



VILLE D'EYGALIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Europôle de l'Arbois
Bâtiment Marconi
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 12 53 31
www.planed.fr



Mairie d'Eygalières
Hôtel de Ville
Place Marcel Bonnein
13810 Eygalières
Téléphone : 04 90 95 91 01
www.mairieeygalieres.com

Sommaire

1- Pour un modèle de développement urbain qualitatif « sur mesure »	2
a. Accueillir une population permanente en privilégiant une politique active sur le logement accessible	2
b. Accueillir des résidents secondaires qui participent, comme les résidents principaux, aux besoins de la commune	2
c. Acter un projet urbain qui allie proximité, densification et maintien du cadre de vie ..	3
d. Poursuivre la politique d'équipements publics, gage de qualité de vie pour les habitants et d'attractivité pour de nouveaux habitants (social, sport, culture, ...) et compléter le maillage de voiries et de stationnement	3
e. Développer des alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements de proximité : maillage de modes doux vers le centre du village et la Zone d'Activités Grandes Terres.....	4
2- Pour une économie locale qui bénéficie aux habitants de la commune	5
a. Poursuivre le développement de la ZA Grandes Terres en privilégiant les activités artisanales et de création (artistique ou autre)	5
b. Maintenir et développer le tissu commercial et de services de proximité	5
c. Garantir la pérennité des espaces et activités agricoles.....	6
d. Etendre la saison touristique qui est un support fort de l'économie locale (services, commerces, structures d'hébergement) tout en maintenant une approche originale du tourisme	7
3- Pour un environnement de qualité garant d'un cadre de vie exceptionnel	8
a. Valoriser les paysages et le patrimoine bâti	8
b. S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue et la renforcer	8
c. Prévenir les risques (ruissellement, incendie, ...) et limiter les nuisances (pollution, bruit).....	8
d. Favoriser un habitat respectueux des principes d'un urbanisme durable et favoriser les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables.....	9

1- Pour un modèle de développement urbain qualitatif « sur mesure »

a. Accueillir une population permanente en privilégiant une politique active sur le logement accessible

Les données statistiques de la commune mettent en évidence un recul de la population permanente d'Eygalières ces 10 dernières années. Ces données sont à mettre en perspective avec des opérations récentes de logements accessibles qui redynamisent la croissance démographique de la commune. En effet, Eygalières compte aujourd'hui 115 logements sociaux (locatif social, accession à la propriété), ce qui correspond à près de 8% des résidences principales.

La commune souhaite poursuivre cet effort pour soutenir une croissance démographique maîtrisée avec un objectif de **400 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit 1,1% de variation annuelle de population.**

Cet objectif correspond à un besoin de 15 résidences principales par an : 10 résidences principales pour accueillir la nouvelle population et 5 résidences principales pour le desserrement des ménages.

Orientations :

- Disposer d'une offre immobilière large pour accueillir la population attendue
- Poursuivre une politique foncière communale pour maîtriser les prix des opérations d'ensemble et peser sur l'évolution des prix et des loyers.
- Compléter le parcours résidentiel avec des logements intermédiaires à prix maîtrisés
- Accueillir une population permanente de jeunes ménages avec enfants qui participe au dynamisme social et commercial du village à travers une politique de logements accessibles
- Fixer les personnes âgées avec une offre en logements et des services à la personne adaptés
- Encadrer les opérations privées de manière qualitative (architecture, paysage, ...)

b. Accueillir des résidents secondaires qui participent, comme les résidents principaux, aux besoins de la commune

Les résidences secondaires représentent plus de 30% du parc de logements d'Eygalières. Les résidents secondaires participent pleinement à la dynamique sociale, culturelle et économique de la commune. Ils sont majoritairement présents pendant les vacances scolaires mais beaucoup s'installent définitivement pour leur retraite.

La commune a pour objectif de poursuivre l'accueil de résidents secondaires, de manière maîtrisée avec une offre de logements qualitative : + 5 résidences secondaires par an soit + 75 résidences secondaires d'ici 2030.

