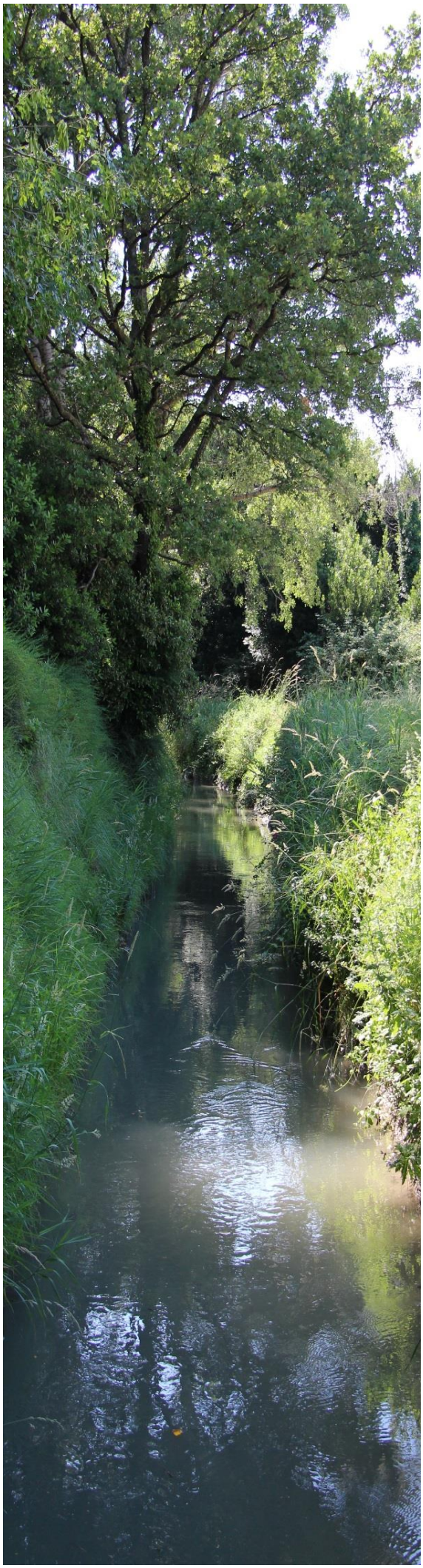






Département des Bouches-du-Rhône

Plan Local d'Urbanisme

EYRAGUES

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Élaboration du PLU prescrite le 07/04/2015, complétée le 12/02/2019
PLU arrêté le 06/09/2022
PLU approuvé le 27/06/2023

SOMMAIRE

Préambule *4*

1. Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation **5**

1.1. Règles générales 5

1.2. Opposabilité au tiers 5

1.3. Articulation avec le règlement écrit et graphique 6

2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Eyragues **6**

Orientations d'aménagement et de programmation *8*

1. OAP Moutouses - Mas de la Chapelle **9**

1.1. Localisation et caractéristiques 9

1.2. Enjeux et objectifs 10

1.3. Principe d'aménagement 11

1.4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 12

1.5. Qualité environnementale et prévention des risques 13

1.6. Desserte des terrains par les voies et réseaux 15

2. OAP Route de Saint-Andiol **16**

2.1. Localisation et caractéristiques 16

2.2. Enjeux et objectifs 16

2.3. Principe d'aménagement 17

2.4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 18

2.5. Qualité environnementale et prévention des risques 18

2.6. Desserte des terrains par les voies et réseaux 19

PREAMBULE

1. PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

1.1. REGLES GENERALES

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU *« comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

Selon l'article L151-6 les orientations d'aménagement et de programmation *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

Selon l'article L.151-7 *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1. *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
2. *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 ;*
3. *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
4. *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
5. *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
6. *définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

1.2. OPPOSABILITE AU TIERS

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou*

exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.3. ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE D'EYRAGUES

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié deux secteurs présentant des enjeux importants en termes de maintien du dynamisme économique eyraguais pour le premier et de développement d'une offre d'habitat pour le second.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement définissant les principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

L'orientation d'aménagement « Moutouses – Mas de la Chapelle » prévoit l'extension de la Zone d'Activités existante des Moutouses. Cette dernière étant saturée, elle ne permet plus de répondre à la demande des entreprises souhaitant s'installer sur la commune. La zone d'extension prévue est donc destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques.

