

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 84**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 21 Octobre 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI**

---

**OBJET**

Avis du Département sur le projet de PLU d'Eygalières arrêté le 4 août 2016

---

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche  
Service Aménagement et Urbanisme  
11073**

## **PRESENTATION**

Le Conseil Municipal d'Eygalières a arrêté par délibération du 04 août 2016 le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa Commune.

La Commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

## **LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT**

Le PLU fixe pour la Commune d'Eygalières un cap démographique à l'horizon 2030, de 2 200 habitants, soit une augmentation annuelle de la population d'environ 1,1%. Pour atteindre l'objectif démographique qu'elle s'est fixée, la commune d'Eygalières annonce vouloir augmenter la densité moyenne des constructions et disposer du foncier disponible à l'intérieur de son enveloppe bâtie.

Le Département partage cette vision d'aménagement économe et équilibré de l'espace et formule les observations suivantes sur ce projet de PLU dont la lisibilité est à souligner :

### **- dans le domaine de l'aménagement du territoire :**

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la production de logements se fera sur des zones urbaines. Ainsi aucune ouverture à l'urbanisation, zone AU du PLU, n'est dédiée à l'habitat.

Néanmoins, dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain d'assiette du projet et la hauteur ne peut dépasser 3,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage. Ceci relève d'une faible densité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quant à elles, ont rapport à trois sites. S'il est exact que pour ceux de « La Lèque » et « des Fontinelles » une emprise au sol de 30 % permet la construction de formes urbaines relativement compactes en R+1, c'est beaucoup moins vrai sur le site de « La Ferme », avec une emprise au sol de 15 % et une hauteur des constructions limitée à 3,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage. Sur ce site, il semble d'ailleurs y avoir une contradiction entre ce qui est indiqué dans les OAP et ce qui est prescrit par le règlement au sujet de la hauteur des constructions.

### **- en matière agricole :**

La commune d'Eygalières a connu un étalement urbain très important relativement à sa population, de l'ordre de 6 ha par an de 2004 à 2014, dû essentiellement au développement d'un urbanisme résidentiel consommateur d'espace.

Aujourd'hui, le projet de PLU présenté par la commune se propose de limiter fortement cette évolution à raison de 2 ha d'espace consommé par an. Ainsi, entre le POS et le PLU, les zones urbaines sont réduites de plus de 37 ha. Les diminutions de zones agricoles quant à elles correspondent à un reclassement en zones naturelles compte tenu de la nature des terrains concernés.

Au final, même si l'urbanisation future pourra toucher ici ou là des reliquats agricoles, l'espace agricole est globalement préservé par ce projet de PLU.

**- en matière de logements sociaux :**

La commune annonce un parc actuel de logements sociaux de 115 logements et vouloir maintenir une mixité sociale sur son territoire. Le secteur « des Fontinelles » semble principalement ciblé par la commune pour y concentrer les efforts en matière de mixité sociale. En effet sur ce secteur, sur les 25 logements produits, 20 seront des logements locatifs sociaux et 5 des logements en accession sociale. On peut regretter que les deux autres secteurs faisant eux aussi l'objet d'une OAP, les secteurs de « La Ferme » et de « La Lèque » ne soient pas concernés par la construction de logements sociaux. Ils auraient pu contribuer à une répartition plus équilibrée des logements sociaux sur le territoire communal.

**- en matière de développement économique :**

Un espace conséquent de quasiment 16 ha est dédié à l'activité économique (UE). Cet espace sera encore conforté par l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone dédiée à l'activité (2AUe) de 3,9 ha.

La zone d'activité existante des Grandes Terres située au bord de la RD99 au Nord de la commune est zonée UE dans le projet de PLU. Le règlement de ce zonage prévoit de limiter les constructions nouvelles à usage habitation nécessaires au fonctionnement d'un établissement de la zone à 60 m<sup>2</sup>. Il prévoit également d'autoriser les extensions des habitations jusqu'à 120 m<sup>2</sup>. Cette dernière disposition concernant les extensions n'écarte pas totalement le risque de voir se développer l'habitat au détriment de l'activité sur un secteur pourtant à vocation économique.

## **PROPOSITION**

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire ;

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Eygalières arrêté le 04 août 2016,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

