

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Eguilles



PADD

Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Dossier
d'approbation

Mars 2017

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eguilles	
Nom du fichier	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Version	mars 2017
Rédacteur	Judit Rouland
Vérificateur	Mandy Albertengo
Approbateur	Véronique Coquel

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 3

Le projet communal d'Eguilles 6

Axe 1 : Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé 7

Axe 2 : Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire 11

Axe 3 : Maintenir et diversifier les activités économiques 15

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

■ Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, suivant les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et de la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et répondant aux objectifs de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.

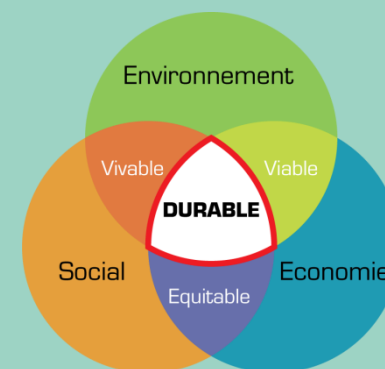
Tel que défini dans le Code de l'Urbanisme ; les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

■ Enjeux et objectifs

La commune d'EGUILLES souhaite projeter un **DÉVELOPPEMENT DURABLE**, basé sur un **ÉQUILIBRE** entre les trois champs du développement durable :

- Les données sociales ;
- Les données économiques ;
- Les données environnementales.



La stratégie d'aménagement et de développement communale pour les 10 années à venir s'articule autour des **3 axes** suivants, déclinés en orientations :

- **AXE 1 : Eguelles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé**
- **AXE 2 : Préserver et mettre en valeur les richesses du territoire**
- **AXE 3 : Maintenir et diversifier les activités économiques**

LE PROJET COMMUNAL D'EGUILLES

La volonté communale s'oriente vers une préservation du caractère villageois de la commune d'Eguilles tout en permettant l'accueil et le renouvellement des générations. Ainsi, pour les 10 ans à venir, la commune d'Eguilles se donne comme objectif un développement démographique maîtrisé d'environ 8500 habitants.

Cette évolution s'accompagnera d'un développement urbain limitant la consommation foncière des terres agricoles et naturelles. L'essentiel du développement urbain sera contenu à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Des choix seront réalisés afin de fixer des limites claires à l'urbanisation. Ces choix seront orientés en fonction de l'accès aux réseaux publics nécessaires à l'urbanisation, tels que les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ou encore les infrastructures routières. La volonté de préserver le paysage et l'environnement naturel, appuiera également certains choix quant à la délimitation de l'enveloppe urbaine.

Le développement de la commune se réalisera en densification des espaces urbains existants en priorisant une densification des secteurs urbains centraux en parallèle d'une maîtrise de la densification des tissus périphériques à dominante naturelle.

Les équipements de la commune seront confortés afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future. Il s'agira notamment de renforcer le pôle d'équipements existant à l'ouest du village, ainsi que prévoir un emplacement pour la réalisation d'un futur groupe scolaire au niveau de l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17).

Le caractère patrimonial du centre ancien d'Eguilles et du hameau des Figons seront préservés et mis en valeur grâce à des outils de protection du patrimoine bâti et paysager.

Le grand paysage et notamment les vues remarquables sur le village et la plaine agricole d'Eguilles seront préservés du mitage, tout en maintenant la vocation agricole de ces espaces.

L'entrée de village Est sur l'avenue du Général de Gaulle (ancienne RD17), sera réaménagée en boulevard urbain. Cet aménagement permettra de repenser la sécurisation, les déplacements doux et la qualité paysagère de cette artère de circulation importante.

Les espaces naturels seront protégés pour leur rôle dans les fonctionnalités écologiques, la mise en valeur des paysages ou encore la préservation des ressources naturelles. Les réservoirs de biodiversités au sein des espaces boisés et de garrigue seront identifiés et préservés. Le maintien des continuités écologiques sera favorisé par une préservation optimale des corridors écologiques fonctionnels, ainsi qu'une volonté de remise en état des corridors fragmentés ou fragilisés.