L'orientation d'aménagement « Route de Saint-Andiol » prévoit le développement d'une offre d'habitat en accession sociale sur la commune. La commune étant soumise aux objectifs de la loi SRU (objectif de production de 35% de logements sociaux), l'orientation d'aménagement « Route de Saint-Andiol » permet de soutenir l'effort de production de logements sociaux sur la commune.



Localisation des OAP d'Eyragues

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP MOUTOUSES - MAS DE LA CHAPELLE

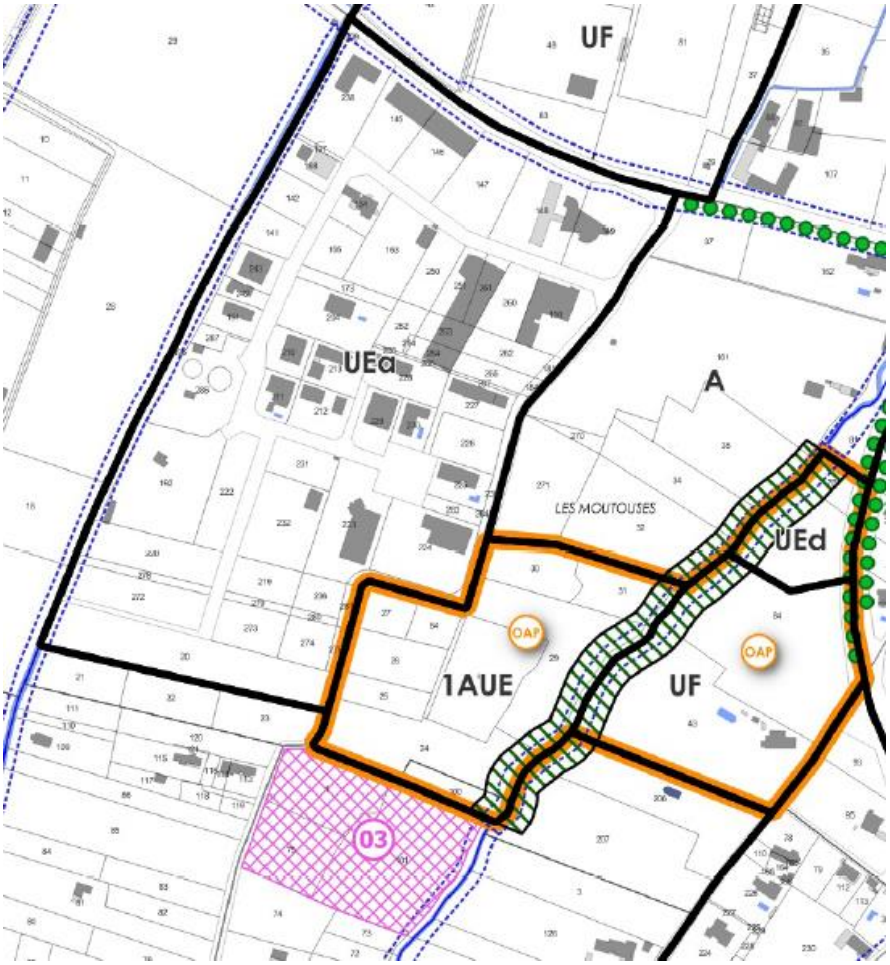
1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé à l'ouest de la RD 571 et du centre de la commune, le secteur des Moutouses-Mas de la Chapelle est un site d'entrée de ville, à proximité immédiate de la Zone d'Activités des Moutouses existante. Ce secteur est identifié au zonage du PLU :

- en zone à urbaniser 1AUE pour la zone des Moutouses ;

- en zones urbaines UEd et UF pour le secteur du « Mas de la Chapelle ».

Les orientations d'aménagement portent principalement sur le projet de développement de la zone d'extension des Moutouses. Le périmètre d'OAP intègre le secteur « Mas de la Chapelle », qui revêt des enjeux forts de structuration urbaine afin de devenir un espace fonctionnel, autour du projet de délocalisation de la coopérative agricole à l'Est du Réal et de l'existence d'un pôle enfance composé du centre de loisirs, du parc et du pumptrack existants.



