sol et sous-sol	12	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Agreste Chambre d'Agriculture
	13	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	14	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	DREAL ADEME Association AirPACA
	15	Evolution de la consommation énergétique	
Patrimoine	16	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	17	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE CPA et commune
	18	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage	
Nuisances	19	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	20	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	21	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	22	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA