



# Plan Local d'Urbanisme

## Saint-Rémy de Provence

### Modification n°2 du PLU

#### Notice de présentation

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 28/03/2023

Modification n°2 du PLU

# SOMMAIRE

<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>3</b>
La procédure de Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence .....	3
Autres procédures concernant le PLU .....	3
<b>Ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation futures .....</b>	<b>4</b>
Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe .....	4
Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat 2AUh .....	8
OAP les Cèdres II .....	8
Rectification du périmètre de la zone 1AUha .....	10
<b>Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements .....</b>	<b>12</b>
Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale .....	12
Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain .....	14
<b>Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>Modifications du règlement écrit et graphique du PLU .....</b>	<b>16</b>

## Cadre réglementaire

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsqu'une commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

### La procédure de Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a élaboré un premier PLU approuvé en décembre 2018. Il a évolué par une première procédure de Modification, approuvée en décembre 2019.

Aujourd'hui, certains points de ce PLU doivent être modifiés pour permettre la réalisation de plusieurs projets, corriger ou améliorer certaines règles du PLU. Pour cela, la commune a engagé une procédure de Modification du PLU par une délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2023.

### Autres procédures concernant le PLU

En parallèle de la présente Modification n°2, le PLU fait l'objet de deux Révisions allégées.

## Ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation futures

### Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUE

Dans le cadre de la stratégie intercommunale d'accueil des activités économiques, la ZAE de la Massane dispose de 2 secteurs d'urbanisation future faisant l'objet d'une même OAP :

- La Massane 3 - tranche 1 et tranche 2
- La Massane 4

La Massane 3 - tranche 1, classée en zone 1AUEb, et la Massane 4, classée en zone 1AUEa, représentent les deux sites ouverts à l'urbanisation, dans le PLU approuvé en 2018, pour accueillir le développement économique à court terme. L'ensemble des lots sont actuellement attribués ou construits dans ces deux zones.

Le PLU dispose d'une réserve foncière classée 2AUE représentant le projet de développement Massane 3-tranche 2. Au regard du dynamisme économique de l'intercommunalité, prévoir l'ouverture à l'urbanisation de cette réserve permettra de poursuivre la stratégie économique communale et intercommunale de la CCVBA, et de répondre à la forte demande d'implantation ou d'extension d'entreprises locales.

Pour ce faire, la présente Modification du PLU ouvre à l'urbanisation la zone en la reclassant en 1AUEc. L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée de la mise à jour de l'OAP de la Massane qui prévoyait déjà dans le PLU approuvé en 2018, les orientations nécessaires. Seul le principe d'accès, matérialisé au sud de la zone, est replacé au niveau des voies en attentes déjà réalisées lors de l'extension n°2 de la Massane.

Afin de mieux encadrer le développement des activités, le règlement du PLU est modifié afin de cibler plus particulièrement l'artisanat, l'industrie et le tertiaire en zone 1AUE. La possibilité de réaliser des logements de fonction destinés à la direction, la surveillance ou le gardiennage, est supprimée afin d'éviter la transformation sur le long terme de ces logements en lieu d'habitat pérenne au sein des ZAE.





DOCUMENT D'URBANISME

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2.

**ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

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.

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 60m<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 ».

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de bureau ;
- les constructions à usage de commerce de détail et activités de services d'une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

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.



## Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat 2AUh

### OAP les Cèdres II

Dans le prolongement de l'OAP des Cèdres I, actuellement en cours de réalisation, comportant un parking public et une opération de logements mixtes, la commune de Saint-Rémy-de-Provence ouvre à l'urbanisation la seconde partie du site actuellement classée en zone d'urbanisation future fermée 2AUh.

Le site est stratégique car localisé en dent creuse du tissu urbain et à proximité du centre-ville. L'OAP des Cèdres I permet la réalisation de logements mixtes avec l'objectif de développer une offre pour les saint-rémois, notamment les jeunes, les petits ménages et les séniors. Un objectif de mixité sociale de 25% à destination des logements locatifs sociaux est imposé. Le programme en cours prévoit une mixité des formes d'habitat avec une majorité de logements collectifs mais aussi de l'individuel. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde partie du site, au niveau des Cèdres II, recouvre les mêmes objectifs.

Rappel des objectifs de l'OAP des Cèdres II :

- Créer du logements mixte (collectif/individuel) à destination des saint-rémois,
- Favoriser la création de logements plus petits accessibles aux petits ménages,
- Intégrer une part de logements saisonniers pour répondre aux besoins du territoire,
- Intégrer de la mixité sociale à hauteur de 25% de logements locatifs sociaux,

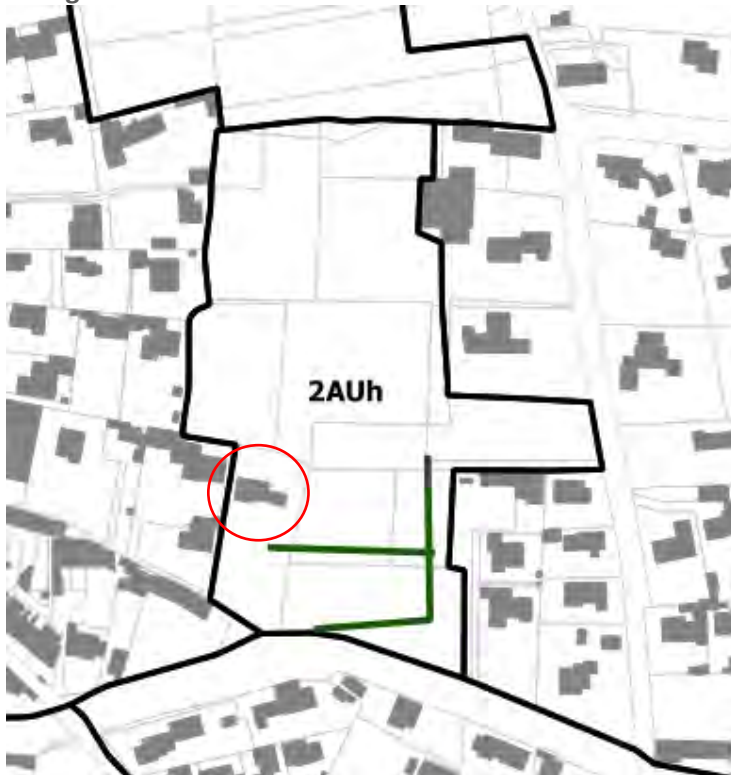
Le règlement associé à la zone 1AUhf les Cèdres II est similaire à celui de la zone 1AUha les Cèdres I pour assurer une continuité urbaine des aménagements.

Par rapport au zonage initial de la zone 2AUh, la parcelle AP 189 de 0,22 ha<sup>2</sup> est reclassée en zone urbaine UB car il s'agit d'un espace non mobilisable pour l'opération, qui comporte une habitation et ses annexes. Les haies identifiées à préserver au règlement graphique sont modifiées et identifiées en bordure de la zone, pour un double objectif : une meilleure préservation des continuités arbustives et une insertion paysagère qualitative, ainsi qu'une meilleure optimisation du foncier disponible afin de participer à la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.