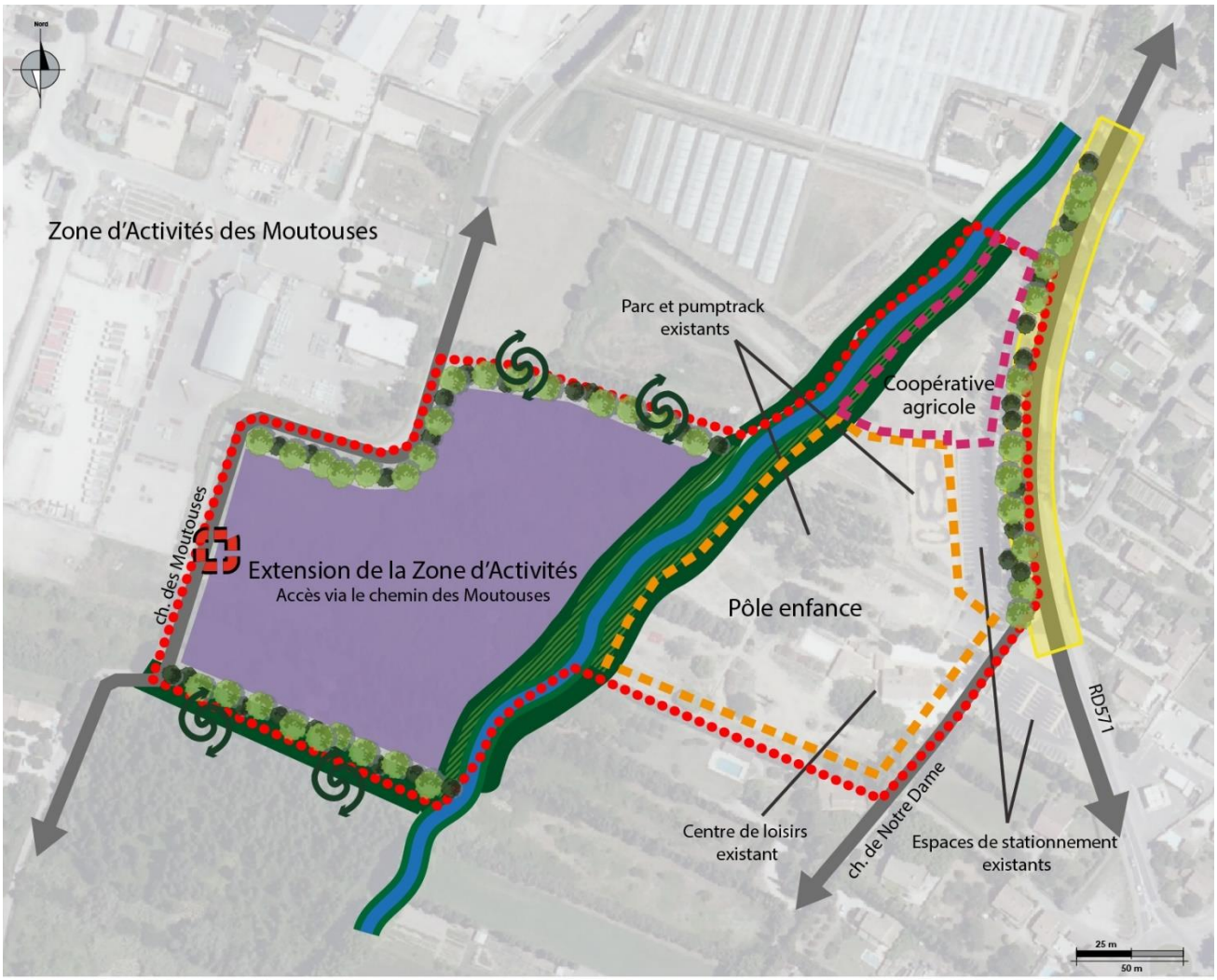
Extrait du zonage du PLU

1.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux et objectifs pour cette OAP sont les suivants :

