

# 2. PARTIE 2

## Justification des dispositions du PLU

---



## SOMMAIRE PARTIE 2

1.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	357
1.1.	<i>Ambitions générales du projet .....</i>	357
1.2.	<i>ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....</i>	358
1.3.	<i>ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISE.....</i>	362
1.4.	<i>ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE.....</i>	367
1.	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	371
1.1.	<i>Rappel de la consommation foncière des dix dernières années.....</i>	371
1.2.	<i>La consommation foncière d'espaces agricoles naturels et forestiers attendue au PLU .....</i>	372
1.3.	<i>L'affirmation des terres agricoles, naturelles et forestières.....</i>	373
1.4.	<i>Capacité de production de logements du PLU.....</i>	373
1.5.	<i>Cohérence entre l'objectif démographique et les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. ....</i>	374
1.6.	<i>Justification des mesures prises pour lutter contre l'étalement urbain .....</i>	374
2.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	375
2.1.	<i>OAP 1 : les Cèdres.....</i>	376
2.2.	<i>OAP 2 : Valat Neuf.....</i>	378
2.3.	<i>OAP 3 : Ussol .....</i>	380
2.4.	<i>OAP 4 : La Roche .....</i>	381
2.5.	<i>OAP 5 : Le Sarret.....</i>	383
2.6.	<i>OAP 6 : Chalamon.....</i>	385
2.7.	<i>OAP 7 : ZA de la Massane.....</i>	386
3.	MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	388
3.1.	<i>Les fondements du zonage et du règlement .....</i>	388
3.2.	<i>Les choix en matière de dispositions générales.....</i>	395
3.3.	<i>Volet performance environnementale et valorisation du patrimoine bâti et paysager .....</i>	400
3.4.	<i>Justification des dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser.....</i>	406
3.5.	<i>Justification des dispositions particulières applicables aux zones Urbaines.....</i>	409
3.6.	<i>Justification des dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser (AU).....</i>	433
3.7.	<i>Justification des dispositions particulières applicables aux zones agricoles.....</i>	445
3.8.	<i>Justification des dispositions particulières applicables aux zones naturelles .....</i>	457
4.	TRADUCTION DES PRINCIPAUX PLANS, PROGRAMMES ET OBJECTIFS DE REFERENCE .....	472
4.1.	<i>Comptabilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône.....</i>	473
4.2.	<i>Compatibilité les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du pays d'Arles (arrêté en février 2017).....</i>	476

4.3.	Compatibilité avec le SDAGE du bassin Rhône –Méditerranée 2016-2021 .....	493
4.4.	Compatibilité avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).....	500
4.5.	Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles .....	501
4.6.	Compatibilité avec le PCET du Pays d'Arles .....	503
4.7.	Prise en compte du SRCE PACA.....	505



# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## 1.1.AMBITIONS GENERALES DU PROJET

### 1.1.1. Maîtriser le développement communal en assurant le renouvellement des générations

Le diagnostic territorial a révélé une croissance démographique en baisse depuis 2009 et un vieillissement de la population particulièrement marqué sur le territoire.

La forte proportion de logements de grande superficie, peu abordables pour les petits ménages et la forte proportion de logements secondaires expliquent en partie cette baisse de population et la forte proportion de personnes âgées sur la commune.

Au vu de ce constat, et afin d'assurer le renouvellement des générations et le maintien des activités existantes la commune se fixe dans le cadre du PLU un objectif de croissance annuel modéré de 0,8%.

Pour atteindre cet objectif tout en assurant les besoins liés au desserrement de la population et à la vacance frictionnelle, le PLU devra permettre de produire entre 1 000 à 1 300 logements à horizon 2030.

### 1.1.2. Ajuster les limites urbaines en fonction des besoins

Les limites urbaines du PLU ont été définies en fonction des besoins identifiés pour atteindre l'objectif de croissance annuel de 0,8% par an et en cohérence avec les limites physiques du territoire (gandre, chemin, etc.).

L'objectif du PLU est d'assurer le maintien de la population saint-rémoise sans pour autant nuire aux terres agricoles, naturelles et forestières du territoire.

Dans cet objectif, le PLU vise en priorité à finaliser l'urbanisation des dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbanisée existante. Les ouvertures à l'urbanisation ont été calibrées en fonction des besoins en logements du PLU et de la capacité de l'enveloppe urbaine à y répondre. Les secteurs au caractère agricole ou naturel n'ayant pas vocation à se développer ont été reclassés.

## 1.2. ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La commune à travers son document d'urbanisme souhaite définir les limites de l'enveloppe urbaine de Saint-Rémy-de-Provence au regard des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles présents sur le territoire.

### 1.2.1. Préserver les espaces naturels les plus remarquables

#### Conforter le rôle écologique et paysager des Alpilles protégées par la DPA

La qualité des paysages de Saint-Rémy-de-Provence est confirmée au sein de la Directive Paysagère des Alpilles, qui inscrit leurs conditions d'évolution et de protection comme un des objectifs majeurs à intégrer dans les choix d'urbanisation de la commune.

La chaîne des Alpilles et ses piémonts constituent des espaces naturels identitaires, au sein desquels la DPA identifie des « paysages naturels remarquables », des « zones visuellement sensibles » et des « paysages naturels construits ».

Ainsi, à travers le PLU, et en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles, la commune souhaite préserver ces paysages naturels remarquables des Alpilles.

Pour répondre à cet objectif, le PLU maintient la vocation agricole et naturelle du massif et de ses piémonts afin d'y encadrer les constructions. Le PLU met également en place des secteurs particuliers en cohérence avec les zones définies par la DPA:

- Apnr et Npnr : paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;
- Avs : zones visuellement sensibles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;
- Npnc : paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Le PLU interdit toute nouvelle construction non directement liée à l'exploitation agricole au sein des zones Apnr et Npnr. Dans les zones Avs et Npnc les extensions d'urbanisation et annexes y sont encadrées.

#### Préserver les cônes de vue emblématiques sur le grand paysage

La RD99 offre un panorama remarquable sur le massif des Alpilles. Ce cône de vue est caractérisé par un premier plan agricole, ouvert, qui constitue un véritable socle paysager du massif. En cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles, la commune souhaite préserver strictement cet axe de perception visuelle à travers son document d'urbanisme.

Pour cela, le PLU protège de toutes constructions par la mise en place d'un sous-secteur spécifique (Acv) d'assurer la pérennité des transparences visuelles vers le massif.

La route de Noves-Saint-Rémy constituant une porte d'entrée du territoire des Alpilles offre également un large panorama sur les Alpilles. Bien que ce cône de vue ne soit pas identifié dans le DPA, la commune souhaite également y préserver des transparences visuelles, en le maintenant à vocation agricole.

### **Stopper l'urbanisation sur le plateau de la Petite Crau**

Le plateau de la Crau constitue un élément identitaire fort qui comporte un ensemble d'espèces liés aux milieux agricoles traditionnels, notamment une avifaune méditerranéenne caractéristique des milieux ouverts. Les boisements situés sur le plateau de la Crau sont par ailleurs soumis au risque feux de forêt.

En adéquation avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, la commune souhaite à travers son PLU fixer la branche d'Eyragues du canal des Alpines comme limite nord-est de la commune afin de stopper l'urbanisation sur le plateau de la Petite Crau.

Cela se traduit au plan de zonage et au règlement par la mise en place de deux secteurs particuliers (Nr et Nh) interdisant les nouvelles constructions et encadrant plus fortement les extensions sur le plateau de la Petite Crau.

### **Prendre en compte les autres secteurs à enjeu paysager de la plaine**

La Directive Paysagère des Alpilles identifie des « secteurs à enjeu paysager » au sein de la plaine de la Crau qui, par leur caractère boisé, jouent un rôle dans l'identité du territoire. En cohérence avec la DPA, la commune souhaite prendre en compte ses secteurs à enjeux paysagers de la plaine dans le PADD. Cela se traduit au plan de zonage et au règlement par la mise en place d'un secteur particulier (Nep) où les extensions d'urbanisation y sont encadrées afin de pérenniser le caractère des lieux.

## **1.2.2. Conforter les zones d'exploitation agricole qui ceinturent l'enveloppe urbaine**

### **Préserver le piémont des Alpilles, interface paysagère et terroir agricole AOC**

Le secteur du piémont se caractérise par des **terroirs agricoles exceptionnels** qui viennent s'inscrire en continuité des secteurs protégés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Ils sont concernés par 3 AOC : vallée des Baux, Baux de Provence et Coteaux d'Aix pour l'huile d'olive et la vigne.

A travers le PLU, la commune souhaite préserver la vocation agricole et naturelle du secteur du piémont en limitant les possibilités de densification des espaces déjà partiellement bâtis et en garantissant le respect des paysages environnant.

Pour répondre à cet objectif, le PLU définit des nouvelles limites physiques d'urbanisation au sud, à savoir le chemin Gaulois et la voie Aurelia, afin de contenir le développement urbain à l'enveloppe urbaine existante et d'éviter une densification des espaces situés au -delà.

### **Identifier la branche d'Eyragues du canal des Alpines et le gaudre du Rougadou comme limite d'urbanisation Est et Ouest**

La commune affirme dans le PADD sa volonté de redéfinir ses limites d'urbanisation sur le long terme en fonction de ses besoins.

La nécessité d'adapter les contours du tissu urbain à l'ouest de l'enveloppe urbaine est liée à la combinaison de plusieurs contraintes et exigences majeures :

- la prise en compte des limites naturelles situées de part et d'autre de l'enveloppe urbaine et qui sont constituées par des canaux ;
- la préservation des espaces agricoles qui bordent ces espaces.

En adéquation avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces du PLU et les limites naturelles physique existantes sur le territoire, la commune fixe le gaudre du Rougadou comme limite ouest et le canal des Alpines comme limite est de la commune afin de stopper l'urbanisation sur les espaces agricoles situés au-delà de ces limites.

### **Privilégier les extensions urbaines à l'écart des zones d'exploitation agricole**

L'agriculture est largement diversifiée et représente un poids économique et spatial important sur Saint-Rémy-de-Provence qu'il convient d'apprécier au regard du projet de développement de la commune. Quatre secteurs agricoles apparaissent comme stratégiques :

- le secteur des Paluds, à l'Est du territoire,
- le secteur du Grès, secteur Sud-Ouest de la commune,
- les secteurs Est et Ouest de l'agglomération
- le secteur de la Massane

Dans un souci de préservation des zones d'exploitation existantes de toute extension de l'urbanisation, la commune identifie au PLU le chemin de Chalamont comme limite d'extension urbaine à l'Ouest de l'agglomération.

### **1.2.3. Construire la trame verte et bleue du territoire**

Saint-Rémy-de-Provence s'inscrit au cœur d'espaces naturels et agricoles dont l'intérêt écologique est reconnu à l'échelle supra-communale. Plusieurs sites Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques attestent de ce patrimoine écologique. Le massif des Alpilles et le plateau de la Petite Crau sont identifiés sites Natura 2000.

Ces réservoirs de biodiversité appartiennent à la basse Provence calcaire et se distinguent au sud par le massif des Alpilles, relativement boisé et au nord, par l'assemblage de plusieurs plateaux et plaines (plateau de la Crau, plaine de Lagoy, Bourscardon). Le massif des Alpilles, de par son relief et sa localisation géographique est connu pour abriter une diversité exceptionnelle. Ils participent à la trame verte et l'objectif est de les conserver dans un état optimal.

## **Préserver les réservoirs de biodiversité, cœur de nature du SCoT**

Le Schéma de Cohérence Territorial, qui retranscrit à l'échelle locale le Schéma Régional de Cohérence écologique de PACA, identifie sur le territoire plusieurs réservoirs de biodiversité à préserver. Ils correspondent à des cœurs de nature, où sont concentrés les espaces les plus riches en matière de biodiversité.

En cohérence avec les plans et programmes de portée supérieurs et les objectifs paysagers définis précédemment, la commune souhaite, à travers le PLU, préserver ces réservoirs de biodiversité, véritables espaces naturels structurants.

Pour cela, le PLU maintient la vocation naturelle du massif des Alpilles et la vocation agricole du plateau de la Petite Crau. Il définit des sous-secteurs spécifiques aux réservoirs de biodiversité « Ar » et « Nr » dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et les extensions plus fortement encadrées, dans le but d'assurer la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires. De plus, le PLU ne prévoit aucun projet d'extension urbaine sur ces réservoirs écologiques.

## **Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques**

A travers le PADD, la commune affiche l'objectif d'assurer la continuité et la fonctionnalité des ensembles naturels.

Pour répondre à cet objectif, le PLU prévoit :

- d'assurer la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (goudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel ;
- de préserver des extensions urbaines les espaces de mobilité de la Durance ;
- de maintenir le caractère naturel du massif des Alpilles, continuité naturelle d'intérêt régional identifiée au SRCE et au SCoT ;
- de maintenir la vocation agricole des espaces du plateau de la Petite Crau.

Le PLU ne prévoit aucun projet d'extension urbaine sur ces corridors écologiques.

Par ailleurs, le PLU définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue, afin de renforcer les espaces de nature et le maillage végétal dans la ville et de valoriser les pénétrantes naturelles au cœur de la ville.

### 1.3. ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISÉ

Le diagnostic territorial a révélé une perte d'habitants sur la commune et notamment des jeunes, d'où une population de plus en plus vieillissante. Dans ce contexte de déséquilibre démographique et afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune à travers son document d'urbanisme souhaite permettre le maintien et l'accueil des jeunes actifs et petits ménages au sein d'un espace urbain optimisé.

Dans cet objectif, cette orientation fixe les axes d'aménagement et modes de consommation foncière retenus au sein de la nouvelle enveloppe urbaine.

A l'intérieur de cette enveloppe urbaine, le PLU vise à maintenir une mixité des fonctions urbaines et à optimiser le foncier libre en cohérence avec le caractère et l'identité de Saint-Rémy-de-Provence.

#### 1.3.1. Inscrire le développement urbain dans le prolongement du centre ancien et de l'enveloppe bâtie existante

##### Optimiser l'enveloppe bâtie existante

Suite au diagnostic territorial qui a révélé une importante capacité de densification de l'enveloppe bâtie existante la commune souhaite, pour son développement futur, privilégier la mobilisation de ce foncier situé dans l'enveloppe urbaine, proche des aménités du centre-ville. L'objectif étant de densifier les espaces déjà bâtis pour assurer le maintien des espaces agricoles et naturels du territoire.

Dans cet objectif le PADD identifie deux types de foncier mobilisable à horizon du PLU au sein de l'enveloppe urbaine existante :

- les parcelles libres isolées : petites dents creuses et potentiel de division parcellaire. Le PLU permet à travers son règlement une densification des secteurs urbanisés existants dans le respect de leur caractéristiques urbaines et paysagère. Ainsi, suivants les secteurs, le règlement permet une densification plus ou moins importante. L'objectif étant d'optimiser le tissu urbanisé de la commune dans le respect de l'identité urbaine de Saint-Rémy-de-Provence.
- les secteurs non bâtis de l'enveloppe urbaine : importantes dents creuses > site des Cèdres et de Valat neuf. Afin de programmer un développement cohérent avec l'environnement bâti et paysager de ces secteurs en adéquation avec les besoins en logements, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie sur ces sites.

##### Limitier les extensions urbaines

Le PADD affiche la volonté communale de réduire sa consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers. Pour cela, le PADD vise à limiter les extensions urbaines à vocation



d'habitat aux besoins identifiés précédemment, soit une production d'environ 1 000 à 1 300 logements.

L'enveloppe urbaine ne pouvant pas permettre de produire l'ensemble des logements nécessaires à un renouveau de la croissance et au renouvellement des générations, quatre sites d'extensions à vocation d'habitat ont été définis pour le développement de Saint-Rémy-de-Provence à horizon du PLU (sites : Ussol, La Roche, Le Sarret et Chalamon).

Afin de s'assurer des typologies des logements créées sur ces sites, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace et de rééquilibrage de l'offre de logements, chaque site a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. En plus de définir le programme de logements, ces OAP identifient le principe de desserte à créer et les principes paysagers à maintenir ou à créer.

### **1.3.2. Programmer un développement diversifié de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages, en cohérence avec le contexte paysager et urbain de Saint-Rémy-de-Provence**

#### **Proposer une offre de logements diversifiée**

Le diagnostic a révélé un parc résidentiel composé en grande partie de logements individuels de grande taille et de logements secondaires rendant le marché de l'immobilier peu accessible à la jeune population qui n'a pas les moyens de se loger sur la commune. Le vieillissement de la population, observé ces dernières années, confirme cette perte des jeunes Saint-Rémois.

Afin d'assurer le renouvellement des générations et de retrouver une croissance démographique positive, la commune vise à travers son document d'urbanisme à rééquilibrer son parc de logements.

L'objectif du PLU est de proposer une offre diversifiée de logements en optimisant l'espace. Pour cela le PADD affiche une densité minimale de 25 logements à l'hectare et une répartition équilibrée des typologies d'habitat :

- 40% de logements individuels purs ;
- 20% de logements individuels groupés (mitoyens) ;
- 40% de logements collectifs.

Pour atteindre ces objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur les sites à urbaniser à vocation d'habitat.

En cohérence avec le PADD ces OAP prévoient une densité moyenne de 35 logements à l'hectare et une diversité de l'habitat :

- 30% de logements individuels mitoyens (groupés) ;
- 70% de logements collectifs.

Les logements produits dans les petites dents creuses de l'enveloppe urbaine seront principalement des logements individuels purs. Ainsi, la répartition des typologies de logements sur la production totale du PLU est estimée à environ:

- 35% d'individuel pur (environ 300 logements → correspondant aux logements produits dans les petites dents creuses de l'enveloppe urbaine) ;
- 20% d'individuel mitoyen (environ 200 logements → cf. OAP 1 à 6) ;
- 45% de collectif (environ 400 logements → cf. OAP 1 à 6).

Le projet de PLU respecte donc l'orientation du PADD.

### **Reconquérir les logements vacants du centre historique**

Afin de maintenir l'attractivité du centre-ancien la commune souhaite reconquérir les logements vacants du centre historique. Elle prévoit donc de favoriser les politiques publiques de restauration des logements vacants.

La commune vise une mobilisation d'environ 50 logements vacants sur la période du PLU.

### **Accroître le parc social au sein de l'enveloppe urbaine**

Alors que la majorité des saint-rémois est éligible aux logements sociaux, ces logements ne représentent que 4,7% du parc communal.

Afin de programmer un développement de l'habitat cohérent avec les besoins des habitants, la municipalité vise à produire au moins 25% de logements locatifs sociaux dans la production neuve du PLU.

Les OAP ont été réalisées en ce sens, ainsi près de 140 logements sociaux sont programmés par le PLU dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Prévoir la création d'une aire d'accueil des gens du voyage**

Dans le respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Arles, la commune permettra la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, dont la localisation est en cours de définition avec les services de la Préfecture.

## **1.3.1. Assurer un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques**

### **Assurer la qualité urbaine des sites en développement et des espaces urbanisés existants**

Saint-Rémy-de-Provence bénéficie d'atouts forts (patrimoine naturel, historique et archéologique, qualité des paysages, diversité de l'agriculture, ressource en eau) lui conférant un cadre de vie apprécié et recherché.

La commune vise à préserver ces éléments qui constituent l'identité et le capital du territoire, pour cela le PLU :

- limite au maximum la consommation foncière ;
- définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement de la commune afin de programmer une urbanisation cohérente avec l'environnement bâti et paysager dans lesquels ils s'insèrent.



## Valoriser les espaces de nature au cœur de la ville

Au sein de son enveloppe urbaine, Saint-Rémy-de-Provence compte plusieurs « poumons verts » : espaces de nature de type parcs, jardins, qui jouent un rôle multiple : écologique, paysager, mais également un rôle social fort, en étant des espaces publics ou privés de proximité (espaces de détente, jeux pour enfants, rencontre, ...) et de réponses aux enjeux du réchauffement climatique (îlots de chaleurs). A ces poumons verts, s'ajoutent des canaux et gaudres, véritables couloirs écologiques traversant l'enveloppe urbaine, qui participent d'autant plus à la qualité paysagère du tissu urbain. Plusieurs alignements d'arbres situés dans le centre-ville et aux entrées de l'enveloppe urbaine constituent des éléments identitaires remarquables du paysage local. Ces éléments linéaires, véritables composantes du patrimoine végétal en ville, apportent une plus-value au paysage urbain de la commune.

La commune vise à préserver ces éléments qui, en plus de constituer des composantes du réseau écologique communal, contribuent à la fois à la qualité paysagère et à la qualité cadre de vie du territoire en "aérant" le tissu urbain pour laisser place au végétal.

Pour cela, le PLU :

- définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue, afin de renforcer les espaces de nature et le maillage végétal dans la ville ;
- protège les alignements d'arbres par un classement en EBC ;
- prévoit la mise en place d'un recul vis-à-vis des canaux/gaudres ;
- prévoit dans les OAP, la définition d'espaces verts et publics au sein des nouvelles opérations.

## Maitriser les émissions de gaz à effet de serre

La commune de Saint-Rémy-de-Provence souhaite, à travers son PLU et en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement et du Plan Climat Energie du Pays d'Arles, confirmer son engagement à limiter son empreinte environnementale. Ceci passe par le développement des énergies renouvelables sur le territoire et la limitation de l'usage de la voiture pour les trajets courts pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Pour cela, le PLU :

- identifie les secteurs futurs de développement faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en limite de l'enveloppe urbaine ;
- promeut l'utilisation le développement des énergies renouvelables sur le territoire tout en protégeant les espaces agricoles de toute installation nécessaire à la production énergétique solaire ;
- promeut l'utilisation de l'énergie solaire dans l'habitat ;
- intègre le projet d'installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge ;
- définit au travers des OAP une forme d'habitat plus groupé, compact et de meilleure performance énergétique pour les futurs secteurs de développement ;

- valorise les cheminements doux pour réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité.

### **Intégrer les risques naturels dans les choix de développement urbain**

La commune de Saint-Rémy-de-Provence est concernée par plusieurs risques naturels :

- un risque d'inondation par débordement de la Durance et par ruissellement pluvial ;
- un risque incendie fortement présent sur le massif des Alpilles et sur les boisements situés au nord de l'enveloppe urbaine au niveau du Plateau de la Crau ;
- un risque de mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain, éboulement, érosion des berges, cavités souterraines et séisme.

Une étude de caractérisation de l'aléa ruissellement pluvial a été réalisée sur le territoire communal à la demande de la commune, afin de cadrer les choix de développement urbain futurs en fonction de l'aléa ruissellement et de limiter par la même occasion l'aggravation du risque inondation.

Dans le cadre de son PLU, la commune prend en compte l'ensemble des risques dans le développement communal afin de préserver les biens et les personnes contre les risques.

Dans le respect de cet objectif du PADD, les secteurs de développement du PLU se situent à l'écart des zones d'aléa feu de forêt et des zones d'aléa fort d'inondation par ruissellement. Par ailleurs, le PLU intègre les prescriptions liées au ruissellement pluvial en milieu urbain. Le PLU redéfinit également les limitations d'urbanisation au sud de l'enveloppe urbaine afin de maintenir une coupure agricole entre les espaces boisés et le milieu urbain.

### **1.3.2. Améliorer le fonctionnement urbain de la commune**

#### **Fluidifier le trafic sur l'axe RD99**

L'étude de circulation a révélé un point de dysfonctionnement entre le rond-point de la piscine et celui de la Gare au niveau de la « déviation » (D99) de Saint-Rémy-de-Provence.

Au vu de ce constat, le PADD vise à améliorer les conditions de circulation sur cet axe.

#### **Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux**

La commune dispose actuellement de peu de cheminements doux. Pour le développement futur de Saint-Rémy-de-Provence la volonté communale est de limiter l'utilisation de la voiture pour les courtes distances. Pour cela, le PLU vise à favoriser les cheminements piétons et cycles au sein des nouveaux quartiers et à compléter les cheminements doux existants.

Dans cet objectif les OAP prévoient les cheminements doux à réaliser. L'OAP des Cèdres et de Valat neuf en particulier visent à assurer un bouclage viaire et piéton entre ces deux espaces et vers le centre-ville.

Par ailleurs, des projets isolés de création de voies piétonnes viendront compléter le réseau de cheminement doux existant : des emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage.

## 1.4. ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

### 1.4.1. Conforter les pôles d'activité économiques

#### **Préserver le dynamisme commercial sur le tour de ville et le centre ancien**

Le PLU vise à assurer le maintien et le développement du centre-ville. Pour cela, la collectivité souhaite préserver la dynamique commerciale sur « le tour de ville » ainsi que ses axes adjacents.

Elle prévoit de permettre le maintien des rez-de-chaussée existants destinés aux activités commerciales, artisanales et de services.

Il s'agit d'asseoir le développement économique de proximité et, en cas de fermeture de fonds de commerce, de limiter la reprise par de l'habitat en rez-de-chaussée.

Le maintien des linéaires marchands favorise la concentration des activités et induit des étalements de l'offre économique sur les secteurs adjacents, notamment en centre et au tour du centre-ville. En ce sens, des liens visuels et économiques pourront s'initier plus facilement en direction du quartier de développement des Cèdres.

#### **Permettre l'accueil de nouvelles activités au sein des zones économiques existantes**

Le diagnostic a révélé l'importance des zones d'activités de la commune en termes d'emplois et d'attractivité pour les entreprises. Néanmoins, le foncier disponible pour leur développement est *quasi* nul.

Fort de ce constat, la commune à travers son document d'urbanisme vise à permettre l'accueil de nouvelles activités au sein des zones économiques existantes. Le PADD transcrit cette volonté politique en deux objectifs :

- recomposer la zone d'activités de la Massane au regard des enjeux agricoles, environnementaux et des risques ;
- recomposer l'entrée économique du secteur de la gare.

La zone d'activité de la Massane constitue notamment un pôle d'activité stratégique pour l'intercommunalité et à l'échelle du Pays d'Arles. En 2017, les derniers lots viabilisés de la zone ont été commercialisés. La communauté de communes a engagé une réflexion pour la réalisation de nouvelles extensions de la zone (Massane 3 et Massane 4). Afin de répondre à la demande des entreprises et de créer de nouveaux emplois, le PLU prévoit une nouvelle extension de la zone, en cohérence avec les dispositions du SCOT.

L'objectif du PLU est ainsi de :

- permettre leur développement par la création de zones à urbaniser calibrées aux besoins et localisées hors des enjeux agricoles, environnementaux et des risques ;
- développer leur attractivité en limitant l'habitat et en améliorant leurs qualités environnementale, paysagère et leur fonctionnalité.

Pour répondre à ces objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation viendront programmer leur développement.

### **1.4.2. Préserver le rayonnement touristique et culturel de Saint-Rémy-de-Provence**

#### **Préserver l'identité architecturale du cœur de ville**

Le centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence comprend de nombreux éléments patrimoniaux. L'ensemble bâti est harmonieux et la morphologie de village intra-muros est bien préservée. La présence de plusieurs jardins privés attachés aux hôtels particulier enrichit ce centre ancien. L'architecture présente un intérêt non négligeable, de nombreux hôtels particuliers en bon état ponctuent le centre ancien et participent à la qualité du centre. Ces richesses patrimoniales et architecturales font du centre-ancien un lieu très attractif pour les touristes.

Le centre historique est concerné par plusieurs périmètres de protection de Monuments Historiques. Un périmètre de protection, Site Patrimonial Remarquable (SPR), est à l'étude sur le centre-ville de la commune.

A travers le PLU, la commune souhaite préserver et valoriser le patrimoine bâti et les typologies architecturales, véritables marqueurs de l'histoire du centre ancien, afin de pallier à l'évolution progressive des typologies urbaines et de maintenir cette identité urbaine et architecturale du cœur de ville.

L'objectif du PADD est de mettre en œuvre des mesures de protection patrimoniale du centre historique.

Pour répondre à cet objectif, le PLU prévoit à travers son règlement de conserver la morphologie urbaine identitaire du centre ancien, d'assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain, puis de préserver certains éléments bâtis remarquables au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, une OAP thématique « Patrimoine » a été réalisée et vient appuyer le règlement sur les éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver et signaler, et sur les recommandations quant aux principes architecturaux à suivre pour les constructions du centre ancien.

#### **Pérenniser le patrimoine bâti de caractère**

En dehors du cœur historique, Saint-Rémy-de-Provence est riche d'un vaste patrimoine bâti dispersé sur le territoire qui ne fait à ce jour l'objet d'aucune protection.

Consciente de cette richesse patrimoniale, la commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, préserver un certain nombre de ces éléments patrimoniaux.

Pour cela, le PLU prévoit à travers son règlement de préserver certains éléments bâtis remarquables au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme correspondant aux éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés dans l'inventaire du CAUE.

L'OAP thématique « Patrimoine » réalisée complète la liste des éléments de patrimoine bâti protégés au règlement du PLU en identifiant les éléments de patrimoine bâti à signaler identifiés dans l'inventaire du CAUE et y détaille les modalités de mise en valeur de ces éléments.

### **Améliorer les capacités d'accueil touristique**

Le PADD traduit la volonté communale d'améliorer les capacités d'accueil touristique. Il est question pour cela de favoriser l'implantation d'équipements touristiques qui puissent fonctionner sur l'ensemble de l'année. Le règlement du PLU autorise ainsi, dans les secteurs de la commune les plus adaptés, la mixité fonctionnelle au sein de l'enveloppe urbaine afin d'assurer la création de nouveaux établissements.

D'autre part, la préservation de l'espace de stationnement du site des Cèdres avec pas moins de 400 places assurera le stationnement des touristes journaliers de passage sur la commune.

### **Valoriser les sites emblématiques de la commune**

Plusieurs projets sont en cours ou envisagés afin de valoriser les sites emblématiques de la commune et d'améliorer leur capacité d'accueil, notamment en termes de stationnement autour du centre-ville.

Le PADD traduit la volonté de conforter entre autre le maillage périphérique d'espaces de stationnement autour du centre-ville.

Pour cela, le PLU préserve l'espace de stationnement du site des Cèdres avec pas moins de 400 places qui assurera le stationnement des touristes journaliers de passage sur la commune.

### **1.4.3. Pérenniser l'activité agricole**

Le diagnostic territorial a révélé que l'agriculture constitue depuis plusieurs siècles une activité qui occupe une part importante du territoire communal.

En plus de présenter des potentialités agronomiques reconnues, les terres agricoles bénéficient d'un réseau d'irrigation développé et d'un ensoleillement optimal. C'est notamment pour ces raisons que la qualité du terroir agricole est largement reconnue sur le secteur. L'espace agricole de Saint-Rémy-de-Provence est identifié comme « espaces agricole de productions spécialisées » par la DTA 13 car l'ensemble des conditions y sont réunies pour qu'il puisse constituer un lieu de production essentiel de l'agriculture du département.

Toutefois, malgré l'ensemble des conditions favorables au développement de l'agriculture sur le territoire, il est constaté une augmentation des friches agricoles, un mitage préoccupant et une baisse de la SAU.

### **Assurer aux exploitants agricoles les moyens de perdurer dans leurs activités**

Le PADD affirme la volonté municipale de maintenir le foncier agricole du territoire et de faciliter l'implantation des bâtiments d'exploitation des agriculteurs sur le territoire, en particulier au niveau des friches agricoles afin d'exploiter ces terres délaissées. Le règlement du PLU autorise, dans la zone agricole (omprenant les friches), la possibilité aux agriculteurs de s'y implanter.

### **Encadrer l'urbanisation non liée à la production agricole**

Constatant la présence de nombreuses constructions non liées directement à l'activité agricole dans les espaces agricoles, le PADD affirme également la volonté municipale d'encadrer la constructibilité de ces espaces. Cela se traduit au plan de zonage et au règlement par la mise en place de quatre secteurs particuliers :

- Acv : cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;
- Apnr : paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;
- Avs : zones visuellement sensibles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;
- Ar : réservoir de biodiversité situé en dehors des emprises de la Directive Paysagère des Alpilles.

#### **1.4.4. Favoriser le développement des communications numériques**

En cohérence avec les dispositions du Grenelle de l'Environnement, le PADD prévoit que la création des nouveaux quartiers d'habitat et les extensions des zones d'activités économiques doivent s'accompagner de la création des moyens de communications numériques.