**Avant modification**

Zonage 2AUh

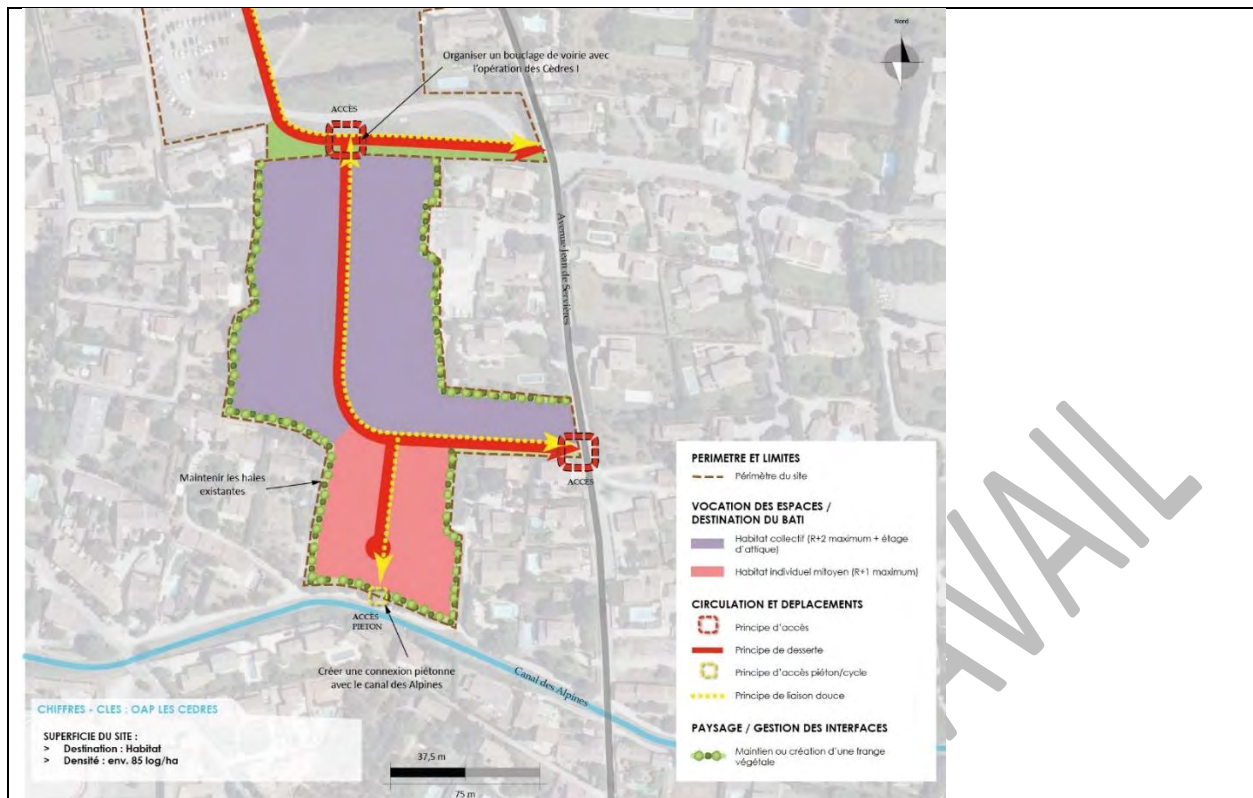


**Après modification**

Zonage 1AUhf



OAP des Cèdres II



### Rectification du périmètre de la zone 1AUha

Ce secteur d'urbanisation future pour l'habitat est concerné par l'OAP Les Cèdres. Un permis compatible avec l'OAP a été déposé et accordé. Les aménagements, notamment le parking public, ont déjà été réalisés.

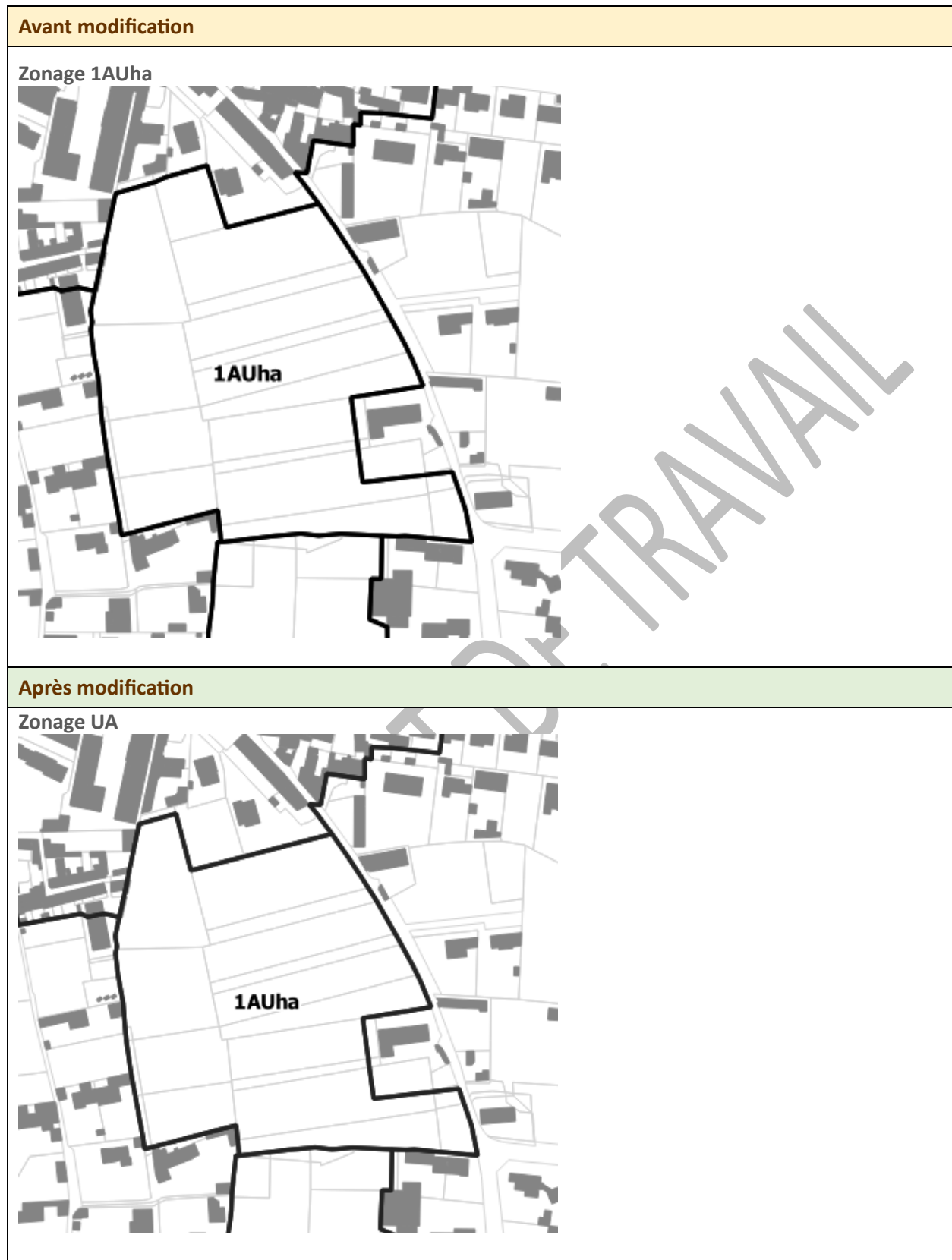
Dans le périmètre initial de l'OAP et de la zone 1AUha, se trouve la parcelle AE 26 d'une capacité de 0,11 ha, qui couvre un espace peu mobilisable, occupé par une annexe de type piscine liée à l'habitation située sur la parcelle contigüe AE 230.

