



VILLE D'EYGALIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. OAP La Ferme
2. OAP La Lèque
3. OAP Fontinelles



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

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR LA FERME



Mairie d'Eygalières

Hôtel de Ville

Place Marcel Bonnein

13810 Eygalières

Téléphone : 04 90 95 91 01

www.mairieeygalieres.com

planed
Planification et Développement

1 Agence
ka no de
pe Paysage

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le site concerné par le périmètre de l'OAP se situe dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune, en position d'entrée de bourg à l'Est du centre-ancien, le long de l'avenue d'Orgon.

Favorisé par cette proximité avec le centre du village et des équipements, 5 minutes à pied et 2 minutes en automobile, ce secteur a les qualités nécessaires pour accueillir un projet d'aménagement d'ensemble pour renforcer la centralité du centre village.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 23 500 m² (2,3 ha).



Vue 1

2. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Parcelles concernées : AD0594 ;
- Superficie du secteur : 23500 m² en total, soit 91% de la parcelle AD0594 ;
- Parcelles desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement;
- Zonage POS : UBa;
- Zonage PLU : UBb => emprise au sol 15 % ; hauteur de construction de 3,50 m au toit et 5 m au faîtage; ce qui permet la construction de formes urbaines en R;

Desserte depuis le centre du village : en voiture par la route d'Orgon et la rue Lazare Kaspi, à pied par l'Avenue Léon Bloom.

3. PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

L'objectif de cette OAP est d'organiser les accès et la desserte d'un projet de logements autour de La ferme. L'objectif est d'optimiser et de qualifier ce foncier dans ce secteur stratégique au cœur du village. Une attention particulière doit être portée au traitement de la cinquième façade (l'épannelage des toitures visibles du haut du village). Une attention majeure doit être portée dans le cadre du cône de vue majeur et des co-visibilités extrêmement sensibles. En position stratégique à proximité de tous les équipements, un projet d'habitats doit pouvoir s'inscrire avec les éléments du paysage et des constructions existantes, notamment l'ensemble paysager de la Ferme.

Objectifs en matière de mixité urbaine

Cette OAP recevra différentes typologies d'architectures proposant uniquement de l'habitat et des logements aucun service et commerce ne sera toléré.

- Promouvoir une architecture qualitative afin d'obtenir une véritable qualité de vie pour les futurs habitants et les voisins :
 - ❖ lots à bâtir de type R maximum;
 - ❖ habitat individuel ou groupé mitoyens (zone au nord de la parcelle AD0594) sous forme d'implantation en quinconce avec des jardins privatifs orientés vers une bonne exposition (le plus possible au sud);
 - ❖ clôtures végétales dans les limites séparatives.

Objectifs en matière de mobilité et stationnement

- Aménager des voies d'accès qui permettent de desservir la Ferme et les futurs logements sur le centre-bourg;
- Intégrer le stationnement des véhicules sur les parcelles;
- Aménager un cheminement piéton à l'intérieur du périmètre, permettant de regagner le village plus rapidement depuis les zones d'implantation de l'habitat.
- Traiter les carrefours d'entrée de village et liaisons inter quartiers

