

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Eguilles



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier
d'approbation
Mars 2017

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
OAP 1 : Site Agate	7
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	7
Organisation actuelle du site	8
Eléments de diagnostic	9
OAP 1 : Eléments de programmation	11
OAP 2 : Site des anciennes tuileries de Marseille	15
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	15
Organisation actuelle du site	16
Eléments de diagnostic	17
OAP 2 : Eléments de programmation	19
OAP 3 : Site des nouveaux équipements	23
Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier	23
Organisation actuelle du site	24
Eléments de diagnostic	25
OAP 3 : Eléments de programmation	27

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU. Elles ont pour but de garantir un développement à la fois économique et résidentiel dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les trois sites d'OAP sont situés au sein ou à proximité de la zone d'activités des Jalassières, au sud du centre-village d'Eguilles. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des activités économiques, des commerces et des services de proximité. Elle est desservie par de grandes infrastructures routières (RD10 et RD18) ainsi que par les transports en commun.

L'ensemble de ces sites représentant une disponibilité foncière importante pour la commune.

Deux sites sont situés au sein même de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités : Le site Agate et le site des anciennes tuileries de Marseille. Un troisième site est identifié face à la zone des Jalassières, de l'autre côté de la RD10. Il s'agit d'un site pour l'accueil d'un projet d'intérêt général composé de deux futurs équipements : une gendarmerie et un équipement public d'intérêt collectif à destination des personnes âgées.

L'ensemble de ces projets visent à créer un véritable pôle de vie accueillant une variété de fonctions diverses : logements, commerces, services et équipements publics.