Les espaces agricoles, les cultures et les terroirs de qualité seront mis en valeur. Les espaces de production agricole seront affirmés pour leur vocation en tant qu'activité économique. Le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles seront favorisés tout en luttant contre le mitage des espaces agricoles.

En termes d'activités économiques, le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village sera favorisé. La zone d'activité des Jalassières sera confortée au sein de son enveloppe actuelle sans extension et en permettant une mixité de ses fonctions (commerces, activités, habitat) afin de créer une seconde polarité urbaine.

La commune souhaite accueillir un projet d'intérêt général au sud du territoire pour la réalisation d'une gendarmerie et d'équipements à destination des personnes âgées.

AXE 1 : EGUILLES, UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, UN CADRE DE VIE PRESERVE

La commune d'Eguilles présente aujourd'hui un centre villageois remarquable dans un cadre de vie de qualité. Le développement urbain s'est réalisé au sein d'espaces à dominante naturelle créant une urbanisation diffuse. L'enjeu est d'affirmer une centralité villageoise, de conforter les différentes zones urbaines périphériques du village, ainsi que de programmer un développement communal en stoppant l'étalement urbain. En ce sens, la commune définit son projet de développement autour des grandes orientations suivantes :

1- Projeter une croissance démographique maîtrisée qui assure le développement de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité et les avantages d'un village en périphérie proche de l'agglomération aixoise.

Ainsi, la commune se fixe comme objectif une croissance d'environ **0,65%/an**, permettant d'atteindre environ 8500 habitants dans les 10 années à venir. 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.

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 urbaines 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.

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**.

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).

5- Organiser l'urbanisation de sites à enjeux au sein de la ZA des Jalassières. Zone mixte accueillant des activités économiques, des commerces, des services de proximité (école privée, pôle médical) et desservie par les transports en commun, la ZA des Jalassières présente des atouts que la commune souhaite valoriser au travers l'affirmation d'un pôle de vie. Aussi, l'objectif serait de proposer une mixité de fonctions sur ce secteur : création de logements mixtes, poursuite de la création de Logements Locatifs Sociaux, accueil de commerces et de services de proximité en confortement de ceux existants.

Plusieurs sites à enjeux ont été identifiés au sein des Jalassières car ils représentent une disponibilité foncière à valoriser en prenant compte des atouts en termes d'accès, d'équipements et de services. Le premier est un ancien site commercial, localisé à proximité des commerces et des services de proximité de la zone et en accès direct sur la RD10. Il est identifié pour la création d'un pôle de vie. Le second se trouve à l'emplacement des anciennes tuileries de Marseille à vocation d'activités économiques, de commerces et de services. Il est identifié pour permettre le développement d'activités économiques mixtes dans la zone d'activités.

6- Identifier les sites potentiels de renouvellement urbain pour la création de logements dans le centre-village. La création d'un pôle de vie au sein des Jalassières est une opportunité pour la délocalisation d'établissements existants au sein du village. Une clinique située à proximité du centre-village a pour projet d'être délocalisée afin de créer un équipement d'intérêt général à vocation médicale. Le bâtiment dans le noyau villageois pourrait ainsi devenir un site de renouvellement urbain permettant la production de logements, notamment sociaux, dans le respect de la volumétrie existante. La gendarmerie implantée sur la commune nécessite également d'être délocalisée sur un site plus grand et plus stratégique pour ses activités.

Ainsi, la délocalisation de ces établissements situés à proximité du centre-village permettrait la réalisation d'opérations de renouvellement urbain et la création de logements mixtes dont des logements locatifs sociaux.

7- Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général sur un site de projet face à la ZA des Jalassières. Positionné à proximité d'un axe de circulation stratégique (RD10), cet emplacement est choisi pour délocaliser la gendarmerie actuelle. De plus, en poursuivant une logique de diversification des fonctions au sein des Jalassières, le site pourra également accueillir un équipement d'intérêt général à vocation médicale, en délocalisation de l'équipement de santé existant dans le village. La création d'un tel équipement permettra de répondre aux besoins de la population actuelle tout en anticipant les besoins futurs liés à la croissance démographique de la commune.