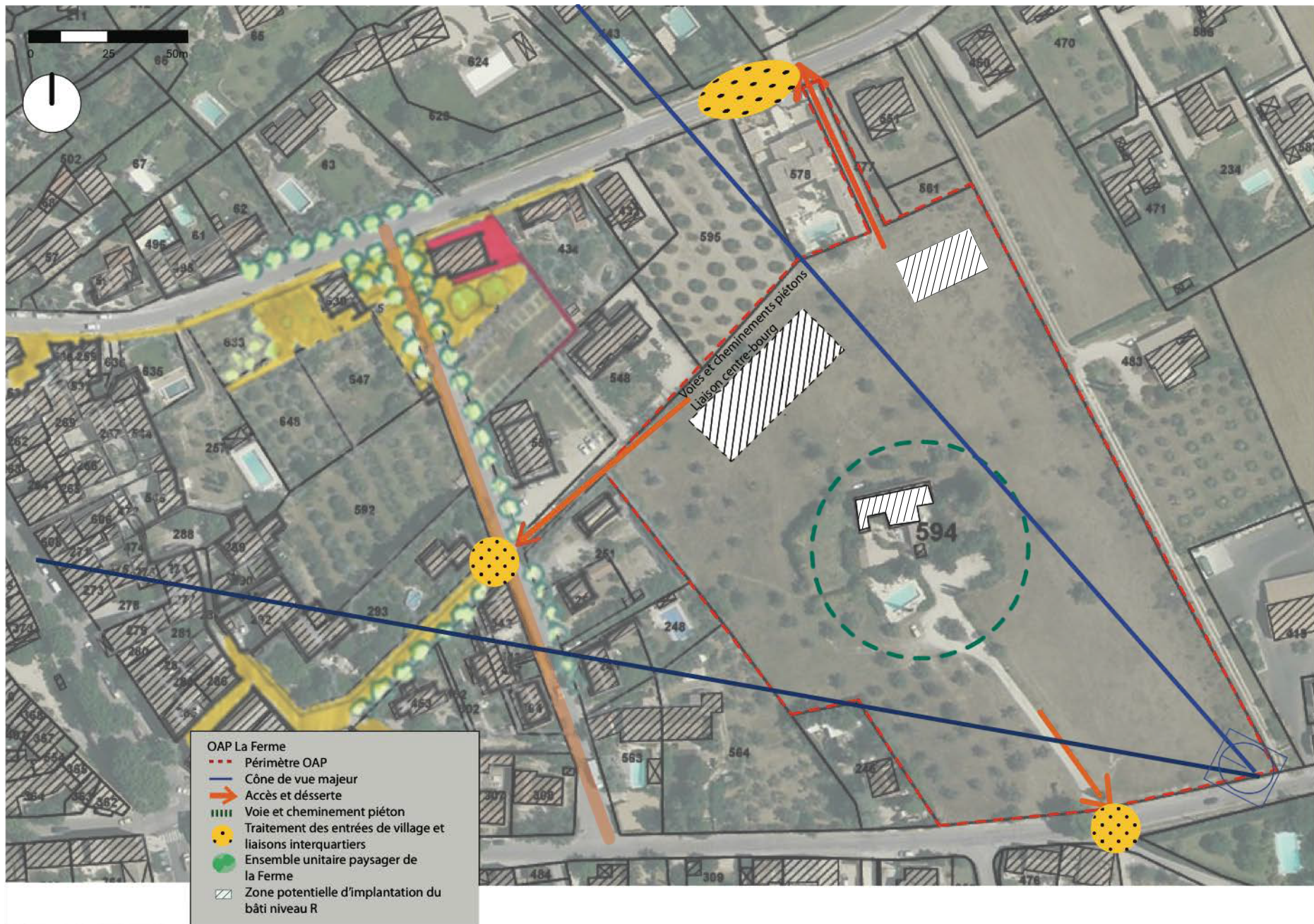
Objectifs en matière de performance environnementale

Intégration paysagère et architecturale

- Hauteur maximale identifiée par le règlement du PLU ;
- Emprise au sol identifiée par le règlement du PLU ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire ;
- Assurer une bonne qualité architecturale des futures constructions.

Énergie

- Concevoir des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR LA LEQUE



Mairie d'Eygalières

Hôtel de Ville

Place Marcel Bonnein

13810 Eygalières

Téléphone : 04 90 95 91 01

www.mairieeygalieres.com



1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le site concerné par le périmètre de l'OAP se situe dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune, en piémont de l'espace boisé des Alpilles, le long de l'Avenue de la Lèqe, au sud du centre-bourg.

Favorisé par cette proximité avec le centre du village et des équipements, 7 minutes à pied et 3 minutes en automobile, ce secteur a les qualités nécessaires pour accueillir un projet d'aménagement à haute qualité de logements sans engendrer des problématiques particulières de desserte et de déplacements.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 21 000 m² (2,1 ha).



Vue 1

2. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Parcelles concernées : AD049, AD050, AD051, AD056, AD0154, AD0233 et AD0234;
- Superficie du secteur : 21 035 m² en total,
- Parcelles desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement;
- Zonage POS : UBa;
- Zonage PLU : UBd => emprise au sol de 30%; hauteur de construction de 6 m au toit et 8 m au faîtage; ce qui permet la construction de formes urbaines compactes en R+1;

Desserte depuis le centre du village : en voiture par l'Avenue de la Lèque, à pied par le chemin Ludovic Souvestre.

3. PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

L'objectif de cette OAP est d'impulser un projet de logements accessibles autour de l'Avenue de la Lèque et de l'ensemble paysager composé du Mas, de l'oliveraie et de la Pinède.

Cette OAP permettrait de soutenir la croissance démographique de la commune et d'optimiser le foncier dans un secteur stratégique à proximité des équipements, de l'EPAD avec un projet d'habitats implantés et inscrits autour du paysage et des constructions existantes.

Objectifs en matière de mixité urbaine

Cette OAP recevra différentes typologies d'architectures : Habitats.

- Promouvoir une architecture qualitative afin d'obtenir une véritable qualité de vie pour les futurs habitants et les voisins :
- lots à bâtir de type R+1 maximum;
- habitat individuel ou groupé mitoyens (deux zones l'une au sud sur les parcelles AD056, AD0233 et AD0234, l'autre à l'est de l'ensemble paysager sur la parcelle AD049) sous forme d'implantation en quinconce avec des jardins privatifs orientés vers une bonne exposition (le plus possible au sud);
- clôtures végétales dans les limites séparatives.

Objectifs en matière de mobilité et stationnement

- Aménager des voies d'accès qui permettent de desservir les îlots d'habitat de la Lèque sur le centre-bourg;
- Intégrer le stationnement des véhicules sur les parcelles;
- Aménager un cheminement piéton le long du périmètre, prolongeant celui existant, permettant de regagner le village plus rapidement depuis les zones d'implantation de l'habitat;
- Aménager les carrefours pour les futures voies de dessertes.

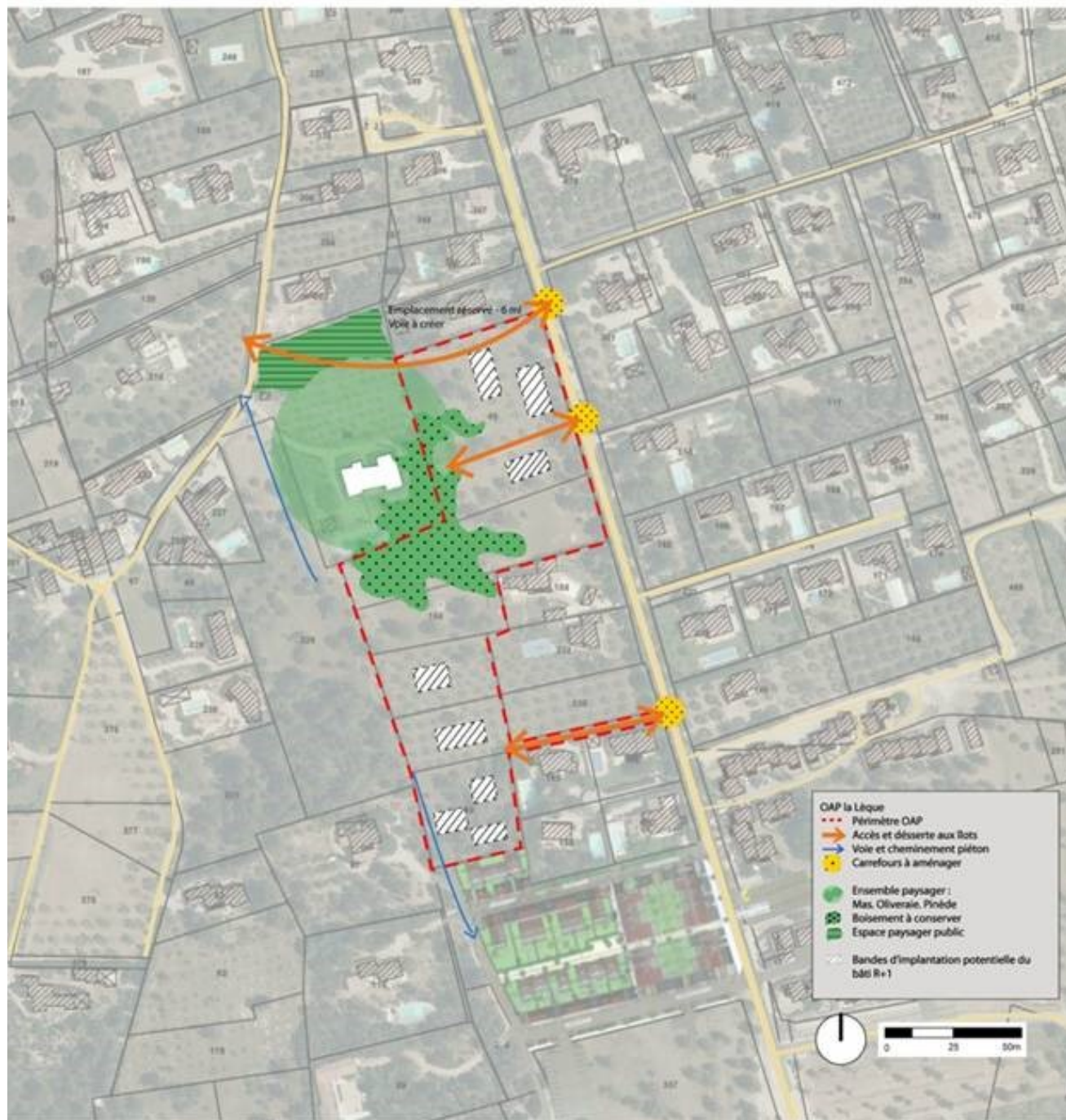
Objectifs en matière de performance environnementale