Le parking public étant déjà réalisé et la parcelle n'étant pas nécessaire pour l'aménagement de la zone et le respect de ses orientations, la parcelle AE 26 est reclassée en zone UA (zone urbaine la plus proche).

*Photo aérienne du parking public avant son réaménagement*

*Parcelle AE 26 à l'est comportant une annexe de type piscine, liée à une habitation*





## Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

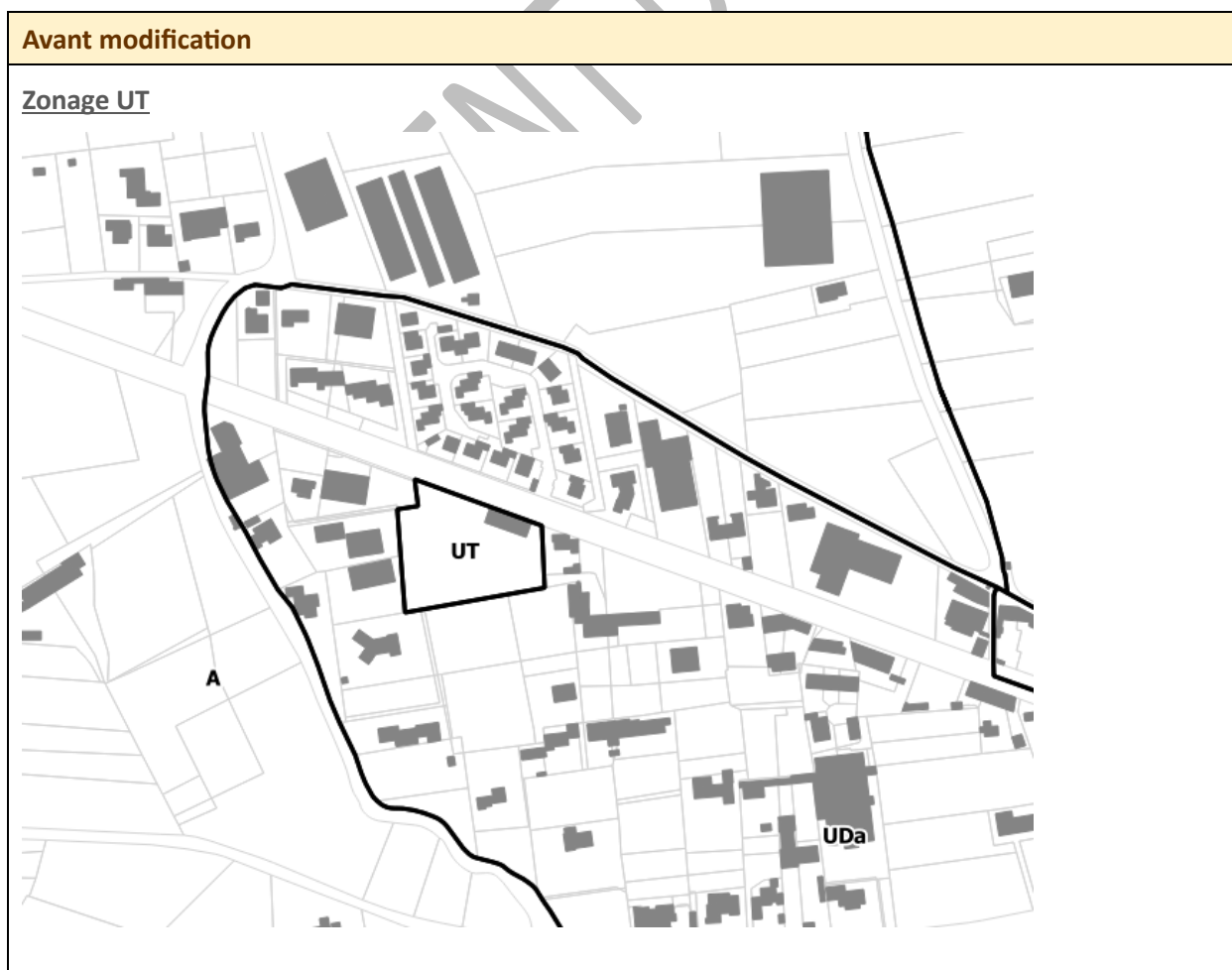
Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale

Le Groupement des Campings Universitaires est propriétaire d'un ancien terrain de camping aujourd'hui inexploité classé en zone UT du PLU. Cet espace situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine, est idéalement situé pour permettre la reconversion du site à travers la réalisation d'un projet de logements. Le secteur représente 0,43 ha et un potentiel d'une vingtaine de logements en prévoyant une densité compatible avec le tissu périphérique de la ville.

La zone est reclassée en zone UDa1 en cohérence avec le zonage du quartier environnant (zone UDa) et permettre l'accueil d'un projet de logements, majoritairement destiné à favoriser l'accèsion à la propriété à des coûts maîtrisés à destination des Saint Rémois.

L'outil du bail réel solidaire est identifié comme étant le plus approprié pour atteindre l'objectif visé. Pour permettre sa réalisation, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est créé pour qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 75% soit dédié à de l'accèsion à coûts maîtrisés et 25% à des logements locatifs sociaux.