La **consommation d'espace** induite par ce projet d'intérêt général est d'**environ 3,5 ha soit moins de 1% du total des espaces naturels et agricoles en 2015** (environ 0,26%).

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

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

10- Développer les cheminements doux en prévoyant des liaisons inter-quartiers et des liens avec le centre village (quartiers / école, gare routière / centre village...).

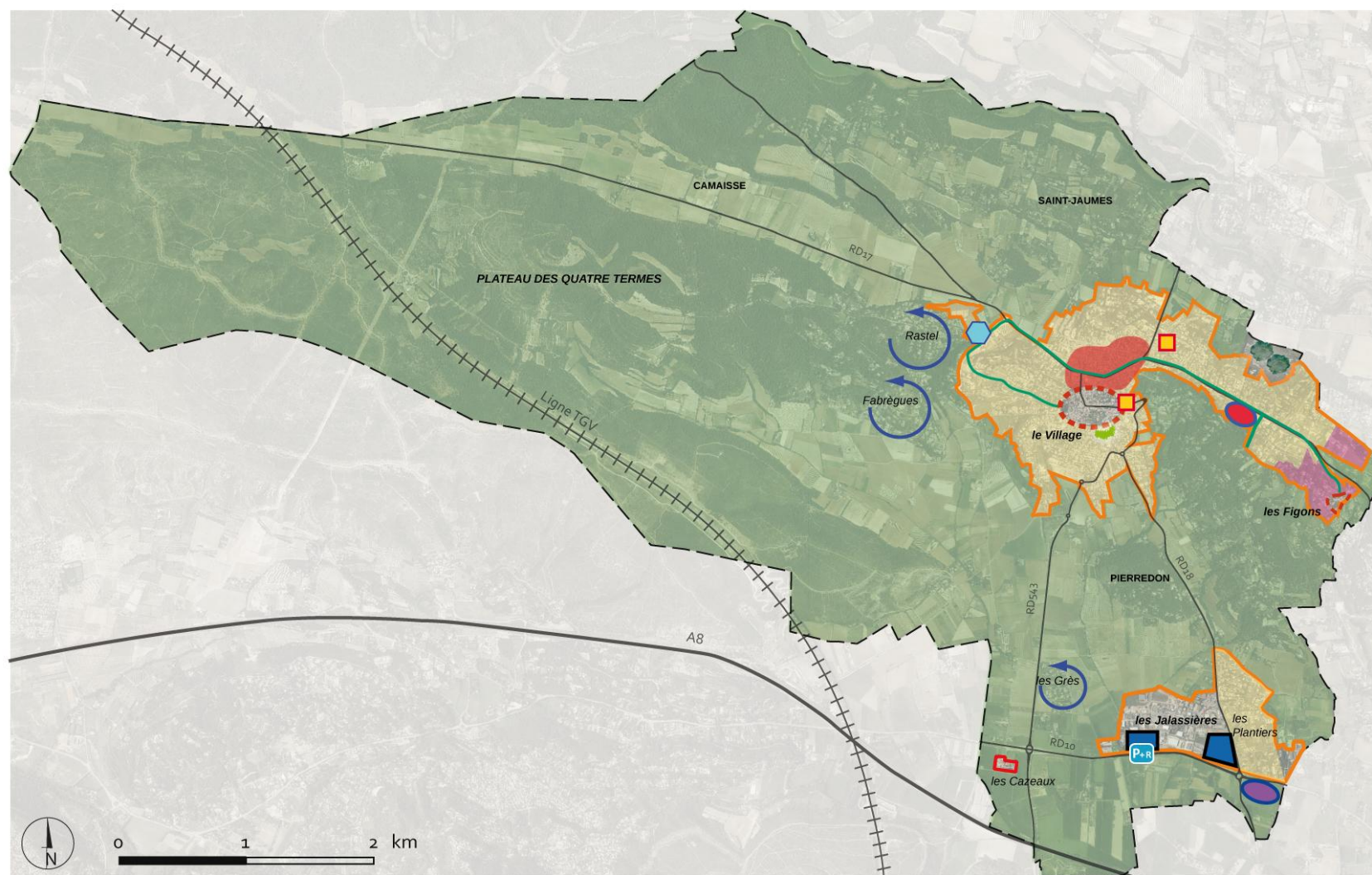
11- Créer un parc relais dans le pôle d'activités des Jalassières à proximité de la RD10 afin de favoriser les rabattement vers les lignes de transport en commun et limiter l'entrée des véhicules dans les grands pôles urbains (projet du PDU communautaire prévu pour 2023).