Intégration paysagère et architecturale

- Hauteur maximale et emprise au sol identifiées par le règlement du PLU;
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire;
- Conserver la Pinède
- Libérer un espace paysager public au niveau de l'oliveraie;
- Assurer une bonne qualité architecturale des futures constructions.

Énergie

- Concevoir des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.



Objectifs en matière de performance environnementale

La parcelle étant intégrée dans la Zone de Protection Spéciale massif des Alpilles, elle revêt de fait un enjeu vis-à-vis des espèces d'oiseaux, principalement nicheuses, pouvant potentiellement se trouver sur ces parcelles.

De fait, il est demandé de :

- Réaliser un passage faunistique par un naturaliste spécialisé en avifaune avant la mise en place des travaux, et notamment les travaux de terrassement et de fondation.
- Faire en sorte d'éviter les travaux de terrassement et de fondation durant la période de nidification des espèces nicheuses potentiellement présentes, c'est-à-dire entre avril et juin.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR FONTINELLES



Mairie d'Eygalières

Hôtel de Ville

Place Marcel Bonnein

13810 Eygalières

Téléphone : 04 90 95 91 01

www.mairieeygalieres.com

planed
Planification et Développement

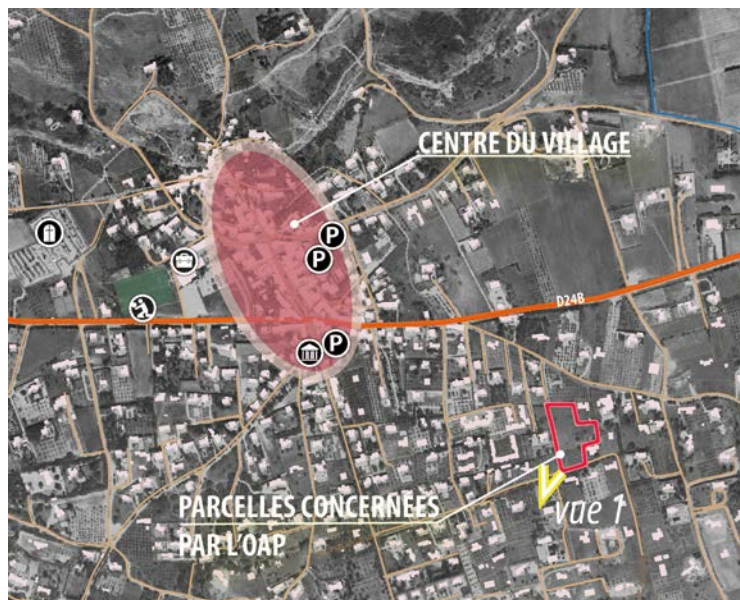
ka Agence
nc de
pe Paysage

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le site concerné par le périmètre de l'OAP se situe dans un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune, au sud-est du centre du village en zone urbaine.