1

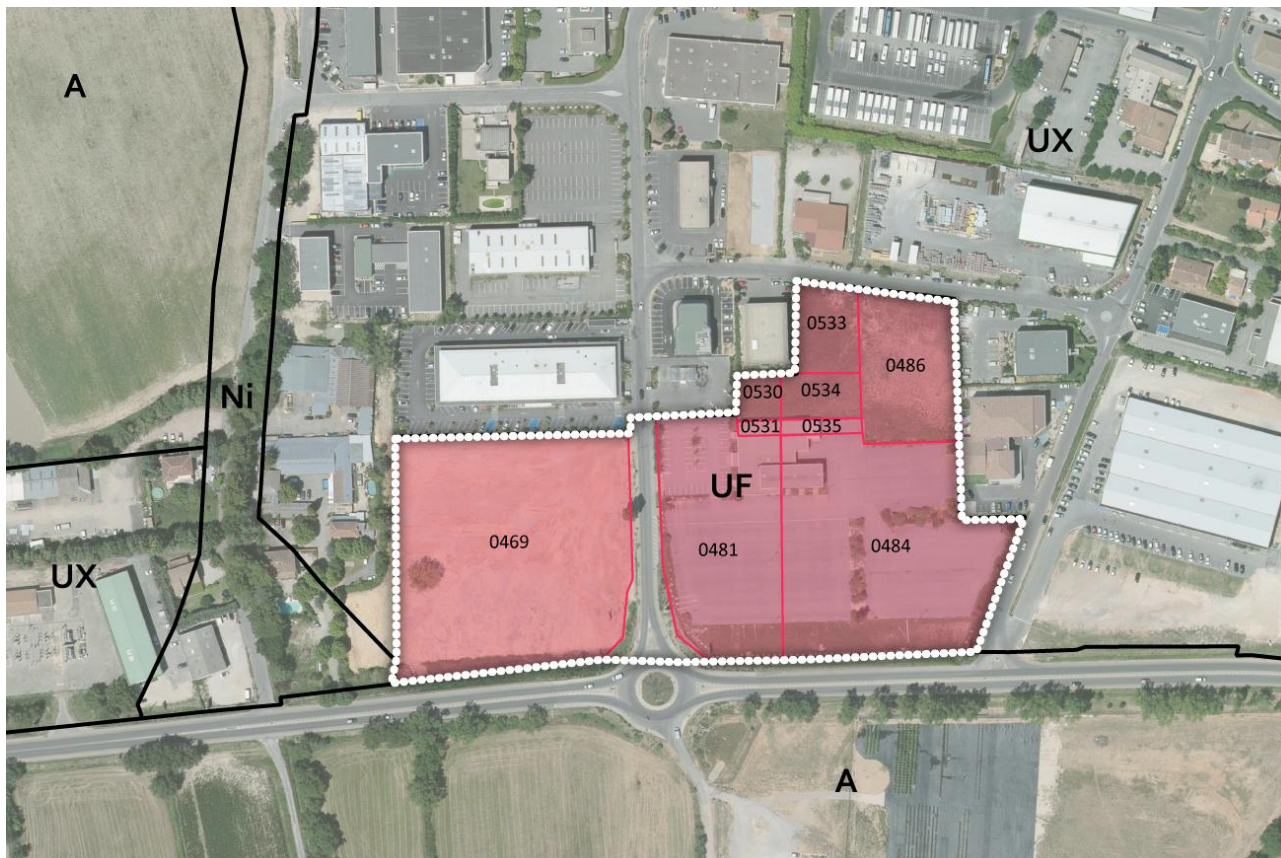


OAP 1

Site Agate

OAP 1 : SITE AGATE

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier



- UF** Zonage du PLU et nom de la zone
- 0469** Parcelles identifiées dans le périmètre du projet
-  Périmètre du projet

100 m

Le périmètre du projet est divisé en deux secteurs : la partie ouest qui comprend une parcelle (BD 469) et qui s'étend sur 1,23 hectare. La partie à l'est comprend, quant à elle, huit parcelles (section BD : 481, 484, 486, 535, 534, 533, 531 et 530). Elle possède une superficie de 2 hectares, pour un **périmètre** de projet total de **3,23 hectares**.

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé. Dans le PLU, le site de projet est classé en **zone UF**. La zone UF est une zone d'aménagement mixte au sein de la Z.A. des Jalassières, à vocation d'habitat et d'activités économique. Un projet d'aménagement est possible à condition de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble et qu'il y ait un raccordement aux réseaux publics.

Organisation actuelle du site



Le secteur d'études se situe dans une zone industrielle et commerciale, la zone d'activités des Jalassières, se définissant par la nature de ses activités. On recense à proximité directe un pôle de commerces et de services de proximité. Le reste de la zone est occupé par diverses activités économiques (artisanat, services, activités tertiaires, entrepôts...), un maillage de voies d'accès et des espaces de stationnements liés à ces activités. Quelques habitations ponctuelles en lien avec les activités de la zone (gardiennage, logement de fonction) sont également présentes.

Ce secteur d'activités est bordé par deux secteurs à vocation agricole, à l'ouest et au sud.

Le développement d'un projet mixte intégrant des logements, des commerces et des équipements collectifs viendra conforter l'offre existante en termes d'activités, et diversifier les fonctions avec la création d'habitat. Le site ayant de réels atouts et du foncier à valoriser.



Éléments de diagnostic



Organisation du territoire

- Ancien site commercial désaffecté
- Terrains non bâtis

100 m

Déplacements et accès

- RD10 offrant desserte et visibilité au site
- Voiries de desserte interne
- Nuisances visuelles et sonores dues à la proximité des axes routiers
- Accès au site existants
- Arrêts des bus L220 et L230 du Pays d'Aix

■ Organisation du territoire

Le site de projet est composé de deux formes d'occupation du sol.

La première, au sud-est, correspond à un ancien site commercial, plus précisément un concessionnaire automobile, entreprise Bovero. Aujourd'hui fermé, il laisse derrière lui un bâtiment d'une ampleur importante (0,11 ha) ainsi qu'un parking d'une surface d'environ 1,12 hectare.

Au nord et à l'ouest de l'entreprise se trouvent deux terrains non bâtis ne comportant aucune activités commerciales ou agricoles. Le terrain à l'ouest présente une superficie importante de 1,3 hectare et celui au nord de l'entreprise Bovero représente 0,5 hectare.



Entreprise Bovero désaffectée



Site non bâti à l'ouest du site Agate



Site non bâti au nord de l'entreprise Bovero

■ Déplacements et accès

L'ensemble du site est desservi par un réseau de voirie structurant. Au sud, se trouve la RD10 reliant Aix-en-Provence à Ventabren. Cette dernière pourra également être un facteur de visibilité pour les commerces, services ou établissements publics qui pourront s'implanter.