- maintenir le dynamisme économique d'Eyragues en programmant l'extension de la zone d'activités des Moutouses. L'extension de la ZA des Moutouses est portée par la communauté d'Agglomération Terre de Provence et est identifiée dans le SCoT du Pays d'Arles ;
- proposer une zone attractive pour accueillir des activités créatrices d'emplois ;
- réserver un espace plus fonctionnel et plus visible que le centre-ville pour délocaliser la coopérative agricole ;
- raccrocher l'urbanisation de la zone d'activités des Moutouses au centre de la commune, assurer une continuité urbaine entre ces deux espaces ;
- sécuriser et embellir l'entrée de ville ;
- préserver la trame verte et bleue du site (Réal et sa ripisylve, haies et alignement d'arbres)
- veiller à une interface qualitative avec la zone agricole.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site de projet

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Extension de la ZA des Moutouses :

Espace d'implantation des futures activités

Secteur Mas de la Chapelle :

Périmètre dévolu à l'implantation de la coopérative agricole

Périmètre dévolu au pôle enfance

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Voirie extérieure

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Haie et alignements à conserver ou reconstituer

Zone non aedificandi de part et d'autre du Réal

Le Réal : canal à préserver, ripisylves à maintenir

Entrée de ville à sécuriser et embellir

Espace vert à protéger

Gestion de l'interface avec la zone agricole

L'OAP vise à développer :

- un espace dédié au développement économique permettant l'implantation de nouvelles activités (extension de la ZA existante des Moutouses).

- un espace dédié à la délocalisation de la cave agricole d'approvisionnement sur un site plus adapté et plus visible que son actuel emplacement en centre-ville.

L'OAP intègre également le secteur « Mas de la Chapelle » qui comprend le pôle enfance, espace dédié au centre de loisirs, parc et pumptrack existants. L'OAP vise également à sécuriser et embellir ce secteur en entrée de ville.

1.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP est défini sur le court/moyen terme.

1.5. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET / PAYSAGE / ENTREE DE VILLE

Les constructions devront s'intégrer à l'environnant urbain et paysager existant. Un traitement des franges urbaines devra être réalisé.

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère de la coopérative agricole, celle-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- préservation en état naturel de l'espace vert situé au nord (point de convergence visuelle de l'alignement bordant la RD571 et de la ripisylve du Real). ;
- préservation ou reconstitution de l'alignement d'arbres le long de la RD571 ainsi que le maintien de la haie le long du chemin de Notre Dame, à proximité du carrefour ;
- intégration paysagère du futur bâtiment et de ses espaces de stationnement.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La préservation de la ripisylve du Real est un enjeu majeur pour l'aménagement de toute la zone. Une zone non aedificandi ainsi qu'un espace vert à protéger le long du Réal sont identifiés dans le document graphique et permettent de préserver la trame verte et bleue, la ripisylve du Réal et de prendre en compte le risque inondation par débordement du cours d'eau.

Des marges de recul de part et d'autre du Réal de 10m et de 7m sur la parcelle de la coopérative agricole sont appliquées afin de conserver une continuité écologique.

La trame verte complémentaire à cet axe principal, constituée des haies et alignements d'arbres, devra également être préservée.

Il conviendra, sur l'ensemble du projet, de privilégier les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien.

Un traitement qualitatif de l'interface avec la zone agricole au nord et au sud de la zone des Moutouses devra être réalisé, afin d'intégrer au mieux les bâtiments.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