Favorisé par cette proximité avec le centre du village et des équipements, 7 minutes à pied et 3 minutes en automobile, ce secteur a les qualités nécessaires pour accueillir un projet d'aménagement à haute densité de logements sans engendrer des problématiques de déplacements. De plus, ce secteur est positionné dans un quartier à vocation d'habitat, où la commune a déjà réalisé plusieurs opérations compactes et denses.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 7100 m² (0,7 ha).



vue 1

2. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- Parcelles concernées : AD0352 et AD0454;
- Superficie du secteur : 7096 m² en total, soit 48% de la parcelle AD0352 et 76% de la parcelle AD0454;
- Parcelles desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement;
- Zonage POS : UBa;
- Zonage PLU : UBd => emprise au sol 30 % ; hauteur de construction de 6 m au toit et 8 m au faîtage; ce qui permet la construction de formes urbaines compactes en R+1;
- Desserte depuis le centre du village : en voiture par l'Avenue de la Leque et le Chemin des Oliviers, piétonne par la Route d'Orgon et le Chemin du Bagna.



3. PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

L'objectif primordial de cette OAP est d'impulser un projet de logements accessibles pour soutenir la croissance démographique de la commune avec un projet de mixité sociale en (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale à la propriété) et d'optimiser le foncier dans un secteur stratégique à proximité des équipements avec un projet d'habitat groupé à haute densité de logements. Cependant le principal enjeu se situe dans l'intégration de l'opération avec les constructions existantes.

Objectifs en matière de mixité urbaine

Deux secteurs se différencient à l'intérieur de l'OAP : un destiné à l'accueil de 100% de logements locatifs sociaux et un autre qui accueillera des logements en accession à la propriété (représentés en vert et jaune sur la carte ci-dessous, respectivement).

- Promouvoir une architecture qualitative afin d'obtenir une véritable qualité de vie pour les futurs habitants et les voisins :
 - ❖ lots à bâtir de type R+1 maximum;
 - ❖ habitat individuel mitoyen sous forme d'implantation en quinconce avec des jardins privatifs orientés vers une bonne exposition (le plus possible au sud);
 - ❖ clôtures végétales dans les limites séparatives.

Objectifs en matière de mobilité et stationnement

- Aménager une voie d'accès sur la partie est du périmètre afin de mutualiser la desserte des deux secteurs de mixité sociale;
- Créer de venelles de desserte aux logements;
- Intégrer le stationnement des véhicules sur les parcelles;
- Prévoir l'aménagement d'une aire de stationnement paysager visiteurs, composée de matériaux perméables de qualité, emplacement prévu sur la carte (à vocation de tampon sonore et visuel pour les parcelles à l'est du périmètre, également);
- Aménager de cheminements piétons et cyclables à l'intérieur du périmètre, permettant de traverser le secteur et de regagner le centre du village plus rapidement;
- Aménager un carrefour pour la nouvelle voie de desserte.

Objectifs en matière de performance environnementale

Intégration paysagère et architecturale

- Hauteur maximale et emprise au sol identifiée par le règlement du PLU;
- Créer une trame verte de bordure qui assure la présence de la nature ordinaire en ville et crée une interface entre les nouvelles constructions et les existantes;
- Réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire;
- Assurer une bonne qualité architecturale des futures constructions.

Énergie :

- Concevoir des bâtiments à basse consommation ou à énergie positive répondant aux objectifs de performance énergétique.

Objectifs en matière de performance environnementale

La parcelle étant intégrée dans la Zone de Protection Spéciale massif des Alpilles, elle revêt de fait un enjeu vis-à-vis des espèces d'oiseaux, principalement nicheuses, pouvant potentiellement se trouver sur ces parcelles.

De fait, il est demandé de :

- Réaliser un passage faunistique par un naturaliste spécialisé en avifaune avant la mise en place des travaux, et notamment les travaux de terrassement et de fondation.
- Faire en sorte d'éviter les travaux de terrassement et de fondation durant la période de nidification des espèces nicheuses potentiellement présentes, c'est-à-dire entre avril et juin.