La zone d'activités est irriguée par un réseau de voie de desserte locale. Le site de projet bénéficiera de ce réseau existant comprenant les rues Agate et Corindon, ainsi que le chemin des Jalassières. Ces voies correspondent à un support de desserte permettant de créer des accès facilités au sein du périmètre de projet.

Les accès existants au site sont très limités. Il en existe seulement deux, situés à l'entrée de l'entreprise Bovero, à l'ouest du bâtiment principal. Les deux terrains non bâtis ne possèdent à ce jour aucun accès aménagé.

Les accès au site ainsi que les voies de desserte interne devront être entièrement créés.

Le projet devra également réfléchir à limiter les nuisances sonores et visuelles provenant de l'axe principal de la RD10.



Rue Agate



Rue Corindon

Les lignes de bus du Pays d'Aix L220 (Coudoux - Ventabren - ZI Eguilles - Aix-en-Provence) et L230 (Eguilles - Aix-en-Provence) desservent le site via deux arrêts sur les rues Agate et Corindon. Cette desserte par les transports en commun existants est un atout pour le développement d'un pôle de vie sur cette zone. En effet, cela permet de proposer une mobilité autre que la voiture individuelle vers et à partir du site.

OAP 1 : Eléments de programmation



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

Superficie de la zone
3,23 hectares

Vocation actuelle du site
Activités économiques

Vocation projetée du site
Activités économiques
Commerces et services de proximité
Habitat
Equipements publics

Prescriptions

■ Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

L'urbanisation est soumise à condition d'un raccordement aux réseaux publics communaux.

Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

■ Eléments de programme

Le projet communal vise à **permettre la création d'une nouvelle centralité au sein du pôle d'activités des Jalassières**. L'objectif est de faire émerger un **pôle de vie** structuré autour de quatre **fonctions variées** : la création de nouveaux logements mixtes, de commerces, de services de proximité ainsi que d'équipements publics et collectifs. Le projet se base sur la volonté de répondre aux besoins de la population actuelle tout en anticipant les besoins futurs, liés à la croissance démographique de la commune. Ce pôle de vie mixte sera l'opportunité pour faire émerger des programmes intégrant des logements sociaux.

Au sein de cette nouvelle centralité seront autorisés :

Environ 80 logements :

- De type mixtes, petits collectifs, maximum en étages R+2
- Respect d'une densité de 30 logements par hectare
- 50 % de logements locatifs sociaux au sein des programmes de logements
- 10% de logements pour des primo-accédants
- 40% de logements pour l'accession à la propriété

Des commerces

Des services de proximité

Des équipements publics et collectifs

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50% maximum de la surface des terrains.

Le projet devra prendre en compte un **recul de 50 mètres depuis l'axe de la RD 10**.

■ Déplacements et accès

Le site pourra être organisé avec un minimum de **3 nouveaux accès** à créer à la fois sur la partie Est et Ouest du site.

Sur le secteur à l'Est, deux accès seront à implanter permettant de **réaliser un principe de bouclage de voirie**. Le premier accès se fera à l'ouest, depuis de la rue Agate, principale voie d'accès au site. Le second se situera au nord, depuis la rue Corindon afin de faciliter l'accès par cette voie aujourd'hui inexistant.

Sur le secteur ouest, l'objectif sera de créer **au moins un accès direct** au site, depuis la rue Agate principale voie d'accès au site.

La création des voies et accès doit également répondre à l'objectif de proposer des déplacements fluides et sécurisés pour l'ensemble des usagers des différentes fonctions (habitants, commerçants, clients etc.).

En plus des accès véhicules, ce site sera desservi par les transports en commun grâce aux deux arrêts de bus des lignes L220 et L230 du Pays d'Aix présents sur la rue Agathe et la Rue Corindon.

La réalisation du **parc relais** à l'horizon 2023 viendra renforcer l'attractivité du pôle de vie du site Agate et compléter ses fonctions. Une liaison douce (piétons/cycles) permettra de rejoindre cet espace de stationnement et l'arrêt de bus des Valladets sur la rue Agate.

■ Aménagement paysagers

L'espace en recul devra accueillir un **traitement paysager** ainsi que la création d'un écran végétal le long de la RD10. Ce dernier aura pour but de limiter les nuisances visuelles et sonores de la départementale et d'améliorer le cadre local pour les nouvelles structures implantées. **La hauteur des haies devra être limitée à 2 mètres maximum** afin de conserver une certaine visibilité de la zone d'activités.