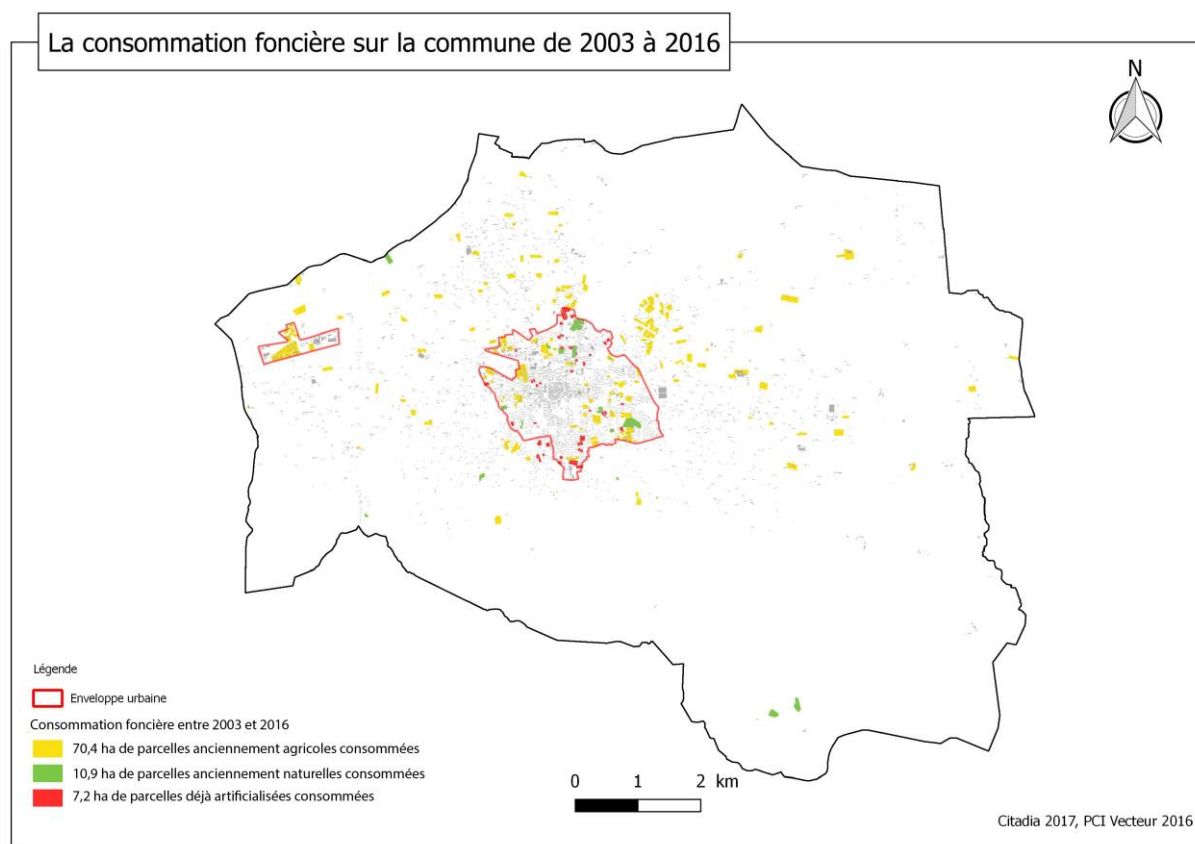
Les nouveaux quartiers d'habitat seront raccordés à l'internet. Les zones d'activités devront dans la mesure du possible être desservies par le haut débit, voire le très haut débit. Ces éléments concourent à l'attractivité du foncier dédié aux entreprises.



# 1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## 1.1. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

L'analyse de l'évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2016 montre une consommation foncière de 88,5 hectares, dont 81,3 ha sur d'anciennes terres agricoles et/ou naturelles/forestières.



85% de la consommation foncière sur cette période s'est faite sur l'espace agricole, représentant près de 70 hectares.

		Destination			
	en hectare	Habitat	Équipement	Activité	Total
Consommation	Naturels et forestiers	10,9	0,0	0,1	10,9
	Agricole	56,5	0,4	13,5	70,4
	Total	67,4	0,4	13,6	81,3

67,4 ha, soit près de 83% de la consommation foncière, a été destinée au développement de l'habitat.

## 1.2.LA CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS ATTENDUE AU PLU

A horizon du PLU (2030), le développement de Saint-Rémy-de-Provence se fera :

- **D'une part au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, via la mobilisation :**

- du « petit potentiel foncier », représentant une superficie d'environ 14 hectares à vocation d'habitat et environ 4 ha à vocation d'activités;
- du potentiel en division parcellaire représentant environ 17,6 ha ;
- du potentiel de mutation du secteur des Cèdres dont la majeure partie est constituée d'un parking et d'activités artisanales, soit une superficie de 2,9 +1,6 ha.

**Ces parcelles étant déjà artificialisées, elles ne sont pas comptées dans la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers du PLU.**

- **En extension urbaine, via la mobilisation :**

- des grands sites fonciers situés dans l'enveloppe urbaine : site de Valat neuf (1,8 ha) et extension du secteur des Cèdres à plus long terme (0,6 ha au sein de la zone 2AU) représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 2,4 hectares ;
- du site d'Ussol, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1 hectare (superficie opérationnelle) ;
- du site de la Roche, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
- du site du Sarret, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
- du site Chalamon, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 4,5 hectares (superficie opérationnelle) ;
- de l'extension de la ZA de la Gare, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3,5 hectares ;
- de l'extension de la ZA de la Massane, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 11.2 hectares ;

Ainsi, à horizon du PLU (2030) environ 28,6 hectares de terres agricoles, naturelles ou forestières seront consommées. Soit une consommation d'environ 2,4 hectares par an.

Le PADD visait une réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée qui était estimée à 6,2 hectares par an. Avec une consommation d'environ 2,4 hectares par an le PLU respecte l'objectif ambitieux fixé par le PADD.

Le projet de PLU plus de deux fois moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers que l'urbanisation des dix dernières années.



### 1.3.L’AFFIRMATION DES TERRES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Comme inscrit dans le PADD, le projet de PLU réaffirme la vocation agricole et naturelle des terres situées au Sud du Chemin Gaulois et au niveau du plateau de la Crau.

Seules les extensions nécessaires au développement de l’habitat et de l’activité ont été inscrites en zones d’urbanisation future.

Ainsi, les espaces faiblement urbanisés au caractère naturel ou agricole ont été reclassés dans le cadre du PLU. L’objectif étant de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune.

### 1.4.CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLU

#### 1.4.1. Rappel des besoins : croissance démographique et besoins en logements

A travers son projet d’urbanisme la commune vise à assurer le renouvellement des générations, le maintien des activités existantes, et la préservation des paysages et de l’agriculture. Ainsi la commune s’est fixé un objectif de croissance modéré de 0,8% par an.

Pour atteindre cet objectif tout en assurant les besoins liés au desserrement de la population et à la vacance frictionnelle, le PLU devra permettre de produire entre 1 000 à 1 300 logements à horizon 2030.

#### 1.4.2. Capacité de production de logements du PLU

##### Dans l’enveloppe urbaine existante

La production de logements du PLU au sein de l’enveloppe urbaine existante correspond à :

- La mobilisation du « petit potentiel foncier » et du potentiel en divisions parcellaires, permettant la production d’environ **270 logements** (fourchette moyenne) ;
- La mobilisation des **logements vacants (une centaine)** ;
- La mobilisation du site des cèdres permettant la production d’environ **150 logements à court terme** (zone 1AU) et **120 logements à plus long terme** (zone 2AU du Sud des Cèdres).

La production de logements neufs au sein de l’enveloppe urbaine (540 logements) et la mobilisation d’une centaine de logements vacants représentent une production d’environ **640 logements au sein de l’enveloppe urbaine**, ce qui correspond à environ 60% des besoins en logements du PLU.

##### En extension urbaine

La production de logements au sein de l’enveloppe urbaine existante ne permettant pas de produire les logements nécessaires à une croissance de 0,8% par an, d’autres secteurs d’extension à vocation d’habitat ont été définis dans le cadre du PLU.

Il s'agit des sites :

- Valats Neuf, permettant de produire environ 60 logements ;
- Ussol, permettant de produire environ 20 logements ;
- la Roche, permettant de produire environ 110 logements ;
- le Sarret, permettant de produire environ 125 logements ;
- Chalamon, permettant de produire environ 100 logements.

La production de logements neufs en extension urbaine s'élève donc à 415 logements ce qui correspond à environ 40% des besoins en logements.

### **1.5.COHERENCE ENTRE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ET LES SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT.**

Pour atteindre l'objectif de croissance annuel de 0,8% par an, entre 1 000 à 1 300 logements doivent être produits à horizon du PLU (2030).

La production neuve de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante (environ 540 logements) et en extension urbaine (environ 415 logements) représentent une production neuve de l'ordre de 955 logements à horizon du PLU.

A cela viendra s'ajouter la mobilisation des logements vacants du centre-ville, la commune vise une mobilisation d'une centaine de logements à horizon du PLU.

**Ainsi la production globale de logements du PLU est de l'ordre de 1 055 logements, répondant aux besoins estimés entre 1 000 à 1 300 logements.**

**L'objectif démographique et les surfaces ouvertes à vocation d'habitat sont donc en cohérence.**

### **1.6.JUSTIFICATION DES MESURES PRISES POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Afin de lutter contre l'étalement urbain la commune a orienté son développement au sein des espaces bâtis existants et en limite de l'enveloppe urbaine.

Afin d'optimiser les espaces bâtis ainsi que les nouvelles zones à urbaniser le PLU prévoit :

- des densités adaptées à chaque secteur. Suivant leurs caractéristiques, le règlement du PLU prévoit des densités plus ou moins importantes permettant d'optimiser le tissu bâti dans le respect du caractère et de l'environnement de chaque quartier ;
- une densité moyenne sur les sites d'OAP<sup>1</sup> de l'ordre de 35 logements à l'hectare, avec des densités plus importantes sur les sites proches du centre-ville et des équipements communaux.

---

<sup>1</sup> Sites d'OAP : les Cèdres, Valat neuf, Ussol, La Roche, Le Sarret et Chalamon.

## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Huit sites présentant des enjeux forts de structuration de l'urbanisation et d'optimisation foncières ont été identifiés sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence et ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils correspondent :

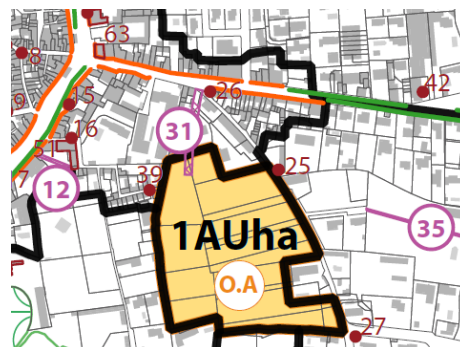
- à six sites dédiés au développement de l'habitat permettant d'encadrer les typologies de logements pour correspondre aux besoins de la population (plus petits logements) :
  - OAP 1 : les Cèdres ;
  - OAP 2 : Valat neuf ;
  - OAP 3 : Ussol ;
  - OAP 4 : La Roche ;
  - OAP 5 : Le Sarret ;
  - OAP 6 : Chalamon ;
- à un site dédié au développement de l'activité :
  - OAP 7 : ZA de la Massane.





## 2.1.OAP 1 : LES CEDRES

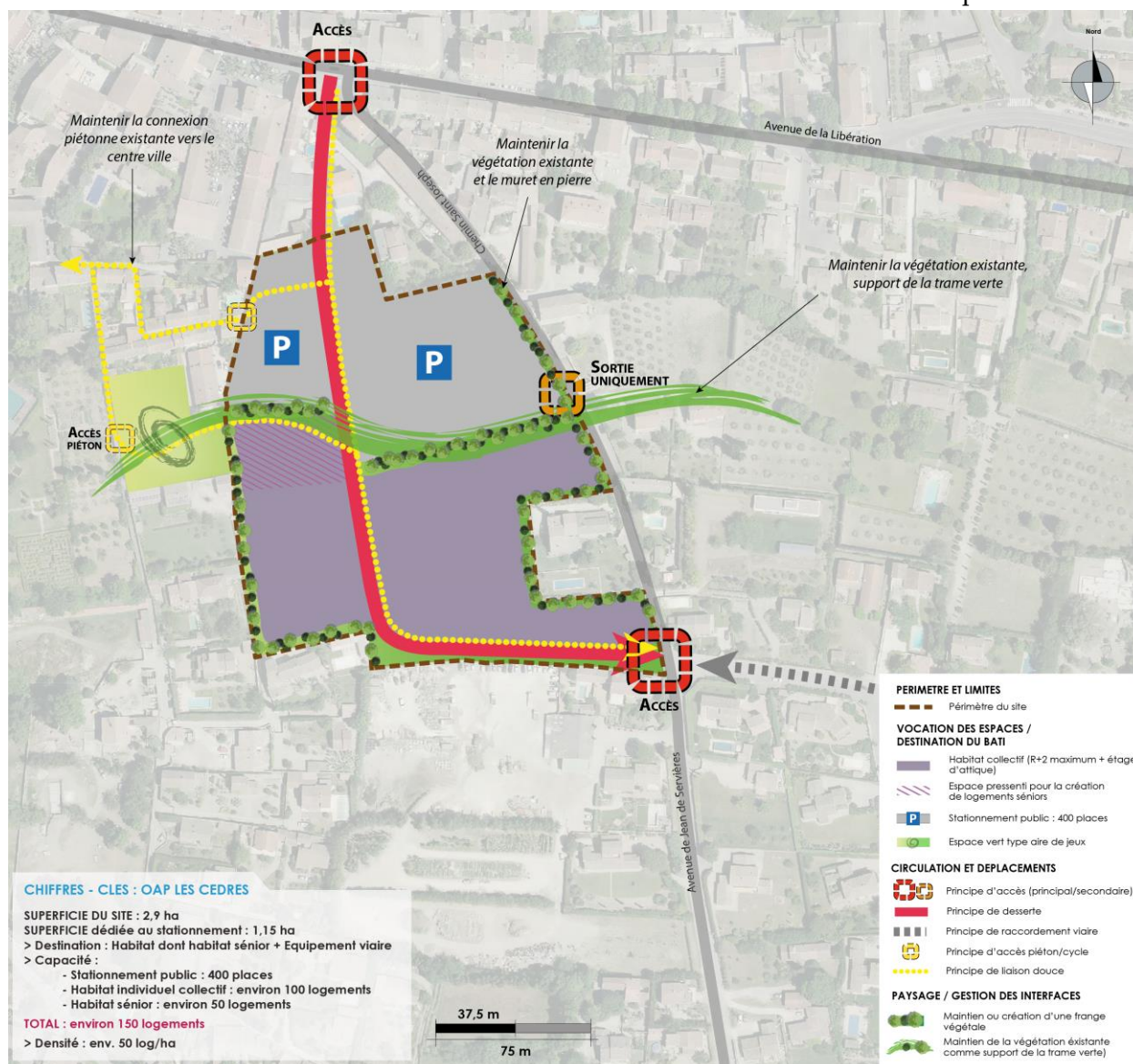
Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité immédiate du centre-ville, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUha au PLU.



L'OAP des Cèdres a été élaborée en cohérence avec le PADD :

Cette OAP vise à :

- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois au sein d'un espace urbain



optimisé en programmant le comblement de la principale dent creuse communale.

Ainsi, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD, l'OAP prévoit des logements diversifiés adaptés à la demande (logements plus petits) à proximité immédiate du centre-ville et de ses aménités. Environ 100 logements collectifs et 50 logements pour seniors sont prévus sur ce site.

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit une optimisation de ce foncier stratégique en programmant un développement dense de l'habitat (environ 50 logements à l'hectare) et un espace de stationnement organisé.

Actuellement ce foncier est utilisé pour du stationnement sans y être adapté. Ainsi, la majorité du temps, même en période encore estivale comme le mois de septembre, moins de 300 véhicules jours y stationnent. L'organisation d'un véritable espace de stationnement d'une capacité de 400 places vise donc à optimiser l'espace tout en conservant les places de stationnement nécessaires sur le secteur.

Avec ce nouvel espace de stationnement optimisé et aménagé, l'OAP programme sur le foncier restant un développement de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logements de la commune : besoins pour les jeunes et petits ménages mais aussi pour les seniors qui pourront bénéficier d'une proximité immédiate avec le centre-ville.

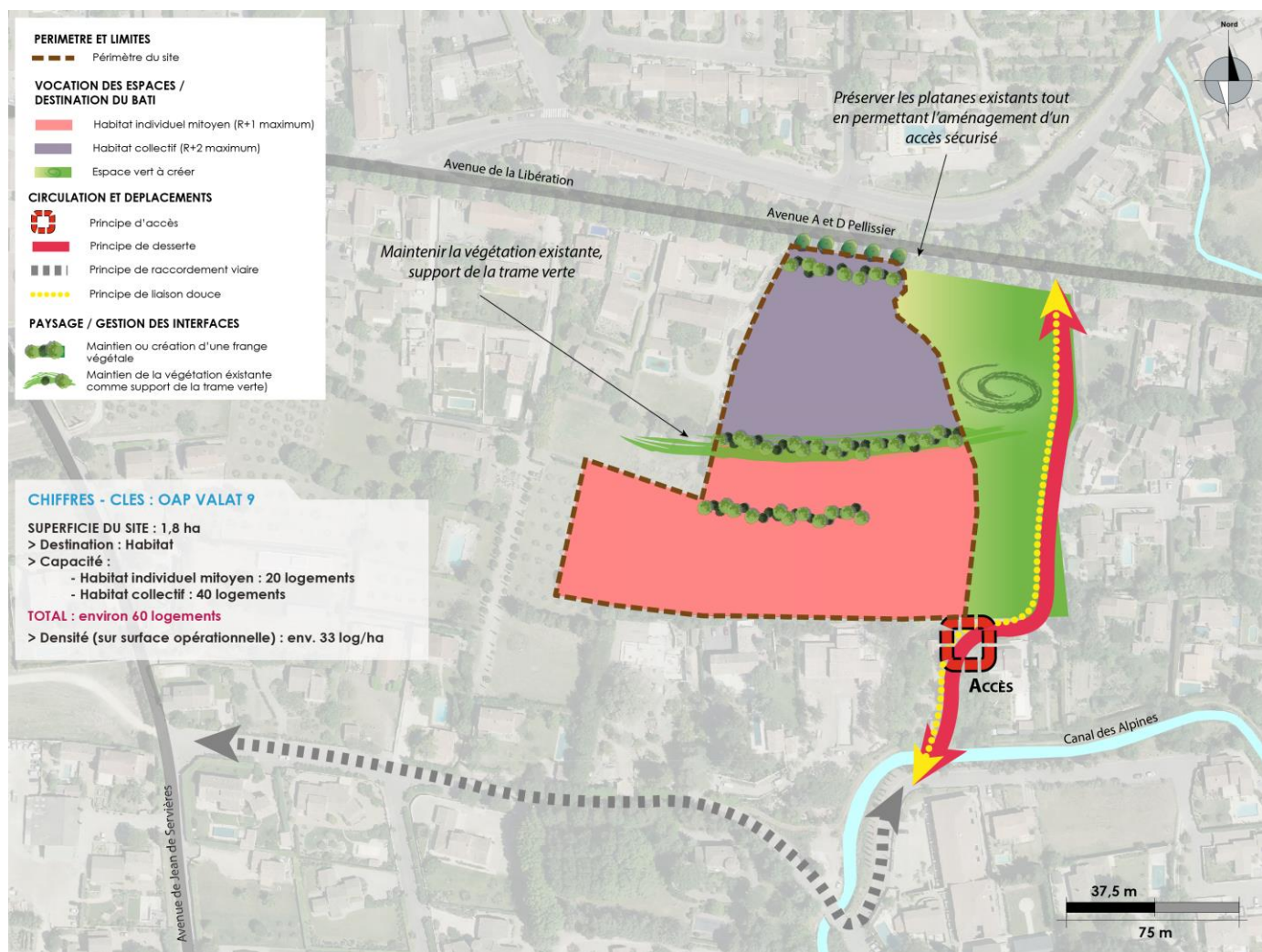
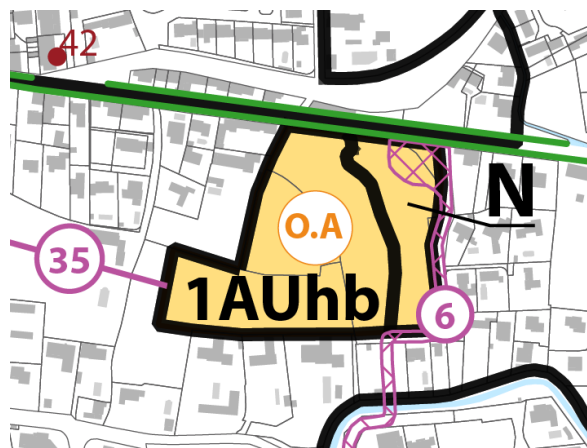
- Accroître le parc de logements sociaux de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - limite la hauteur des constructions au R+2 avec un étage d'attique en adéquation avec les hauteurs observées en limite du centre-ville ;
  - préserve les éléments végétaux structurants la trame verte du territoire ;
  - identifie les franges urbaines à maintenir ou à créer aux abords du site ;
  - prévoit la réalisation d'un espace vert/aire de jeux commun en limite Ouest du site ;
  - a été définie hors zone de risque.
- Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux en cohérence avec l'orientation 2.4.2 du PADD. Pour cela l'OAP prévoit la réalisation d'un véritable réseau de cheminements doux qui permettra des déplacements piétons sécurisés au sein du quartier, vers le centre-ville et vers le site de Valat neuf.
- Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre conformément à l'orientation 2.3.3 du PADD. En effet, en développant un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate du centre-ville et de ses aménités avec de nouvelles connexions piétonnes, l'OAP vise à réduire l'utilisation de la voiture et donc à limiter les émissions de gaz à effet de serre.



## 2.2. OAP 2 : VALAT NEUF

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité du centre-ville, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhb au PLU.

L'OAP Valat Neuf a été élaborée en cohérence avec le PADD :



Cette OAP vise à :

- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant le comblement d'une importante dent creuse.

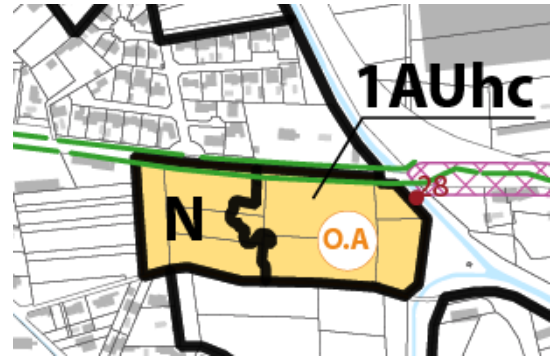
Ainsi, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD, l'OAP prévoit des logements diversifiés adaptés à la demande (logements plus petits) à proximité du centre-ville. Environ 80 logements collectifs et 25 logements mitoyens sont prévus sur ce site.

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit une optimisation de ce foncier stratégique en programmant un développement dense de l'habitat. Les logements prévus sont de type petit collectif et mitoyen réduisant l'artificialisation des sols. Ainsi, le secteur prévoit 60 logements sur une superficie d'environ 2,5 hectares dont 1,8 hectare de surface opérationnelle, soit une densité d'environ 40 logements à l'hectare.
- Accroître le parc de logements social de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - limite la hauteur des constructions en fonction de la topographie et de l'environnement du site :
    - le R+1 maximum a été défini :
      - en limite de l'avenue A et D péliissier afin de correspondre à la topographie du site (parcelles en surplomb par rapport à la voie) ;
      - au Sud de la trame verte à maintenir, en cohérence avec l'environnement bâti existant.
    - Le R+2 a été défini au Nord de la trame verte à maintenir sur une zone visuellement moins sensible.
  - préserve les éléments végétaux structurants la trame verte du territoire ;
  - identifie les franges urbaines à maintenir ou à créer aux abords du site ;
  - prévoit des espaces verts sur les secteurs soumis au risque pour assurer la bonne infiltration des eaux de pluie.
- Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux en cohérence avec l'orientation 2.4.2 du PADD. Pour cela l'OAP prévoit la réalisation d'un cheminement doux permettant de connecter l'avenue A et D Péliissier avec le chemin Canto Cigalo.
- Maitriser les émissions de gaz à effet de serre conformément à l'orientation 2.3.3 du PADD. En effet, en développant un nouveau quartier d'habitat à proximité du centre-ville et de ses aménités avec de nouvelles connexions piétonnes, l'OAP vise à réduire l'utilisation de la voiture et donc à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

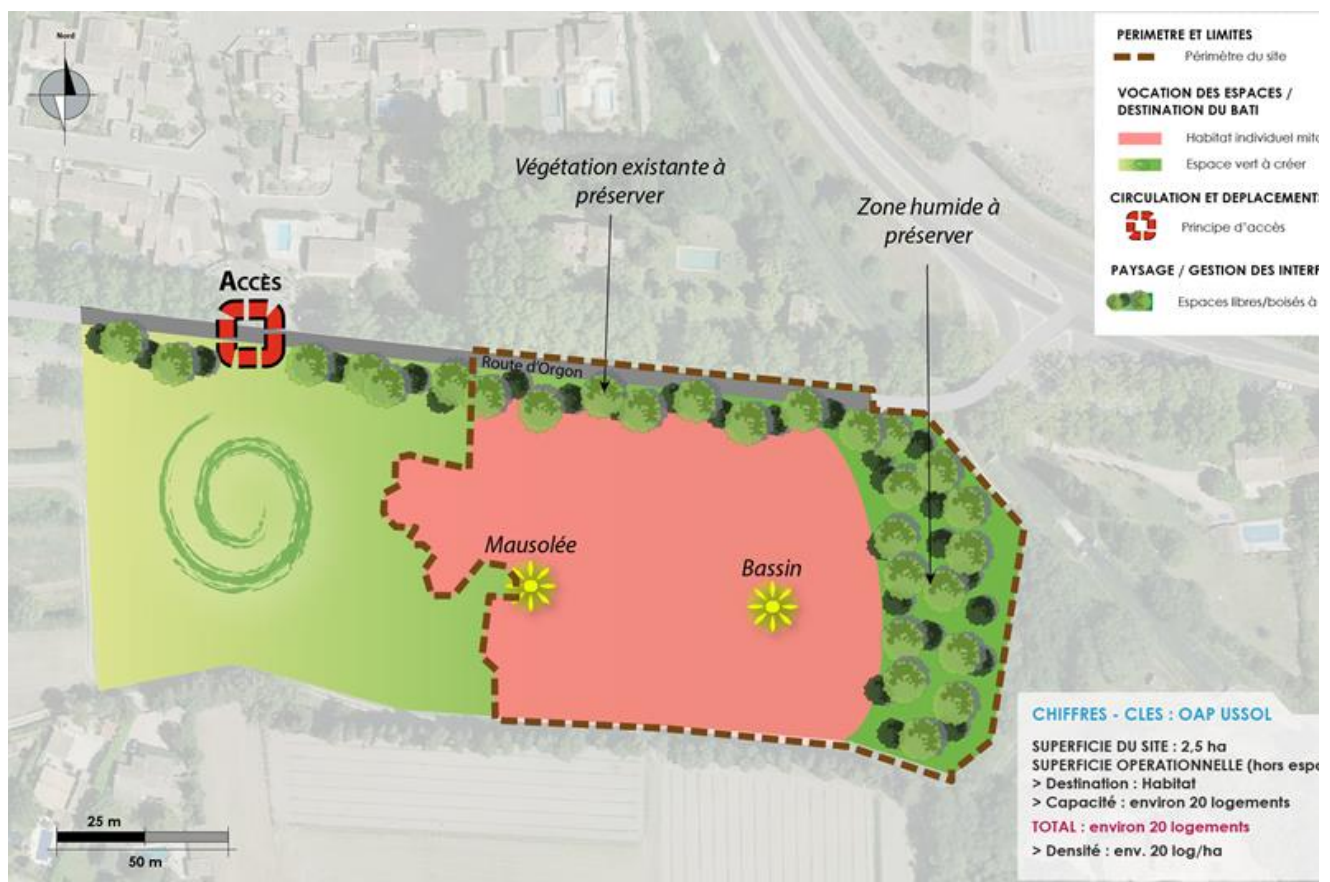
L'espace vert à créer correspond à l'emprise inconstructible de l'étude de risque ruissellement pluvial.

### 2.3.OAP 3 : USSOL

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au Sud d'un lotissement d'habitat individuel, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhc au PLU.



L'OAP Ussol a été élaborée en cohérence avec le PADD :





Cette OAP vise à :

- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois (cf. orientation 2.2 du PADD) en programmant, sur un terrain communal, le développement d'une vingtaine de logements à destination des habitants.
- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit d'optimiser le foncier non soumis au risque de ruissellement en y aménageant du logement individuel mitoyen, permettant une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare.
- Accroître le parc de logements sociaux de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - limite la hauteur des constructions au R+1 en cohérence avec l'environnement bâti alentour ;
  - préserve la zone humide et les alignements d'arbres existants ;
  - prévoit des espaces verts sur les secteurs soumis au risque pour assurer la bonne infiltration des eaux de pluie.

L'espace vert à créer correspond à l'emprise inconstructible de l'étude de risque ruissellement pluvial.

## 2.4. OAP 4 : LA ROCHE

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune, entre des espaces déjà bâtis, ce site d'OAP est identifié en zone 2AU au PLU.



L'OAP La Roche a été élaborée en cohérence avec le PADD :



PLU SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE - OAP LA ROCHE  
 DECEMBRE 2017

CITADIA

Cette OAP vise à :

- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant le comblement de cette zone faiblement bâtie, située en entrée de ville Est.

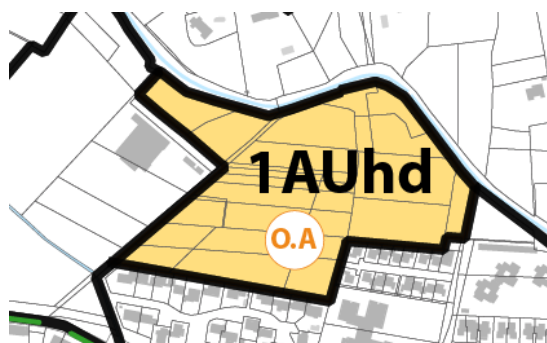
Ainsi, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD, l'OAP prévoit des logements diversifiés adaptés à la demande (logements plus petits) au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Environ 80 logements collectifs et 30 logements mitoyens sont prévus sur ce site.

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit une optimisation de ce foncier situé dans l'enveloppe urbaine. Les logements prévus sont de type petit collectif et mitoyen réduisant l'artificialisation des sols. Ainsi, le secteur prévoit 110 logements sur une superficie opérationnelle d'environ 3,2 hectares, soit une densité d'environ 35 logements à l'hectare.

- Accroître le parc de logements social de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - prévoit une hauteur adaptée au site en :
    - limitant la hauteur des constructions au R+1 au Sud de l'OAP, en cohérence avec le tissu d'habitat existant ;
    - acceptant le R+2 au Nord du site, en limite de la D99, pour affirmer l'axe d'entrée de ville.
  - préserve un recul par rapport au canal ;
  - identifie les franges urbaines à maintenir ou à créer aux abords du site et des habitations existantes ;
  - préserve les masses végétales existantes.

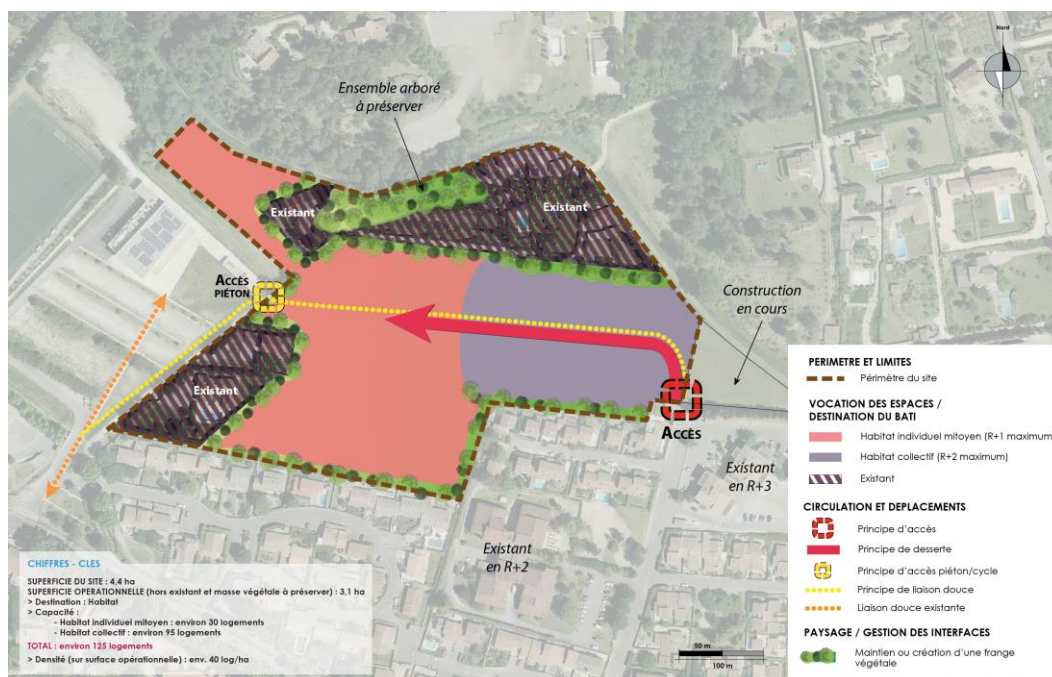
## 2.5.OAP 5 : LE SARRET

Situé en limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au Nord d'un tissu d'habitat mixte plutôt dense, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhd au PLU.