1.6. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

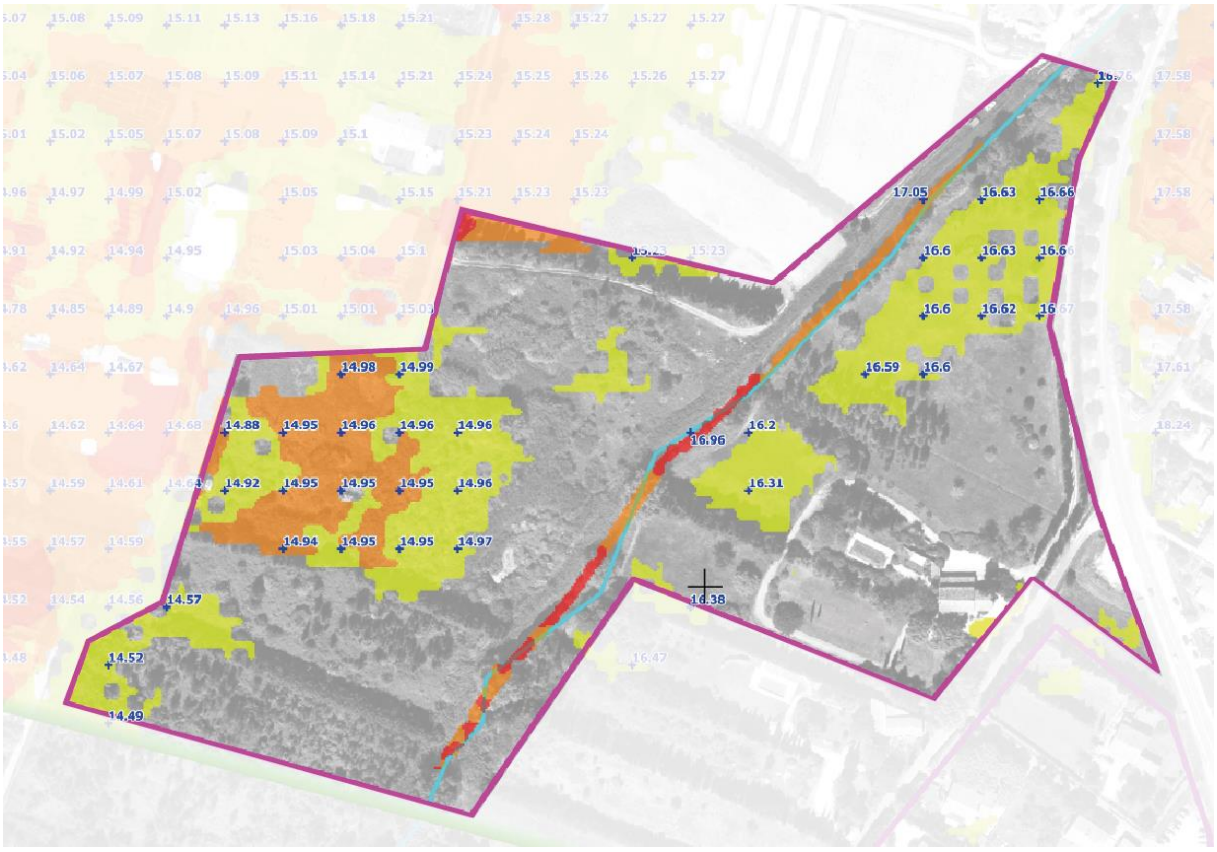
GESTION DE L'EAU

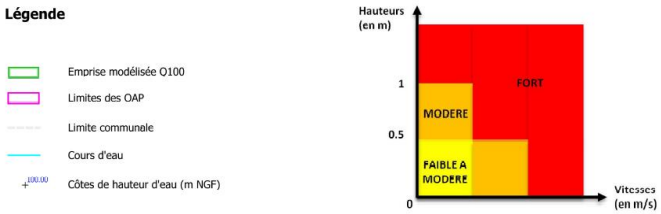
Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public. L'orientation des bâtiments devra, au maximum, respecter les axes d'écoulement des eaux de ruissellement.

La mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention, chaussées drainantes…) devra être étudiée afin que le projet n'augmente pas les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement.

RISQUES *(cf. étude de caractérisation de l'aléa par ruissellement)*

L'OAP est soumise à un aléa inondation faible à modéré localement. Un aléa fort est présent sur l'axe hydrographique et en extrémité nord-ouest du secteur.