Les espaces verts, en pleine terre, devront représenter au minimum 10% de la surface du terrain.

2.

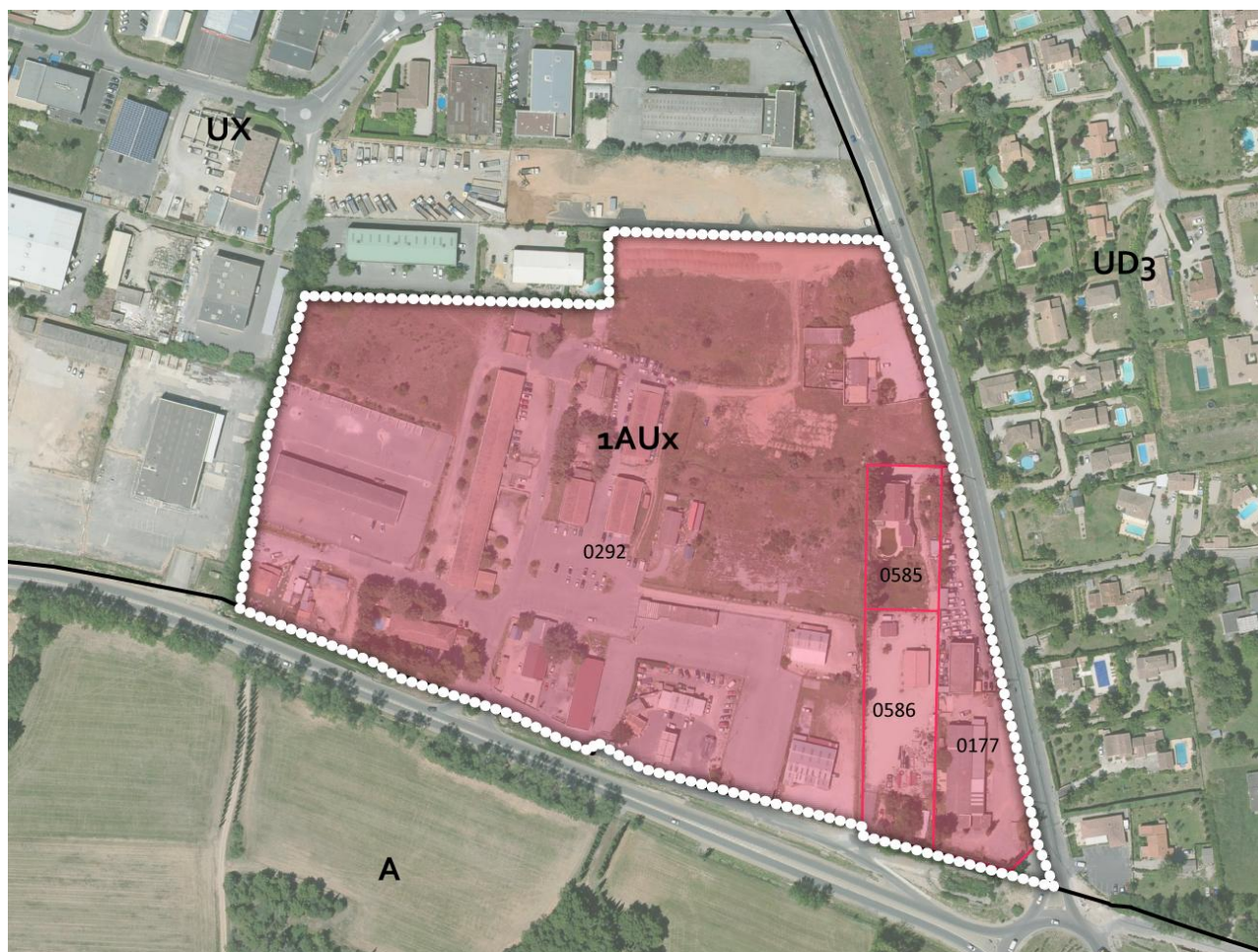


OAP 2

Site des
anciennes
tuileries de
Marseille

OAP 2 : SITE DES ANCIENNES TUILERIES DE MARSEILLE

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier



- A** Zonage du PLU et nom de la zone
- 0292** Parcelles identifiées dans le périmètre du projet
- 0292** Périmètre du projet

100 m

Le site de projet s'étend sur **7,5 hectares au total**.