L'OAP Le Sarret a été élaborée en cohérence avec le PADD :





Cette OAP vise à :

- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant le comblement de cette zone non bâtie située dans un secteur mixte regroupant d'importants équipements publics.

Ainsi, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD, l'OAP prévoit des logements diversifiés adaptés à la demande (logements plus petits). Environ 95 logements collectifs et 30 logements mitoyens sont prévus sur ce site.

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit une optimisation de ce foncier situé près d'importants équipements communaux. Les logements prévus sont de type petit collectif et mitoyen réduisant l'artificialisation des sols. Ainsi, le secteur prévoit 125 logements sur une superficie opérationnelle d'environ 3,1 hectares, soit une densité d'environ 40 logements à l'hectare.
- Accroître le parc de logements social de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - prévoit une hauteur adaptée au site en :
    - limitant la hauteur des constructions au R+1 à l'Ouest de l'OAP, en cohérence avec le tissu d'habitat existant ;
    - limitant la hauteur des constructions au R+2 à l'Est de l'OAP, en cohérence avec la hauteur des constructions existantes (R+2/R+3).
  - identifie les franges urbaines à maintenir ou à créer aux abords du site et des habitations existantes ;

- préserve l'ensemble arboré existant.
- a été définie hors zone de risque.
- Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux en cohérence avec l'orientation 2.4.2 du PADD. Pour cela l'OAP prévoit la réalisation d'une voie douce Est/Ouest reliant le projet aux équipements communaux et au quartier d'habitat voisin.
- Maitriser les émissions de gaz à effet de serre conformément à l'orientation 2.3.3 du PADD. En effet, en développant un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate des principaux équipements communaux avec de nouvelles connexions piétonnes, l'OAP vise à réduire l'utilisation de la voiture et donc à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

## 2.6.OAP 6 : CHALAMON

Situé en limite Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune, entre des espaces déjà bâtis, ce site d'OAP est identifié en zone 2AU au PLU.

L'OAP Chalamon a été élaborée en cohérence avec le PADD :



Cette OAP vise à :

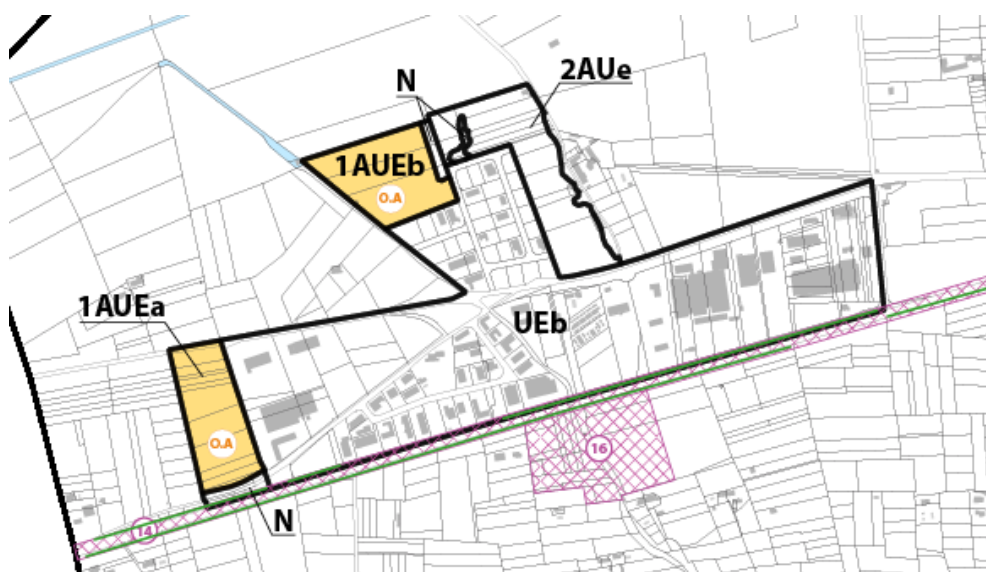
- Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois en programmant le développement de cet espace non bâti, enclavé au Nord et au Sud par deux espaces urbanisés.

Ainsi, en cohérence avec l'orientation 2.2 du PADD, l'OAP prévoit des logements individuels adaptés à la demande (logements plus petits). Environ 100 logements mitoyens sont prévus sur ce site.

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante en cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD. Pour cela, l'OAP prévoit une optimisation de ce foncier grâce à une production de logements mitoyens réduisant l'artificialisation des sols. Ainsi, le secteur prévoit une centaine de logements sur une superficie opérationnelle d'environ 4,5 hectares, soit une densité d'environ 20/25 logements à l'hectare.
- Accroître le parc de logements social de la commune. Ainsi l'OAP prévoit, en cohérence avec l'orientation 2.2.3 du PADD, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Assurer, en cohérence avec l'orientation 2.3 du PADD, un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques. Pour cela l'OAP :
  - prévoit une hauteur adaptée au site en limitant la hauteur des constructions au R+1 en cohérence avec le quartier d'habitat individuel voisin.
  - préserve les éléments végétaux structurants la trame verte du territoire ;
  - identifie les franges urbaines à maintenir ou à créer aux abords du site.

## 2.7.OAP 7 : ZA DE LA MASSANE

Situé en entrée de ville Ouest de la commune, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUE et 2AUE au PLU.



L'OAP de la Massane a été élaborée en cohérence avec le PADD :





Cette OAP vise, conformément à l'orientation 3.1.2 du PADD, à conforter les pôles d'activités économiques de la commune en permettant l'accueil de nouvelles activités au sein de la zone existante de la Massane qui ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantation d'entreprises.

### 3. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### 3.1. LES FONDEMENTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

##### 3.1.1. Le zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Saint-Rémy-de-Provence en plusieurs zones distinctes :

##### Les zones urbaines

Les zones urbaines (U), qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 151-18), sont les suivantes :

- la zone Urbaine du centre-historique **UA** ;
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à une zone à dominante traditionnelle dense (Faubourgs) ;
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipements, de services publics et d'habitat collectif ;
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante résidentielle comprenant les secteurs UDa, UDb,
- la zone Urbaine Economique **UE** ;
- la zone Urbaine **UT** correspondant aux emprises des campings existants.

##### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU), correspondent aux secteurs pas ou trop peu équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.151-20). Sont distinguées les zones 1AU, destinées à être rapidement ouverte à l'urbanisation et faisant l'objet d'orientation d'aménagement, et les zones 2AU.

A Saint-Rémy-de-Provence, les zones AU suivantes ont été définies :

- La zone à urbaniser, dite zone **1AUE** correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique, comprenant les secteurs 1AUEa et 1AUEb ;
- Les zones à urbaniser, dites zones **1AUh** correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle comprenant les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc et 1AUhd ;
- Les zones **2AU** dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU, comprenant les secteurs 2AUe à vocation économique et 2AUh à vocation d'habitat.



### Les zones agricoles

Les zones agricoles (A), correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 151-22).

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **Ar** relatif à des réservoirs de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA ;
- Le secteur **Acv** relatif au cône de vue sur les Alpilles (DPA) ;
- Le secteur **AVs** relatif à une zone visuellement sensible de la DPA ;
- Le secteur **Apnr** relatif aux paysages remarquables de la DPA.

### Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières (N), correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 151-24).

La zone N comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Npnr** relatif aux paysages remarquables de la DPA ;
- le secteur **Npnc** relatif aux paysages naturels construits de la DPA ;
- le secteur **Nep** relatif aux secteurs à enjeux paysagers de la DPA ;
- le secteur **Nr** relatif à des réservoirs de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA (plateau de Crau) ;
- le secteur **Nh** à des zones naturelles habitées ;
- le secteur **Na** relatif à l'aérodrome ;
- le secteur **Nd** relatif à la déchetterie de matériaux inertes ;
- le secteur **Npv** relatif à une zone « photovoltaïque ».

### **3.1.2. Le règlement**

Il est rappelé en préambule que le Plan Local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence a été prescrit après l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret 1102015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

De ce fait, le règlement est organisé en quatre chapitres :

Titre 1 : Les dispositions générales applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires).

Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU).

Titre 2 : Les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager applicables sur l'ensemble du territoire

Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles.

Au sein des titres 3 et 4, chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs d'aménagements définis au PADD. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 9 articles dont la nomenclature est la suivante :

ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE 7 : Stationnement

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

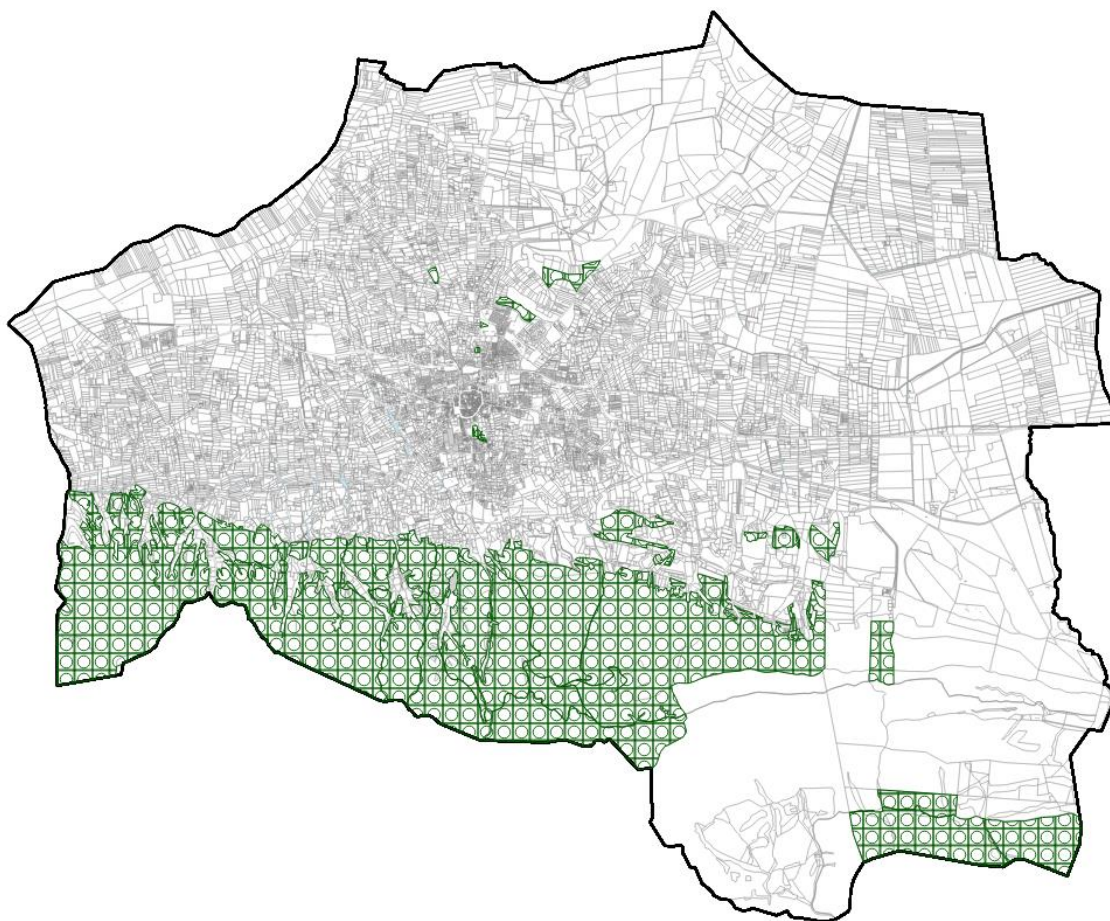
ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### 3.1.3. Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L113-2 du CU permet au PLU de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**La surface couverte par des EBC représente 1555 ha.**

**Elle correspond strictement aux EBC de l'ancien Plan d'Occupation des Sols.**

**EBC projet de PLU**

L'ensemble des emprises des EBC joue un rôle essentiel dans la préservation de certains milieux naturels à forte valeur écologique.

Les boisements soumis au Régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier, ne sont pas soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R130-1-2° du Code de l'Urbanisme.

### **3.1.4. Les choix en matière d'Emplacements Réservés**

Les Emplacements Réservés (ER) sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants.

Ils répondent, en complément des autres mesures réglementaires, aux objectifs du PADD.

Les Emplacements Réservés du PLU antérieur ayant été réalisés ou ne correspondant plus au projet communal sont supprimés. Les autres Emplacements Réservés issus du PLU antérieur sont repris dans le nouveau projet de PLU. Le PLU de Saint-Rémy-de-Provence comprend :

- 17 Emplacements Réservés exclusivement au bénéfice de la commune. Ils concernent principalement l'aménagement et la création de voiries. Parmi ces 17 emplacements réservés, 4 concernent des servitudes de cheminements doux.

- 3 Emplacements Réservés au bénéfice du Département pour l'aménagement de routes départementales.
- 15 Emplacements Réservés au bénéfice de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles (CCVBA). Ils concernent majoritairement la création de bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

*Liste des Emplacements Réservés :*

N° PLU	OBJET	Emprise au PLU (m)	Bénéficiaire
1	Déviations Ouest RD 5	12	commune
2	Déviations Ouest RD 5	12	commune
3	Liaison RD 5 - RD 571	12	commune
4	Voie interne du Plantier Major : accès depuis la RD 99	5	commune
5	Voie Nouvelle Fontanille – cimetière Nord sud	8	commune
6	Voie nouvelle valat neuf	8	commune
7	Avenue Jean Baltus	8	commune
8	Chemin rural de l'Oratoire jusqu'à l'ER 10	8	commune
9	Chemin de la Croix d'Arles + Chemin Gaulois	8	commune
10	Avenue Folco de Baroncelli	8	commune
11	Chemin de la Croix des vertus + Voie communale n°3 (dite Voie Aurélia)	10	commune
12	Maintien d'un passage technique traversant la cour d'ébène	3	commune
13	RD 99 d'Aix à montauban (est)	30	Département
14	RD 99 d'Aix à montauban (ouest)	30	Département
15	R.D 99 (ouest) insertion du projet ayant fait l'objet d'une DUP (virage de Laudun)	25	Département
16	Bassin de rétention 1		CCVBA
17	Bassin de rétention 2		CCVBA
18	Bassin de rétention 3		CCVBA
19	Bassin de rétention 4		CCVBA
20	Bassin de rétention 5		CCVBA
21	Bassin de rétention 6		CCVBA
22	Bassin de rétention 7		CCVBA
23	Bassin de rétention 8		CCVBA
24	Bassin de rétention 11		CCVBA
25	Bassin de rétention 12		CCVBA
26	Bassin de rétention 13		CCVBA
27	Bassin de rétention 15		CCVBA
28	Création voie à 12,5 mètres secteur Gare	12	CCVBA
29	Bassin de rétention secteur gare		CCVBA
30	Bassin de rétention secteur gare		CCVBA
31	Voie d'accès aux Cèdres	8	commune
	<b>Servitude de cheminements doux</b>		
32	Accès piétonnier Chemin du Piou et des Méjeans	2	commune
33	Accès piétonnier en prolongement du mur de St Paul	2	commune
34	chemin des Figuières Folles	2	commune
35	Cheminement piéton entre Valat-Neuf et les Cèdres	2	commune

### 3.1.5. Les SERVITUDES DE PROJET (Article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

Le secteur dit du Plantier Major fait l'objet d'une servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme. En effet, compte tenu du potentiel foncier important disponible (19,07 hectares) ce secteur constitue un enjeu de développement



important pour la commune. A ce jour, la commune ne dispose pas des éléments de connaissance nécessaires pour permettre de définir un projet cohérent et pertinent sur ce quartier. Ainsi, la commune a souhaité instaurer une servitude dans l'attente de la définition d'un projet.

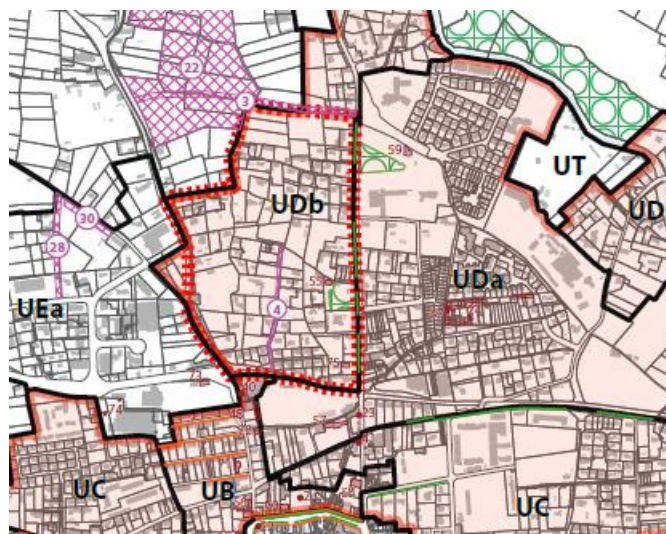
L'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

#### **Modalités d'application de la servitude :**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation du projet ou la non réalisation (5 ans) tels qu'ils sont définis ci-dessus, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

#### *Quartier Plantier Marjor*



### **3.1.6. La production de logements locatifs sociaux**

Afin de programmer un développement de l'habitat cohérent avec les besoins des habitants, la municipalité vise à produire au moins 25% de logements locatifs sociaux dans la production neuve du PLU.

Les OAP ont été réalisées en ce sens, ainsi près de 140 logements sociaux sont programmés par le PLU dans les orientations d'aménagement et de programmation.

OAP/ zone du PLU	Part de LLS	Nombre de LLS estimé
Cèdres (1AUha)	25%	38
Valat neuf (1AUhb)		15
Ussol (1AUhc)		5
La Roche (2AU)		27
Le Sarret (1AUhd)		32
Chalamon (2AU)		25
<b>TOTAL</b>		<b>142 logements</b>

De plus, les zones UB, UC et UD sont également identifiées en tant que secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, pour toutes les opérations supérieures à quatre logements réalisées au sein de ces zones, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

## 3.2. LES CHOIX EN MATIÈRE DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 3.2.1. Chapitre A - Portée et contenu du plan local d'urbanisme

Les articles de ce chapitre introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.

**L'article DG1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal.**

Il précise que s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre d'autres législations spécifiques (Servitudes d'Utilité Publique, Droit de Préemption Urbain, Code Civil...).

**L'article DG2 détaille les zones et leurs secteurs** (zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques.

Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : espaces boisés classés, prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, zones concernées par le risque inondation et de ruissellement, périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Emplacements réservés et servitudes.

### 3.2.2. Chapitre B – Intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

Le chapitre B traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : risque d'inondation, risque feu de forêt, sismicité et retrait-gonflement des argiles, risques de transport de matières dangereuses, nuisances sonores.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLU. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Ces risques ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

**La première partie détaille les dispositifs réglementaires visant à assurer la protection des biens et des personnes face au risque d'inondation présent sur le territoire communal.**

L'article DG3 concerne le recul des constructions aux abords des filioles, gaudres et canaux. Cet article prévoit le retrait des constructions afin de permettre l'entretien des filioles, gaudres et canaux permettant ainsi de limiter le risque de débordement de ce réseau



hydraulique. A ce titre l'article DG3 prévoit un recul de 4 mètres des principaux cours d'eau et canaux et un recul de 1 mètre des fossés et filioles.

**L'article DG4 concerne la prise en compte de l'aléa inondation lié au ruissellement pluvial.**

La commune de Saint-Rémy-de-Provence, dans le cadre de l'étude de finalisation de son PLU, a lancé une étude de caractérisation du ruissellement centennal afin « d'intégrer les règles nécessaires à la préservation de ce risque ». Il s'agit de l'étude « Etude du ruissellement centennal » réalisée en 2018 par le groupement d'études Sépia Conseil et Surface Libre.

Cette étude distingue deux niveaux de précisions selon la densité d'enjeux présents sur le territoire :

- Une analyse fine de l'aléa sur les zones identifiées à enjeux (enjeux existants, densification de l'existant, développement de l'habitat, zones constructibles, etc.) ;
- Une analyse moins fine au niveau des zones non identifiées à enjeux : zones sans urbanisation et zones agricoles par exemple.

Les pluies de septembre 2010 ont été définies comme l'évènement de référence du territoire concernant l'aléa de ruissellement.

L'étude du ruissellement centennal a défini différentes classes d'aléas synthétisés dans Graphique ci-dessous

Les secteurs non soumis à un aléa pour l'évènement de référence, mais situés dans l'emprise des zones potentiellement inondables sont considérés comme exposés à un aléa résiduel.

Hauteur d'eau importante (> 1 m)	<b>Aléa fort</b>		
Hauteur d'eau significative (50 cm à 1 m)			
Hauteur d'eau modérée (5 à 50 cm)	<b>Aléa modéré</b>	<b>Aléa fort</b>	
	<b>Aléa faible</b>		
	Vitesses modérées (< 50 cm/s)	Vitesses significative (50 cm/s à 1 m/s)	Vitesses importantes (> 1 m/s)

La planche graphique des risques (pièce 5d) identifie les différentes zones de risque auxquelles correspondent des règles d'urbanisme particulières qu'il convient d'appliquer afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

- **Zone violette** : Secteurs de centre urbains soumis à un aléa de ruissellement
- **Zone rouge** : autres zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées et zones stratégiques pour le développement économique de la commune soumises à un aléa fort
- **Zone rose** : zones stratégiques pour le développement économique de la commune soumises à un aléa modéré ou faible
- **Zone orange** : zones peu ou pas urbanisées soumises à un aléa faible
- **Zone bleue** : zones AU à vocation d'habitat soumises à un aléa faible<sup>2</sup>.
- **Zone jaune** : autres zones urbanisées soumises à un aléa modéré ou faible
- **Zone grise** : zones d'aléa résiduel sur l'ensemble du territoire communal (indépendamment des classes d'enjeux)

**L'article DG5 rappelle la prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillage.**

La Préfecture des Bouches-du-Rhône, à travers son Porter à connaissance du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017 impose la prise en compte du risque feu de forêt dans les documents d'urbanisme .

*« L'attention doit être portée avant tout sur les espaces exposés aux risques d'incendies identifiés en annexe de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2013 (massifs forestiers élargis d'une bande de 200 mètres) et plus particulièrement sur les zones d'interface habitat-forêt qui peuvent être menacées par la progression des feux.*

*Les constructions et installations situées en limite de massifs sont également un facteur important d'augmentation du risque d'incendie [...]. Les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport peuvent être à l'origine de l'éclosion [...] »*

*Dans les secteurs exposés aux risques, il conviendra :*

- *d'afficher le risque par un sous-zonage particulier*
- *de réglementer l'occupation du sol de manière particulière afin de réduire, autant que possible, les conséquences du risque en prévoyant que soient interdites ou mises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature [...]. »*

Le PAC définit les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Ces principes sont détaillés par types de zones indicées F1 et F2, en fonction du niveau d'aléa subi et des enjeux :

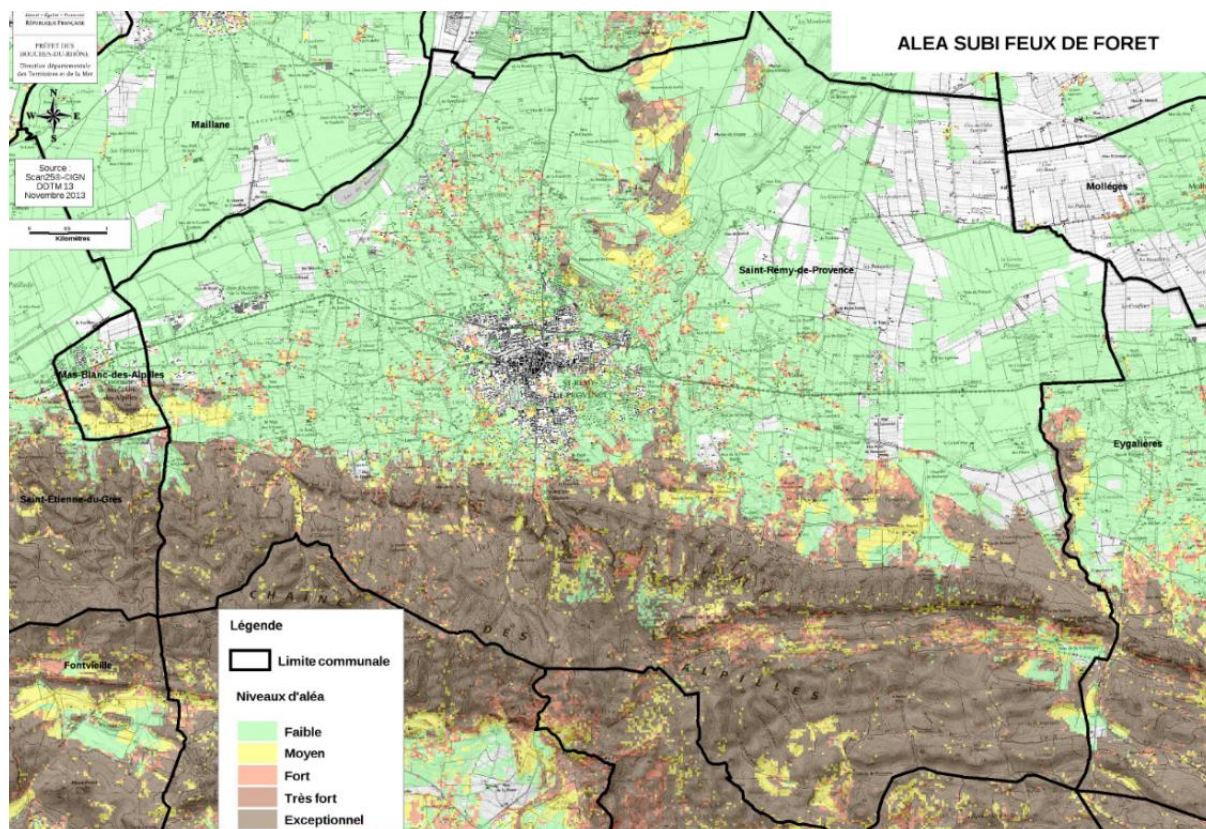
---

<sup>2</sup> Les zones AU à vocation d'habitat constituent des secteurs stratégiques pour le développement urbain. Cette zone ocre a pour objectif de permettre la réalisation d'opération d'habitat, sous certaines conditions : opérations d'ensemble intégrant dans leur aménagement la transparence hydraulique et permettant de placer les constructions hors de la zone inondable ; surface bâtie inférieure à 30% surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	Zone peu urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subit Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subit Moyen à Fort	F1*	f2
Aléa subit Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt ».

Les différentes zones F1 et F2 ont été identifiées selon le principe du tableau et au regard de la cartographie réalisée par la DDTM Bouches du Rhône. Les zones du PLU concernées font ainsi l'objet d'un sous-zonage f1 et f2.



Carte d'aléa SUBI

Source : [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRIF&service=DDTM\\_13](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRIF&service=DDTM_13)

Concernant les Obligations Légales de Débroussaillage, l'article DG5 rappelle que l'Arrêté Préfectoral du 12 novembre 2014 précise les zones d'application des obligations de débroussaillage et les modalités de mise en œuvre de ces obligations. Ces documents sont annexés au PLU à titre informatif.

**L'article DG6** rappelle que commune est concernée par un risque de mouvement de terrain. La commune de Saint-Rémy-de-Provence est concernée par une zone B2 (zone faiblement à moyenne exposée). Le porter à connaissance spécifique « retrait-gonflement-des-argiles » du 27 avril 2015 est annexé au PLU à titre informatif et précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux.

**L'article DG7** rappelle quant à lui que la commune est située dans une zone de sismicité 3 (modérée sur une échelle de 1 à 5). A ce titre des normes de construction particulières sont applicables. Le porter à connaissance spécifique du 7 juillet 2015 précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments. Ce document est annexé au PLU.

**L'article DG8** rappelle les normes d'isolations acoustiques applicables aux bâtiments situés dans les secteurs exposés au bruit.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### 3.2.3. Chapitre C - Normes de la réglementation générale applicable

*Le Chapitre C regroupe l'ensemble des dispositions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.*

#### **Article DG10 : Adaptations mineures**

L'article évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Seules sont autorisées les adaptations mineures prévues et encadrées par le Code de l'urbanisme. Pour les bâtiments existants non conformes aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article DG11 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général**

Cet article prévoit la possibilité de déroger aux articles 4 à 9 de chaque zone (Titre 3 et 4 du règlement) pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'objectif est de disposer de règles plus souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet.

Il en est de même pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### **Article DG12 : Modalités d'application du droit des sols appliqué aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'article rappelle que le code de l'urbanisme précise les règles particulières qui peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Les dispositions



réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Article DG13 : Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'article précise les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4 des Titres 3 et 4) et rappelle notamment que les limites à considérer concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique. Il précise également les situations dans lesquelles l'article 4 ne s'applique pas.

#### **Article DG14 : Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article précise les modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il précise également les situations dans lesquelles l'article 4 ne s'applique pas.

#### **Article DG15 : Prescriptions particulières aux bâtiments existants**

L'article rappelle que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article DG16 : Modalités d'application des normes de stationnement**

L'article vise à préciser les modalités d'application des normes de stationnement fixées aux articles 7 des Titres 3 et 4.

Il précise notamment les conditions de calcul du nombre de places à réaliser, les conditions applicables au stationnement des véhicules motorisés, ainsi que les conditions de superficie et d'accès du stationnement des 2 roues.

#### **Article DG17 : Modalités de calcul de la hauteur des constructions**

L'article vise à préciser les modalités de calcul de la hauteur des constructions :

1-La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente ;
- à la partie supérieure de l'acrotère depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

2-La hauteur absolue d'une construction est mesurée du point le plus haut du bâtiment depuis le terrain naturel (hauteur au faîtage), à l'aplomb de la construction.

### **3.3.VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

#### **Article PE1 : promotion de la transition énergétique**



L'article édicte un certain nombre de dispositions favorisant les économies d'énergies et la production d'énergie renouvelable :

- Le PLU prévoit la possibilité pour les particuliers d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le respect du paysage et du cadre de vie.
- Des dispositions sont prises dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble afin que celles-ci cherchent à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
- Des dispositions complémentaires sont prévues, pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup>, afin que celles-ci prennent en compte les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques dans leur conception et réduisent leur consommation d'énergie au regard de la RT2012.

*Le règlement fait référence aux orientations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale ».*

#### **Article PE2 : Facilitation de l'usage des véhicules à faible émission de gaz à effet de serre par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique**

L'article 2 traite des dispositions relatives à la mobilité durable pour la facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone ainsi que la prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers.

#### **Article PE3 : Protection du patrimoine végétal et paysager**

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet au PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »

##### **Les alignements d'arbres**

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. L'ensemble des alignements identifiés correspondent à ceux identifiés sur le plan de la Directive Paysagère.

*Rappel DPA : « Le long des routes, des alignements d'arbres (platanes, pins...) font partie du « langage routier » des Alpilles. Ils donnent le volume et l'échelle de la route et rythment la perception des paysages ».*

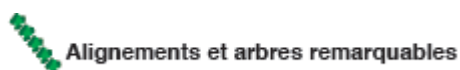
*« Les alignements d'arbres remarquables cartographiés seront pérennisés, entretenus et renouvelés si nécessaire » (DTA).*

*Sur Saint Rémy, il s'agit des alignements de platanes localisés le long des axes communaux (route d'Orgon, Avenue Albert Gleizes, route de Tarascon, Avenue Félix Gras, Av. Maréchal de Lattre de Tassigny, Av. Van Gogh). Est également concernée l'allée plantée du château de Roussan.*

**Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles**



*Extrait du plan de la DPA sur la commune de Saint Rémy – Zoom sur les alignements remarquables identifiés comme à préserver.*



Pour répondre aux objectifs de la DPA, le règlement interdit tout abattage d'arbres de haute tige, hormis dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité ou de maladie ;
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Des mesures de compensation de ces abattages sont prescrites dans le règlement, afin d'assurer le renouvellement de ces composantes paysagères.