Orientations :

- Maintenir le niveau d'accueil des résidents secondaires qui contribuent à l'activité des artisans, commerçants, aux ressources de la commune et au dynamisme culturel
- Augmenter la présence et le taux d'occupation des résidences secondaires en proposant des services, activités et équipements attractifs (animations, sport, randonnées, culture...)

c. Acter un projet urbain qui allie proximité, densification et maintien du cadre de vie

Le développement d'Eygalières s'est fait depuis 25 ans à partir d'une stratégie qui a été mise en œuvre à travers le Plan d'Occupation des Sols.

L'objectif principal du PADD est d'acter un projet urbain qualitatif qui par une répartition équilibrée des espaces permette de répondre aux objectifs de constructions de logements diversifiés incluant **la valorisation du centre ancien, la densification d'espaces stratégiques et transition vers les massifs et les espaces agricoles.**

La densité moyenne actuelle est de 10 logements/ha en moyenne. L'objectif de la commune est de favoriser une augmentation de la densité moyenne en respectant l'identité communale :

- Avec des secteurs denses (opérations d'ensemble maîtrisées : communales ou autres) en résidences principales avec une densité moyenne de 30 logements/ha pour 180 logements, soit un besoin en foncier d'environ 6 hectares.
- Avec des secteurs peu denses (entre 5 et 15 logements / ha) : besoin d'environ 14 hectares pour 120 logements

La densité moyenne passerait ainsi de 10 à 15 logements par hectare (+50%) avec un besoin de foncier disponible de 20 hectares. La commune dispose de ce foncier disponible à l'intérieur de son enveloppe bâtie actuelle.

Orientations :

- Préserver le vieux village : valeur patrimoniale et culturelle, ...
- Valoriser le centre ancien : rénovation des bâtiments existants, qualité des espaces publics, ...
- Densifier à proximité du centre de vie et en adéquation avec les différents pôles d'habitat (EHPAD, opérations d'ensemble, ...)
- Maintenir des zones de transition vers les massifs et les espaces agricoles : limiter l'imperméabilisation (risques) et préserver les qualités paysagères et écologiques (haies, ...)
- Fixer les limites de l'urbanisation qui tiennent compte de ces différents types d'espaces et de l'histoire d'Eygalières et respecter les objectifs de modération de la consommation de l'espace en restant dans l'enveloppe urbaine actuelle.

d. Poursuivre la politique d'équipements publics, gage de qualité de vie pour les habitants et d'attractivité pour de nouveaux habitants (social, sport, culture, ...) et compléter le maillage de voiries et de stationnement

Eygalières dispose aujourd'hui d'un niveau d'équipements publics très satisfaisant qui participe pleinement à la qualité de vie du village. L'objectif est d'anticiper sur les besoins futurs en équipements, pour les adapter à l'arrivée de nouveaux habitants.

Un effort est en cours dans le domaine des équipements sportifs pour faciliter la pratique du sport (construction d'une maison des sports).

Cette réalisation permettra également de développer le centre aéré pour les jeunes de la Commune.

Par ailleurs, il convient d'agir sur la création et l'aménagement de nouveaux espaces publics de qualité qui soient de nature à améliorer l'accès au cœur du village lors des manifestations commerciales (marché), festives ou culturelles qui y sont organisées.

Orientations :

- Réaliser de nouveaux équipements publics ou l'extension d'équipements existants en fonction de la nouvelle population (maison des associations, cantine et école, crèche, salle des sports, ...)
- Pérenniser les investissements de réseaux en faisant porter la densification par les secteurs desservis par les réseaux publics (eau potable, assainissement) tout en permettant des constructions moins denses dans les zones d'assainissement individuel, en s'assurant de leur conformité sanitaire.
- Développer des équipements culturels et de loisirs pour les résidents (sports, musique, théâtre, cinéma, ...)
- Poursuivre le maillage de voiries pour compléter une trame plus efficace de déplacements (piétons, cyclistes, véhicules...) et de stationnement (parkings, espaces publics...)

e. Développer des alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements de proximité : maillage de modes doux vers le centre du village et la Zone d'Activités Grandes Terres

La situation géographique d'Eygalières participe à son cadre de vie et rend également les habitants plus dépendants à la voiture individuelle. L'usage de la voiture individuelle est encore un "réflexe" pour les déplacements du quotidien, de proximité. L'objectif est d'offrir aux habitants des alternatives efficaces et sécurisées pour privilégier les déplacements à pied ou à vélo, ainsi qu'à travers une action continue sur le stationnement et le plan de circulation.