Afin de conserver en cœur d'ilot un espace vert et de fraîcheur, quelques arbres de haute tige existants sur le site sont identifiés au règlement graphique en tant qu'Espace Boisé Classé et devront être conservés. Le PLU approuvé en 2018 identifie déjà les alignements de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes en tant que patrimoine végétal à protéger.





**Après modification****Zonage UDa1 avec secteur de mixité sociale****Éléments de patrimoine protégés****Règlement de la zone UD****ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale****Dans le secteur UDa1 :**

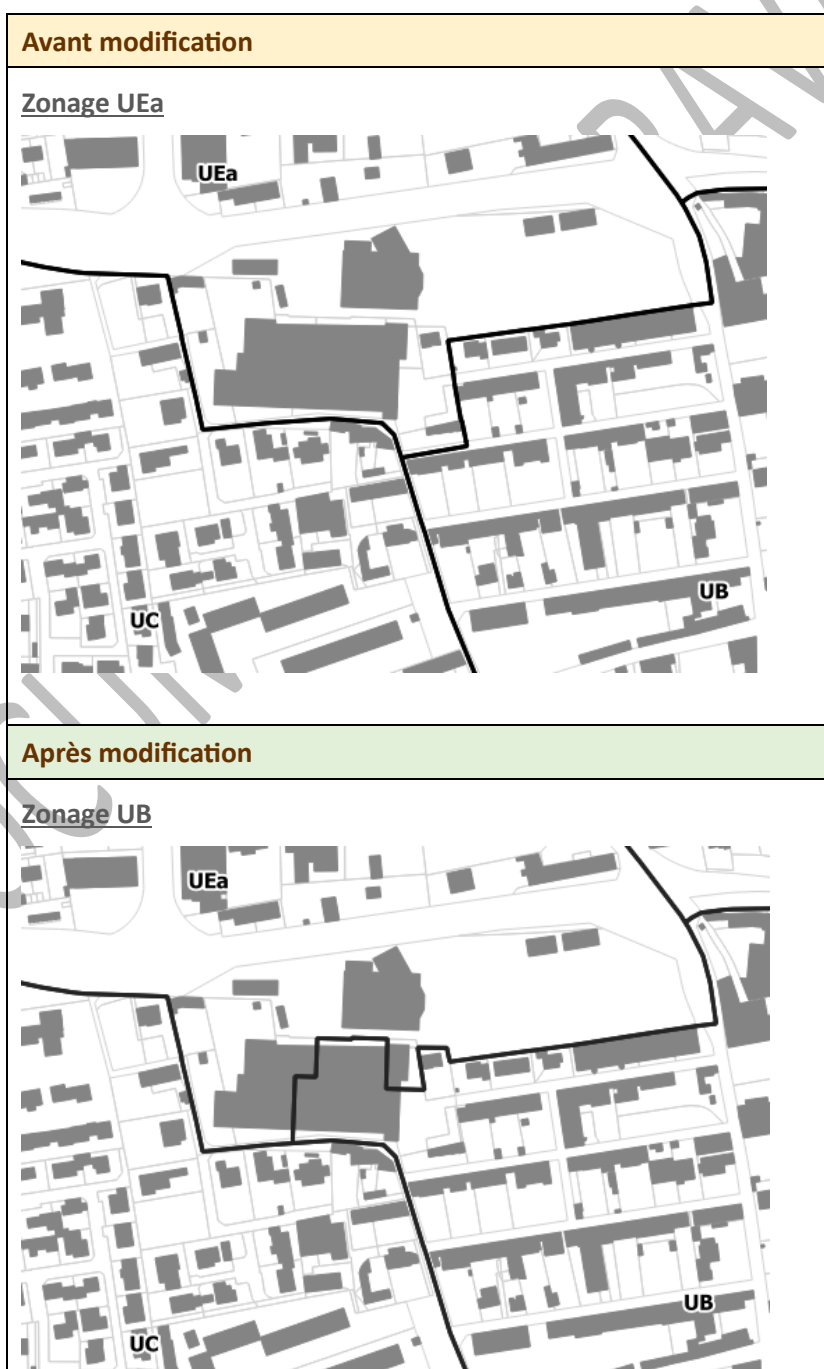
Au titre de l'article L151-15, toute opération de logements devra comporter un minimum de 75% de logements dédiés à l'accèsion à coûts maîtrisés et 25% de logements locatifs sociaux.

## Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain

La zone d'activité de la Gare présente un bâtiment désaffecté utilisé par une ancienne coopérative fruitière. Une partie du bâtiment est exploitée par un commerce de jardinerie/outillage tandis qu'une large part n'est pas utilisée.

La partie du bâtiment sans activité économique est reclassée en zone UB, dans la continuité de la zone urbaine existante. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Le secteur représente 0,52 ha.

Au sein de la zone UB, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme « toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés. » Cette règle s'appliquera ainsi à tout futur programme de logement.



## Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence approuvé en 2018 ne comporte aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le code de l'urbanisme au titre de son article L.151-13 permet au règlement du PLU, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

A ce titre, la commune de Saint-Rémy-de-Provence a sélectionné des projets économiques ayant un intérêt pour le dynamisme local, afin de permettre de manière exceptionnelle, d'autoriser leur création ou leur extension.

Après modification
<p><b>Règlement de la zone A</b></p> <p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p><b>E- En zone As1, As2, As3 et As4</b></p> <p>Le présent règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. La destination des constructions, l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur ainsi que toutes prescriptions obligatoires, sont détaillées en annexe du présent règlement et valent règlement applicable dans chacun des secteurs.</p> <p>TITRE 5 : ANNEXES</p> <p>STECAL As1</p> <p>STECAL As2</p> <p>STECAL As3</p> <p>STECAL As4</p> <p>...</p>

Liste et détail des STECAL en cours de rédaction



## Modifications du règlement écrit et graphique du PLU

### Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial

#### Simplification du calcul de hauteur en zone soumise aux aléas

Pour une meilleure interprétation de la cote de référence indiquée sur la planche graphique relative au risque inondation, la phrase d'interprétation de la cote entre deux valeurs est modifiée pour prendre en compte la cote la plus haute.

#### Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation

- Définition du terme PHE qui signifie « plus hautes eaux ».
- Précision sur la création des accès pour les espaces refuge, qui doit être un « accès intérieur ».
- Complément d'indication pour les extensions autorisées de 20 m<sup>2</sup>, en précisant qu'il s'agit d'une « surface de plancher ».
- Règle complétée concernant la création d'aires de stationnement (zone grise).

Avant modification
<p><b>ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL</b></p> <p><i>La cote de référence</i></p> <p>Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux isolignes voisines.</p> <p><b>REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA</b></p> <p>L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m<sup>2</sup>.</p> <p><b>G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE)</b></p> <p>Les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL</b></p> <p><i>La cote de référence</i></p> <p>Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré sera la cote la plus haute.</p> <p><b>REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA</b></p> <p>L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE)</b></p> <p>Les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel. La création d'aires de stationnement collectives souterraines peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa. Les aires de stationnement individuelles sont interdites dans les zones soumises à un aléa de ruissellement.</p>

Autorisation de réaliser des piscines en zone soumise au risque inondation sous conditions

Le règlement est complété pour permettre la réalisation de piscine en zone d'aléa faible à modéré (zones jaune, orange et bleue) et en centre urbain (zone violette). La règle précise les conditions pour permettre la réalisation de piscine, sous réserve d'un dispositif de balisage.

#### Après modification

##### REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA (Zone jaune, zone orange, zone bleue et zone violette)

Sont autorisés sous conditions :

Les piscines sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage en cas d'inondation.

#### Règle de hauteur en zone UA

Le centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence fait régulièrement l'objet de projets de rénovation.

Le règlement actuel prévoit une hauteur maximum des bâtiments à l'égout du toit mais ne prévoit pas de hauteur maximum au faitage. Lors de la rénovation de bâtiments de type îlot, l'intégration d'une hauteur maximale pour les toitures devient essentielle pour une bonne intégration avec les constructions existantes.

#### Avant modification

##### ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

###### B- Hauteur des constructions

La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

#### Après modification

##### ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

###### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines et ne pourra dépasser les hauteurs suivantes :

- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.  
Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.
- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'au faitage ne pourra excéder 11 mètres.  
Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

## Suppression de la possibilité de construire des logements en zones d'activités économiques UE

En zone UE à dominante économique, le règlement du PLU autorise les habitations ayant un caractère de fonction professionnelle pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans un contexte de raréfaction du foncier et d'attrait pour un foncier à coût plus modéré, les habitations de fonction en zones d'activités sont détournées de leur vocation première et deviennent des résidences principales.

Pour éviter ces transformations et réserver le foncier des zones d'activités à une vocation uniquement économique, le règlement du PLU est modifié pour supprimer cette possibilité.

Concernant l'extension des habitations existantes qui ne sont pas des logements de fonction, autorisées avant l'approbation du PLU en 2018, le règlement est modifié pour compléter les notions de surface, en précisant une surface de plancher maximum et une surface d'emprise au sol maximum.

### Avant modification

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

2.1 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 60m<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 » ;
- dans la limite d'un logement par unité foncière.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et que l'emprise au sol totale des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m<sup>2</sup>.

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>.

### Après modification

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

2.1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale **sans excéder 100 m<sup>2</sup>** et que l'emprise au sol totale **de l'habitation et** des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m<sup>2</sup>.

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>, **hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat.**

## Evolutions du règlement écrit en zone agricole

### Intégration d'une emprise au sol maximum pour l'extension des habitations

Le règlement peut autoriser en zone A et N, les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-12).

En zone agricole, la règle d'emprise au sol maximum est précisée à l'article A4 : Volumétrie et implantation des constructions mais n'est pas présente à l'article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières. Pour une meilleure clarification, le règlement est complété.