Il comprend une **partie urbanisée et bâtie**, principalement par des entreprises, d'une superficie d'environ **5,3 hectares**.

Le reste du site est constitué de **terrains non bâtis** et correspond à environ **2,2 hectares**.

Le périmètre de projet intègre au total quatre parcelles (section BD : 292, 585, 586 et 177).

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé. Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en **zone 1AUx**. La zone 1AUx est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'activités économiques et d'équipements publics, sous condition de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble et d'un raccordement aux réseaux publics.

Organisation actuelle du site



Le secteur d'études se situe dans une zone industrielle et commerciale, la zone d'activités des Jalassières, se définissant par la nature de ses activités. On recense à proximité directe ainsi que dans le périmètre de projet, des commerces et services de proximité. Le reste de la zone est occupé par diverses activités économiques (artisanat, services, activités tertiaires, entrepôts...), un maillage de voies d'accès et des espaces de stationnements liés à ces activités. Quelques habitations ponctuelles en lien avec les activités de la zone (gardiennage, logement de fonction) sont également présentes.

Un secteur d'habitation (quartier des Plantiers) est présent à l'est de la zone d'activités, séparé par la RD 18 qui rejoint le village d'Eguilles. Au sud des Jalassières, se trouve un large secteur à vocation agricole, séparé par la RD 10.

Le projet viendra conforter l'offre existante en termes d'activités et diversifier les fonctions (commerces, services, équipements publics...). Le site ayant de réels atouts et du foncier à valoriser.



Éléments de diagnostic



Organisation du territoire

- Site commercial constitué de plusieurs entreprises
- Terrains non bâtis

100 m

Déplacements et accès

- RD10 offrant desserte et visibilité au site
- Voiries de desserte interne
- Nuisances visuelles et sonores dues à la proximité des axes routiers
- Accès au site existants
- Arrêts des bus L220 et L230 du Pays d'Aix

■ Organisation du territoire

Le site de projet est composé de trois formes d'occupation du sol.

La première correspond à la fonction principale que propose la zone commerciale. Il s'agit principalement de bâtiments commerciaux ou industriels à vocation économique. L'ensemble des bâtiments comportent des aires de stationnement, attenantes à la structure et facilitant l'accès aux usagers.

Au nord du périmètre de projet, se trouvent plusieurs terrains non bâtis. Ils représentent un potentiel de densification important pour la zone d'activités.



Enfin, quelques habitations sont présentes au sein du site principalement en tant que logement de fonction ou de gardiennage. Le site présente ainsi une vocation multifonctionnelle.



■ Déplacements et accès

L'ensemble du site est desservi par un réseau de voirie structurant et bien dimensionné pour supporter une desserte importante.

Au sud, se trouve la RD 10 reliant Aix-en-Provence à Ventabren. Cette dernière permet d'offrir une bonne desserte aux activités initialement présentes ainsi qu'aux futurs aménagements qui pourront se réaliser. La présence de la RD 18 est également un axe structurant de la circulation qui relie la zone d'activités au village d'Eguilles.

Le site de projet est desservi par **un accès existant** au sud, accessible depuis la RD 10 permettant de circuler dans l'ensemble du site.

Des voies d'accès internes permettent de circuler et d'accéder aux différentes activités présentes. Les activités implantées en limite à l'est, proches de la RD 18, ont en revanche des accès depuis la départementale.



Les accès au site ainsi que les voies de dessertes devront être développés et renforcés pour accueillir de nouvelles activités et fonctions.

Le projet devra également réfléchir à limiter des nuisances sonores et visuelles provenant de l'axe majeur, à savoir, la RD 10.

En terme de desserte par les transports en commun, deux lignes de bus circulent à proximité du site, au Nord, en empruntant la rue Serpentine. Les lignes L220 et L230 desservent en effet deux arrêts sur cette voirie, depuis lesquels le site de projet est rapidement accessible à pied. De même, au Sud, la ligne 220 dispose d'un arrêt en bordure de la RD10, à proximité immédiate du site de projet.

OAP 2 : Eléments de programmation



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

Superficie de la zone
7,5 hectares

Vocation actuelle du site
Activités économiques

Vocation projetée du site
Activités économiques
Commerces et services de proximité
Equipements publics

Prescriptions

■ Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques et d'équipements publics.