Une des spécificités d'Eygalières est que le village compte quasiment autant d'emplois que d'actifs. La zone d'activités des Grandes Terres est particulièrement attractive, au bord de la RD99. L'objectif est également de faciliter l'usage du vélo pour relier le centre du village avec la ZA.

Orientations :

- Développer un maillage de modes doux depuis les secteurs d'habitat existants et futurs vers le centre-village
- Optimiser les déplacements à travers un itinéraire cyclable en direction de la zone d'activités des Grandes Terres
- Privilégier les opérations de logements accessibles au plus proche du centre de vie pour limiter la dépendance à la voiture pour les déplacements de proximité
- Saisir toutes les opportunités de création d'espaces publics et de voies piétonnes.

2-Pour une économie locale qui bénéficie aux habitants de la commune

Les orientations communales s'inscrivent dans le schéma de développement économique de l'intercommunalité.

a. Poursuivre le développement de la ZA Grandes Terres en privilégiant les activités artisanales et de création (artistique ou autre)

La commune a aménagé et continue d'étendre, avec l'aide de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA), la zone d'activités économiques des Grandes Terres. Grâce à ces réalisations, la commune recense près de 150 artisans et entrepreneurs, qui emploient environ 500 personnes.

Idéalement située, aux abords de la RD99, la ZA des Grandes Terres est particulièrement attractive et sa récente extension a permis de travailler sur un projet qualitatif (matériaux, harmonisation, stationnements, ...).

Orientations :

- Poursuivre la qualification de la ZA des Grandes Terres : espaces publics, aménagements, signalétiques, entrées de zone, façades...
- Garantir son intégration et sa qualité paysagère (entrée sud, ...) et environnementale (risques, pollution des sols, biodiversité, gestion des déchets)
- Favoriser la production d'énergie solaire sur les bâtiments industriels et artisanaux à l'image de l'entreprise RICHEL
- Soutenir le développement numérique, un vecteur économique fondamental : améliorer la couverture Haut Débit et Très Haut Débit dans la ZA et sur toute la commune
- Permettre son extension déjà prévue en maîtrise d'ouvrage publique, sur 3 hectares

b. Maintenir et développer le tissu commercial et de services de proximité

Les commerces et services de proximité constituent des activités essentielles à la vitalité d'un territoire aux caractéristiques rurales comme celui d'Eygalières. Ce sont elles qui permettent de conserver une qualité de vie, de renforcer les liens sociaux et donc de maintenir et d'attirer les populations. A Eygalières, les commerces et services pour les besoins du quotidien existent.

Certains commerces ont toutefois des problèmes liés à l'attractivité des grandes surfaces commerciales extérieures, mais aussi à une saisonnalité très forte.

Orientations :

- Pérenniser les commerces et services de proximité et les développer au fur et à mesure de l'accueil de population Assurer une veille commerciale : identifier les locaux vacants, éviter le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, mettre en place le droit de préemption sur les baux commerciaux.

Intentions :

- Amplifier l'image d'un village terre d'accueil pour artistes et créateurs
- Accompagner les activités de proximité dans les évolutions (travaux, ...) avec des aides directes (FISAC, ...) et des actions collectives
- Renforcer l'animation commerciale en développant des événements mettant en valeur les spécificités locales et les produits régionaux.

c. Garantir la pérennité des espaces et activités agricoles

L'agriculture est un des piliers de l'économie de la commune, en plus de son rôle majeur pour la qualité des paysages, de la biodiversité. Elle marque l'identité du territoire.

Les atouts de l'agriculture à Eygalières sont : l'eau avec le canal des Alpines et son réseau de fioles avec plus de 750 hectares de terres arables à l'arrosage. Des surfaces non exploitées (friches) qui constituent des réserves pour conforter les activités agricoles existantes ou pour permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

Les cultures identitaires sont la vigne, l'olivier, le maraîchage, l'arboriculture et l'amandier.

Le tourisme est également une opportunité de développer un marché de proximité, un accueil à la ferme.

Les faiblesses sont essentiellement des prix de terres élevés, surtout quand elles sont accompagnées par de l'immobilier, des propriétés morcelées et des conditions de reprises difficiles.