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

13- Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables, en vue de garantir l'optimisation et l'efficacité de leur rendement, leur intégration paysagère et la préservation du cadre de vie communal.

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 1 - Un développement communal maîtrisé



Limitation de la consommation d'espaces

-  Lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles
-  Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine construite et équipée
-  Stopper les dynamiques d'extensions urbaines diffuses
-  Conditionner le développement futur à l'accès aux réseaux publics
-  Préserver un poumon vert

Structuration de l'urbanisation

-  Permettre une densification plus importante des secteurs au nord du centre villageois
-  Permettre une densification plus mesurée des espaces périphériques
-  Permettre une densification maîtrisée des espaces périphériques à dominante naturelle
-  Préserver l'aspect architectural et patrimonial des centres anciens
-  Préserver l'espace ouvert en entrée de ville Sud

Projets urbains

-  Organiser l'urbanisation de sites à enjeux
-  Permettre l'accueil d'un projet d'intérêt général
-  Site potentiel de renouvellement urbain pour la création de logements
-  Permettre la création d'un groupe scolaire
-  Affirmer et conforter le pôle d'équipements
-  Développer les modes de circulation doux
-  Créer un parc relais en bordure de la RD10

AXE 2 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

La commune d'Eguilles possède des richesses naturelles et patrimoniales qui façonnent son environnement et participent à la qualité du cadre de vie. L'enjeu est d'accompagner le développement communal tout en préservant et en valorisant ce patrimoine. La commune d'Eguilles décline ainsi son approche environnementale et paysagère selon les orientations suivantes :

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

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

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 :

- Préserver les réservoirs de biodiversité dans les espaces naturels forestiers et de garrigues,
- Favoriser le maintien des continuités écologiques terrestres et aquatiques fonctionnelles,
- Favoriser la remise en état des continuités écologiques terrestres et aquatiques fragmentées et fragilisées.

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. **Maintenir l'activité agricole** dans ces espaces afin de conserver toutes leurs fonctionnalités.

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

- Au nord du territoire le long de la limite communale formée par la Touloubre,
- Au sud au niveau de la plaine agricole, entre la limite communale et la ZA des Jalassières.

Les coupures d'urbanisation devront permettre la **pérennisation de la vocation agricole ou naturelle** des espaces concernés ainsi que le maintien **et le développement des usages associés** (économie agricole en termes de structures, d'équipements et de bâtis, de pratique sylvicole...).

6- Préserver les cônes de vue sur le grand paysage d'Eguilles et notamment :

- Le cône de vue depuis le village perché sur la plaine agricole,
- Le cône de vue sur la silhouette villageoise depuis la plaine agricole,
- Le cône de vue sur la vallée agricole le long de la route de Pelissanne.

Préserver les espaces agricoles ayant un intérêt paysager de toutes nouvelles constructions tout en permettant leur exploitation.

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

- Préserver l'image forte du **village perché**, sa silhouette. Préserver également ses abords constitués par des éléments forts du patrimoine bâti ou naturel, et notamment l'espace au Sud du vieux bourg entre la rue de l'Horloge et la rue d'Aix composé de nombreux jardins privés assurant une entrée de ville aérée et une vue ouverte vers la plaine agricole depuis le village.
- Préserver le cœur du **hameau des Figons**, son architecture et son patrimoine bâti ou végétal.