Les alignements concernés sont les suivants :



*Route d'Orgon*



*Route de Tarascon**Avenue Albert Gleizes**Avenue Van Gogh**Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny*



*Avenue Felix Gras*



*Allée accompagnant l'entrée du château de Roussan*

**Article PE4 : Protection du patrimoine bâti**

Le PADD affiche comme objectif la préservation d'un certain nombre de bâtiments qui participent pleinement à l'identité de Saint-Rémy-de-Provence et doit donc être pérenniser (Orientation 3.2 du PADD).

Le PLU identifie donc les éléments bâtis les plus remarquables et identitaires de la commune pour lesquels des prescriptions particulières sont définies afin d'assurer leur préservation sur le long terme.

Ainsi, font l'objet d'une protection :

- **les éléments de patrimoine bâti « à préserver » identifiés dans l'inventaire du patrimoine d'intérêt local (IPIL) réalisé en 2014 par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.**

Cet inventaire s'est inscrit dans une démarche de reconnaissance du patrimoine bâti, urbain et paysager ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection mais qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'identité patrimoniale de la commune.

- **les éléments de patrimoine bâti et vernaculaire identifiés par l'association Patrimoine Perspectives** dans le cadre d'un inventaire élaboré à la demande de la municipalité et remis le 24 juillet 2013, puis complété par un courrier du 17 juin 2016.

Le règlement distingue 2 types de prescriptions :

- les prescriptions relatives aux « Bâtiments d'intérêt architectural »
- les prescriptions relatives aux « éléments bâtis particuliers »

87 éléments de patrimoine sont identifiés.



### 3.4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

Afin de faciliter la lecture du règlement et éviter les redondances, les règles qui s'appliquent à toutes les zones U et AU ont été regroupées au sein du chapitre « Dispositions partagées applicables à toutes les zones Urbaines et zones A Urbaniser » du titre 3 afférent aux « dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser ».

#### **ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Sont interdites à l'article 1 les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation des zones U ou AU de la commune.

Le règlement s'attache à interdire :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravanning l'exception des zones UT ;
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs à l'exception des zones UT ;
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- 6 –Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 7- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 9 –les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...) à l'exception de la zone UE.

#### **ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

À l'article 2 il est indiqué que dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

De plus, il est précisé que les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est également rappelé que doivent être pris en compte les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti notamment l'identification des bâtiments ou éléments particuliers protégés.

**L'article 3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale renvoie au règlement spécifique à chaque zone U et AU.**

#### **ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'article 4 porte sur la hauteur, l'emprise au sol, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives de propriété. Les règles sont précisées à l'article 4 de chaque zone U et AU.

Pour autant, certaines hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent toutefois excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées afin de préserver la cohérence architecturale des zones U et AU.

La hauteur des clôtures et des murs de soutènement est précisée afin d'assurer une harmonie au sien du paysage urbain :

- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les murs de soutènements ne doivent pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives de propriétés sont précisées.

Par ailleurs, afin de permettre l'évolution des constructions existantes, des implantations différentes à celles énoncées dans chaque zone peuvent être admises en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

#### **ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

À l'article 5, afin de favoriser une bonne insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions et des aménagements, sont précisés notamment des dispositions pour les éléments de façade et saillies ainsi que pour les aspects généraux de construction et les clôtures et portails qui s'imposent à toutes les zones U et AU.

#### **ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 mentionne des règles générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions notamment au titre des coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, et des aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers. Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Des mesures sont prises également pour limiter l'imperméabilisation des sols, la conservation des individus végétaux et la mise en œuvre du verdissement de Saint-Rémy-de-Provence.

#### **ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement**

Les règles générales pour le stationnement sont mentionnées à l'article DG16 des dispositions générales du règlement du PLU. Le règlement comporte également des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du règlement.

#### **ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Il est rappelé que les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Par ailleurs, les voies doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les impasses et débouchés de voies et accès sont réglementés pour assurer la sécurité des usagers.

#### **ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Au titre de l'article 9, en ce qui concerne l'eau, toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

L'assainissement et les eaux pluviales sont réglementés de façon à maîtriser notamment les conditions d'écoulement des eaux pluviales et le rejet des eaux usées.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Des dispositifs sont mentionnés le raccordement électrique et le raccordement à la desserte Très Haut Débit.

### 3.5.JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée et du nombre de constructions existantes).

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD et de limitation de l'imperméabilisation des sols (favoriser l'infiltration des eaux de pluie).

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent ;
- favoriser le renouvellement urbain et une densification adaptés aux caractéristiques des différents secteurs ;
- préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles ;
- conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère.

Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocation d'habitat, d'équipements publics et d'activités économiques.

- la zone Urbaine du centre-historique **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à une zone à dominante traditionnelle dense (Faubourgs)
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipements, de services publics et d'habitat collectif
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante résidentielle comprenant les secteurs UDa, UDb,
- la zone Urbaine Economique **UE**
- la zone Urbaine **UT** correspondant aux emprises des campings

### 3.5.1. La zone UA : le centre ancien

#### Présentation de la zone

Elle correspond à un secteur d'urbanisation très dense (emprise au sol bâtie comprise entre 85 et 90%) où les constructions (maisons de bourgs, maisons bourgeoises et hôtels particuliers) sont en ordre continu. Cette zone regroupe la majorité des commerces de la commune.

Le règlement d'urbanisme vise la préservation du caractère patrimonial de la zone (maintien des hauteurs existantes, préservation du caractère architectural existant...).

#### Evolution du zonage

La zone UA a été redéfinie par rapport au POS anciennement en vigueur. Elle reprend seulement une partie de la zone UA du POS : la partie la plus ancienne qui correspond essentiellement à la cité médiévale (écusson) et au développement hors les murs du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle.



*Ci-dessus : à gauche ancien zonage, à droite nouveau zonage*



*Ci-dessous : photo aérienne du centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence*



### **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA**

#### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerces de gros.

#### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

S'appliquent les dispositions afférentes à l'article 2 des Dispositions Générales des zones U et AU

#### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

#### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'agissant de l'emprise au sol, cette dernière n'est pas réglementée afin de préserver la densité bâtie caractéristique des tissus urbains d'origine moyenâgeuse.

S'agissant de la hauteur des bâtiments, elle a été définie dans un objectif de préservation des hauteurs existantes, celle-ci ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UA étant marquée par une succession de façades sur voies, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles, notamment pour des raisons de sécurité ou lorsque la construction projetée doit être réalisée en continuité avec des immeubles situés en retrait de l'alignement.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre continu. Des exceptions à la règle sont possibles lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot, afin de préserver une certaine aération du tissu urbain.

#### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des dispositions permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), la forme et la nature des percements ou baies, ou encore le traitement des clôtures.

Le respect du caractère existant est globalement la règle.

#### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes, destinées à préserver une certaine végétalisation des tissus urbains centraux :

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Article 7 : Stationnement**

Compte tenu de la proximité de nombreux espaces de stationnement qui offre une capacité de stationnement conséquente et afin de faciliter la création de logements et l'installation de nouveaux commerces il n'est pas imposé de norme de stationnement dans cette zone de centre ancien.

#### **Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

#### **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.5.2. La zone UB : zone de faubourg

#### Présentation de la zone

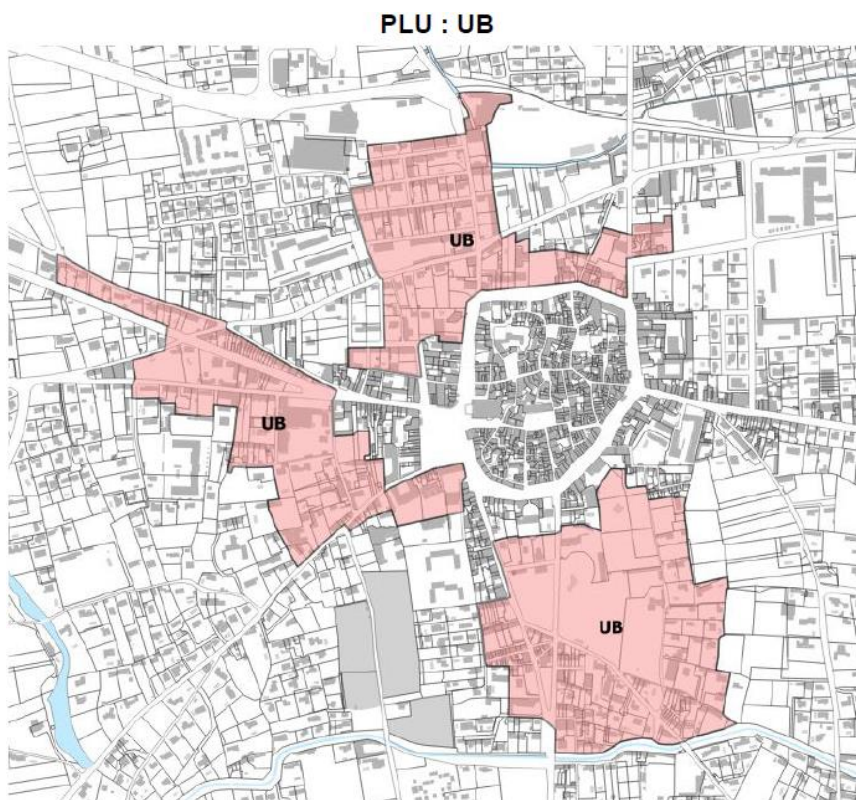
La zone UB a été créée pour permettre de distinguer les quartiers relatifs aux faubourgs qui correspondent essentiellement au développement de l'urbanisation du XIX<sup>e</sup> et première moitié XX<sup>e</sup>. En effet, le POS anciennement en vigueur ne comportait qu'une seule zone UA regroupant à la fois le centre ancien et les faubourgs.

Cette zone est située en continuité de la zone UA. Il s'agit d'une zone présentant une urbanisation dense (emprise au sol bâtie moyenne de 50 à 60% et hauteur moyenne R+1 et R+2) et où les constructions (maison de villes et hôtels particuliers en majorité) peuvent être implantées en limite de voies ou en limites séparatives. Cette zone présente une forte mixité fonctionnelle (vocation résidentielle, équipements, services et commerces).

Le règlement d'urbanisme vise le maintien des formes urbaines existantes et encourage la production d'une offre de logements diversifié : 25% de LLS pour les opérations de plus de 4 logements.

#### Evolution du zonage

C'est une nouvelle zone par rapport au POS anciennement en vigueur. Ce dernier ne comportait qu'une seule zone UA regroupant à la fois le centre ancien et les faubourgs.



*Ci-dessus : secteur UB (nouveau secteur par rapport au POS)*

*Ci-dessous : photo aérienne de Saint-Rémy-de-Provence*





### **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB**

#### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros.

#### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

#### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Afin de favoriser la mixité sociale, pour toutes opérations supérieures à 4 logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

#### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'agissant de l'emprise au sol, cette dernière est limitée à 60 %. Cela permet d'envisager une densification mesurée de cette zone tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

S'agissant de la hauteur des bâtiments, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m à l'égout et 11 mètres au faîtage. Soit une hauteur maximum de Rez-de-Chaussée + 2 étages en cohérence avec l'identité de faubourgs de cette zone.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UB étant marquée par une dominante de façades sur voies, typique d'un tissu urbain de faubourg, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques ou un recul minimal de 3 mètres est imposé.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone UB privilégie l'implantation en limite ou à minimum 3 mètres de la limite séparative.

#### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des dispositions permettant de garantir tant une valorisation de la qualité architecturale, que la diversification du bâti. Le corps de règle a pour objectif d'assurer la continuité et l'homogénéité de l'aspect des constructions et porte plus particulièrement l'attention sur les façades (enduits), les couvertures (pentes et matériaux), la forme et la nature des percements ou baies, ou encore le traitement des clôtures.

Le respect du caractère existant est globalement la règle.

#### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- un minimum de 30% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme. L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent les dispositions suivantes résultants de la contrainte de la forme urbaine (densité bâtie, étroitesse des voies) et des objectifs de renouvellement urbains poursuivis :

- Habitation : 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de service, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.



- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les normes de stationnement prévues au règlement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, aux activités de service, à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires sont par ailleurs assouplies en cas d'opérations de renouvellement urbain.

Concernant les normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les éco-mobilités, une place deux-roues par logement, dont 50 % à destination des vélos devront être prévus pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements.

La réglementation en termes de stationnement pour deux roues n'intéresse pas seulement les constructions à usage d'habitation. La réalisation de places de stationnement doit également être assurée pour la desserte des constructions à usage de commerce, d'activités de service et des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, d'établissements d'enseignement et d'équipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement.

#### **Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

#### **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.5.1. Zone UC : secteur privilégié de renouvellement urbain.

#### Présentation de la zone

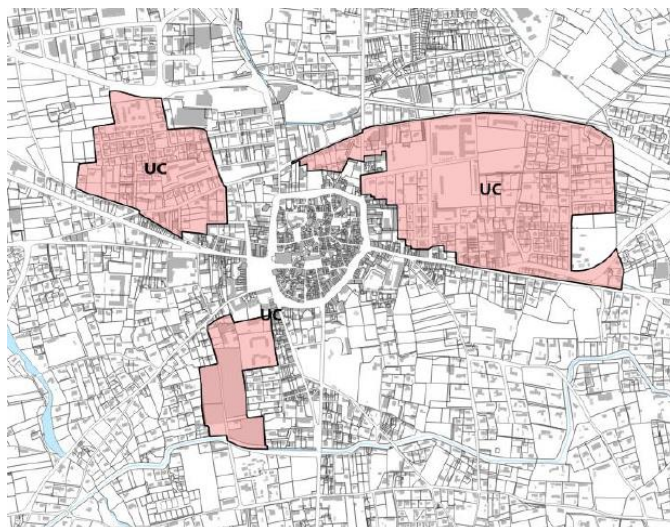
La zone UC est une zone présentant une forte mixité à la fois fonctionnelle et dans sa morphologie urbaine. En effet, elle regroupe historiquement de nombreux équipements publics (école, lycée, équipements sportifs, cimetière...) et des formes urbaines diverses (notamment logements collectifs et individuel en bande).

Cette zone est située en continuité de la zone UA et UB du projet de PLU. Il s'agit d'une zone présentant une urbanisation relativement dense avec une emprise au sol de l'ordre de 40% mais surtout par ses hauteurs puisque c'est la zone qui présente les hauteurs les plus importantes (collectif en R+3).

Le règlement d'urbanisme vise à favoriser une dynamique de densification et de renouvellement urbain (hauteur à 11 mètres au faîtage et emprise au sol de 50%) sur ce secteur et encourage la production d'une offre de logement diversifié : 25% de LLS pour les opérations de plus de 4 logements.

#### Evolution du zonage

C'est une nouvelle zone par rapport au POS anciennement en vigueur, elle a été définie sur les anciens secteurs UD et NA du POS regroupant une diversité urbaine.



*Ci-dessus : secteur UC (nouveau secteur par rapport au POS)*

*Ci-dessous : photo aérienne de Saint-Rémy-de-Provence - zoom sur les zones UC*



### **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UC**

#### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les constructions qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie ou à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination de commerce et activités de services sont autorisées sous condition (cf. article UC2).

#### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont autorisées les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250m².



**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Afin de favoriser la mixité sociale, pour toutes opérations supérieures à 4 logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

Cette emprise permet d'envisager une optimisation du foncier tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

S'agissant de la hauteur des bâtiments, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres et 11 mètres au faîtage. Cette hauteur permet de respecter la hauteur moyenne des bâtiments environnants.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques est imposé.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre discontinu. Toutefois, afin de favoriser une densification cohérente de la zone, des implantations en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

**Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

Afin d'assurer une qualité paysagère, 30% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme.

L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

**Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des règles relatives au stationnement qui prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement selon une norme adaptée aux besoins de la zone.

- Habitation : 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de service, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des normes de stationnement sont également prévues pour les 2 roues.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.



### 3.5.1. Zone UD : zone à dominante résidentielle (principalement de l'habitat individuel)

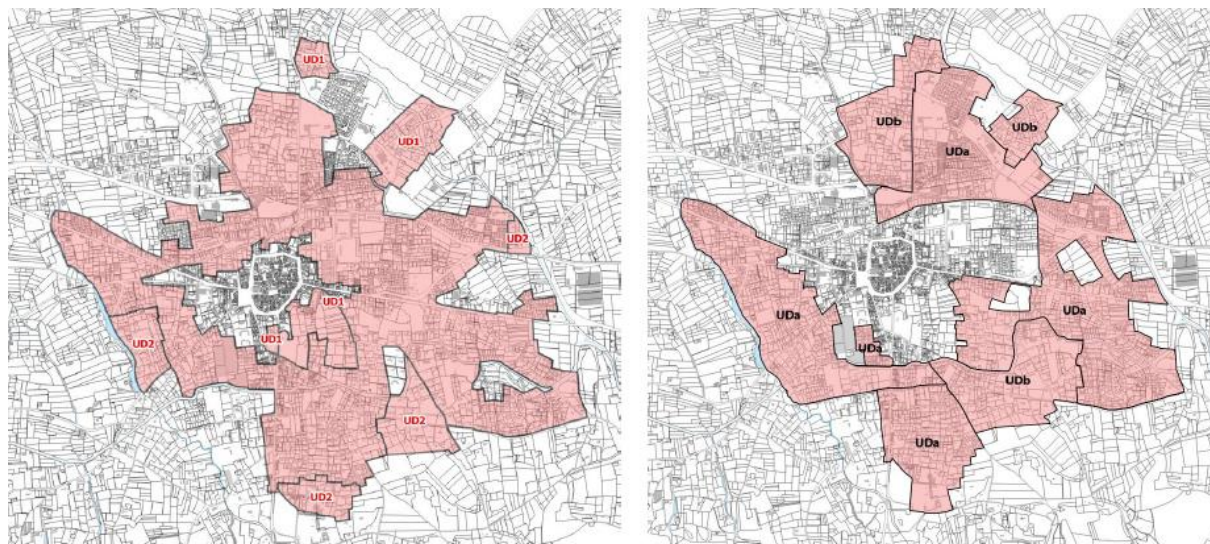
#### Présentation de la zone

La zone UD comprend deux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat (UDa et UDb) de moindre densité par rapport aux zones évoquées précédemment.

Le règlement d'urbanisme vise à privilégier sur ce secteur l'habitat individuel (qui pourra être groupé notamment en secteur UDa) : hauteur de 7,5 mètres à l'égout et emprise au sol de 35% en zone UDb et 40% en zone UDa.

#### Evolution du zonage

Cette zone reprend les zones résidentielles identifiées en zone UD au POS anciennement en vigueur.



*Ci-dessus : à gauche ancien zonage, à droite nouveau zonage*

*Ci-dessous : photo aérienne de Saint-Rémy-de-Provence – Zoom sur les zones UD*



### **Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone UD**

#### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les constructions qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie ou à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination de commerce et activités de services sont autorisées sous condition (cf. article UD2).

#### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont autorisées les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250m<sup>2</sup>.

#### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Afin de favoriser la mixité sociale, pour toutes opérations supérieures à 4 logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

#### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**



S'agissant de l'emprise au sol, cette dernière est limitée à 35% en zone UDb et 40% en zone UDa. Ces emprises permettent d'envisager une densification mesurée de cette zone tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

S'agissant de la hauteur des bâtiments, celle-ci ne doit pas excéder 7.5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage afin de préserver la cohérence architecturale de la zone.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la zone UD étant marquée par une implantation en retrait de la voie, un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques est imposé.

En secteur UDa, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives permet l'implantation en limite ou à minimum 3 mètres de la limite séparative.

En secteur UDb, le règlement privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre discontinu.

#### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cet article impose un minimum d'espaces verts par unité foncière :

- 30 % en secteur UDa ;
- 40 % en secteur UDb.

L'objectif étant de favoriser une intégration paysagère optimale des futurs programmes par un pourcentage de plantations ambitieux et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des règles relatives au stationnement qui prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement selon une norme adaptée aux besoins de la zone.

- Habitation : 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de service, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des normes de stationnement sont également prévues pour les 2 roues.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.5.1. Zone UE : zone à vocation économique

#### Présentation de la zone

La zone UE correspond aux secteurs à vocation économique.

Le PLU a sectorisé la zone en fonction des deux zones d'activités de la commune :

- le secteur UEa intéresse le secteur de La Gare ;
- le secteur UEb intéresse le secteur de La Massane.

#### Evolution du zonage

##### Zone UEa de La Gare :

La zone UEa est issue de l'ancienne zone UE1 du POS anciennement en vigueur élargie pour intégrer des parcelles isolées en dents creuses. Le trait de zonage a ainsi été poursuivi jusqu'à la route qui crée une limite physique.



*Ci-dessus : à gauche ancien zonage, à droite nouveau zonage*

*Ci-dessous : photo aérienne de la zone de la Gare*





### Zone UEb de La Massane :

La zone UEb est issue de l'ancienne zone NAE1 du POS anciennement en vigueur.



*Ci-dessus : à gauche ancien zonage, à droite nouveau zonage*

*Ci-dessous : photo aérienne de la zone de la Massane*



### **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UE**

#### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale des différentes zones d'activités comme les constructions à usage agricole.

Dans la zone de la Massane (secteur UEb), les constructions à destination de commerce et activités de service sont interdites. En effet, les constructions à destination de commerce et de services ont vocation à être accueillies sur la zone d'activité de la Gare alors que la zone d'activité de la Massane est elle identifiée comme un pôle d'activité stratégique d'envergure intercommunale.

Les constructions à usage d'habitation sont par ailleurs limitées.

### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Cet article précise les conditions applicables au logement de fonction.

Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

Le règlement permet également l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (hors logement de fonction) et leurs annexes sous condition.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % en zone UEb et 70% en zone UEa.

Cette emprise permet d'envisager une optimisation du foncier économique tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout en secteur UEa et 12 mètres en secteur UEb, en cohérence avec les besoins du type d'entreprises accueillies.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, les zones UE s'étant majoritairement développées en recul par rapport aux voies, le règlement d'urbanisme maintien des règles de recul minimum de 4 mètres.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les zones UE privilégient une implantation en ordre discontinu avec une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Ces différentes règles de recul sont justifiées dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique.

### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent un certain nombre de principes, définit à cet article, afin d'améliorer l'aspect des zones d'activités, tel que l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin d'assurer une qualité paysagère des zones d'activité, 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme.

**Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des règles relatives au stationnement qui prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement selon une norme adaptée aux besoins des zones d'activités économiques.

- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de services, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les normes de stationnement prévues au règlement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, aux activités de service, à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires sont par ailleurs assouplies en cas d'opérations de renouvellement urbain.

Des normes de stationnement sont également prévues pour les 2 roues.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.



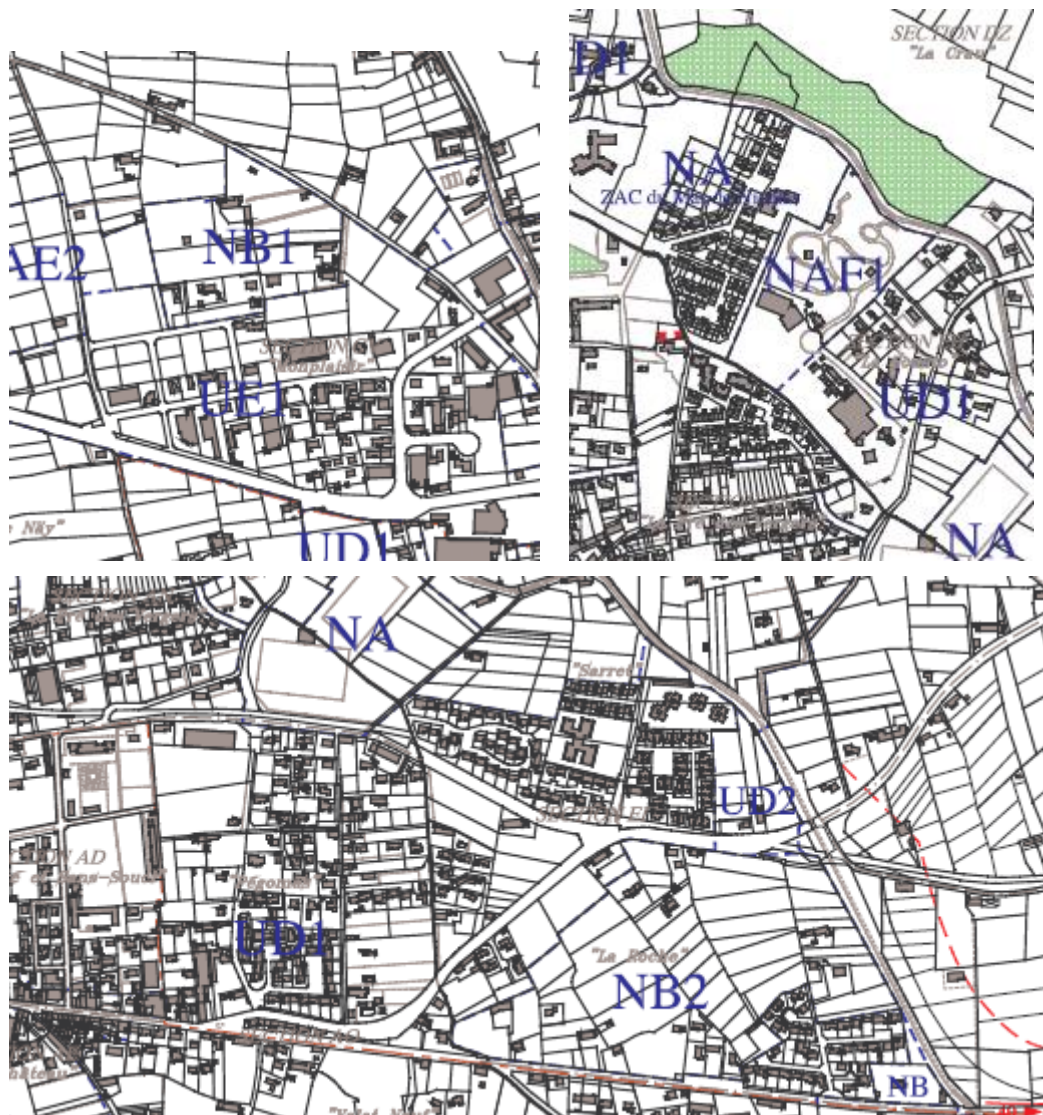
### 3.5.2. Zone UT : Camping

#### Présentation de la zone

Quatre secteurs spécifiques ont été classés en zone UT pour prendre en compte les campings (« Monplaisir », « Le Mas de Nicolas », « Pegomas » et « Le parc de la Bastide »).

#### Evolution du zonage

Les secteurs de camping étaient classés en zones NB ou NAF au POS anciennement en vigueur. Ils ont été reclassés en zone UT au projet de PLU.



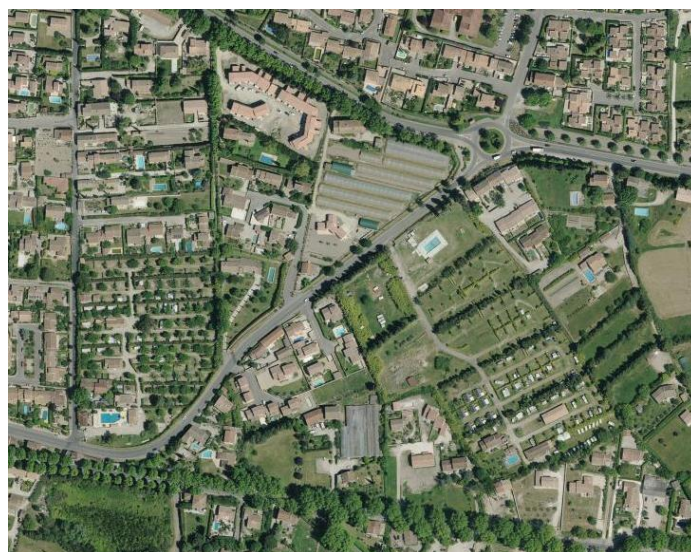
*Ci-dessus : zonage du POS anciennement en vigueur*





*Ci-dessus : zonage du projet de PLU*

*Ci-dessous : photo aérienne des campings*





## **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UT**

### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation, de commerce et activités de services sont par ailleurs limitées.

### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Cet article précise les conditions applicables au logement de fonction.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement.

Cet article précise également les conditions applicables aux constructions à destination de commerce et d'activités de services. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement de la zone et que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 7.5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage en cohérence avec les besoins de la zone.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le règlement d'urbanisme maintien des règles de recul minimum de 3 mètres.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les zones UT privilégient une implantation en ordre discontinu : les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives par rapport à la limite de la zone UT d'au moins 3 mètres. Toutefois l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée à l'intérieur de la zone UT.

### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent un certain nombre de principes, définit à cet article, afin d'améliorer l'aspect des zones touristiques de camping, tel que l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Afin d'assurer une qualité paysagère des zones touristiques de camping, 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme.

**Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.6. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Sont distinguées les zones 1AU, destinées à être rapidement ouverte à l'urbanisation et faisant l'objet d'orientation d'aménagement, et les zones 2AU.

A Saint-Rémy-de-Provence, les zones AU suivantes ont été définies :

- La zone à urbaniser, dite zone **1AUe** correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique ;
- Les zones à urbaniser, dites zones **1AUh** correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle comprenant les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc et 1AUhd ;
- Les zones **2AU** dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

### 3.6.1. La zone 1AUh : Urbanisation à court ou moyen terme à vocation résidentielle

## Présentation de la zone

La zone 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Elle intéresse des secteurs insuffisamment équipés et autour desquels les équipements sont situés à proximité immédiate, permettant une urbanisation rapide des sites.

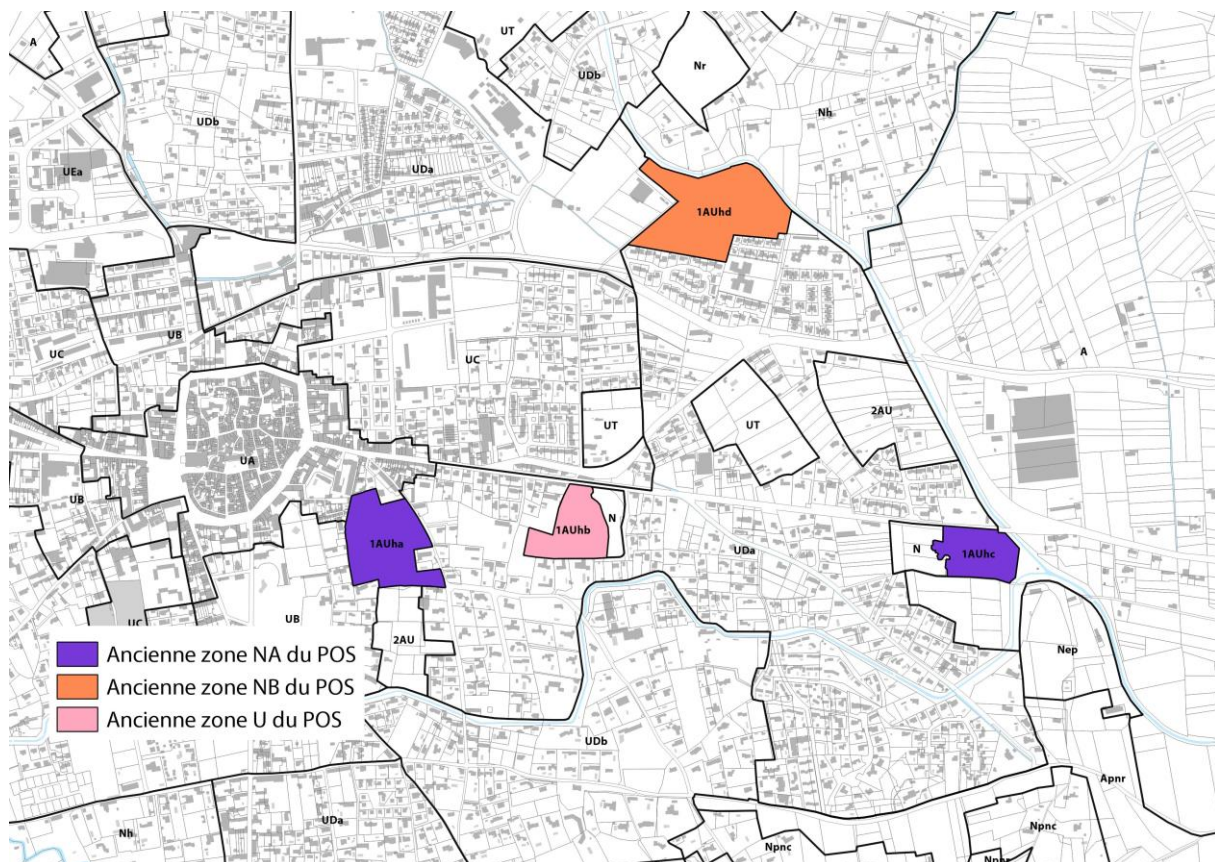
Les zones 1AUh sont situées dans l'enveloppe urbaine. On distingue quatre secteurs :

- 1AUha : quartier des Cèdres ;
- 1AUhb : quartier Valat Neuf ;
- 1AUhc : quartier Ussol ;
- 1AUhd : quartier Le Sarret.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

## Evolution du zonage

Les zones 1AUh du PLU sont issues de zones NA et NB du POS anciennement en vigueur et d'une ancienne U non bâtie du POS.