Orientations :

- Garantir la pérennité du foncier agricole
- Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation et particulièrement les espaces non irrigués qui se trouvent au sud du Canal des Alpines jusqu'au village tout en permettant aux véritables projets agricoles de se réaliser.
- Développer les circuits courts d'approvisionnement alimentaire et valoriser les productions locales
- Valoriser la mosaïque agricole, vecteur fort de la diversité des paysages et de la qualité des différents milieux qui y sont liée.
- Développer la filière amande, une culture alternative et identitaire, afin d'accompagner et diversifier l'agriculture
- Réguler l'évolution des logements existants dans la zone agricole et qui ont perdu leur vocation (extension dans les bâtiments existants et extensions mesurées)
- Diversifier l'agriculture avec des activités complémentaires : agri-tourisme, ...
- Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau hydraulique
- Favoriser le pastoralisme, pour gérer les interfaces entre le massif et l'urbanisation (coupes feux) et maintenir la biodiversité

d. Etendre la saison touristique qui est un support fort de l'économie locale (services, commerces, structures d'hébergement) tout en maintenant une approche originale du tourisme

Au regard de l'attractivité et des ressources du territoire (cadre de vie, paysage provençal, climat méditerranéen, patrimoine historique d'exception, offre culturelle riche,...), le tourisme représente une économie essentielle et incontournable dans les Alpilles.

L'attractivité touristique d'Eygalières est fondée sur une approche originale qui exclut les grands équipements en privilégiant l'accueil de proximité et en limitant la taille des établissements hôteliers. De nombreux gîtes et chambres d'hôtes ont naturellement été créés pour répondre à la demande.

L'offre d'activités est essentiellement liée à la nature, aux activités de plein air, au patrimoine historique et à la culture.

Une dynamique nouvelle doit être impulsée pour atténuer et limiter les effets d'une saisonnalité trop marquée.

- *Orientations* : Etudier la nécessité d'un lieu d'information touristique afin d'identifier et de promouvoir les différentes activités et offres (hébergement, restauration) existantes sur le territoire
- Développer l'accueil touristique de proximité, de petits établissements, (gîtes, chambres d'hôtes, hôtels de taille limitée, ...)
- Poursuivre les aménagements des espaces publics et du vieux village qui renforcent son attractivité touristique
- Pérenniser et développer l'image d'un village d'accueil pour artistes et artisans d'art
- Développer des activités de nature, comme le cyclotourisme et la randonnée avec des itinéraires reliant les axes structurants (piste transeuropéenne n°8 au nord de la RD99) et en créant de nouveaux circuits comme par exemple le long du canal des Alpines si possible en relation avec les partenaires.

Intentions :

- Soutenir la dynamique culturelle avec des manifestations et programmes de grande qualité (Festival de Musique, ...) et des équipements adaptés
- Prendre le leadership de la dynamique qui se crée autour de l'amandier pour ses retombées touristiques (création de l'arboretum et du musée de l'amandier).

3-Pour un environnement de qualité garant d'un cadre de vie exceptionnel

a. Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

Eygalières est inscrit dans un site d'exception : les Alpilles. Entre plaine agricole et massifs boisés, le village s'est développé dans un écrin, au pied d'un éperon rocheux.

La commune dispose d'un patrimoine paysager et bâti remarquable qu'elle souhaite protéger et valoriser à travers son document d'urbanisme, l'application de Directive Paysagère des Alpilles et son adhésion à la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.

Orientations :

- Appliquer la Directive Paysagère des Alpilles (Cônes de vue, Zone visuellement sensible et paysages naturels remarquables et construits)
- Valoriser les paysages et le caractère du village dans les projets urbains
- Protéger le réseau hydraulique, marqueur identitaire (paysage, patrimoine...) et retrouver la mémoire de ces chemins d'eau dans le tissu urbain
- Protéger le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt local
- Maintenir des ouvertures et des respirations dans le tissu villageois qui valorisent et sauvegardent l'ambiance paysagère et les points de vue remarquables.

b. S'appuyer sur la Trame Verte et Bleue et la renforcer

La commune jouit d'une richesse écologique remarquable soulignée par la présence de périmètres d'inventaires et de zones de gestion contractuelles (réseau Natura 2000) mais aussi de continuités écologiques fonctionnelles.