L'urbanisation est soumise à condition d'un raccordement aux réseaux publics communaux.

Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

■ Eléments de programme

Le projet communal vise à **conforter les activités économiques existantes** au sein du pôle d'activités autour des fonctions de commerces, services et équipements.

Le projet se base sur la volonté de répondre aux besoins de la population actuelle tout en anticipant les besoins futurs, liés à la croissance démographique de la commune.

Au sein de cette nouvelle centralité seront autorisés :

Activités économiques diverses

Commerces

Services de proximité

Equipements publics et collectifs

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50% maximum de la surface des terrains.

■ Déplacements et accès

L'**accès existant** sur le site des anciennes tuileries de Marseille seront **conservés, aménagés et recalibrés** selon les nouvelles fonctions. En parallèle, au moins **un nouvel accès** sera créé au nord-ouest, afin de faciliter l'accès au site depuis différents itinéraires.

Les voies de desserte interne devront prévoir la réalisation d'un **principe de bouclage de voirie**. Les différents réseaux pourront être réaménagés et améliorés pour supporter l'augmentation de la fréquentation.

La création des voies et accès doit également répondre à l'objectif de conserver des déplacements fluides et sécurisés pour l'ensemble des usagers des différentes fonctions de la zone (habitants, commerçants, clients etc.).

Dans ce sens, les liaisons douces entre le site de projet et les trois arrêts de bus les plus proches devront être soignées pour permettre une circulation sécurisée des piétons/cycles vers le réseau de transports en commun. L'objectif est de faciliter une mobilité alternative à la voiture individuelle.

■ Aménagements paysagers

L'espace en recul depuis la RD 10 devra accueillir un **traitement paysager** ainsi que la création d'un écran végétal le long de la RD10. Ce dernier aura pour but de limiter les nuisances visuelles et sonores de la départementale et d'améliorer le cadre local pour les nouvelles structures implantées.

La hauteur des haies devra être limitée à 2 mètres maximum afin de conserver une certaine visibilité de la zone d'activités.

Les espaces verts, en pleine terre, devront représenter au minimum 10% de la surface du terrain.

3



OAP 3

Site des
nouveaux
équipements

OAP 3 : SITE DES NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Documents d'urbanisme en vigueur et patrimoine foncier



- A Zonage du PLU et nom de la zone
- 0385 Parcelle identifiée dans le périmètre du projet
- Périmètre du projet

100 m

Le site du projet s'étend sur **3,53 hectares** au total, répartis en **0,8 ha de voie** correspondant à la RD10 et **2,65 ha d'espaces non bâtis**.

Le périmètre du projet intègre deux parcelles (AY 385 et 388) ainsi qu'une partie de la RD10.

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que le règlement associé. Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en **zone 1AUB**. La zone 1AUB est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, sous condition de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble et d'un raccordement aux réseaux publics.

Organisation actuelle du site



-  Zone agricole
-  Zone d'habitat
-  Zone industrielle ou commerciale
-  Périmètre du projet

100 m

Le secteur d'études se situe en bordure de la RD 10, face à la zone d'activités des Jalassières et au quartier d'habitation des Plantiers. Il est ainsi inséré entre la RD 10 et la RD 18 en direction des Milles, faisant de lui un site stratégique.

Le site fait partie d'un espace anciennement à vocation agricole, aujourd'hui représentant une friche non cultivée. Il est localisé au sud de la zone d'activités.

Le projet qui prévoit le développement de deux nouveaux équipements publics et collectifs, sera en interface avec les différentes fonctions déjà présentes à proximité et en accès direct sur des axes structurants.

Éléments de diagnostic



Organisation du territoire

- Terres agricoles en friche
- Domaine public

50 m

Déplacements et accès

- Axes majeurs offrant une bonne desserte au site
- Accès au site existants
- Arrêts du bus L220 du Pays d'Aix

■ Organisation du territoire

Le site de projet est composé d'un large terrain agricole enherbé en friche. Les parcelles sont séparées en trois terrains par deux haies plantées de cyprès, favorisant peu la culture des terres. Aucun bâtiment ou équipement agricole n'est présent sur le secteur de projet. La friche représente environ 2,65 hectares.

■ Déplacements et accès

L'ensemble du site est desservi par un réseau de voirie structurant et bien dimensionné pour supporter une desserte importante.