*Ci-dessus : zonage du projet de PLU*

*Ci-dessous : photo aérienne des zones 1AUh du PLU de Saint-Rémy-de-Provence*





Le Sarret – 1AUhd



Ussol – 1AUhc



Les Cèdres - 1AUha



Valat Neuf – 1AUhb

### Dispositions réglementaires spécifiques à la zone 1AUh

#### Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage d'industrie et à destination d'artisanat.

Les constructions à usage de commerce et activités de services sont par ailleurs limitées.

#### Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont autorisées les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250m².

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement

et de Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Cet article précise que des secteurs de mixité sociale et des servitudes de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 et L.151-41 4° du code de l'urbanisme ont été définies sur les zones 1AUh.

Les secteurs 1AUha dit Les cèdres et 1AUhd dit Le Sarret ont été identifiés comme secteurs de mixité sociale.

La notion de secteur de mixité sociale n'a pas pu être retenue pour les secteurs du Valat et d'Ussol compte tenu de leur surface plus restreinte, c'est pourquoi ils ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 4° comme servitude de mixité sociale.

Dans les deux cas, afin de favoriser la mixité sociale, tout programme de logements devra affecter une part minimale de 25% du programme de logements à la production de logements locatifs sociaux conventionnés.

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% afin de permettre d'envisager une densification cohérente avec les objectifs fixés au PADD, tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

S'agissant de la hauteur des bâtiments, celle-ci est définie en cohérence avec l'environnement urbain et ne doit pas excéder :

Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUhd :

- 9,5 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUhc :

- 7,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, un recul minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques est imposé, à l'instar des règles définies au sein de la zone UD voisine.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives privilégie :

- Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc et 1AUhd une implantation soit en limite, soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En secteur 1AUha : en ordre discontinu avec un retrait de minimum 3 mètres.

### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone auxquelles s'ajoutent :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Un minimum de 30 % de l'unité foncière doit être traité en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme. Ces dispositions visent à préserver l'intégration paysagère de la zone et concourent aux mêmes objectifs de densification mesurée et de limitation de l'imperméabilisation des sols que les dispositions relatives à l'emprise au sol définies en article 4.

**Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des règles relatives au stationnement qui prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement selon une norme adaptée aux besoins de la zone.

- Habitation : 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de service, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des normes de stationnement sont également prévues pour les 2 roues.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.6.2. La zone 1AUe : Urbanisation à court ou moyen terme à vocation économique

#### Présentation de la zone

La zone 1AUe concerne une zone d'urbanisation future à dominante économique devant faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- 1AUEa : Massane 4
- 1AUEb : Massane 3

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

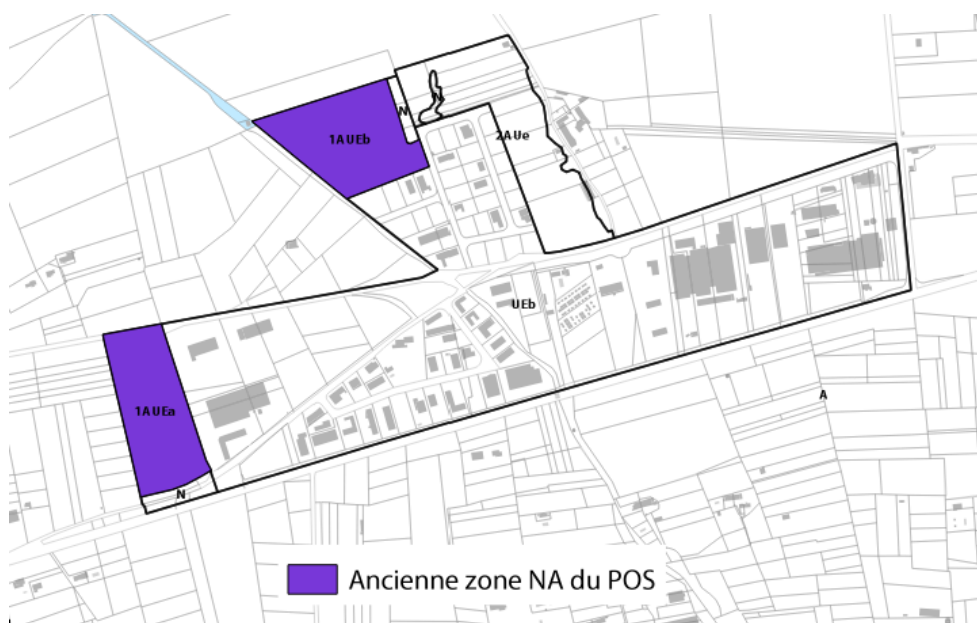
Ces deux secteurs à urbaniser doivent permettre l'extension de la zone d'activité existante de la Massane. En effet, à ce jour, il n'y a plus de foncier viabilisé à commercialiser sur la zone d'activité de La Massane.

La délimitation de ces secteurs et leur dimensionnement a fait l'objet d'une réflexion globale menée sur la zone de La Massane. Les principes de délimitation de la zone ont été les suivants :

- privilégier les secteurs les moins vulnérables au risque de ruissellement ;
- la préservation des terres agricoles présentant le meilleur potentiel agronomique.

#### Evolution du zonage

Les zones 1AUe du PLU sont issues de zones NA du POS anciennement en vigueur.



*Ci-dessus : zonage du projet de PLU*

*Ci-dessous : photo aérienne des zones 1AUe du PLU de Saint-Rémy-de-Provence*





La Massane

**Dispositions réglementaires spécifiques à la zone 1AUe****Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Outre les dispositions afférentes à l'article 1 des Dispositions Générales des zones U et AU, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage agricole.

Les logements de fonction sont par ailleurs limités.

**Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Cet article précise les conditions applicables au logement de fonction.

Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume du bâtiment d'activité

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %.

Cette emprise permet d'envisager une optimisation du foncier économique tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres en cohérence avec les besoins du type d'entreprises accueillies.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le règlement d'urbanisme maintien des règles de recul minimum de 4 mètres.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement de la zone 1AUE privilégie une implantation en ordre discontinu avec une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone auxquelles s'ajoutent :

A ces dispositions s'ajoutent un certain nombre de principes, définis à cet article, afin d'améliorer l'aspect des zones d'activités, tel que l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

#### **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Un minimum de 20 % de l'unité foncière doit être traité en espace libre tel que défini dans le lexique du règlement d'urbanisme. Ces dispositions visent à préserver l'intégration paysagère de la zone et concourent aux mêmes objectifs de densification mesurée et de limitation de l'imperméabilisation des sols que les dispositions relatives à l'emprise au sol définies en article 4.

#### **Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

A ces dispositions s'ajoutent des règles relatives au stationnement qui prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement selon une norme adaptée aux besoins de la zone.

- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place / chambre
- Activités de service, artisanat et commerce de détail : 1 place / 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Restauration : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des normes de stationnement sont également prévues pour les 2 roues.

#### **Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

#### **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.6.3. Zone 2AU : Urbanisation long terme

Les zones 2AU intéressent des secteurs d'urbanisation à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements et à la modification ou révision du PLU.

## Présentation de la zone

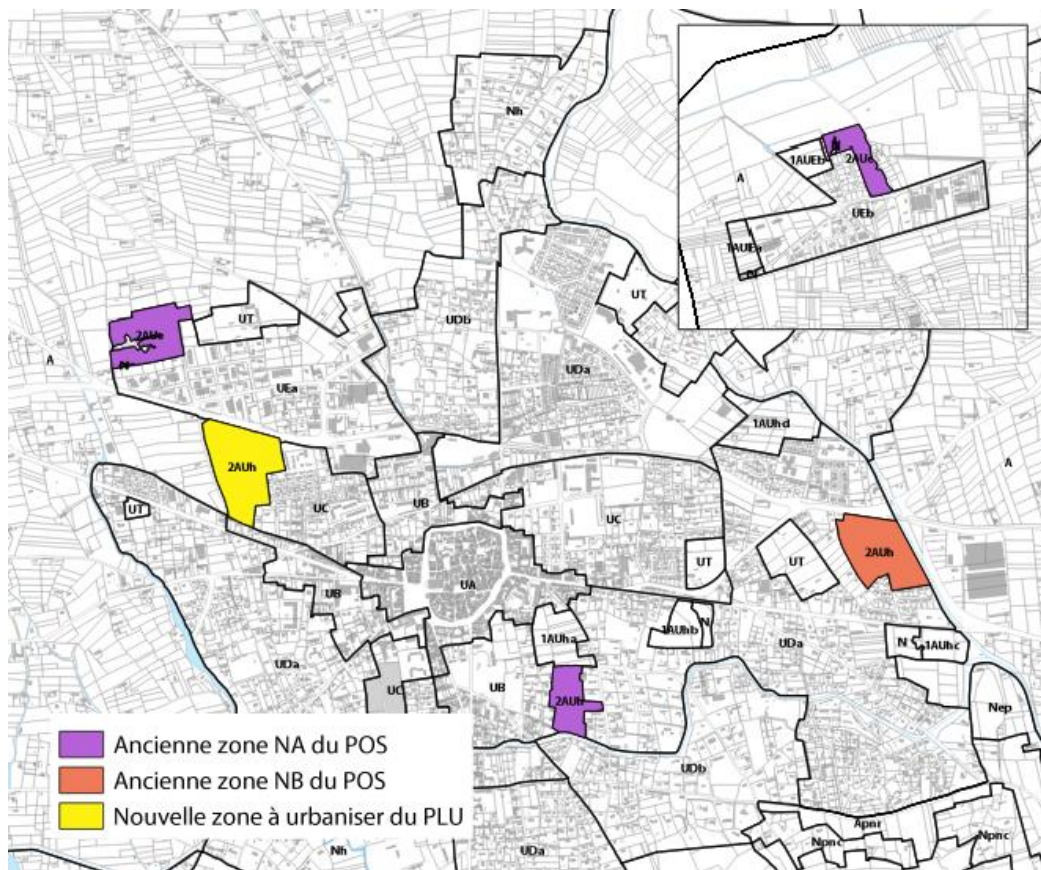
La zone 2AU comprend deux secteurs :

- 2AUh qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
- 2AUE qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante économique (extension de la ZA de Massane et de la ZA de la Gare).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie sur la zone 2AUE de la Massane, sur la zone 2AU de La Roche et sur la zone 2AU de Chalamon.

## Evolution du zonage

Les zones 2AU du PLU sont issues de zones NA et NB du POS anciennement en vigueur. La zone 2AU de Chalamon est la seule nouvelle zone à urbaniser du PLU.



Ci-dessus : zonage du projet de PLU

*Ci-dessous : photo aérienne des zones 2AU du PLU de Saint-Rémy-de-Provence*





Chalamon



Massane



Les Cèdres



La Roche



LaGare



## **Dispositions réglementaires spécifiques à la zone 2AU**

### **Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

La zone 1AUh est une zone d'urbanisation future dite « fermée ». Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

### **Article 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Cet article précise les conditions d'évolutions des constructions existantes, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels ;
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m<sup>2</sup>, à condition :
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
  - o qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions suivantes sont définies afin de permettre une évolution des habitations existantes cohérente avec la morphologie urbaine actuelle, tout en préservant les possibilités de densification future :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.
- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres
- Sauf indication contraire portées au plan graphique, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques
- Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :
  - o si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
  - o si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

**Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 7 : Stationnement**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

**Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU s'appliquent dans cette zone.

### 3.7.JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*Pour la réalisation d'aménagements et de travaux sur des « zones A », seulement certains d'entre eux sont autorisés, ceci, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme :*

*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

#### Présentation de la zone agricole

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A représente 4 733.5 ha soit près de 52.6% du territoire communal. Au POS anciennement en vigueur, la zone agricole représentait 4 581.4 ha. On observe ainsi un gain de près de 152.1 ha de surfaces agricoles entre le POS anciennement en vigueur et le projet de PLU.

Elle comprend les secteurs suivants :

-Un secteur **Acv** correspondant à un **cône de vue majeur sur les Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).

Règles de la DPA inhérentes aux cônes de vues : *« les cônes de vues cartographiés identifiant les vues les plus marquantes du massif devront être préservées »* (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

La DPA exige une transcription des cônes de vue dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « cv ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

Ainsi, le périmètre de la zone Acv du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA.

-Un secteur **Apnr** correspondant aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de

l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

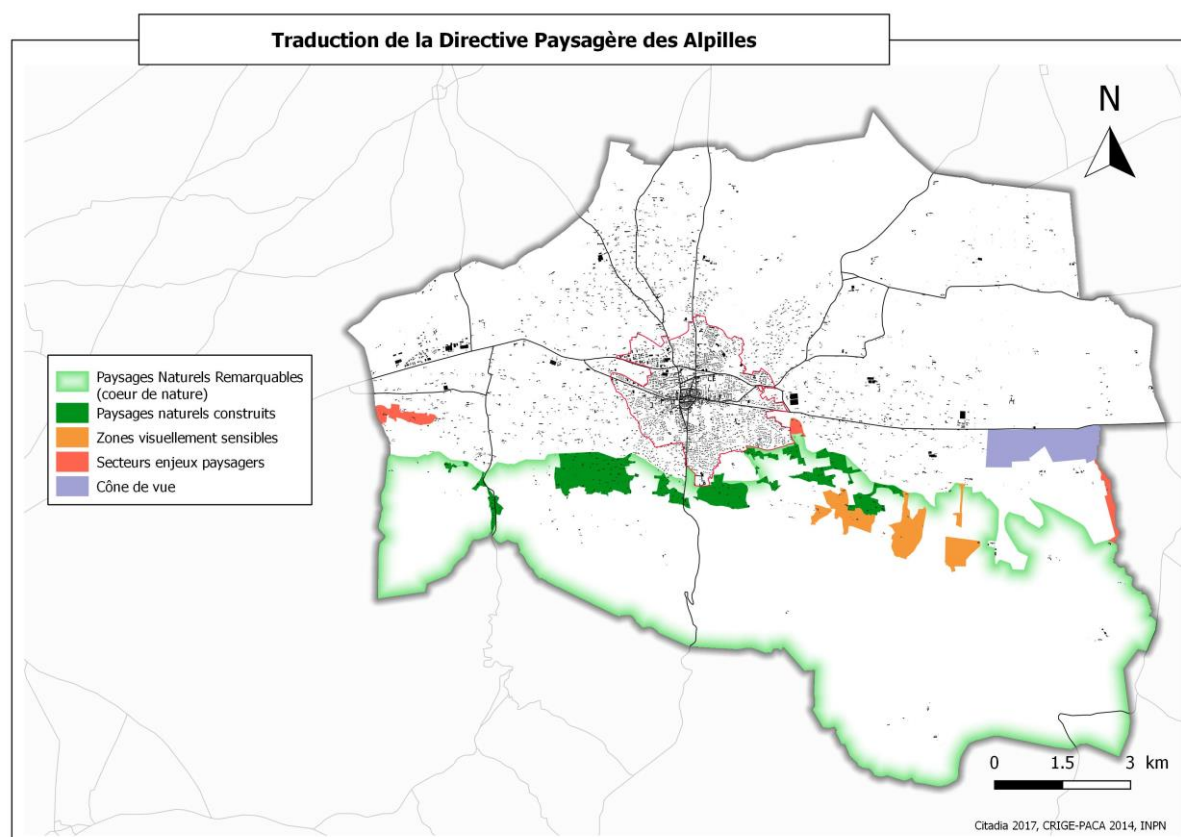
Règles de la DPA inhérentes aux paysages remarquables des Alpilles interdisant : « *toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé* » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

La DPA exige une transcription des paysages remarquables dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « pnr ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

Ainsi, le périmètre de la zone Apnr du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA.

-Un secteur **Avs** correspondant aux **zones visuellement sensibles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Ces zones sont sensibles pour la découverte et les vues lointaines sur le massif des Alpilles. Dans ces zones, tout développement non maîtrisé de l'urbanisation nuirait à l'image et à l'équilibre patrimonial, environnemental et paysager du massif, ce qui peut déjà être constaté dans certaines d'entre-elles qui ont subi, depuis leur définition il y a quatorze ans, des développements urbains anarchiques

Règles de la DPA inhérentes : « *Dans les zones visuellement sensibles cartographiées, les PLU interdiront les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé.* »



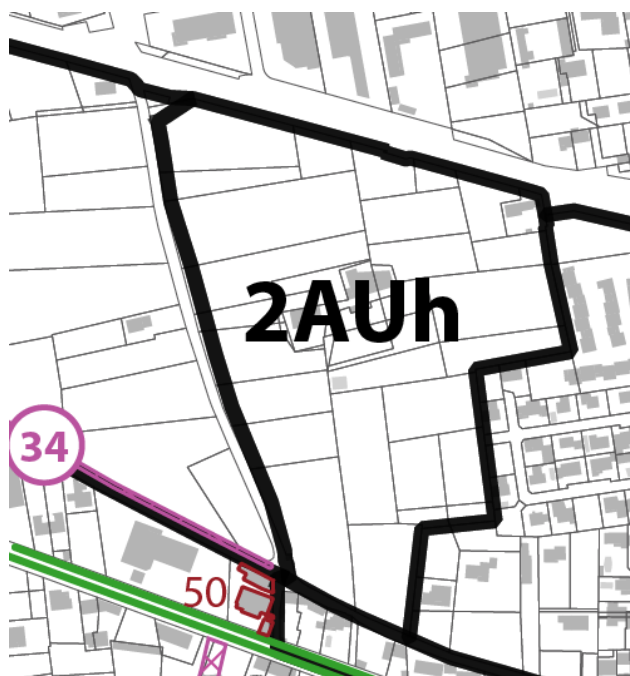




## Les évolutions de zonage

### Les déclassements de zones NC du POS anciennement en vigueur

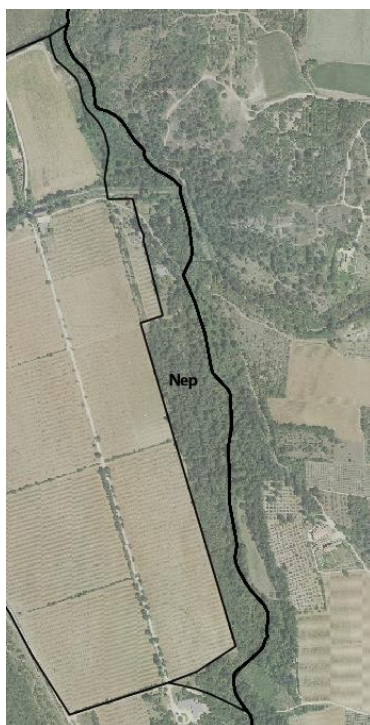
Un seul secteur classé en zone NC au POS anciennement en vigueur a été reclassé en zone 2AU. Il s'agit de la zone 2AUh de Chalamon sur laquelle une orientation d'aménagement et de programmation a été définie.



Par ailleurs des ajustements de zones A et N ont conduit au déclassement d'anciennes zones NC du POS au profit de la zone Naturelle, en cohérence avec l'occupation du sol actuelle.

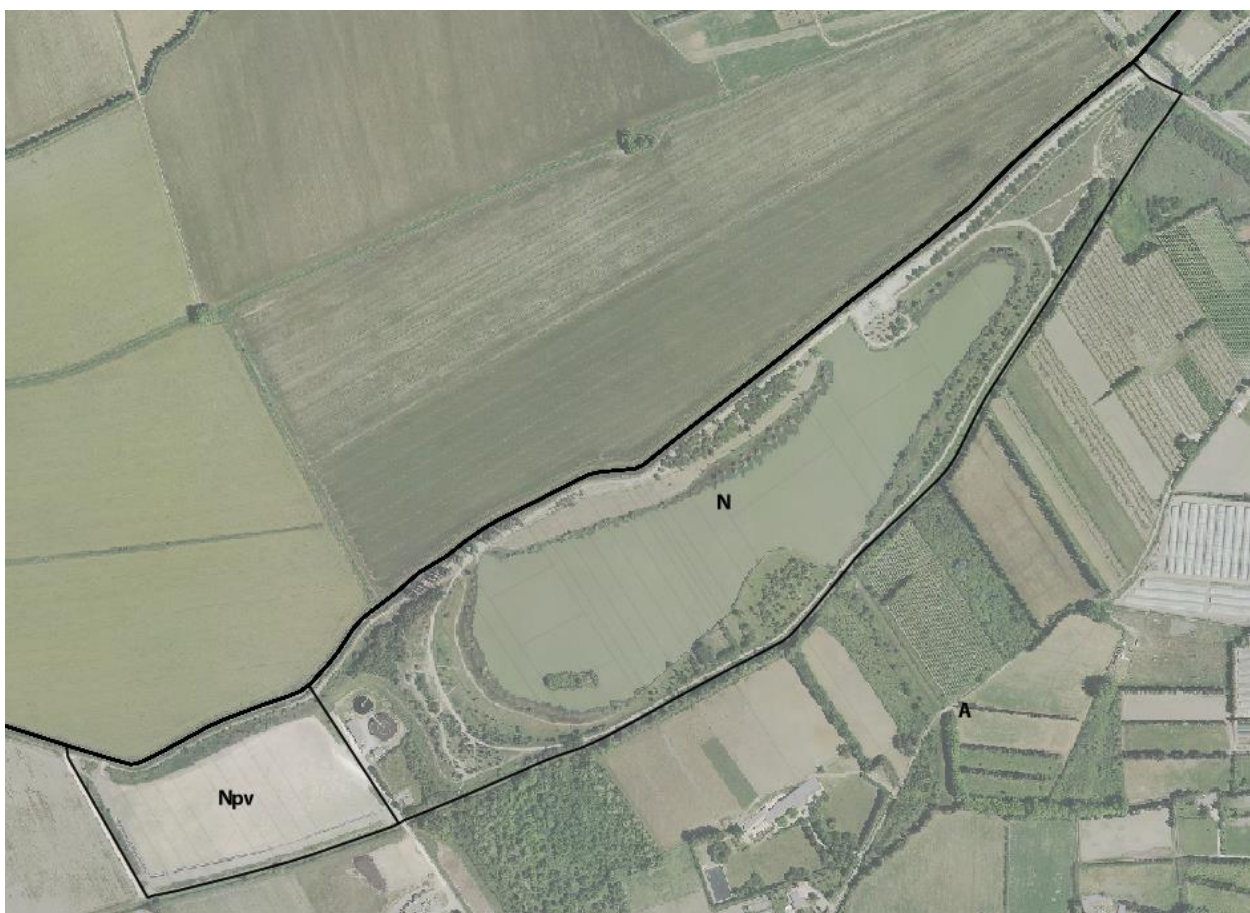
Il s'agit principalement :

- Des zones Nep





- De la zone Npv et la zone N du lac de Barreau

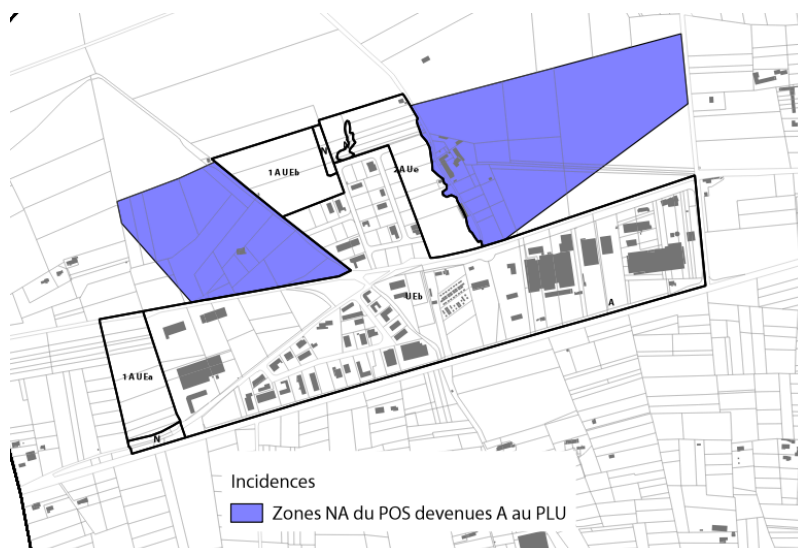


### Les reclassements en zones A

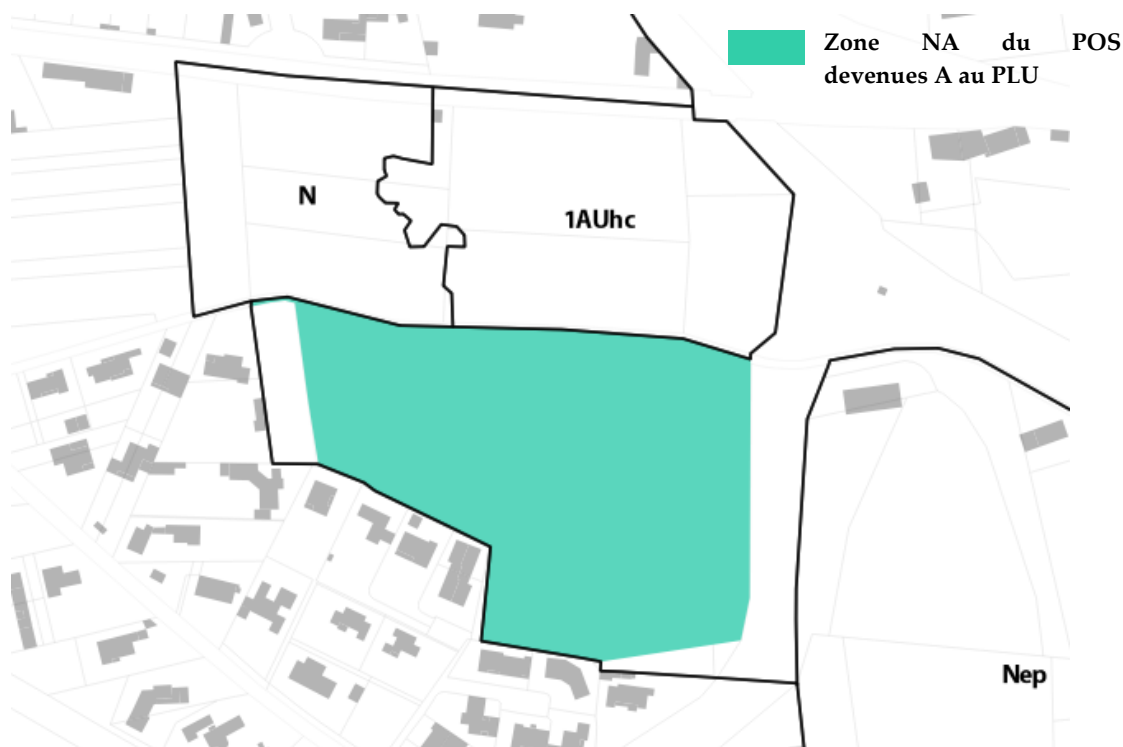
En parallèle, plusieurs zones NA du POS anciennement en vigueur ont été reclassées en zone agricole au projet de PLU.

Il s'agit principalement des secteurs suivants :

- Réduction des zones NA du POS dans le secteur de la zone d'activité de la Massane.



- Réduction des zones NA dans le secteur « Ussol ».



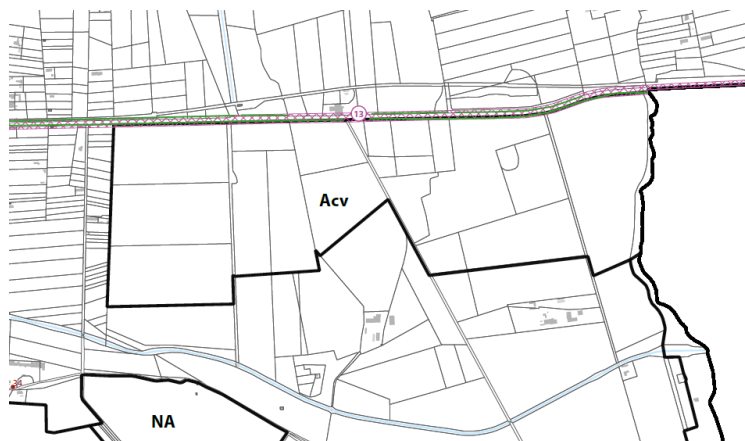
Par ailleurs des ajustements de zones A et N ont conduit au déclassement d'anciennes zones ND du POS au profit de la zone Agricole, en cohérence avec l'occupation du sol actuelle.

Il s'agit principalement des zones A pnr au sud de la commune.

#### Le secteur Acv

Le secteur **Acv** correspond à un **cône de vue majeur sur les Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).

#### *Zonage du projet de PLU*

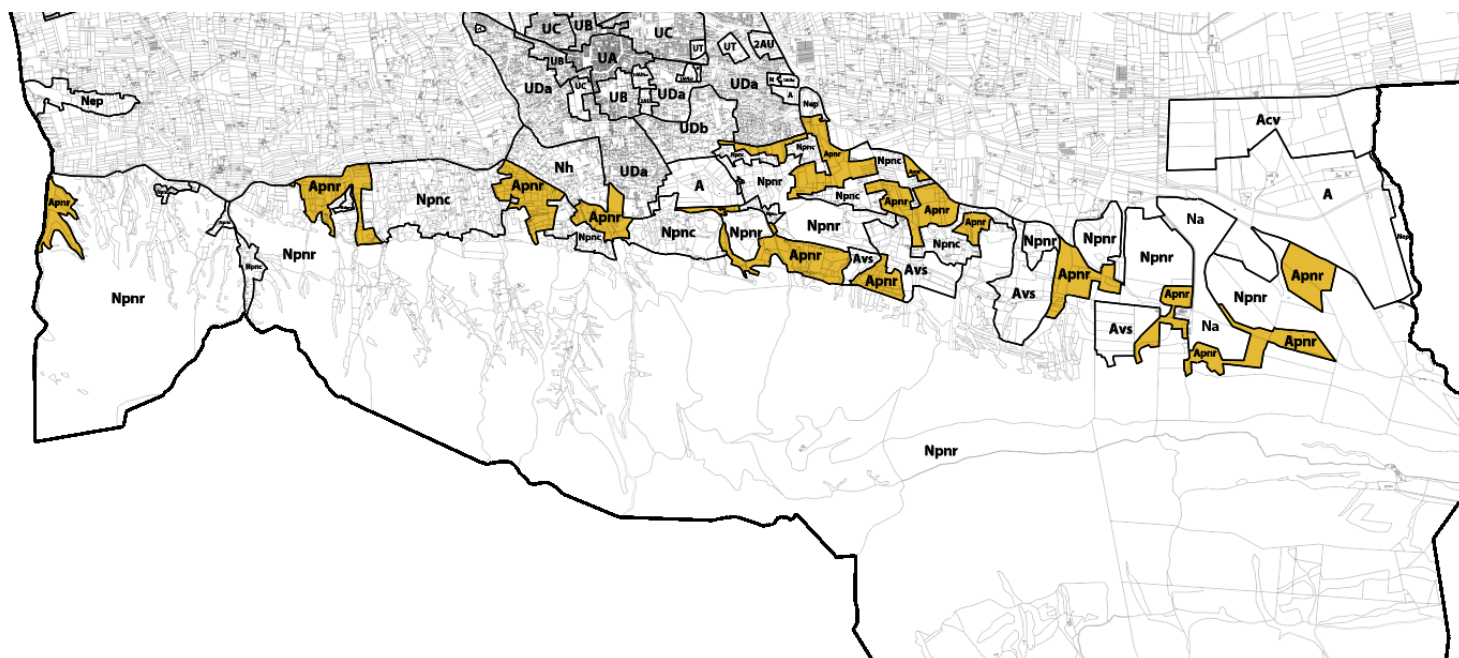




### Le secteur Apnr

Le secteur **Apnr** correspond aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

#### *Zonage du projet de PLU*

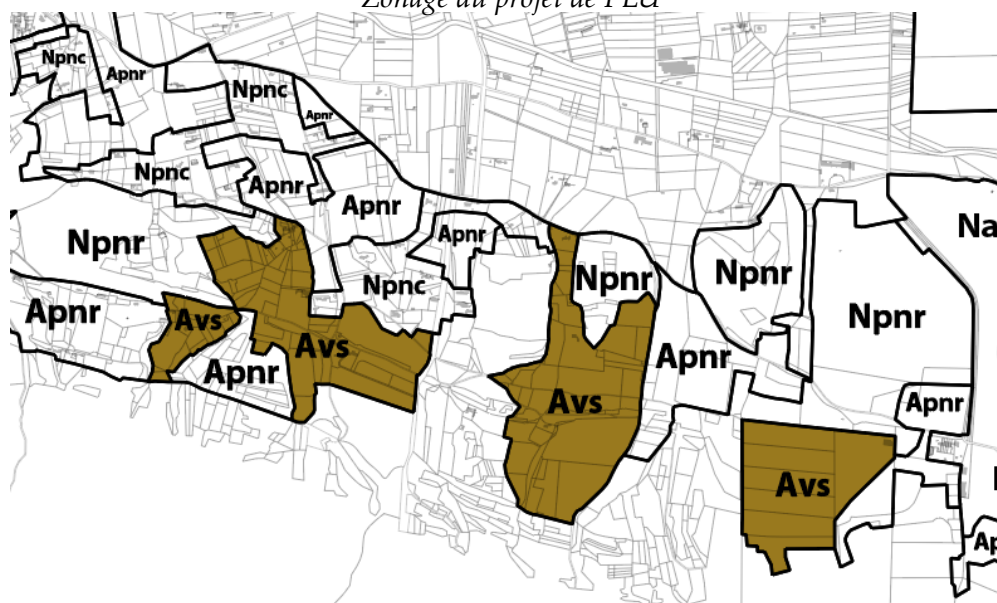


Au POS anciennement en vigueur, ces secteurs étaient principalement classés en zone ND1.