L'objectif est de préserver et pérenniser la biodiversité et les milieux naturels, en particulier la partie sud de la commune, en accord avec les objectifs européens Natura 2000 et la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.

Orientations :

- Valoriser l'activité agricole, gage de la fonctionnalité écologique des milieux semi-ouverts ...
- Préserver les grands massifs naturels et boisés
- Conserver les espaces de respiration des gaudres Nord-Sud pour la fonctionnalité des milieux humides et la limitation de l'aléa ruissellement

c. Prévenir les risques (ruissellement, incendie, ...) et limiter les nuisances (pollution, bruit)

Eygalières est concernée par plusieurs risques majeurs : risque incendie, ruissellement, sismique, retrait-gonflement des argiles...

L'objectif est de développer la prise en compte des risques dans le document d'urbanisme et les opérations d'aménagement, en évitant notamment d'exposer plus de population dans les secteurs concernés.

Orientations :

- Entretien des chemins d'eau et réaliser les ouvrages de gestion des eaux de pluie
- Limiter l'imperméabilisation des sols en particulier dans les secteurs à risques
- Gérer l'interface entre l'urbain et les massifs pour limiter l'exposition aux risques d'incendies.
- Prévenir des risques grâce à l'entretien des milieux par les agriculteurs (incendie, ruissellement, etc.).
- S'assurer dans les opérations d'aménagement futures de la bonne intégration des problématiques de qualité de l'air et de limitation des nuisances sonores (en particulier aux abords de la D99)

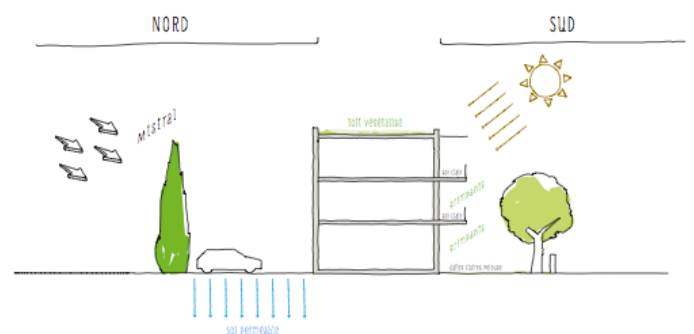
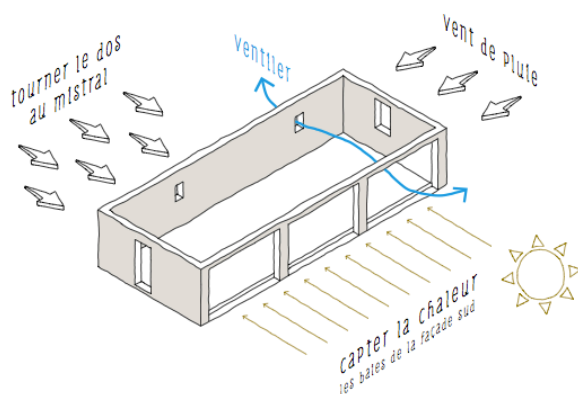
d. Favoriser un habitat respectueux des principes d'un urbanisme durable et favoriser les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Le développement de l'habitat individuel récent a souvent "gommé" un modèle ancestral d'architecture adaptée au climat méditerranéen. L'objectif est de retrouver dans l'architecture d'aujourd'hui ce qui a fait la qualité du bâti d'autrefois : optimiser le foncier, bien orienter les bâtiments, utiliser des matériaux locaux et durables, ...

Le projet communal vise également à participer activement à la réduction de la consommation d'énergie (chauffage, production d'eau chaude, ...) et favoriser au maximum l'utilisation d'énergies renouvelables.

Orientations :

- Adapter le bâti à la topographie et optimiser le foncier
- Aménager les abords des bâtiments pour améliorer le confort intérieur (végétation, ...) et implanter le bâtiment pour tirer parti de l'environnement (ensoleillement, mistral, ...)
- Permettre l'utilisation d'énergies renouvelables en respectant une bonne intégration paysagère et architecturale
- Développer les modes doux et une organisation spatiale qui favorisent les proximités entre habitat et espaces de vie collective (équipements publics, commerces et services)



Images extraites du guide "Habiter les Alpilles", réalisé par le CAUE13 et le PNRA (2012)

CARTE DE SYNTESE DES ORIENTATIONS