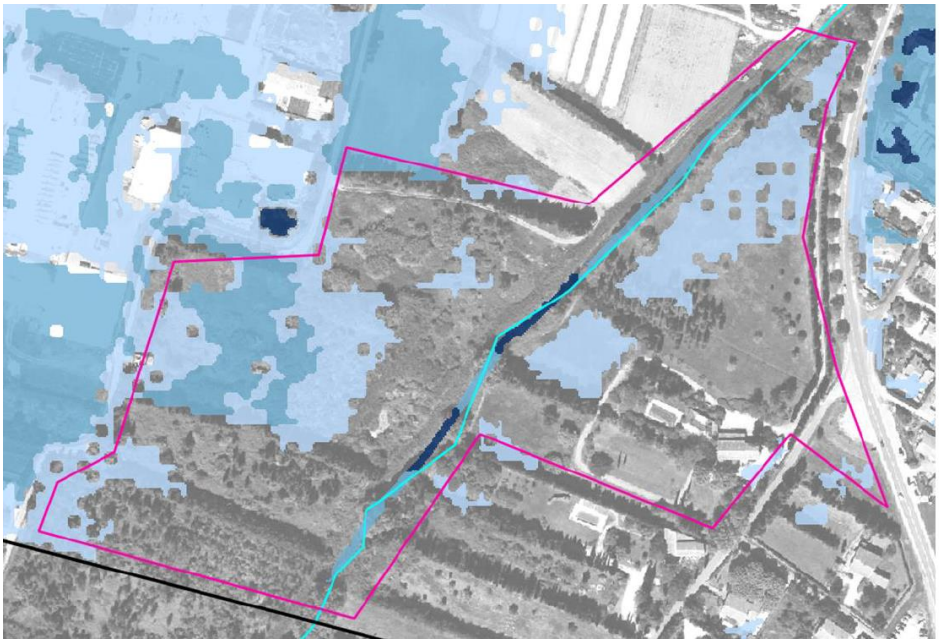


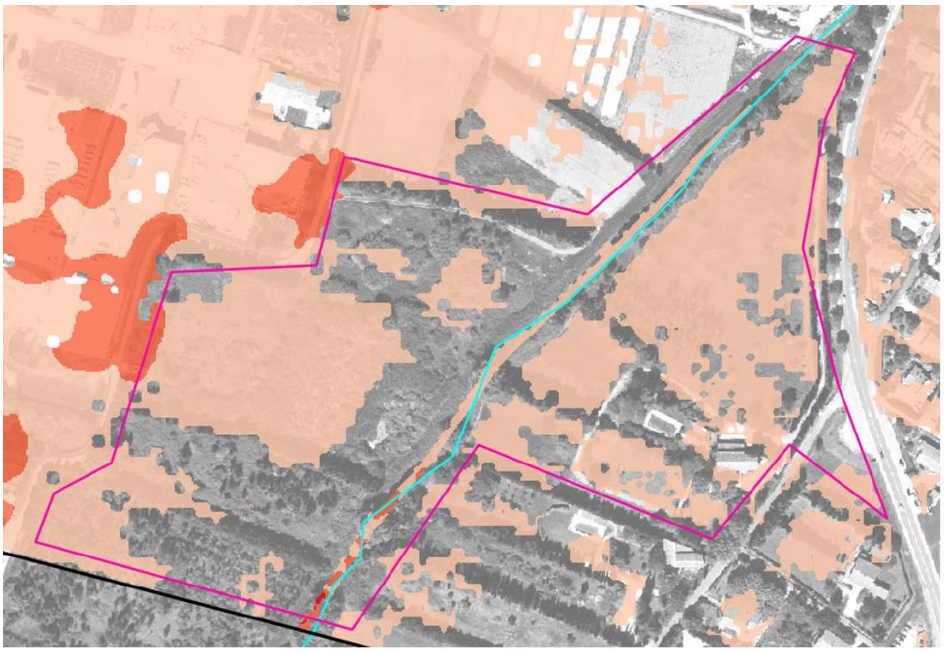


Sur les terrains devant accueillir la coopérative agricole et où est situé le pôle enfance, les hauteurs d'eau sont inférieures à 10 cm. A noter que les niveaux constatés sont davantage liés à la méthode de calcul et ce qui est observé reflète l'impluvium sur la zone.

La moitié du secteur dédié à l'extension de la zone d'activités est hors d'eau, le reste accueille des hauteurs assez faibles mais pouvant aller localement jusqu'à 50 cm avec des vitesses d'écoulements toujours inférieures à 0,5 m/s et le plus souvent plutôt proches de 0,25 cm/s. Dans ce secteur les terrains se situent en zone d'aléa modéré et faible à modéré.

Des règles spécifiques sont définies dans le règlement sur les zones d'aléa. Les constructions de l'OAP devront donc les respecter. De plus, les constructions prévues dans le cadre de l'OAP ne devront pas se situer sur les zones d'aléa modéré.