Ce dernier est structuré autour de deux axes structurants. Il est bordé, au nord, par la RD 10 reliant Aix-en-Provence à Ventabren. A l'ouest, le site de projet est desservi par la RD 18 qui permet de relier le centre d'Eguilles aux Milles. L'ensemble de ces réseaux est un facteur indispensable à l'implantation d'un équipement public telle que la gendarmerie qui nécessite l'accès rapide à plusieurs voies stratégiques.

Concernant les accès au site, il en existe aujourd'hui deux principaux. Un accès est disponible à partir de l'habitation, au nord-est de la parcelle. Un second accès est disponible à l'ouest du site, depuis la RD 18 (actuellement clôturé par un grillage).



Accès au site, clôturé, depuis la RD 18



Vue sur la RD 18 depuis l'accès au site



Le site de projet, actuellement en friche

En terme de desserte par les transports en commun, le site est doté au Nord, sur la RD10, de deux arrêts de bus de la ligne L220 (Coudoux - Ventabren - ZI Eguilles - Aix-en-Provence). Par conséquent, l'accès à cet espace via un mode de déplacement autre que la voiture individuelle sera possible et facilité.

OAP 3 : Eléments de programmation



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

Superficie de la zone

3,53 hectares, dont 0,8 ha de voie (RD10)

Vocation actuelle du site

Friche agricole

Vocation projetée du site

Equipements publics et collectifs

Prescriptions

■ Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'équipements publics et d'habitat.

L'urbanisation est soumise à condition d'un raccordement aux réseaux publics communaux.

Les aménagements pourront se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

■ Eléments de programme

Le projet d'OAP vise à permettre l'implantation d'un **projet d'intérêt général**, comprenant la réalisation de deux nouveaux équipements publics. Il s'agit de créer une gendarmerie et un établissement public d'intérêt collectif à destination des personnes âgées. Le but est de répondre aux besoins de la population actuelle tout en anticipant les besoins futurs, liés à la croissance démographique de la commune.

Concernant le **projet de gendarmerie**, il s'agira de délocaliser la structure présente dans le centre-village mais qui n'est plus adaptée, afin de la transférer proche des axes de circulation stratégiques. Près de 7 000 m² minimum de terrain sont nécessaires pour la création de cette nouvelle gendarmerie. La proximité de la RD 10 et de la RD 18, deux axes structurants du territoire, est essentielle pour l'implantation d'un tel équipement. Ce projet comprendra **17 logements en caserne** pour le personnel.

La **création d'un établissement public d'intérêt collectif à vocation médicale** intervient dans le cadre de la délocalisation de l'équipement de santé présent dans le village. Cet équipement public est rendu nécessaire par les besoins croissants d'accès aux soins et aux services de santé, notamment en lien avec le vieillissement de la population et la forte représentation des retraités au sein de la commune d'Eguilles.

Par ailleurs, la **délocalisation de ces deux équipements**, aujourd'hui présents dans le village, permettront de dégager des **projets de renouvellement urbains** au sein des bâtiments existants afin de réaliser des logements ainsi que des logements locatifs sociaux. Pour exemple, au niveau de l'actuelle gendarmerie, 8 à 10 logements pourront être réalisés.

■ Déplacements et accès

La création d'un accès sur la RD10 et d'un accès sur la RD18 est possible, et devront être dédiés chacun à un équipement public. L'accès existants sur la RD18 pourra être conservé si nécessaire. Le choix des accès sur l'une ou l'autre des départementales sera déterminé en fonction des besoins et de l'aménagement du site.

Les liaisons douces entre le site de projet et les deux arrêts de bus les plus proches devront être soignées pour permettre une circulation sécurisée des piétons/cycles vers le réseau de transports en commun. L'objectif est de faciliter une mobilité alternative à la voiture individuelle pour accéder au site.

■ Aménagement paysagers

Il conviendra de conserver la haie plantée existante, en bordure de RD 10, afin de limiter les nuisances liées à la voirie et de préserver un cadre de vie agréable. Au besoin elles pourront être remplacées par d'autres plantations.

Afin de **traiter la frange urbaine en interface avec l'espace agricole**, un aménagement paysager devra être réalisé par la plantation d'essences végétales permettant de réaliser un masque de végétation et une intégration avec l'espace agricole.