Le règlement de la zone A, Apnr, Ar et Avs est modifié.

### Date d'approbation du PLU

Pour clarifier la mention de « construction existante à la date d'approbation du PLU », le règlement est modifié pour préciser qu'il s'agit de la date d'élaboration du PLU, approuvé le 18/12/2018.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :           <ul style="list-style-type: none"> <li>* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>* 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.</li> <li>* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> </li> </ul>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) sous réserve :           <ul style="list-style-type: none"> <li>* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).</li> <li>* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> </li> </ul>

Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole

Le PLU approuvé en 2018 autorise les habitations sous réserve d'être nécessaire à une exploitation agricole.

La règle en vigueur fait une distinction entre habitation existante et construction nouvelle : le règlement autorise seulement une extension de 30% pour les habitations existantes mais autorise pour les constructions neuves une surface de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle est modifiée pour autoriser les nouvelles constructions et toute extension des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>A- En zone A</b></p> <p>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher maximale totale de <b>250 m<sup>2</sup></b>.</li> <li>- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de <b>250 m<sup>2</sup></b> (extensions comprises) et de <b>30%</b> de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).</li> </ul>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>A- En zone A</b></p> <p>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de démonter la nécessité pour l'exploitation agricole, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement, dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher et d'emprise au sol maximale totale de <b>250 m<sup>2</sup></b> (extension comprise).</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).</li> </ul>

Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles

Le règlement actuel n'indique pas de hauteur maximum pour les bâtiments agricoles.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b><i>B- Hauteur des constructions</i></b></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitations : [...]</u></p> <p><u>Pour les annexes : [...]</u></p>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b><i>B- Hauteur des constructions</i></b></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitations : [...]</u></p> <p><u>Pour les annexes : [...]</u></p> <p><u>Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :</u></p> <p>- La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum au faitage.</p>

Evolutions du règlement écrit en zone naturelle

Intégration d'une emprise au sol maximum pour l'extension des habitations

Le règlement peut autoriser en zone A et N, les bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-12).

En zone naturelle pour les secteurs autorisant l'extension des habitations, la règle d'emprise au sol maximum est manquante et doit être complétée pour respecter l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement des secteurs Npnr, Nr, Npnc, Nep et Nh est modifié.

Date d'approbation du PLU

Complément pour clarifier le règlement concernant la mention de « construction existante à la date d'approbation du PLU » précisant qu'il s'agit de l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018.

Avant modification
<p><b>ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>* 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.</li> </ul> </li> </ul>

- \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

#### ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### A- Emprise au sol

En zone Nh

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées est de 20m<sup>2</sup> (hors piscines).

#### Après modification

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

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) 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> de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

#### ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### A- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées de l'habitation, est de 20m<sup>2</sup> (hors piscines).

#### Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle

Le règlement actuel ne permet pas aux exploitations agricoles de se développer selon leur localisation et notamment dans certains sous-secteurs concernés par la Directive Paysagère des Alpilles.

Le secteur Npnc correspondant aux paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Il comporte essentiellement des habitations et ne permet pas l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.

Le secteur Npnr correspondant aux paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Dans ce secteur, le règlement permet aux bâtiments d'exploitation de s'étendre dans la limite de 30% de la surface de plancher.

Ces deux secteurs peuvent présenter des besoins ponctuels pour des exploitations agricoles de se développer et de créer de nouveaux bâtiments d'exploitation, afin de maintenir et développer l'agriculture locale qui participe à l'entretien des paysages du piémont des Alpilles.

En zone agricole, le secteur Apnr correspond aux paysages naturels remarquables des Alpilles à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, dont le règlement permet la création de nouveaux bâtiments agricoles tout en respectant les paysages.



L'objectif de l'évolution du règlement écrit en zone naturelle est d'offrir la possibilité d'implanter des bâtiments d'exploitation agricole en zone Npnc et Npnr, avec un règlement similaire à la zone Apnr, en intégrant plusieurs conditions :

- être intégré à un ensemble de bâtiments existants à moins de 50 mètres (même règle qu'en Apnr),
- assurer une insertion paysagère de haute qualité afin de garantir la préservation des paysages naturels remarquables des Alpilles (condition spécifique).

Avant modification
<p><b>ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>B- En zone Npnr et Nr</b></p> <p><u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris non pérennes ou démontables nécessaire à l'activité pastorale.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>C- En zone Npnc</b></p> <p><u>1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]</li> </ul>
Après modification
<p><b>ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>B- En zone Npnr et Nr</b></p> <p><u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris non pérennes ou démontables nécessaire à l'activité pastorale.</li> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.</li> </ul> <p><b>C- En zone Npnc</b></p> <p><u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, en respectant un éloignement d'au moins 50 mètres des habitations existantes hors exploitation, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.</li> </ul> <p><u>2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]</li> </ul>

## Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle

Les règles inscrites sont revues pour préciser les dispositions visant à mieux intégrer les clôtures dans les paysages agricoles et naturels.