Des marges de recul de part et d'autre du Réal de 10m et de 7m sur la parcelle de la coopérative agricole sont appliquées afin de créer une bande inconstructible qui permettra de prendre en compte le risque d'inondation par débordement du cours d'eau.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïques en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

1.7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

L'objectif est de connecter le secteur dédié à l'extension de la ZA des Moutouses à la zone d'activités actuelle. Les accès aux parcelles nouvellement constructibles se feront donc via le chemin des Moutouses.

Le principe d'accès identifié sur le l'OAP graphique est indicatif est pourra évoluer en fonction des études réalisées par les services gestionnaires de la voirie.

De manière générale, aucun franchissement du Réal ne doit être aménagé.

LES DESSERTES INTERNES AU PERIMETRE

Celles-ci concernent plus particulièrement le secteur d'extension des Moutouses. La voirie interne devra être réalisée de manière à sécuriser les trajets conformément au trafic attendu (notamment en termes de poids lourds).

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Actuellement le site n'est pas desservi par les transports en commun. Il conviendra d'étudier la création d'un arrêt de bus à proximité.

DESSERTE PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif situé à proximité de la zone.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La zone d'extension des Moutouses devra prévoir le stationnement nécessaire aux activités nouvelles, soit 1 emplacement par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

2. OAP ROUTE DE SAINT-ANDIOL

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé à l'est du centre ancien et au sud de la D29, le site de la route de Saint-Andiol est un site en continuité de l'enveloppe urbaine et des quartiers d'habitat pavillonnaire. Ce secteur est identifié au zonage du PLU en zone à urbaniser 1AU.



Extrait du zonage du PLU

2.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux et objectifs pour cette OAP sont les suivants :

- favoriser la mixité sociale en développant une offre d'habitat tournée vers le logement en accession à la propriété et le logement locatif social ;
- proposer une offre d'environ 60 logements, répondant aux besoins des jeunes familles et à proximité du centre village ;
- soutenir l'effort de production de logements sociaux sur le territoire par la création d'une servitude de mixité sociale sur la zone ;
- garantir une bonne intégration urbaine et paysagère du projet au sein des tissus pavillonnaires limitrophes ;
- sécuriser l'accès au secteur au niveau de la Départementale et du chemin des Cognets ;
- favoriser un traitement qualitatif des franges urbaines en maintenant un espace tampon entre la zone agricole et l'espace à urbaniser.

2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site de projet

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat diversifié (individuel/ intermédiaire)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Voirie extérieure

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Haie et alignements à conserver ou reconstituer

Gestion de l'interface avec la zone agricole

2.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Conformément aux exigences de la loi « Climat et Résilience », l'échéancier prévisionnel pour le développement de l'OAP est défini sur le court/moyen terme.

2.5. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET / PAYSAGE / ESPACES AGRICOLES

Densité attendue : environ 60 logements/hectare.

Les constructions devront s'intégrer à l'environnant urbain et paysager existant. Un traitement des franges urbaines devra être réalisé.

Afin de favoriser l'insertion urbaine et paysagère de l'opération, celle-ci doit respecter les dispositions suivantes, illustrées par ailleurs dans le document graphique :

- préservation ou reconstitution des haies et alignements d'arbres existants en limites d'OAP ;
- traitement qualitatif de l'interface avec la zone agricole ;
- intégration paysagère des futures constructions.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

2.6. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïques en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

RISQUES

L'OAP n'est pas concernée par le risque inondation ni par la crue de référence ni par débordement des axes d'écoulement.

2.7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

L'accès au site se fera depuis la RD29.

Le principe d'accès identifié sur le l'OAP graphique est indicatif est pourra évoluer en fonction des études réalisées par les services gestionnaires de la voirie.

L'accès sur la Départementale sera à sécuriser, au regard de l'augmentation du nombre de véhicules que l'opération d'aménagement va générer.

LES DESSERTES INTERNES AU PERIMETRE

Le principe général est de créer un maillage viaire fluide permettant de desservir le site tout en limitant le nombre de voies à créer (mutualisation) dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement devra prévoir le bouclage du site avec le lotissement voisin.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site n'est pas desservi par les transports en commun.

DESSERTE PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif situé à proximité de la zone.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

L'aménagement de la zone devra prévoir, à minima, 1 place de stationnement par logement.