8- Veiller à la qualité paysagère, architecturale et à la préservation du patrimoine en respectant les orientations suivantes :

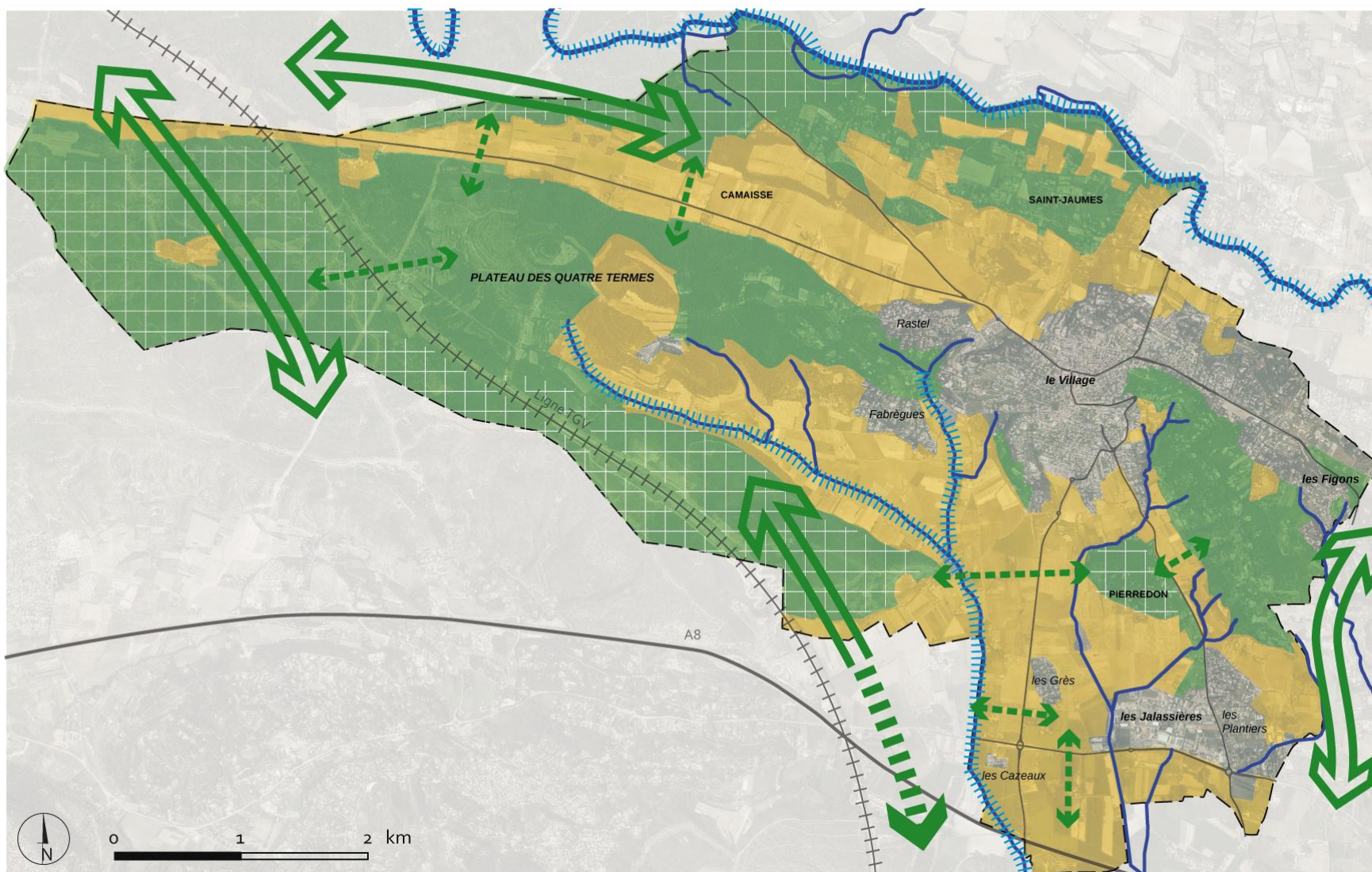
- **Veiller à l'intégration des franges urbaines** dans les interfaces avec les espaces agricoles et naturels,
- **Veillez à l'insertion paysagère des nouvelles constructions**, notamment en périphérie du village et également au niveau de la ZA des Jalassières,
- **Préserver la qualité architecturale** du village et du hameau, et favoriser l'habitat traditionnel provençal,
- **Préserver les éléments du patrimoine** local (bâti, végétal, paysager) ainsi que les Monuments Historiques,
- **Préserver la colline de Pierredon ainsi que l'oppidum**, inscrite au titre des Monuments Historiques.