Concernant les zones naturelles, le règlement s'est mis en compatibilité avec la « loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée » de 2023.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>E- Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures seront composées :</p> <p>En dehors des zones Acv, Apnr et Ar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie vive ;</li> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;</li> <li>- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.</li> </ul> <p>En zone Acv, Apnr et Ar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;</li> <li>- soit d'une haie vive.</li> </ul> <p>Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]</p> <p><b>ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>D- Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures seront composées :</p> <p>En dehors des zones Npnr et Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie vive ;</li> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;</li> <li>- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.</li> </ul> <p>En zone Npnr et Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;</li> <li>- - soit d'une haie vive.</li> </ul> <p>Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]</p>

**Après modification****ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale****E- Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures seront composées :

En zone A, Avs, As1, As2, As3 et As4 :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 1,80 m maximum.

En zone Acv, Apnr et Ar :

- soit d'une haie vive ;
- soit d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 0,70 m maximum.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60m maximum [...]

**ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale****D- Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux.

Les clôtures seront composées de la manière suivante :

- les clôtures sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol
- leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum (hauteur totale 1,50 m maximum)
- les clôtures ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- les clôtures sont constituées en matériaux naturels ou traditionnels : haies vives, grillage à maille large, rangs de 3 fils, palissades en bois...

Ne sont pas concernées par une pose à 30 cm au-dessus de la surface du sol :

- les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole (se référer aux clôtures autorisées en zone A du PLU)
- les clôtures posées autour des jardins ouverts au public
- les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public
- les clôtures liées aux autres activités précisées à l'article L.372-1 du code de l'environnement

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60 m maximum.

### Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination

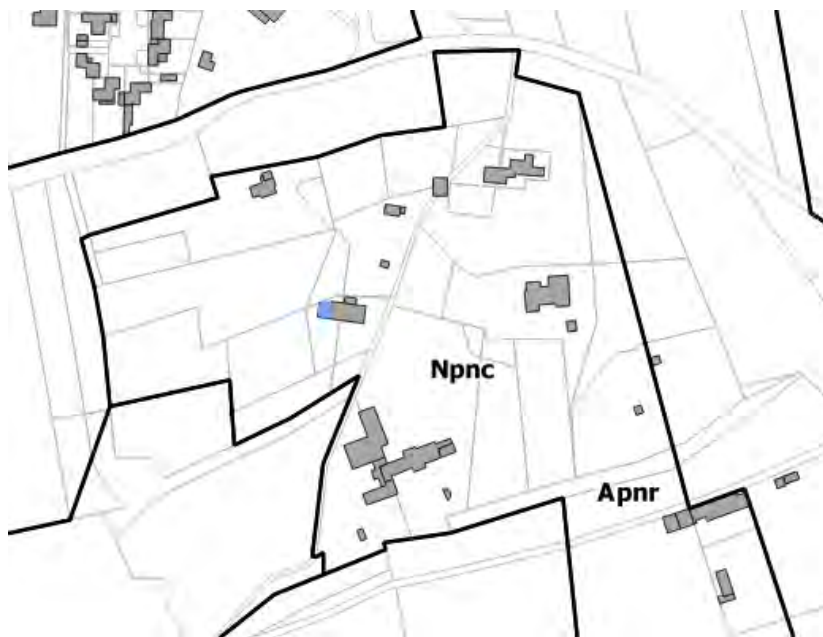
Le PLU approuvé en 2018 identifie dans son règlement graphique deux bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de bâtiments ayant une destination agricole.

Un nouveau bâtiment pouvant changer de destination est ajouté au règlement graphique. Il est situé en secteur Npnc, correspondant aux paysages naturels construits à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Le bâtiment existant à destination d'habitation, dont ses annexes, est le siège d'une exploitation agricole en activité qui transforme sur place ses produits agricoles dans le prolongement de son activité de production effective sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence.

#### Après modification

Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination



## Corrections mineures du règlement

### Dispositions générales

#### ARTICLE DG 16 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Une place de stationnement automobile est équivalente à 20 m<sup>2</sup> au minimum (4m x 5m), **aire de retournement comprise**.

### Zone UD

#### ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres **dans la bande de 0 à 3 mètres** ;
- si la construction **s'appuie** à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

### Construction existante à la date d'approbation du PLU

Complément dans tout le règlement concernant la mention de « construction existante à la date d'approbation du PLU » précisant qu'il s'agit de l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018.

### Autres sujets en cours de rédaction (liste non exhaustive) :

- Création d'un emplacement réservé pour la déchetterie intercommunale ;
- Modification de l'ER26 ayant pour objet la voie d'accès aux Cèdres
- Corrections mineures du règlement :
  - ↳ Clôtures et murs
  - ↳ Gestion des eaux pluviales
  - ↳ Toitures monopentes
  - ↳ Couleur des piscines

## Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

### Les orientations du PADD

Pour rappel, la commune de Saint-Rémy-de-Provence dispose d'un PLU approuvé le 18 décembre 2018.

Trois orientations principales sont fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL
- ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISE
- ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

Suite du chapitre en cours de rédaction.

DOCUMENT DE TRAVAIL