### Le secteur Avs

Le secteur **Avs** correspond aux **zones visuellement sensibles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

#### *Zonage du projet de PLU*

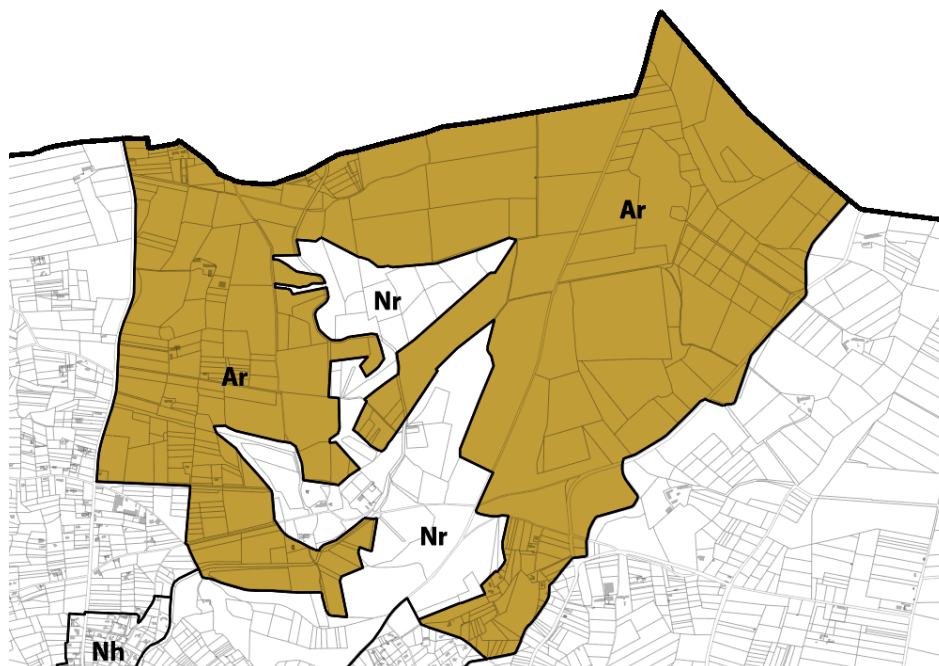


Au POS anciennement en vigueur, ces secteurs étaient principalement classés en zone NC.

### Le secteur Ar

Le secteur Ar correspond au **réservoir de biodiversité** situé en dehors des emprises de la DPA.

*Zonage du projet de PLU*



### **Les caractéristiques du règlement de la zone Agricole**

#### **Article A 1 et A 2 : Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, natures d'activités interdites et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Le règlement de la zone agricole vise à affirmer la vocation agricole de ces espaces. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **En zone A :**

Concernant le traitement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, elles bénéficient d'une possibilité d'extension mesurée dans les conditions suivantes :

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12, sont autorisées :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;

- que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprises), d'une emprise au sol total de 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprise) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

Sont également autorisés les constructions et aménagements suivants :

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

**En zone Acv :**

**Un règlement plus strict est imposé afin d'assurer la préservation des cônes de vue sur les éléments remarquables du grand paysage.** Ainsi, sont autorisés en zone Acv, à condition de démontrer qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone Acv :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques sous réserve qu'ils ne puissent se faire ailleurs.

**Ces dispositions sont en conformité avec les dispositions de la DPA :**

*« Les premiers plans doivent être protégés de toute construction et pérenniser leur caractère agricole. »*

**En zone Apnr et Ar :**

Sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de **50 mètres** des bâtiments existants.
- les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU.

L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs

**Ces dispositions sont en conformité avec les dispositions de la DPA en zone Apnr :**

*« Toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole est interdite. Les constructions préexistantes devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé »*

#### **En zone Avs :**

Sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de **50 mètres** des bâtiments existants.

- les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les piscines dans la limite d'une emprise au sol totale de **30 m<sup>2</sup>** et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de **30 mètres de l'habitation.**

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs.



Ces dispositions sont en conformité avec les dispositions de la DPA :

*« Toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole est interdite. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé.*

*Les piscines devront être conçues comme une extension de l'habitat, pas obligatoirement accolées mais distantes de quelques mètres ».*

### **Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

### **Article A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées est de 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprises).

S'agissant de la hauteur des bâtiments, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, à défaut d'indication fixée par les documents graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone A privilégie une implantation en ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'article indique que tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue », éléments de références pour assurer l'intégration paysagère des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

Cet article régit également l'aspect des éléments de façades, des clôtures et des portails afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible. A ce titre, les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et seront composées :

#### **En dehors des zones Acv, Apnr et Ar :**

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum

**En zone Acv, Apnr et Ar :**

- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robinets et gaudres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

**Article A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 mentionne des règles générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions notamment au titre des coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, et des aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers.

Des mesures sont prises également pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article indique que tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».

**Article A 7 : Stationnement**

L'article impose uniquement que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

**Article A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès et l'obligation en matière d'infrastructures sont réglementées à cet article.

**Article A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Au titre de l'article 9, en ce qui concerne l'eau, toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur.

L'assainissement et les eaux pluviales sont réglementés de façon stricte pour maîtriser notamment les conditions d'écoulement des eaux pluviales, maîtriser le rejet des eaux usées.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement.

### 3.8. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

#### Présentation de la zone

Les zones N regroupent les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

La zone N représente 3 781.1 hectares soit 42% du territoire communal. Le nombre de zones naturelles a augmenté par rapport au POS anciennement en vigueur de +40.1 hectares. En effet, au POS la zone naturelle représentait 3 740.7 hectares.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

-Un secteur **Npnr** correspondant aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

Règles de la DPA inhérentes aux paysages naturels remarquables des Alpilles interdisant : « toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

La DPA exige une transcription des paysages naturels remarquables dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « pnr ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

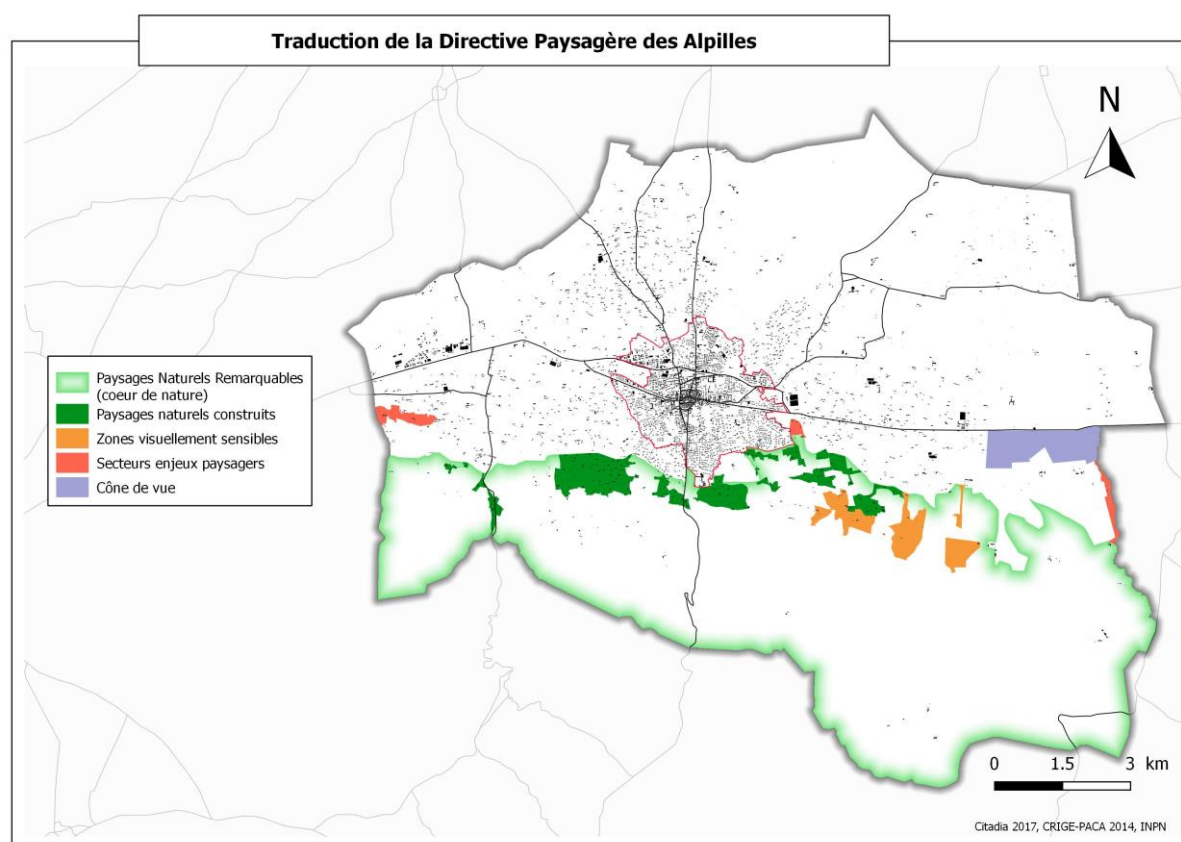
Ainsi, le périmètre de la zone Npnr du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA.

-Un secteur **Npnc** correspondant aux **paysages naturels construits**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Il s'agit de zones situées en frange des paysages naturels remarquables.

La DPA y exige : « Ces zones déjà en partie construites doivent faire l'objet d'un règlement particulier au PLU préconisant une valorisation ou revalorisation paysagère, une exigence de qualité architecturale et paysagère, pour toute demande d'extension limitée ou construction de piscine. Les nouvelles constructions autres que piscines (ou divers aménagements du bâti existant » seront interdites. »

-Un secteur **Nep** correspondant aux **sites à enjeu paysager**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Il correspond aux sites sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles, repéré par la DREAL lors de l'analyse de la transcription de la DPA.

L'objectif est d'y être moins restrictif qu'en paysage naturel remarquable mais plus restrictif qu'en zone naturelle ou agricole classique.



-Un secteur **Nr** correspondant au **réservoir de biodiversité** situé en dehors des emprises de la DPA.

-Un secteur **Nh**, **zone naturelle habitée** du plateau de la petite Crau.

-Un secteur **Na**, correspondant à l'**aérodrome de Romanin**.

-Un secteur **Nd** pour l'extension de la décharge de matériaux inertes, sur l'emprise d'une ancienne carrière.

-Un secteur **Npv** pour l'installation d'une centrale photovoltaïque : ce projet se développera sur le site de l'ancienne décharge communale.



Les parcelles concernées par un risque feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du Titre 1 – Chapitre B du présent règlement.

Map of land use and cover in the city of Bogotá, Colombia. The map shows various urban and natural areas, color-coded according to the legend.

**Legend:**

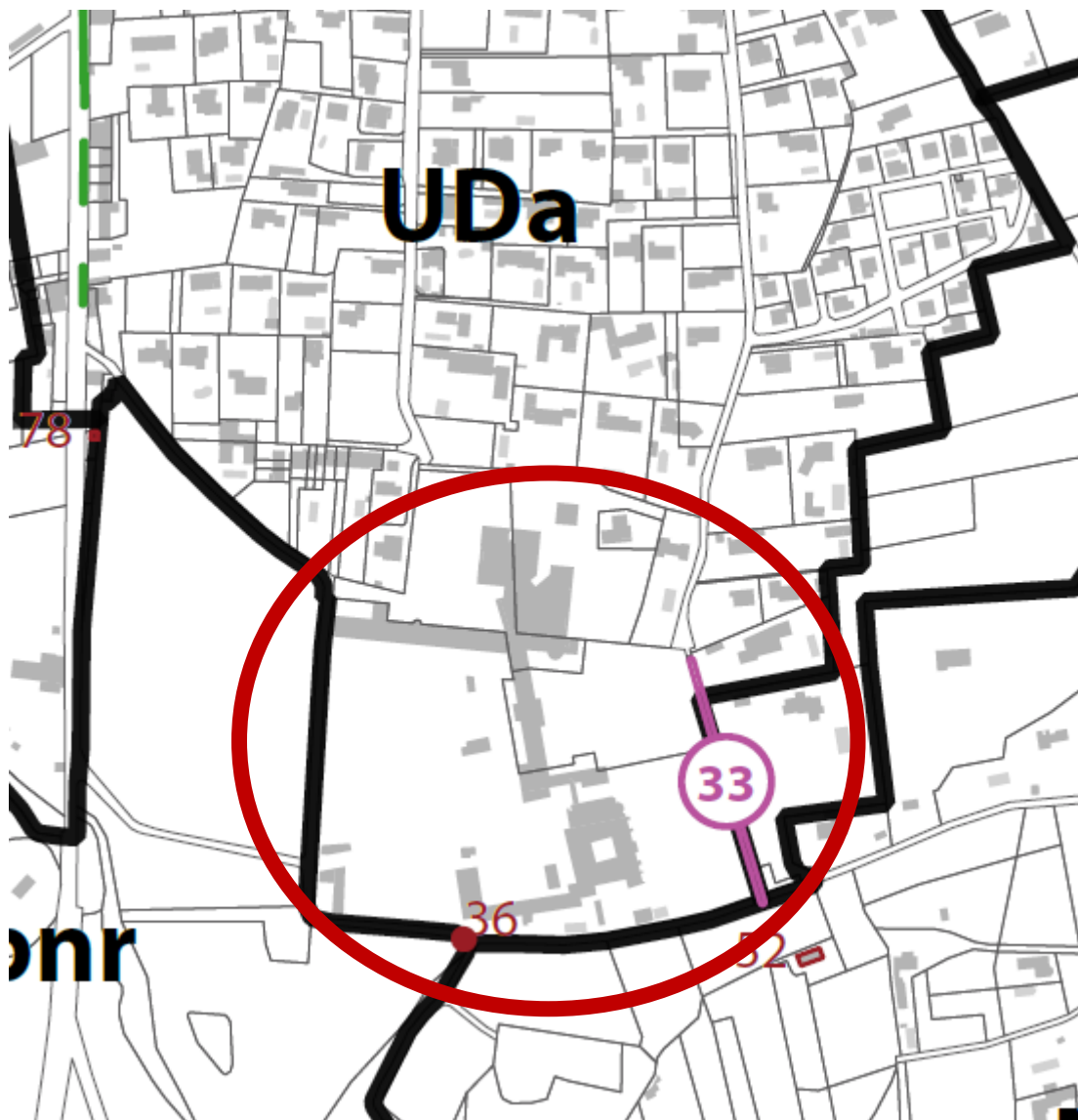
- N (dark green)
- Na (light green)
- Ndpnr (medium green)
- Nep (olive green)
- Nh (yellow-green)
- Npnc (dark green)
- Npnr (dark green)
- Npv (light green)

Scale: 0, 1, 2 km

## Les évolutions de zonage

### Les déclassements de zones ND du POS anciennement en vigueur

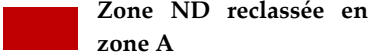
Un seul secteur classé en zone ND du POS anciennement en vigueur a été reclassé en zone U. Il s'agit d'un secteur totalement urbanisé qui correspond à la maison de retraite. Ce secteur n'a donc pas vocation à être classé en zone N et a été reclassé en zone UDa au projet de PLU.



Par ailleurs des ajustements de zonage ont conduit au déclassement de zones ND au profit de la zone Agricole, en cohérence avec l'occupation du sol actuelle.

Il s'agit principalement des secteurs Apnr.

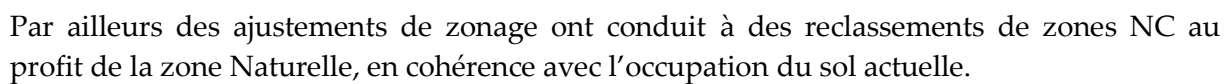




En parallèle, plusieurs zones NA du POS anciennement en vigueur ont été reclassées en zone N au projet de PLU.

461

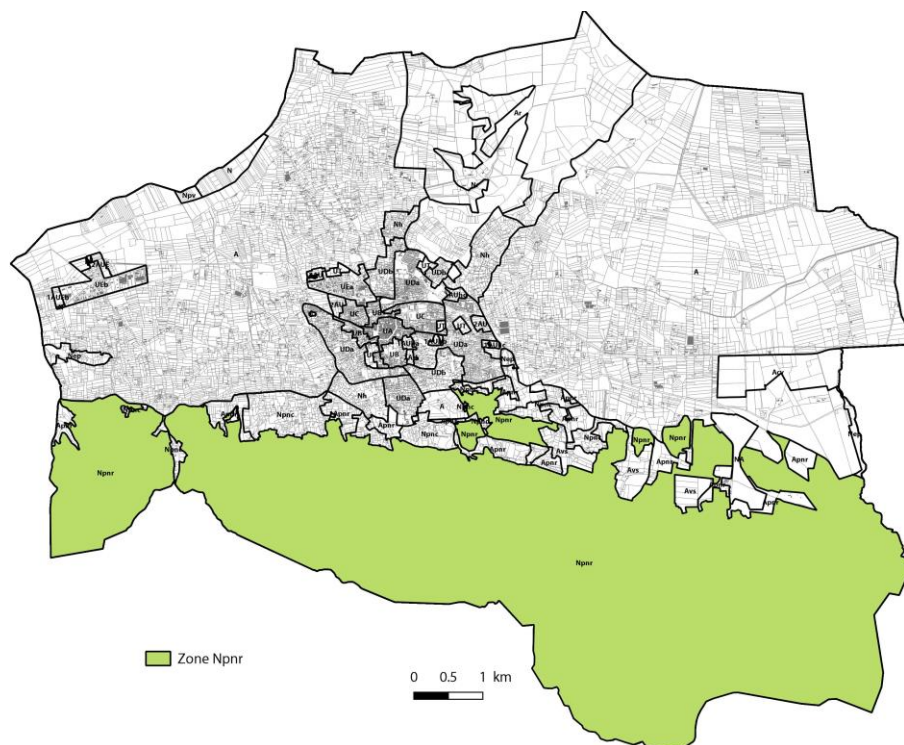






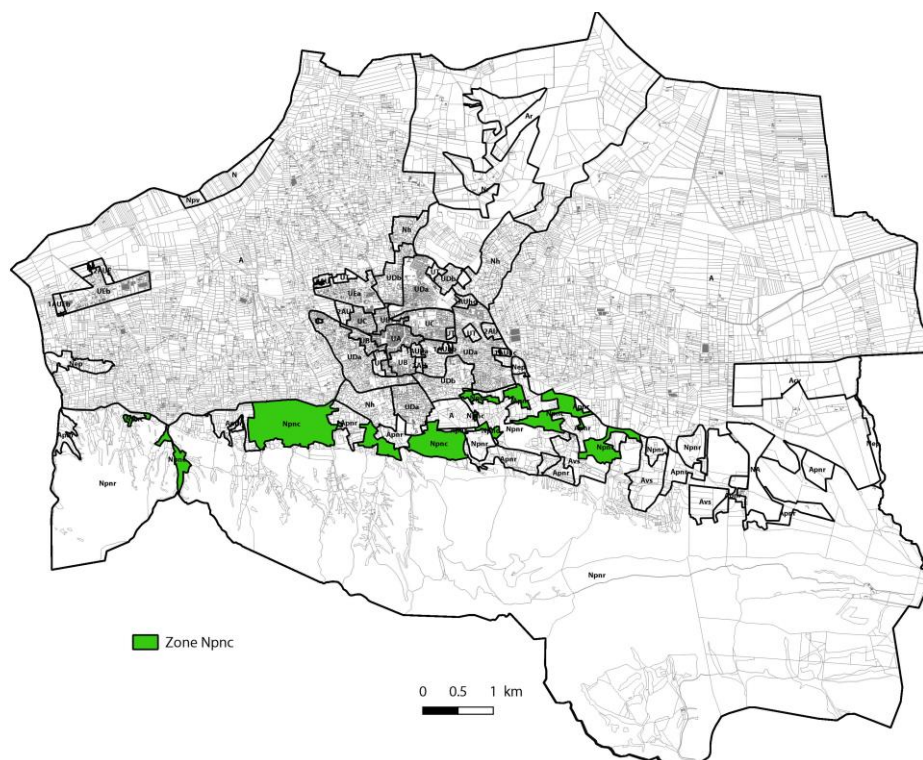
### Le secteur Npnr

Le secteur **Npnr** correspond aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.



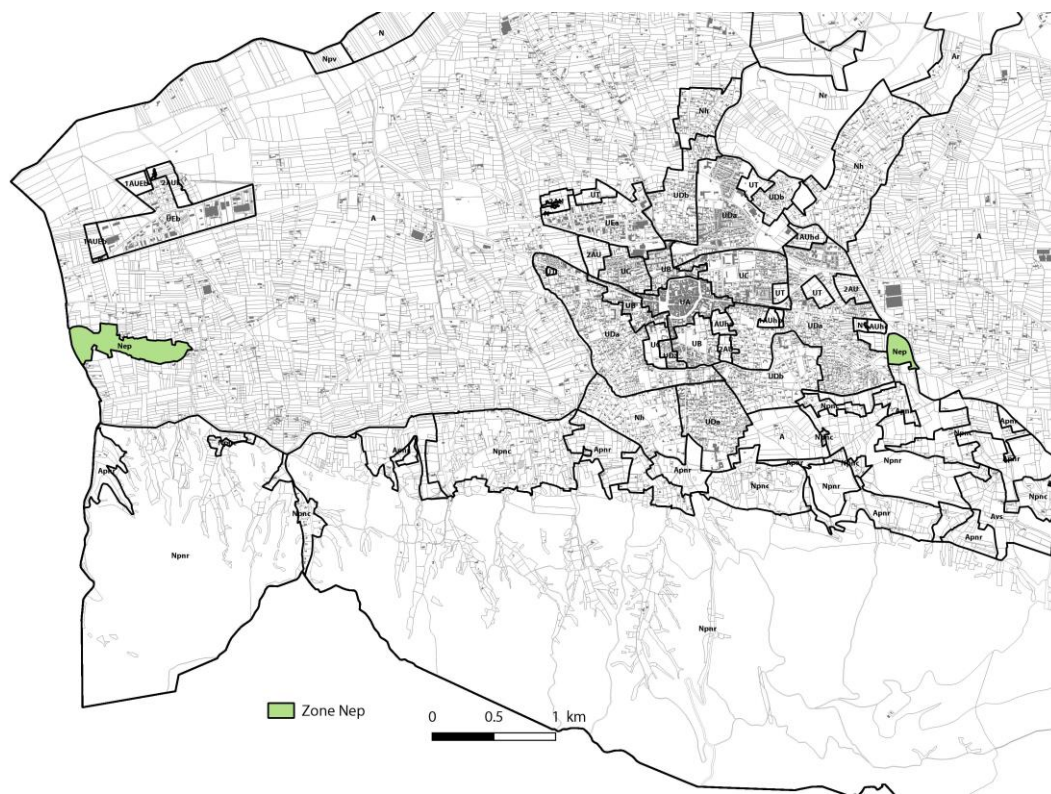
### Le secteur Npnc

Le secteur **Npnc** correspond aux **paysages naturels construits**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.



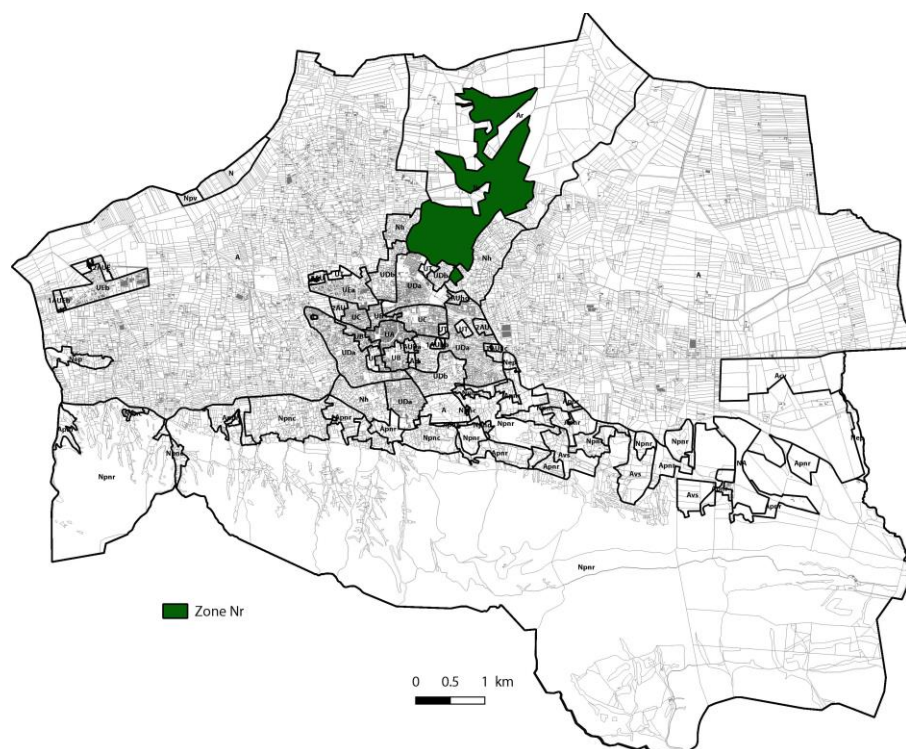
### Le secteur Nep

Le secteur **Nep** correspond aux **sites à enjeu paysager**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.



### Le secteur Nr

Le secteur **Nr** correspond au **réservoir de biodiversité** situé en dehors des emprises de la DPA.





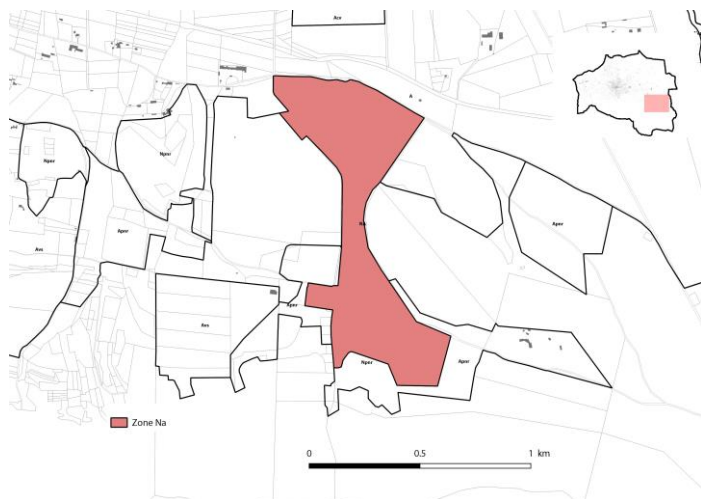
### Le secteur Nh

Le secteur Nh correspond à une **zone naturelle habitée** du plateau de la petite Crau.



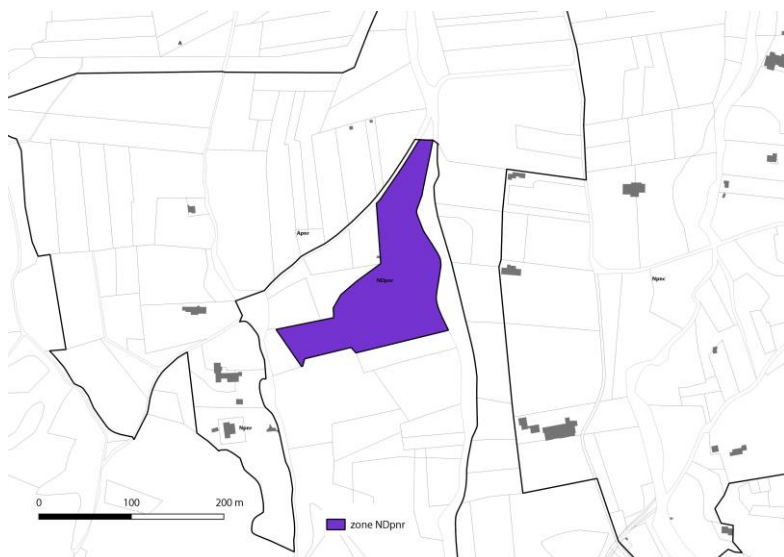
### Le secteur Na

Le secteur Na, correspond à **l'aérodrome de Romanin**.



### Le secteur Nd

Le secteur Nd est identifié pour l'extension de la décharge de matériaux inertes



### Le secteur Npv

Le secteur **Npv** est identifié pour l'installation d'une centrale photovoltaïque : ce projet se développera sur le site de l'ancienne décharge communale.





## Les caractéristiques du règlement de la zone Naturelle

### Article N 1 et N 2 : Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols, natures d'activités interdites et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### En zone N :

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

#### En zone Npnr et Nr

A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, sont autorisés :

- Les abris non pérennes ou démontables nécessaire à l'activité pastorale
- Les extensions de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces 30% vise à encadrer toutes les extensions de bâtiments agricoles afin de préserver la qualité des paysages naturels remarquables.
- les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés : Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs

Ces dispositions sont en conformité avec les dispositions de la DPA en zone Npnr :

*« Toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole est interdite. Les constructions préexistantes devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé »*

### En zone Npnc et Nep

A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12, sont autorisés :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- les piscines dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Ces dispositions sont en conformité avec les dispositions de la DPA en zone Npnc :

*« Ces zones déjà en partie construites doivent faire l'objet d'un règlement particulier au PLU préconisant une valorisation ou revalorisation paysagère, une exigence de qualité architecturale et paysagère, pour toute demande d'extension limitée ou construction de piscine. »*

*Les nouvelles constructions autres que piscines (ou divers aménagements du bâti existant) seront interdites.*

Pour simplifier le règlement, les mêmes dispositions ont été attribuées aux zones Nep.

### En zone Nh

A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12, sont autorisés :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;

- que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
  - que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprises) et d'une emprise au sol total de 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprise). Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **En zone Npv**

Sont autorisées uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En zone Ndpnr**

Sont autorisées uniquement les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en particulier ceux nécessaires à la gestion des déchets.

Cette zone est créée par demande des services de la DREAL.

### **Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

### **Article N 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

En zone Npnc, l'emprise au sol maximale des piscines est de 30m<sup>2</sup> par unité foncière. En zone Nh, l'emprise au sol maximale des annexes autorisées est de 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprises).

S'agissant de la hauteur des bâtiments, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, à défaut d'indication fixée par les documents graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la zone N privilégie une implantation en ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'article indique que tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue », éléments de références pour assurer l'intégration paysagère des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

Cet article régit également l'aspect des éléments de façades, des clôtures et des portails afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible. A ce titre, les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et seront composées :

En dehors des zones Npnr et Nr :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum

En zone Npnr et Nr :

- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et gaudres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

#### **Article N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 mentionne des règles générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions notamment au titre des coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, et des aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers.

Des mesures sont prises également pour limiter l'imperméabilisation des sols.



L'article indique que tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».