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 et en favorisant les modes de déplacement doux.

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

- **Prendre en compte les risques de séisme et de mouvement de terrain** ainsi que les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR).
- **Prendre en compte le risque inondation** et l'appartenance du territoire au périmètre de TRI (Territoire à Risque d'Inondation) pour la Touloubre.
- **Préserver les vallons et fossés** d'écoulement des eaux pluviales pour prévenir les risques de ruissellement et de débordement.
- **Prendre en compte l'aléa feu de forêt** présent dans les massifs boisés et dans les espaces d'urbanisation diffuse (Plateau des Quatre Termes, collines de Pierredon, collines des Figons).

Axe 2 - Préserver le patrimoine environnemental et paysager



Préserver les éléments de la trame verte et bleue

- Préserver les espaces naturels boisés et de garrigues
- Maintenir les espaces de perméabilité agricole
- Préserver les cours d'eau, vallats et fossés

Préserver les réservoirs de biodiversité

- Préserver les réservoirs de biodiversité des milieux forestiers et ouverts

Favoriser le maintien et la remise en état des principales continuités écologiques

- Préserver les continuités écologiques fonctionnelles de la trame verte
- Conforter les continuités écologiques fragmentées de la trame verte
- Conforter les continuités écologiques de la trame bleue
- Favoriser la remise en état des milieux aquatiques et des ripisylves fragilisés

14



AXE 3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune d'Eguilles possède une économie locale basée sur les commerces et services de proximité, les activités économiques de la zone des Jalassières, les activités agricoles ainsi que le tourisme. L'enjeu est de permettre à ces activités économiques de se maintenir, mais également de se développer. La commune d'Eguilles souhaite appuyer son projet autour des orientations suivantes :

1- Conserver le dynamisme du centre villageois par les orientations suivantes :

- **Permettre l'accueil et le maintien des commerces et services de proximité** au sein du village et ses premières extensions,
- **Favoriser les politiques de maintien du commerce.**

Pour ce faire, la municipalité a mis en œuvre les actions suivantes : exonération de places de stationnement pour les commerces, création de nouveaux parkings en centre-ville, mise en place de zones bleues, etc. Pour rappel, la capacité en stationnement des parkings du centre-bourg est proche de 330 places actuellement (parkings Duby, du Mail, de la Mairie, de la Rue d'Aix, des Jasses et des Mistons).

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

3- Conforter la ZA des Jalassières et proposer une mixité fonctionnelle et sociale. Diversifier les fonctions en proposant des programmes de logements, notamment sociaux, et profiter des atouts du site : disponibilité foncière, liaison avec les transports en commun, présence de commerces de proximité, de services à la personne, de services de santé...

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

- en affirmant la vocation des espaces agricoles,
- en préservant les espaces de cultures et les terroirs agricoles, sources de richesses économiques,
- en permettant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, excepté dans les espaces agricoles ayant un intérêt paysager.