#### **Article N 7 : Stationnement**

L'article impose uniquement que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

#### **Article N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès et l'obligation en matière d'infrastructures sont réglementées à cet article.

#### **Article N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

Au titre de l'article 9, en ce qui concerne l'eau, toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur.

L'assainissement et les eaux pluviales sont réglementés de façon stricte pour maîtriser notamment les conditions d'écoulement des eaux pluviales, maîtriser le rejet des eaux usées.

Des dispositifs sont mentionnés pour le raccordement.

## 4. TRADUCTION DES PRINCIPAUX PLANS, PROGRAMMES ET OBJECTIFS DE REFERENCE

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer quelles sont les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles sont prises en considération ou traduites.

Concernant Saint-Rémy-de-Provence, la commune doit être compatible avec :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Arles (arrêté le 24 février 2017) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ;
- la Directive paysagère des Alpilles (DPA) ;
- la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles ;
- le SRCAE de la région PACA ;
- le Plan Climat Energie Territorial du Pays d'Arles (PCET) du Pays d'Arles.

Le PLU doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA.

## 4.1.COMPTABILITE AVEC LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

### 4.1.1. Les orientations relatives au rayonnement et à la métropolisation

(Sans objet pour Saint-Rémy-de-Provence).

### 4.1.2. Les orientations relatives au fonctionnement du territoire

- l'amélioration et le développement des transports collectifs ferrés ;
- le renforcement et la valorisation des transports collectifs routiers en site propre ;
- l'organisation de la complémentarité des fonctions et des rôles entre les différentes infrastructures du réseau routier et la mise en interface des différents modes de déplacements en transports en commun afin de construire un vrai système d'échanges ;

Les documents d'urbanisme doivent définir :

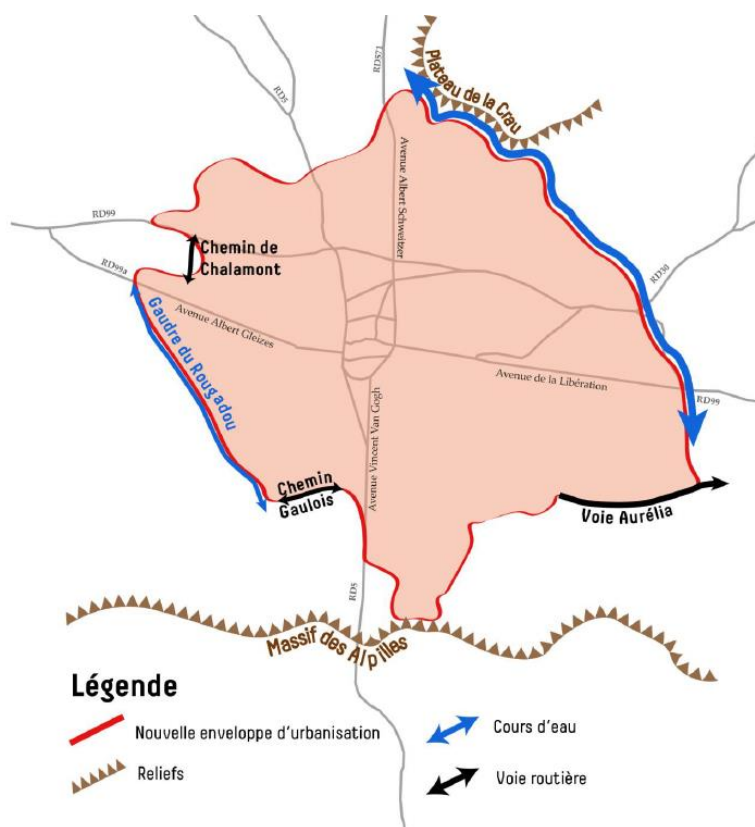
- les actions de développement touristique ;
- les possibilités de densification et d'organisation des secteurs d'urbanisation diffuse et leur éventuelle extension en espaces à urbaniser qui doivent être appréciées compte tenu de l'existence de risques naturels, de l'impact environnemental et paysager d'une urbanisation et des conséquences de celle-ci sur l'activité agricole environnante.

Les documents d'urbanisme doivent préciser les limites de ces espaces à partir de critères tels que le relief et les composantes paysagères et environnementales, préserveront la vocation agricole de ces coupures, conforteront leur rôle de garants de la qualité et de l'attractivité de la trame urbaine métropolitaine et assureront ainsi l'équilibre recherché par la DTA entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

### Transcription dans le PLU

- Organisation d'un réseau de déplacement sécurisé sur les nouveaux sites de développement via le développement d'itinéraires piétons (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Lutte contre l'étalement urbain assurée :
  - par la réduction de la consommation foncière passée d'environ 50% : reclassement des zones NB et NA du POS situées hors de la nouvelle

enveloppe urbaine délimitée par des limites physiques (gaudres, chemins, etc.).



- par une optimisation de l'espace urbain : mobilisation du « petit potentiel foncier » et des « grands gisements fonciers » situés dans l'enveloppe urbaine existante permettant de produire 65% des besoins en logements du PLU. Afin d'optimiser les principaux gisements fonciers situés près du centre-ancien, des OAP ont été définies dont la densité moyenne est de 50log/ha.
- par une limitation des extensions urbaines : le PLU prévoit des extensions urbaine limitées pour répondre aux besoins en logements du PLU. Ces extensions, toutes situées en limite de l'urbanisation existante, font l'objet d'une OAP permettant d'optimiser le développement en respectant l'environnement urbain et paysager des sites.
- Programmation dans les futures opérations d'urbanisme de formes urbaines économes en espace : l'habitat mitoyen et collectif sont privilégiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le développement touristique sur la commune passera par la valorisation des richesses naturelles et patrimoniales de Saint-Rémy-de-Provence, par l'amélioration des capacités d'accueil touristique et par la valorisation des sites emblématique de la commune.



- Le PLU de Saint-Rémy-de-Provence préserve ses terres agricoles par le reclassement d'environ 31 hectares d'anciennes zones NA du POS.

#### **4.1.3. Les orientations relatives au patrimoine naturel et agricole et à la gestion des risques**

- Dans ces espaces, l'application des législations protectrices existantes conduit à n'autoriser que : l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes ; les installations et aménagements strictement nécessaires aux activités agricoles, aux activités participant au maintien des équilibres écologiques et à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation ; ils doivent avoir, sauf nécessité technique, le caractère d'aménagements légers ; la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.
- Il convient d'assurer la vocation agricole et naturelle de ces espaces, en évitant notamment leur mitage progressif et en garantissant le respect des paysages et des milieux environnants.

#### **Transcription dans le PLU**

- Préserver les espaces naturels et agricoles : le zonage et le règlement des zones naturelles et agricoles du PLU de Saint-Rémy-de-Provence sont en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA) et avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA). Il est prévu une extension mesurée de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, les règles varient entre les différents sous-zonages du PLU : Acv, Apnr, Aep, Npnr, Npnc, Nep.
- Eviter le mitage progressif des terres agricoles et naturelles : le PLU prévoit un développement urbain localisé dans une enveloppe urbaine optimisée et en limite immédiate de l'enveloppe urbaine existante, et un reclassement d'environ 196 hectares d'anciennes zones NA et de zones NB du POS. La consommation foncière du PLU est ainsi réduite d'environ 50% par rapport à la consommation, des dix dernières années.

## 4.2. COMPATIBILITE LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS D'ARLES (ARRETE EN FEVRIER 2017)

Orientation	Extrait/Synthèse des prescriptions du DOO du SCoT (arrêté le 24 février 2017)	Transcription dans le PLU
<b>Axe 1 – Un territoire actif</b>		
<b>Objectif 1.1 – Structurer et maîtriser le développement économique</b>		
1.1.1	<p>Prévoir et s'appuyer sur les équipements et infrastructures, supports du développement économique et du transport de marchandises</p> <p>Le SCoT identifie la RD99 comme un réseau économique de liaison qui doit rester secondaire. Ainsi les zones de développement doivent être adaptées aux caractéristiques de la voie.</p>	<p>Le PLU de Saint-Rémy-de-Provence prévoit à proximité de la RD99 l'accueil de nouvelles activités sur les zones économiques déjà existantes de La Massane et de la Gare. Au vu du risque d'inondation, le développement de ces secteurs sera limité, il sera donc cohérent avec la nature de la RD99.</p> <p>Hors des zones d'activités, le PLU vise à maintenir le commerce et les services en zone urbaine. Le règlement limite néanmoins la taille des commerces et services en zone UC et UD.</p>
1.1.2	Valoriser les différents espaces supports de développement économique situés hors des zones d'activités	Le PLU vise à conforter les pôles d'activités économiques de la commune (cf. orientation 3.1 du PADD). Afin de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises, le PLU maintien et étend les deux zones d'activités de Saint-Rémy-de-Provence (La Gare et La Massane) en continuité de l'enveloppe urbaine existante.
1.1.3	Structurer l'armature des zones d'activités et y mobiliser une nouvelle offre foncière hiérarchisée suivant une logique de pôles	Afin de limiter les dérives observées ces dernières années (nombreuses habitations) le règlement du PLU limite fortement la création de constructions à usage d'habitation dans les zones d'activités UE et 1AUe du PLU. Par ailleurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les zones 1AUe afin d'assurer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités.
1.1.4	Améliorer la qualité environnementale, paysagère et la fonctionnalité des zones d'activités pour développer leur attractivité	Concernant l'extension n°3 de La Massane, elle accueillera préférentiellement des activités en lien avec l'écoconstruction, conformément orientations du SCOT et de la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.
1.1.5	<p>Développement économique : les objectifs de modération de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain.</p> <p>Pour l'entité des Alpilles, le SCoT fixe une consommation foncière en extension dédiée aux zones</p>	Proportionnellement à son poids démographique par rapport aux communes des Alpilles, Saint-Rémy-de-Provence peut envisager un maximum

	d'activités de 50ha.	d'environ 20 hectares d'extensions pour l'ensemble de ses zones d'activités. Le PLU prévoit 16,5 hectares d'extension des zones d'activités existantes (4,5 hectares pour la ZA de la Gare et 12,5 hectares pour la ZA de la Massane) et respecte donc les objectifs du SCoT du Pays d'Arles arrêté en février 2017.
<b>Objectif 1.2 Organiser l'aménagement commercial et artisanal</b>		
1.2.1	Mettre en oeuvre une stratégie d'implantation des équipements commerciaux et artisanaux en fonction de l'organisation territoriale et des besoins des habitants	Hors des zones d'activités, le PLU vise à maintenir le commerce et les services en zone urbaine. Le règlement limite néanmoins la taille des commerces et services en zone UC et UD.  Le PLU vise également à conforter les pôles d'activités économiques de la commune (cf. orientation 3.1 du PADD). Afin de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises, le PLU maintien et étend les deux zones d'activités de Saint-Rémy-de-Provence (La Gare et La Massane) en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Pour assurer la qualité et la fonctionnalité de ces extensions, le PLU a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs.
1.2.2	Définir des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations des équipements commerciaux et artisanaux	
1.2.3	Favoriser la qualité et la fonctionnalité des pôles commerciaux périphériques	
<b>Objectif 1.3 Dynamiser, valoriser la production agricole locale et diversifier les débouchés</b>		
1.3.1	Adapter et prévoir le foncier, les équipements et infrastructures nécessaires à la mise en marché et à la structuration d'une filière agri-agro	Le PLU à travers son PADD vise à pérenniser l'activité agricole de Saint-Rémy-de-Provence (cf. orientation 3.3 du PADD) et à conforter les zones d'exploitation agricole qui ceinturent l'enveloppe urbaine (cf. orientation 1.2 du PADD).
1.3.2	Valoriser et soutenir une agriculture diversifiée et de qualité	La diversification des activités agricoles présente sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence n'est pas remise en question dans le PLU.
1.3.3	Soutenir les exploitations et permettre leur diversification en lien notamment avec l'agritourisme	Du fait de la redéfinition des limites urbaines du PLU (avec les limites physiques du territoire (gandre, chemin, etc.)), les terres agricoles situées à proximité de l'enveloppe urbaine sont préservées. Cela intéresse notamment les terres agricoles situées sur le piémont des Alpilles et concernées par des périmètres AOC.

**Objectif 1.4 Développer une activité touristique et de loisirs diversifiée et durable, et répartir les flux dans l'espace et dans le temps**

1.4.1	Développer des activités touristiques diversifiées et des itinéraires de découverte en s'appuyant sur la qualité paysagère et patrimoniale du territoire et sur son dynamisme culturel	Le PLU à travers son PADD vise à préserver le rayonnement touristique et culturel de Saint-Rémy-de-Provence (cf. ambition 3.2 du PADD).  Le développement de l'activité touristique passe en partie par la préservation du patrimoine et des spécificités de la commune. Le PLU vise au maintien des paysages et du patrimoine de la commune et participe ainsi à préserver le rayonnement touristique de la commune.
1.4.2	Améliorer les conditions d'accueil touristique par une diversification de l'offre d'hébergement	Par ailleurs le PLU vise à favoriser l'implantation d'équipements touristiques qui puissent fonctionner sur l'ensemble de l'année. Pour ce faire, le règlement autorise la mixité fonctionnelle au sein de l'enveloppe urbaine afin d'assurer la création de nouveaux établissements.
1.4.3	Gérer la fréquentation et les flux sur l'ensemble du territoire et favoriser son accessibilité	Afin de permettre le stationnement des touristes, le parking des Cèdres sera aménagé (cf. OAP Les Cèdres).

**Objectif 1.5 Favoriser l'accessibilité numérique pour renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire**

Le PLU à travers son PADD (orientation 3.4) vise à favoriser le développement des communications numériques : *« La création des nouveaux quartiers d'habitat et les extensions des zones d'activités économiques doivent s'accompagner de la création des moyens de communications numériques qui constituent un droit d'accès aux outils modernes de communication pour tous. Les nouveaux quartiers d'habitat seront raccordés à l'internet. »*

*Les zones d'activités devront dans la mesure du possible être desservies par le haut débit, voire le très haut débit. Ces éléments concourent à l'attractivité du foncier dédié aux entreprises. » (extrait du PADD).*

**Axe 2 – UN TERRITOIRE ATTRACTIF**
**Objectif 2.1 – Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale.**

2.1.1	Permettre une production de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants	Afin d'assurer le renouvellement des générations et le maintien des activités existantes la commune se fixe dans le cadre du PLU un objectif de croissance annuel modéré de 0,8%.
-------	--	---



2.1.2	Répartir la production de logements en fonction de l'organisation territoriale	<p>Pour atteindre cet objectif tout en assurant les besoins liés au desserrement de la population et à la vacance frictionnelle, le PLU devra permettre de produire entre 1 000 à 1 300 logements à horizon 2030.</p> <p>Pour cela le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une production d'environ 750 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante : <ul style="list-style-type: none"> <li>o environ 270 logements sur le « petit potentiel foncier » (petites dents creuses et divisions parcellaires) ;</li> <li>o environ 380 logements sur les « grands gisements fonciers » (Les Cèdres et Valat Neuf) ;</li> <li>o environ 100 logements vacants mobilisés.</li> </ul> </li> <li>- une production d'environ 350 logements en extension urbaine : <ul style="list-style-type: none"> <li>o environ 20 logements sur Ussol ;</li> <li>o environ 105 logements sur La Roche ;</li> <li>o environ 125 logements sur Le Sarret ;</li> <li>o environ 100 logements sur Chalamon.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ainsi, le PLU prévoit de réaliser environ 1 100 logements en cohérence avec les besoins. 65% seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et 35% en extension de l'urbanisation.</p> <p>le PLU vise à travers l'orientation 2.2 du PADD à « programmer un développement diversifié de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages, en cohérence avec le contexte paysager et urbain de saint-remy-de-provence ». Afin de rééquilibrer le parc de logements, essentiellement composé de grands logements individuels, 6 OAP à vocation d'habitat ont été définies. Ces OAP définissent des typologies d'habitat adaptées aux besoins de la population : individuel mitoyen et collectif. Les logements programmés sont ainsi plus petits et plus abordables que l'offre actuellement proposée sur la commune. Les OAP prévoient la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 30% d'individuel mitoyen/groupé ;</li> <li>- environ 70% de collectif.</li> </ul>
2.1.3	Améliorer, requalifier le bâti existant et poursuivre la réhabilitation des logements	
2.1.4	Faciliter les parcours résidentiels en travaillant sur la diversification des types de logements  Le SCoT prévoit la répartition suivante pour Saint-Rémy-de-Provence (ville structurante des Alpilles) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% de collectif ;</li> <li>- 20% de groupé ;</li> <li>- 40% d'individuel.</li> </ul>	
2.1.5	Accroître l'offre en logements pour tous et favoriser la mixité sociale	
2.1.6	Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et aux publics spécifiques	

		<p>Avec la production de logements envisagée sur le « petit potentiel foncier » (environ 270 logements essentiellement en individuel pur), la répartition des typologies de logements sur l'ensemble de la commune est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 35% d'individuel pur (environ 270 logements → correspondant aux logements produits dans les petites dents creuses de l'enveloppe urbaine plus une partie des logements vacants) ;</li> <li>- environ 20% d'individuel mitoyen/groupé (environ 200 logements → cf. OAP 1 à 6) ;</li> <li>- 45% de collectif (environ 400 logements → cf. OAP 1 à 6).</li> </ul> <p>Le projet de PLU respecte donc la répartition des typologies de logements du SCoT.</p> <p>Par ailleurs, les OAP visent à l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement bâti et paysager : elles définissent des hauteurs maximales, identifient les franges paysagères à créer et préservent les principaux éléments paysagers et bâtis.</p> <p>Le PLU prévoit également de favoriser la mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les OAP habitat 25% des logements sont dédiés aux logements locatifs sociaux ;</li> <li>- le zonage identifie des périmètres de mixité sociale.</li> </ul> <p>Par ailleurs, le PLU prévoit d'augmenter l'offre d'habitat pour les personnes âgées à proximité du centre-ville : l'OAP des Cèdres prévoit 50 logements pour seniors.</p>
<b>Objectif 2.2 – Assurer un développement urbain de qualité</b>		
2.2.1	Maintenir la morphologie des villes, bourgs et villages, socle d'un développement urbain de qualité, et favoriser un développement intégré au tissu urbain existant	<p>Le PLU vise, conformément à l'orientation 2.3 du PADD à « <i>assurer un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques</i> ».</p> <p>Afin de maintenir la morphologie urbaine de Saint-Rémy-de-Provence, le zonage du PLU a été redéfini par rapport au POS. Des règles adaptées aux spécificités de chaque secteur de la commune ont</p>

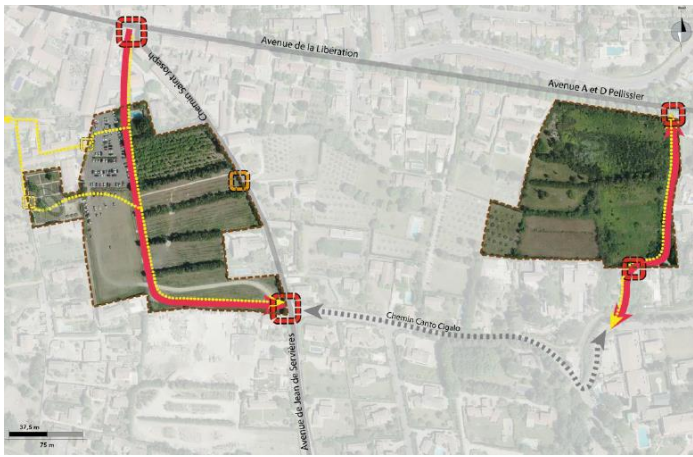
		<p>ainsi pu être définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UA reprend seulement une partie de la zone UA du POS, la partie la plus ancienne qui correspond essentiellement à la cité médiévale (écusson) et au développement hors les murs du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle.</li> </ul> <p>Le règlement d'urbanisme vise la préservation du caractère patrimonial de la zone (maintien des hauteurs existantes, préservation du caractère architectural existant...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UB a été créée pour permettre de distinguer les quartiers relatifs aux faubourgs qui correspondent essentiellement au développement de l'urbanisation du XIX<sup>e</sup> et première moitié XX<sup>e</sup>. En effet, le POS ne comportait qu'une seule zone UA regroupant à la fois le centre ancien et les faubourgs.</li> </ul> <p>Le règlement d'urbanisme vise le maintien des formes urbaines existantes et encourage la production d'une offre de logement diversifié : 25% de LLS pour les opérations de plus de 4 logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UC est une zone présentant une forte mixité à la fois fonctionnelle et dans sa morphologie urbaine. En effet, elle regroupe historiquement de nombreux équipements publics (école, lycée, équipements sportifs, cimetière...) et des formes urbaines diverses (notamment logements collectifs et individuel en bande).</li> </ul> <p>Le règlement d'urbanisme vise à favoriser une dynamique de densification et de renouvellement urbain (hauteur à 11 mètres au faîtage et emprise au sol de 50%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UD comprend deux secteurs urbanisés (UDa et UDb) de moindre densité par rapport aux zones évoquées précédemment).</li> </ul> <p>Le règlement d'urbanisme vise à privilégier sur ce secteur l'habitat individuel (qui pourra être groupé notamment en secteur UDa) : hauteur de 7,5 mètres à l'égout et emprise au</p>
--	--	---

		<p>sol de 30% en zone UDb et 40% en zone UDa.</p> <p>Par ailleurs, afin de favoriser un développement intégré au tissu urbain existant, 6 OAP habitat ont été définies sur les principaux sites de développement. Ces OAP définissent les principes urbains et paysagers à respecter.</p>
2.2.2	Promouvoir des formes urbaines diversifiées et plus compactes et favoriser la qualité du cadre bâti et architectural	<p>Le PLU vise à travers l'orientation 2.2 du PADD à « programmer un développement diversifié de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages, en cohérence avec le contexte paysager et urbain de saint-remy-de-provence ». Afin de rééquilibrer le parc de logements, essentiellement composé de grands logements individuels, 6 OAP à vocation d'habitat ont été définies. Ces OAP définissent des typologies d'habitat adaptées aux besoins de la population : individuel mitoyen et collectif. Les logements programmés sont ainsi plus petits et plus abordables que l'offre actuellement proposée sur la commune. Les OAP prévoient la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 30% d'individuel mitoyen/groupé ;</li> <li>- environ 70% de collectif.</li> </ul> <p>Avec la production de logements envisagée sur le « petit potentiel foncier » (environ 270 logements essentiellement en individuel pur), la répartition des typologies de logements sur l'ensemble de la commune est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 35% d'individuel pur (environ 270 logements → correspondant aux logements produits dans les petites dents creuses de l'enveloppe urbaine plus une partie des logements vacants) ;</li> <li>- environ 20% d'individuel mitoyen/groupé (environ 200 logements → cf. OAP 1 à 6) ;</li> <li>- 45% de collectif (environ 400 logements → cf. OAP 1 à 6).</li> </ul> <p>Le projet de PLU respecte donc la répartition des typologies de logements du SCoT.</p> <p>Par ailleurs, les OAP visent à l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement bâti et paysager : elles définissent des hauteurs maximales, identifient les franges paysagères à créer et préservent les principaux éléments paysagers et</p>
2.2.3	Rechercher un cadre bâti et des formes urbaines favorisant la qualité urbaine, environnementale et les espaces multifonctionnels	



		bâti.
<b>Objectif 2.3 – Favoriser un retour aux centres et orienter le développement urbain pour maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers</b>		
2.3.1	Recentrer le développement urbain : optimiser les enveloppes urbaines existantes et y privilégier la production de logements.	<p>Le PADD vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire sa consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers en limitant les extensions urbaines à vocation d'habitat.</li> <li>- inscrire le développement urbain dans le prolongement du centre ancien et de l'enveloppe bâtie existante.</li> </ul> <p>En cohérence avec ces orientations, le PLU prévoit de réduire d'environ 50% sa consommation foncière passée. Cela grâce notamment à une optimisation de l'enveloppe bâtie existante (65% de la production de logements sera réalisée dans l'enveloppe urbaine) et à la définition d'OAP dont la densité moyenne est de 35 log/ha.</p> <p>Les extensions du PLU ont toutes été définies en limite de l'urbanisation existante et en fonction des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones d'extensions à vocation d'habitat ont été dimensionnées en fonction des besoins en logements identifiés dans le PADD ;</li> <li>- les zones d'extensions à vocation d'activités correspondent à un besoin identifié par la CCVBA pour l'accueil de nouvelles entreprises.</li> </ul>
2.3.2	Favoriser les extensions de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines existantes	
2.3.3	Favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs ou dans des sites préférentiels à fort potentiel	
2.3.4	<p>Développement urbain : les objectifs de modération de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain</p> <p>Le SCoT fixe les objectifs de consommation suivantes pour l'entité des Alpilles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 140 hectares au sein de l'enveloppe urbaines existante ;</li> <li>- 100 hectares hors de</li> </ul>	<p>Proportionnellement à son poids démographique par rapport aux communes des Alpilles, Saint-Rémy-de-Provence peut envisager une consommation foncière maximum à destination d'habitat de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 hectares au sein de l'enveloppe urbaine ;</li> <li>- 35 hectares hors de l'enveloppe urbaine.</li> </ul> <p>En cohérence avec les objectifs du SCoT le PLU prévoit pour l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine d'environ 21 hectares</li> </ul>

	l'enveloppe urbaine existante.	<p>(composée de la mobilisation du « petit potentiel foncier » : 13 ha et des « grands gisements foncier » : 8 hectares) ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine d'environ 27,5 hectares (Ussol : 1 ha, la Roche : 3 ha, le Sarret : 3 ha, Chalamon : 4,5 ha, la ZA de la Gare : 3,5 ha ; la ZA de la Massane : 12,5 ha.</li></ul> <p>La consommation foncière du PLU est donc en cohérence avec les objectifs du SCoT.</p>
<b>Objectif 2.4 – Développer l’offre d’équipements et de services sur le territoire en fonction des besoins</b>		
2.4.1	Définir les grands projets d’équipements et de services à réaliser ou à développer pour répondre aux besoins des habitants et visiteurs	<p>Le PLU prévoit la réalisation d’une offre d’environ 50 logements pour les seniors à proximité immédiate du centre-ville (cf. OAP Les Cèdres).</p> <p>Le PLU ne prévoient pas d’extension ou de nouvelle création d’équipements scolaires. Les nouveaux élèves pourront être accueillis dans les classes qui ont été fermées ces dernières années.</p> <p>La commune est aujourd’hui bien équipée (réalisation en 2013 de la salle de l’Alpinium notamment), le projet de PLU ne prévoit pas de nouveaux équipements.</p>
2.4.2	Mettre en oeuvre une stratégie d’implantation des équipements en fonction de l’organisation territoriale et des enjeux de proximité	
2.4.3	Les grands projets d’équipements et de services : les objectifs de modération de la consommation foncière	
<b>Objectif 2.5 – Organiser la mobilité sur le territoire</b>		
2.5.1	Renforcer un réseau viaire lisible et hiérarchisé et connecté aux grands axes pour conforter le rôle d’interface et gérer les circulations motorisées du territoire	<p>Le PLU de Saint-Rémy-de-Provence vise à améliorer le fonctionnement urbain de la commune (cf. orientation 2.4 du PADD).</p> <p>Le PLU vise en particulier à fluidifier le trafic sur l’axe RD99. Pour cela, le zonage identifie un emplacement réservé dédié à la réalisation d’une déviation Est/Ouest (ER n° 10, 11 et 12). Cette déviation permettra de réduire le trafic sur la RD99 en passant par le Sud de la commune.</p> <p>Le PLU vise également à réserver des espaces dédiés aux cheminements doux. Les OAP identifient les cheminements doux à créer. Par ailleurs le zonage identifie des projets isolés de création de voies</p>

		piétonnes qui viendront compléter le réseau de cheminement doux existant.
2.5.2	S'appuyant sur des points d'intermodalité et sur les infrastructures ferroviaires existantes pour favoriser le report modal et le transport de personnes	Les OAP dédiées à l'habitat sont localisées, soit au sein de l'enveloppe urbaines existante (OAP Les Cèdres, OAP Valat neuf), soit en limite direct de l'urbanisation.  Afin de privilégier les déplacements doux, les OAP habitat identifient les cheminements doux à créer. L'objectif étant de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité.
2.5.3	Favoriser l'émergence d'une offre en transports collectifs hiérarchisée et cohérente avec l'armature urbaine	La localisation des sites de développement et les OAP permettent ainsi d'envisager des déplacements de proximité piétons ou cycles.
2.5.4	Favoriser les courtes distances et les liens de proximité au travers des modes doux	Plus particulièrement, les OAP situées à proximité du centre-ancien (OAP Les Cèdres, OAP Valat neuf) ont été pensées pour améliorer les déplacements tous modes confondus.
2.5.5	Favoriser les nouvelles formes de déplacement et l'éco-mobilité (covoiturage, autopartage, véhicules électriques...)	Une fois les deux opérations réalisées, un bouclage viaire (voie en pointillés gris ci-dessous) sera créée. L'objectif étant de desservir ces deux nouveaux sites ainsi que les quartiers Sud depuis l'Avenue A et D Pelissier et ainsi de fluidifier le trafic aux abords du cours central.
2.5.6	Organiser une offre de stationnement motorisée adaptée aux différents besoins	 <p>Afin d'assurer la réalisation de ces aménagements viaires essentiels à la réalisation des OAP Les Cèdres et Valat Neuf, le zonage identifie également des emplacements dédiés à l'amélioration de la voirie sur ces secteurs.</p>

<b>Axe 3 –UN TERRITOIRE QUALITATIF</b>		
<b>Objectif 3.1 – Réserver, valoriser les coeurs de nature et faire émerger la trame verte et bleue à l'échelle du Pays d'Arles</b>		
<b>3.1.1</b>	<b>Préserver et valoriser les coeurs de nature</b>	<p>La commune définit comme orientation majeure dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : « Construire la trame verte et bleue du territoire », avec comme objectifs « Préserver les réservoirs de biodiversités, cœur de nature du SCoT », « assurer la fonctionnalité des corridors écologiques ».</p> <p>Le projet de PLU assure le maintien de la vocation naturelle du massif des Alpilles et la vocation agricole du plateau de la Petite Crau. Il définit des sous-secteurs spécifiques aux réservoirs de biodiversité « Ar » et « Nr » dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et les extensions plus fortement encadrées, dans le but d'assurer la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires. De plus, le PLU ne prévoit aucun projet d'extension urbaine sur ces réservoirs écologiques.</p> <p>Concernant les corridors écologiques, le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'assurer la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel ;</li> <li>- de préserver des extensions urbaines les espaces de mobilité de la Durance ;</li> <li>- de maintenir le caractère naturel du massif des Alpilles, continuité naturelle d'intérêt régional identifiée au SRCE et au SCoT ;</li> <li>- de maintenir la vocation agricole des espaces du plateau de la Petite Crau.</li> </ul> <p>Le PLU ne prévoit aucun projet d'extension urbaine sur ces corridors écologiques.</p> <p>La zone humide identifiée sur le site Ussol est</p>
<b>3.1.2</b>	<b>Faire émerger la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays d'Arles par le renforcement des connexions écologiques entre les coeurs de nature</b>	
<b>3.1.3</b>	<b>Maintenir les milieux naturels et agricoles supports de continuités écologiques locales</b>	
<b>3.1.4</b>	<b>Favoriser la nature en ville</b>	



		<p>préservée au PLU. En effet, l'OAP sur ce secteur prévoit le maintien de la végétation existante au droit de la zone humide.</p> <p>Par ailleurs, le PLU définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue, afin de renforcer les espaces de nature et le maillage végétal dans la ville et de valoriser les pénétrantes naturelles au cœur de la ville.</p>
<b>Objectif 3.2 – Préserver la ressource foncière agricole, limiter sa fragmentation et maintenir des espaces fonctionnels pour l'agriculture</b>		
3.2.1	Préserver le foncier et maintenir l'intégrité des espaces agricoles	<p>Le PLU à travers son PADD vise à pérenniser l'activité agricole de Saint-Rémy-de-Provence (cf. orientation 3.3 du PADD) et à conforter les zones d'exploitation agricole qui ceinturent l'enveloppe urbaine (cf. orientation 1.2 du PADD).</p> <p>Le PLU conserve 4 733,5 ha de zones à vocation agricole, composantes de la trame ouverte (dont 31,2 ha d'anciennes zones NA du POS reclassées A).</p> <p>La diversification des activités agricoles présente sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence n'est pas remise en question dans le PLU.</p> <p>Du fait de la redéfinition des limites urbaines du PLU (avec les limites physiques du territoire (gaudre, chemin, etc.)), les terres agricoles situées à proximité de l'enveloppe urbaine, et les espaces de la plaine agricole sont préservées. Cela intéresse notamment les terres agricoles situées sur le piémont des Alpilles et concernées par des périmètres AOC.</p> <p>Dans les zones relatives aux paysages naturels remarquables de la DPA, qui correspondent aux cœurs de natures du territoire, le règlement autorise les constructions liées au pastoralisme.</p>
3.2.2	Permettre le fonctionnement des exploitations et conserver des terrains et des outils agricoles fonctionnels	
3.2.3	Maintenir des espaces agricoles productifs spécifiques dans un contexte de développement urbain et de pression foncière	
3.2.4	Permettre le développement d'activités agricoles intégrées à l'environnement dans les cœurs de nature	
<b>Objectif 3.3 – Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine du territoire</b>		
3.3.1	Préserver et valoriser les éléments fondateurs de l'armature paysagère	<p>Le projet de PLU protège <b>3 781 ha de zones à vocation naturelle</b> et <b>4 733,5 ha de zones à vocation agricole</b>.</p> <p><b>Le PLU conserve la continuité des paysages agricoles</b> : en plus de la densification urbaine prévue au sein de l'enveloppe urbaine, les extensions urbaines sont privilégiées en continuité de</p>