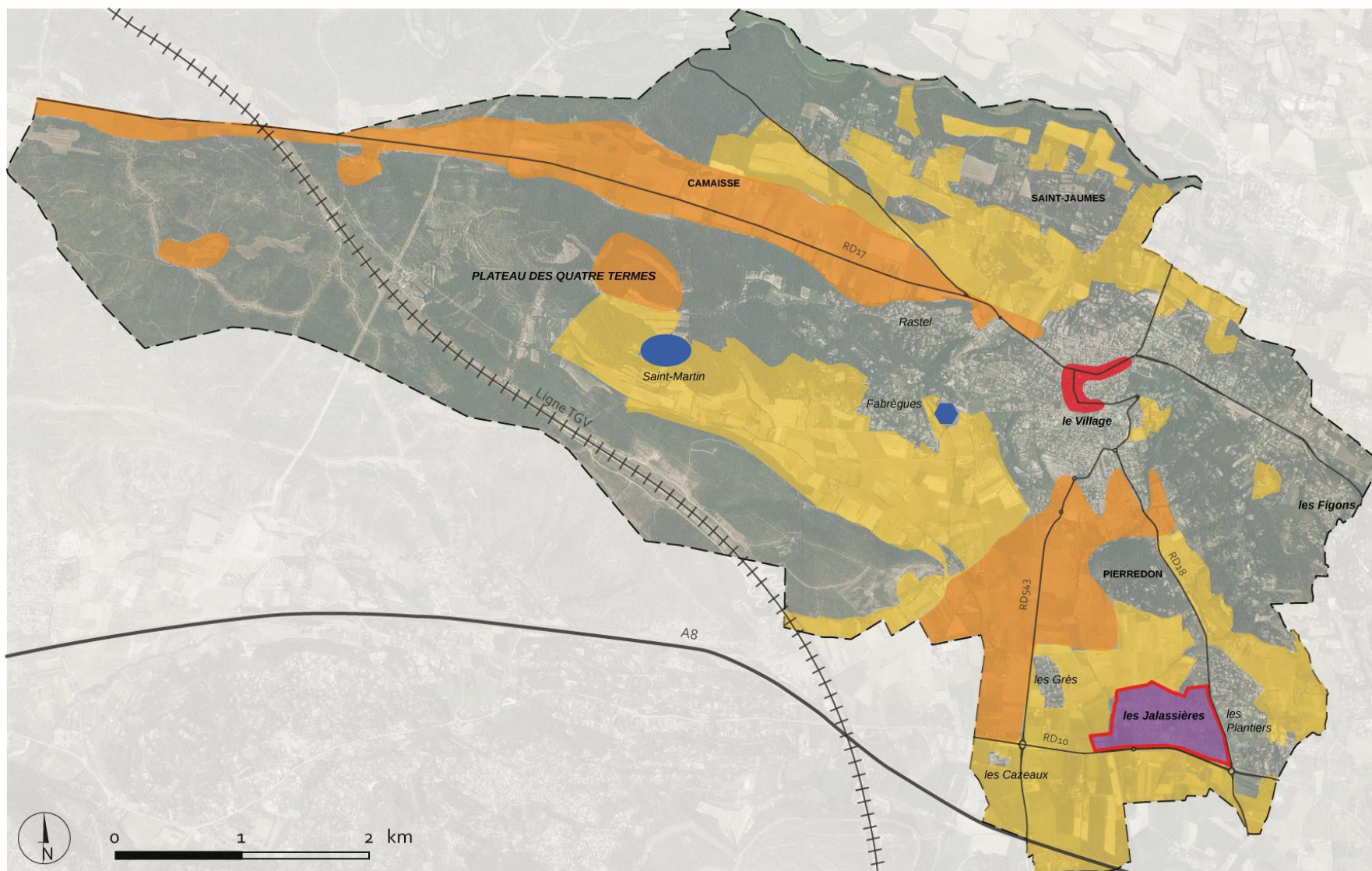
5- Limiter le mitage par de l'habitat au sein des espaces agricoles tout en permettant aux exploitations de fonctionner, en privilégiant le regroupement des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

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

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.

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

Axe 3 - Préserver les activités économiques sur le territoire



Conforter le dynamisme du centre villageois

-  Permettre le développement et le maintien des commerces et services de proximité

Conforter la zone d'activités économiques

-  Maintenir la zone d'activités des Jalassières dans son enveloppe actuelle
-  Conforter la zone d'activités des Jalassières et permettre la diversification des fonctions

Maintenir l'économie agricole

-  Permettre le développement des activités agricoles et des usages associés
-  Préserver les espaces agricoles d'intérêt paysager de toutes nouvelles constructions

Conforter et développer des zones de loisirs

-  Permettre l'accueil d'activités de loisirs dans le pôle de Saint Martin
-  Créer un espace vert et de loisirs