		<p>l'enveloppe urbaine existante.</p> <p><b>Le PLU stoppe l'urbanisation sur le plateau de la Petite Crau</b> en mettant en place deux secteurs particuliers (Nr et Nh) interdisant les nouvelles constructions et encadrant plus fortement les extensions.</p> <p><b>Le PLU maintient la vocation agricole et naturelle du massif des Alpilles et de ses piémonts</b> afin d'y encadrer les constructions. Il met en place des secteurs particuliers en cohérence avec les zones définies par la DPA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apnr et Npnr : paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;</li> <li>- Avs : zones visuellement sensibles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;</li> <li>- Npnc : paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.</li> </ul> <p>Le PLU interdit toute nouvelle construction non directement liée à l'exploitation agricole au sein des zones Apnr et Npnr. Dans les zones Avs et Npnc les extensions d'urbanisation et annexes y sont encadrées.</p> <p>Un secteur à enjeu paysager de la plaine (Nep) est défini dans le PLU, en cohérence avec la DPA, où les extensions d'urbanisation y sont encadrées afin de pérenniser le caractère des lieux</p> <p>Le projet de PLU protège 1 555 ha des EBC qui étaient présents au POS. L'ensemble des emprises des EBC joue un rôle essentiel dans le cadre paysager et naturel de la commune.</p> <p>Le PLU protège au titre du L. 151-19 les alignements d'arbres situés dans le centre-ville, le long des routes et aux entrées de l'enveloppe urbaine et qui sont identifiés dans la DPA.</p> <p>Le PADD définit comme objectifs « Préserver l'identité architecturale du cœur de ville » et</p>
--	--	--

		<p>« Pérenniser le patrimoine bâti de caractère ».</p> <p>Avec l'utilisation de l'outil L151-19 du CU, le PLU intègre des règles de protection des éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés dans l'inventaire du CAUE (bâtiment d'intérêt architectural, éléments bâtis particuliers, du territoire) et assure ainsi une protection renforcée de ce patrimoine.</p> <p>De plus, l'OAP thématique « Patrimoine » réalisée complète la liste des éléments de patrimoine bâti protégés au règlement du PLU en identifiant les éléments de patrimoine bâti à signaler identifiés dans l'inventaire du CAUE et y détaille les modalités de mise en valeur de ces éléments.</p>
3.3.2	Accompagner le développement de l'urbanisation par la prise en compte paysagère dans les projets	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de développement futurs prévoient l'aménagement de franges paysagères permettant d'intégrer au mieux les nouveaux aménagements dans l'environnement alentour.
<b>Objectif 3.4 – Préserver et valoriser les ressources naturelles, accompagner la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter</b>		
3.4.1	Préserver la ressource en eau	<p>Pour les besoins du PLU, un schéma de distribution d'eau potable de la commune a été réalisé en janvier 2018. Dans le cadre de l'élaboration de ce schéma, il a été étudié les besoins futurs et l'adéquation de ces besoins avec les infrastructures actuelles.</p> <p>A l'horizon 2030, avec un rendement du réseau maintenu à 80%, et selon les hypothèses retenues dans l'étude des besoins futurs, le bilan des besoins-ressources est positif que ce soit en jour moyen ou en jour de pointe en considérant les volumes de production autorisés des ressources du puits des Paluds et des Méjades.</p> <p>En période d'étiage et de sécheresse exceptionnelle où les besoins sont les plus importants, les ressources de la commune ne permettent pas de fournir les niveaux autorisés. Des achats d'eau au SIVOM Alpilles-Durance sont alors effectués pour satisfaire ces besoins.</p>
3.4.2	Préserver et valoriser la ressource en matériaux	

3.4.3	Favoriser la reconversion des sites pollués	Le projet d’une centrale photovoltaïque située sur l’ancienne décharge municipale réhabilitée est intégrée au projet de PLU.
3.4.4	Favoriser le traitement et la réduction des déchets	
3.4.5	Accompagner la transition énergétique du territoire	Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles et celle thématique « Transition énergétique et environnementale » prévoient de favoriser le bioclimatisme dans les nouvelles opérations de logements afin de réaliser des économies d’énergie. « <i>Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l’habitat [...] l’objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d’énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.</i> » Elles prévoient également une surface dédiée au stationnement sécurisé des vélos dans les secteurs d’aménagement.  Enfin, l’Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale » met en évidence tous les projets d’équipements énergétiques renouvelables prévus sur la commune, et donne également des préconisations quant à la protection de la ressource en eau, la protection des sols, et la réduction des risques en limitant l’imperémabilisatoïn des sols.
3.4.6	S’adapter et tenir compte des conséquences du changement climatique	
Objectif 3.5 – Assurer la qualité de vie des habitants en limitant l’exposition aux risques et les nuisances environnementales		
3.5.1	Orienter le développement urbain en tenant compte des risques	Le PLU vise, conformément à l’orientation 2.3 du PADD à « <i>assurer un developpement coherent avec l’environnement bati, paysager et les risques</i> ».  Le PLU intègre l’étude du risque ruissellement centennal, réalisée parallèlement au PLU, dans les choix de développement urbain. Les secteurs d’urbanisation futures concernés par des aléas forts au ruissellement sont reclassés en zone naturelles. Par ailleurs, le PLU intègre les prescriptions liées au ruissellement pluvial en milieu urbain.
3.5.2	Prévenir et limiter l’exposition aux risques inondations (crues, submersion marine)	
3.5.3	Prévenir et limiter le ruissellement des eaux pluviales	



		<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent en compte le risque ruissellement en préconisant « des espaces libres et espaces verts qui devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ».</p> <p>Pour les secteurs de développement futur non concernés par le risque d'inondation, les OAP prévoient un pourcentage d'espace non bâti qui devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>De plus, le projet de PLU met en place des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales sur la commune pour compenser les nouvelles imperméabilisations prévues au projet de PLU. (cf. plan de zonage)</p>
3.5.4	Prévenir et limiter l'exposition aux risques incendie	<p>Le PADD définit comme objectif « Intégrer les risques naturels dans les choix de développement urbain ».</p> <p>Le risque feu de forêt est retranscrit sur la planche de risques annexée au plan de zonage du PLU, et prend alors une valeur réglementaire. De plus, des règles de constructibilités spécifiques sont définies dans le règlement.</p> <p>De plus, le PLU stoppe la densification des zones d'habitat diffus concernées par le risque feu forêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– au niveau du plateau <b>de la Petite Crau</b> en mettant en place un secteur particulier (Nh);</li> <li>– au niveau de la plaine agricole située entre la limite sud de l'enveloppe urbaine et les espaces boisés du massif des Alpilles, à travers la mise en place de secteurs particuliers (Npnc, Nh, Apnr)</li> </ul> <p>Sur l'ensemble de ces zones, les nouvelles constructions y sont interdites et les extensions y sont encadrées de façon plus ou moins restrictive selon le secteur concerné.</p> <p>Le PLU limite le nombre de personnes vulnérables au risque feu de forêt, dans ces secteurs d'aléa particulièrement exposés au risque.</p>

3.5.5	Prévenir et limiter l'exposition aux risques de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, séismes, chute de blocs, effondrement...)	Le PLU prend en compte l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise. Le règlement intègre les prescriptions liées au risque de mouvement de terrain et du risque sismique.
3.5.6	S'adapter au phénomène de recul du littoral	Non concerné.
3.5.7	Prévenir et limiter l'exposition aux risques technologiques	Le PLU prend en compte l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise.  Aucun secteur de développement futur n'est situé à proximité immédiate de canalisations de transport et de distribution de gaz.
3.5.8	Limitier les nuisances et veiller à la qualité de l'air	Bien que le secteur de développement « ZA de la Massane » soit situé en entrée de ville Ouest de la commune et donc éloigné de l'enveloppe urbaine existante, la commune concentre essentiellement le développement urbain au sein ou en limite immédiate de l'enveloppe urbaine existante. Ceci dans le but de limiter les déplacements automobiles de proximité et donc les émissions de gaz à effet de serre.  Le projet de PLU définit plusieurs emplacements réservés pour assurer des liaisons piétonnières et cyclables, notamment au sein des quartiers  De plus, les OAP habitat identifient les cheminements doux à créer et prévoient une surface pour le stationnement sécurisé des vélos.  L'objectif ici étant d'inciter à l'utilisation du vélo, en vue de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité en favorisant les déplacements cyclables et piétons.

### 4.3. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE DU BASSIN RHONE – MEDITERRANEE 2016-2021

Bien que le SCoT soit le document de référence, notamment en matière d'environnement, avec lequel le PLU se doit être compatible, il est nécessaire d'analyser la traduction du SDAGE Rhône Méditerranée dans le PLU de Saint-Rémy-de-Provence.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
<b>OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique</b>	
Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme.	<p>A l'exception du secteur de développement « ZA de la Massane », les autres secteurs de développement (habitat, économiques) se trouvent au sein ou en limite de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A.</p> <p>Le PLU prend en compte l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise.</p> <p>Le risque inondation est retranscrit sur la planche de risques annexée au plan de zonage du PLU, et prend alors une valeur réglementaire. De plus, des règles de constructibilités spécifiques sont définies dans le règlement.</p>
<b>OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b>	
Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale.	<p>Le PLU intègre l'étude du risque ruissellement centennal, réalisée parallèlement au PLU, dans les choix de développement urbain. Les secteurs d'urbanisation futures concernés par des aléas forts au ruissellement sont reclassés en zone naturelles. Par ailleurs, le PLU intègre les prescriptions liées au ruissellement pluvial en milieu urbain.</p> <p>De plus, le projet de PLU met en place des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales sur la commune pour compenser les nouvelles imperméabilisations prévues au projet de PLU. (cf. plan de zonage)</p>
<b>OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</b>	
Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les impacts potentiellement négatifs font l'objet de mesures de réduction, évitement, compensation.
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en	Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une

visant la non dégradation de ceux-ci.	épaisseur de corridor naturel.
Évaluer et suivre les impacts des projets.	La zone humide identifiée sur le site Ussol est préservée au PLU. En effet, l'OAP sur ce secteur prévoit le maintien de la végétation existante au droit de la zone humide.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieux.	Non concerné.
OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
<p>Limitier ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;</p>	<p><b>Qualité :</b> L'eau potable distribuée sur Saint-Rémy-de-Provence est de bonne qualité.</p> <p><b>Quantité :</b> Le bilan des besoins-ressources, réalisé dans le schéma de distribution de l'eau potable de la commune en 2018, est positif que ce soit en jour moyen ou en jour de pointe en considérant les volumes de production autorisés des ressources du puits des Paluds et des Méjades.</p> <p>En période d'étiage et de sécheresse exceptionnelle où les besoins sont les plus importants, les ressources de la commune ne permettent pas de fournir les niveaux autorisés. Des achats d'eau au SIVOM Alpilles-Durance sont alors effectués pour satisfaire ces besoins.</p>
<p>Limitier l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;</p>	<p>Entre 2006 et 2016, ce sont environ 81,3 ha d'anciennes terres agricoles et/ou naturelles/forestières qui ont été artificialisées, soit environ 6,2 ha/an. A travers le PLU, la commune s'engage à réduire d'environ 50% la consommation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Le PLU intègre l'étude du risque ruissellement centennal, réalisée parallèlement au PLU, dans les choix de développement urbain. Les secteurs d'urbanisation futures concernés par des aléas forts au ruissellement sont reclassés en zone naturelles.</p> <p>Pour les secteurs de développement futur concernés par le risque inondation, les OAP préconisent « <i>des espaces libres et espaces verts</i> »</p>



	<p><i>qui devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ».</i></p> <p>Pour les secteurs de développement futur non concernés par le risque d'inondation, les OAP prévoient un pourcentage d'espace non bâti qui devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie</p> <p>De plus, le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétentions pour répondre aux enjeux liés à l'urbanisation future (cf. plan de zonage).</p>
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	<p>Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en N et A.</p> <p>Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel.</p> <p>La zone humide identifiée sur le site Ussol est préservée au PLU. En effet, l'OAP sur ce secteur prévoit le maintien de la végétation existante au droit de la zone humide.</p>
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	<p>La commune dispose d'un Schéma directeur d'Alimentation en Eau Potable réalisé en 2013. Pour les besoins du PLU un Schéma de Distribution d'Eau Potable a été réalisé en janvier 2018.</p> <p>La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2012. Elle dispose également d'un zonage d'assainissement qui a été actualisé en janvier 2018, conjointement au PLU.</p>

OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Pas d'activité nouvelle polluante.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles	Le projet ne prévoit aucun projet polluant sur le territoire (industries, ...)
Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	<p>Le PLU intègre les prescriptions liées au ruissellement pluvial en milieu urbain.</p> <p>Pour les secteurs de développement futur concernés par le risque inondation, les OAP préconisent « des espaces libres et espaces verts qui devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ».</p> <p>Pour les secteurs de développement futur non concernés par le risque d'inondation, les OAP prévoient un pourcentage d'espace non bâti qui devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>De plus, le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétentions pour répondre aux enjeux liés à l'urbanisation future (cf. plan de zonage)</p>
Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	<p>Entre 2006 et 2016, ce sont environ 81,3 ha d'anciennes terres agricoles et/ou naturelles/forestières qui ont été artificialisées, soit environ 6,2 ha/an. A travers le PLU, la commune s'engage à réduire d'environ 50% la consommation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Le règlement impose un pourcentage d'espace vert à la parcelle,</p>

	<p>réduisant l'impact de l'imperméabilisation.</p> <p>De plus, le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétentions pour répondre aux enjeux liés à l'urbanisation future (cf. plan de zonage).</p>
Adapter les dispositifs en milieu rural en promouvant l'assainissement non collectif ou semi collectif et en confortant les services d'assistance technique	Le PLU favorise l'urbanisation en zone d'assainissement collectif, et limite ainsi l'urbanisation dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif.
Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2012, ainsi que d'un zonage d'assainissement réalisé en même temps que le Schéma Directeur d'Assainissement. Le zonage d'assainissement a été actualisé en janvier 2018, conjointement au PLU.
Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Non concerné.
Poursuivre les actions de protection et de restauration des captages d'eau potable	La commune est concernée par des périmètres de protection de captage.
Préserver les masses d'eau souterraine stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle ou future en assurant leur protection à l'échelle des zones de sauvegarde	<p>Pour les besoins du PLU, un schéma de distribution d'eau potable de la commune a été réalisé en janvier 2018. Dans le cadre de l'élaboration de ce schéma, il a été étudié les besoins futurs et l'adéquation de ces besoins avec les infrastructures actuelles.</p> <p>A l'horizon 2030, avec un rendement du réseau maintenu à 80%, et selon les hypothèses retenues dans l'étude des besoins futurs, le bilan des besoins-ressources est positif que ce soit en jour moyen ou en jour de pointe en considérant les volumes de production autorisés des ressources du puits des Paluds et des Méjades.</p> <p>En période d'étiage et de sécheresse exceptionnelle où les besoins sont les plus importants, les ressources de la commune ne permettent pas de fournir les niveaux autorisés. Des achats d'eau au SIVOM Alpilles-Durance sont alors effectués pour satisfaire ces besoins.</p>

OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones

humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD du PLU de la commune affirme la volonté de préserver la trame bleue.
Établir des règles d'occupation du sol et intégrer des servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en N et A.  De plus, le PLU protège les grands ensemble naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N), agricole (A). Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Acv, Avs, Npnc, Nep ...)
Préserver les réservoirs biologiques	Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel.
Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	La zone humide identifiée sur le site Ussol est préservée au PLU. En effet, l'OAP sur ce secteur prévoit le maintien de la végétation existante au droit de la zone humide.
Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets de territoire	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE ainsi que les règles de partage de l'eau, ...	Pour les besoins du PLU, un schéma de distribution d'eau potable de la commune a été réalisé en janvier 2018. Dans le cadre de l'élaboration de ce schéma, il a été étudié les besoins futurs et l'adéquation de ces besoins avec les infrastructures actuelles.
Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau. Les projets de SCoT ou PLU analysent l'adéquation	A l'horizon 2030, avec un rendement du réseau maintenu à 80%, et selon les hypothèses retenues dans l'étude des besoins futurs, le bilan des besoins-ressources est positif que ce soit en jour moyen ou en jour de pointe en considérant les volumes de production autorisés des ressources du puits des Paluds et des Méjades.  En période d'étiage et de sécheresse exceptionnelle où les besoins sont les plus importants, les ressources de la commune ne permettent pas de fournir les niveaux autorisés. Des achats d'eau



entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés.	au SIVOM Alpilles-Durance sont alors effectués pour satisfaire ces besoins.
OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Préserver les champs d'expansion de crues de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.	<p>Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A.</p> <p>Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel.</p> <p>De plus, des règles de constructibilités spécifiques liés au risque d'inondation sont définies dans le règlement.</p>
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	<p>A travers le PLU, la commune s'engage à réduire d'environ 50% la consommation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Pour les secteurs de développement futur concernés par le risque inondation, les OAP préconisent « <i>des espaces libres et espaces verts qui devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public</i> ».</p> <p>Pour les secteurs de développement futur non concernés par le risque d'inondation, les OAP prévoient un pourcentage d'espace non bâti qui devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>De plus, le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétentions pour répondre aux enjeux liés à l'urbanisation future (cf. plan de zonage)</p>
Stopper l'implantation des biens et des activités dans les secteurs où les risques littoraux, notamment d'érosion, sont forts.	Non concerné.

#### 4.4. COMPATIBILITE AVEC LA DIRECTIVE PAYSAGERE DES ALPILLES (DPA)

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif	Les alignements arborés protégés au titre de la DPA sont classés eau titre du L151-23 du CU.
Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts	<p>Les paysages naturels remarquables identifiés dans la DPA sont classés en zones Npnr ou Apnr au PLU.</p> <p>Les paysages naturels construits identifiés dans la DPA sont classés en zones Npnc au PLU.</p> <p>Les zones visuellement sensibles identifiées dans la DPA sont classées en zones Avs au PLU.</p> <p>Les secteurs à enjeux paysagers identifiés dans le DPA sont classés en zones Nep.</p> <p>Saint-Rémy-de-Provence est concerné par un cône de vue qui est classé en zone Acv dans le PLU.</p> <p>L'ensemble des périmètres retranscrits par les services de la DREAL relative à l'orientation 2, sont respectés et repris strictement.</p> <p>Chacune de ces zones fait l'objet d'un règlement spécifique conforme aux dispositions de la DPA.</p> <div data-bbox="464 1312 1378 1951"> <p>Traduction de la Directive Paysagère des Alpilles</p> </div>
Préserver la	A l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement

qualité des espaces bâtis	<p>sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Le PLU a la volonté de protéger et valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune. Les ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU, sont identifiés dans le plan de zonage. Les bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</p> <p>Le centre ancien de saint-Rémy fait l'objet d'un zonage spécifique. La zone UA correspond au cœur du village. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.</p> <p>En dent creuse, le PLU travaille sur des formes urbaines et des hauteurs cohérentes avec la morphologie du bâti.</p> <p>Le PLU intègre une orientation d'aménagement et de programmation spécifique « patrimoine », qui visent à travailler la qualité urbaine des nouvelles constructions et des rénovations.</p>
---------------------------	---

#### 4.5. COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
<b>Axe 1 : Source de vie pour l'homme, la nature des Alpilles est notre capital initial « tous comptables de ce que nous laisserons », sachons le transmettre</b>	
<p>Conserver les habitats naturels remarquables</p> <p>Conserver les espèces patrimoniales</p>	<p>Le PLU permet de conserver les habitats naturels remarquables de la commune ainsi que les espèces qu'ils contiennent par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Acv, Avs, Npnc, Nep ...)</p> <p>De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d'une protection supplémentaire.</p>
Réduire les principales menaces qui pèsent sur le patrimoine naturel	<p>Le projet de PLU reclasse environ 196 ha de zones urbanisables en zones naturelles et agricoles situées en dehors de l'enveloppe urbaine redéfinie à partir des limites physiques (gaudres, chemins, etc.) présentes. Ainsi, le PLU réaffirme la vocation agricole et naturelle des terres situées au Sud du Chemin Gaulois et au niveau du plateau de la Crau.</p> <p>Seules les extensions nécessaires au développement de l'habitat et de l'activité ont été inscrites en zones d'urbanisation future.</p>

	De ce fait, les espaces faiblement urbanisés au caractère naturel ou agricole ont été reclassés dans le cadre du PLU. L'objectif étant de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune.
<b>Axe 2 : Ce capital a été exploité et façonné par l'homme. Pour continuer à en bénéficier, nous devons protéger les ressources naturelles de notre territoire</b>	
La terre, point de départ des activités agricoles et rurales	<p>Le PLU prévoit la pérennisation de la vocation des zones agricoles par le classement en zone A de ces zones.</p> <p>Le PLU a ajusté les limites d'urbanisation de l'enveloppe urbaine en fonction des besoins et en cohérence avec les limites physiques existantes (goudres, chemins, etc.).</p> <p>Le projet de PLU définit le chemin Gaulois et la voie Aurelia comme nouvelles limites physiques d'urbanisation au sud de l'enveloppe urbaine, afin de contenir le développement urbain à l'enveloppe urbaine existante et de limiter le mitage de ces terres agricoles à fort intérêt agronomique.</p>
L'eau, une ressource précieuse en climat méditerranéen	<p>Les cours d'eau sont classés en zone N ou A avec constructibilité limitée.</p> <p>Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (goudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel.</p> <p>La zone humide identifiée sur le site Ussol est préservée au PLU. En effet, l'OAP sur ce secteur prévoit le maintien de la végétation existante au droit de la zone humide.</p>
La forêt, une source d'atouts	La majeure partie des massifs forestiers des Alpilles est classée en zone Npnr dans le PLU et en EBC. Une partie des boisements de plateau de la Crau est également classé en zone naturelle et en EBC.
La Pierre, une ressource non renouvelable à économiser	Non concerné car pas de carrières en activité sur la commune
<b>Axe 3 : Tout, ici, est paysage et patrimoine, issus de l'alliance de l'homme et de la terre</b>	
Préserver et valoriser les paysages	<p>Les alignements arborés protégés au titre de la DPA sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les paysages naturels remarquables identifiés dans la DPA sont classés en zones Npnr ou Apnr au PLU. Les paysages naturels remarquables correspondant à des milieux forestiers sont en quasi-totalité classés en EBC.</p> <p>Les zones visuellement sensibles sont classées en zones Avs.</p> <p>Les paysages naturels construits sont classés en Npnc.</p> <p>Les secteurs à enjeux paysagers sont classés en zones Aep.</p>



	<p>Saint-Rémy-de-Provence est concerné par un cône de vue qui est classé en zone Acv dans le PLU.</p> <p>De plus, dans le PLU, les oliveraies, les alignements d'arbres, haies et continuités rurales à protéger au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du CU en milieu urbain et agricole sont identifiés dans le plan de zonage. Il en est de même des ripisylves et abords des cours d'eau.</p> <p>Le chapitre 7 du règlement du PLU décline les dispositions à respecter concernant la protection du patrimoine bâti et paysager.</p>
Transmettre les témoignages de notre histoire, inscrits dans la pierre	<p>Le PLU a la volonté de protéger et valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune.</p> <p>Pour cela, le PLU prévoit à travers son règlement de préserver certains éléments bâtis remarquables au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme correspondant aux éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés dans l'inventaire du CAUE.</p>
Sauvegarder et valoriser l'identité architecturale	<p>L'OAP thématique « Patrimoine » réalisée complète la liste des éléments de patrimoine bâti protégés au règlement du PLU en identifiant les éléments de patrimoine bâti à signaler identifiés dans l'inventaire du CAUE et y détaille les modalités de mise en valeur de ces éléments.</p> <p>Le centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence fait l'objet d'un zonage spécifique : zone UA. Le règlement de cette zone vise à respecter l'identité architecturale du centre ancien. De plus, l'OAP thématique « Patrimoine » vient appuyer le règlement sur les recommandations quant aux principes architecturaux à suivre pour les constructions du centre ancien.</p>
<b>Axe 7 : Pour un développement durable des Alpilles sur la qualité de la vie et l'éco-citoyenneté</b>	
Gérer et valoriser les espaces naturels, en respectant les espaces sensibles	<p>Le PLU permet de conserver les habitats naturels remarquables de la commune ainsi que les espèces qu'ils contiennent par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Acv, Avs, Npnc, Nep ...).</p> <p>De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d'une protection supplémentaire.</p>

#### 4.6. COMPATIBILITE AVEC LE PCET DU PAYS D'ARLES

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays d'Arles a été établi pour la période 2015-2021. Il définit le projet du territoire en matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air.

Ce PCET se décline en six grandes orientations :

- valoriser les richesses naturelles du territoire à travers la production d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- accélérer la rénovation des bâtiments sur le territoire permettant de lutter contre la précarité énergétique, et de créer des emplois dans les filières locales du bâtiment ;
- progresser vers une économie circulaire et accompagner les entreprises de l'économie verte ;
- développer la mobilité décarbonnée ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- actions transversales : exemplarité des collectivités, urbanisme, consommation et qualité de l'air.

En cohérence avec le PCET du pays d'Arles, le PLU prévoit de :

- maintenir la dynamique commerciale et artisanale du territoire ;
- urbaniser principalement et en priorité dans l'enveloppe bâtie existante ou en limite immédiate ;
- favoriser les déplacements doux ;
- inciter à la végétation des espaces urbains ;
- privilégier des formes urbaines économes en espace et respectueuses de l'environnement (l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire seront favorisés) ;
- résorber la friche de l'ancienne décharge par la création d'une centrale photovoltaïque citoyenne au sol.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et celle thématique « Transition énergétique et environnementale » prévoient de favoriser le bioclimatisme dans les nouvelles opérations de logements afin de réaliser des économies d'énergie. *« Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat [...] l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques. »* Elles prévoient également une surface dédiée au stationnement sécurisé des vélos dans les secteurs d'aménagement.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale » met en évidence tous les projets d'équipements énergétiques renouvelables prévus sur la commune, et donne également des préconisations quant à la protection de la ressource en eau, la protection des sols, et la réduction des risques en limitant l'imperméabilisation des sols.

#### 4.7. PRISE EN COMPTE DU SRCE PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

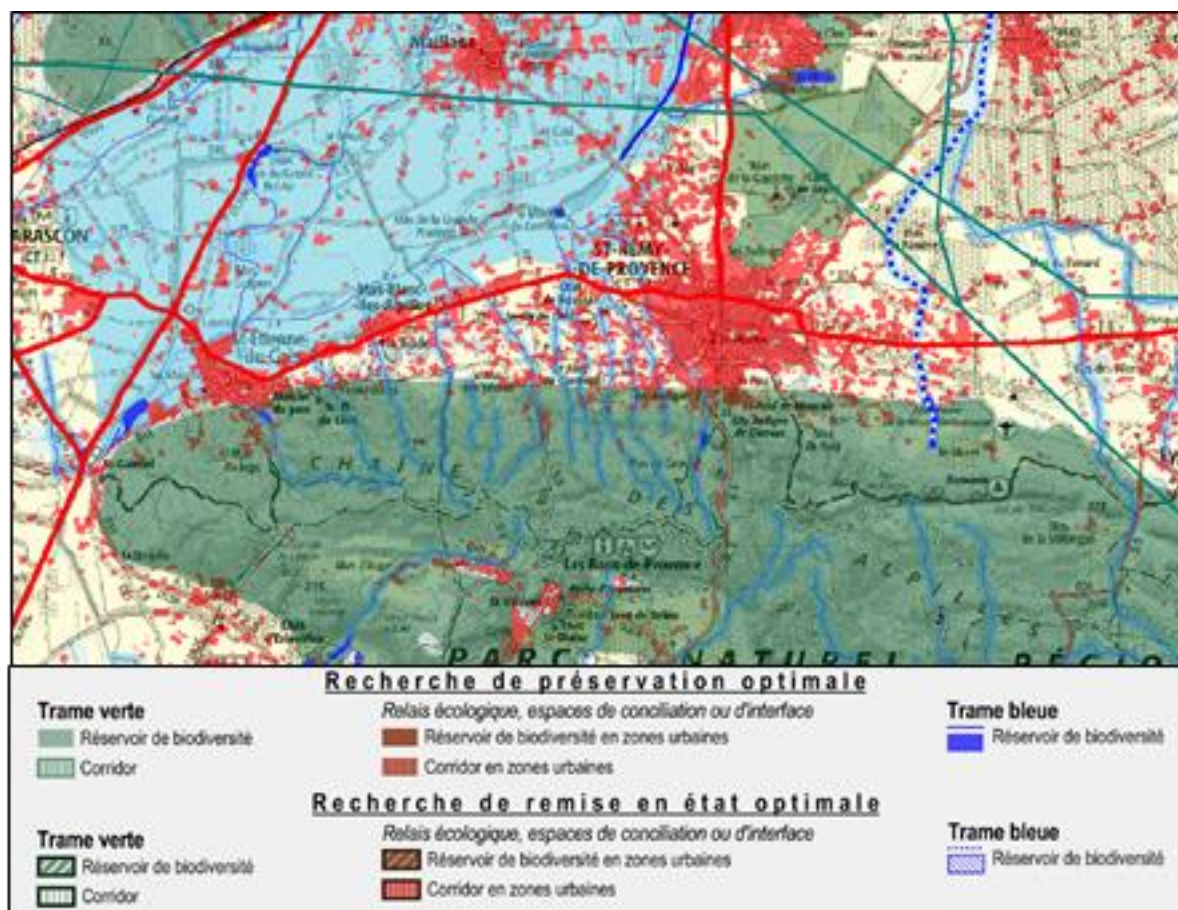
Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une recherche de remise en état optimale ;

Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

A l'échelle de Saint-Rémy-de-Provence, le SRCE PACA identifie :

- **Deux réservoirs de biodiversité** : ces deux réservoirs de biodiversité appartiennent à la basse Provence calcaire et se distinguent au sud par **le massif des Alpilles**, relativement boisé et au nord, par l'assemblage de plusieurs plateaux et plaines (**plateau de la Crau, plaine de Lagoy, Bourscardon**). Le massif des Alpilles, de par son relief et sa localisation géographique est connu pour abriter une diversité exceptionnelle. Ils s'apparentent à la trame verte et l'objectif est de les conserver dans un état optimal.
- **Des espaces de mobilité pour les espèces**, rattachés aux espaces de fonctionnalité des cours d'eau. Ces espaces sont importants car les cours, d'eau par leur fluctuation et leur dynamisme, favorisent la diversité des espèces et encouragent leur déplacement autour du tissu urbain. Ces éléments créent une maille entre les grands réservoirs de biodiversité. Ce sont des éléments de la trame bleue et ils doivent être préservés de manière optimale.
- **Des cours d'eau et des espaces en eau** : de nombreux cours d'eau de différentes tailles traversent à la fois le tissu urbain, et les vastes espaces naturels. Son rôle de matrice apparaît indispensable pour le bon fonctionnement du réseau écologique. Ce sont donc des espaces présentant de forts enjeux et qui doivent donc bénéficier d'une conservation optimale.

Le centre de la commune, aussi bien d'ouest en est, n'est pas concerné par la trame verte et bleue, en raison de l'espace artificialisé qui domine dans ce secteur.



Le PLU protège les grands ensembles naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau (gaudres, canaux, filioles) en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel.

**Le développement communal est recentré dans l'enveloppe urbaine existante ou en limite, de façon à préserver au maximum les zones naturelles et agricoles identifiées en réservoir.**