



La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :



La Closerie Sainte-Estelle

COMMUNE DE St Rémy de Provence

DECLARATION DE PROJET

DOSSIER I – DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

- I PRESENTATION DU PROJET
 - I.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX TERRITORIAUX ET URBAINS DU PROJET
 - I.2 LE PROJET URBAIN
- II CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET
- III RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

DOSSIER II – DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

- I RAPPORT DE PRESENTATION
 - I.1 EXPOSE DES MODALITES DE LA PROCEDURE
 - I.2 NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET
 - I.3 ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME
 - I.4 EVOLUTION DU REGLEMENT ET DES PIECES GRAPHIQUES PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR
- II REGLEMENT
 - II.1 PIECES ECRITES
 - II.2 PLAN DE ZONAGE
 - II.3 OAP
- III ANNEXES
 - III.1 MRAE AVIS DE DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
 - III.2 NOTE HYDRAULIQUE
 - III.3 NOTE VRD
 - III.4 NOTE PAYSAGERE
 - III.5 NOTE COMPATIBILITE DIRECTIVE PAYSAGERE ALPILLES



La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

DOSSIER I – DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :





La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

DOSSIER I – DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



MAITRE D'OUVRAGE



Pl. Jules Pellissier
13 210 Saint-Rémy-de-Provence
04 90 92 08 10

PROMOTEUR



547 Quai des Moulins
34 200 Sète
04 99 57 20 20

MAITRISE D'ŒUVRE



5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
04 67 27 13 13
contact@gau.archi

SOMMAIRE

1.	NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET	5
1.1.	LE CONTEXTE ET LES ENJEUX TERRITORIAUX ET URBAINS DU PROJET	5
1.2.	PRESENTATION DU PROJET	8
2.	CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	12
3.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	12

PREAMBULE

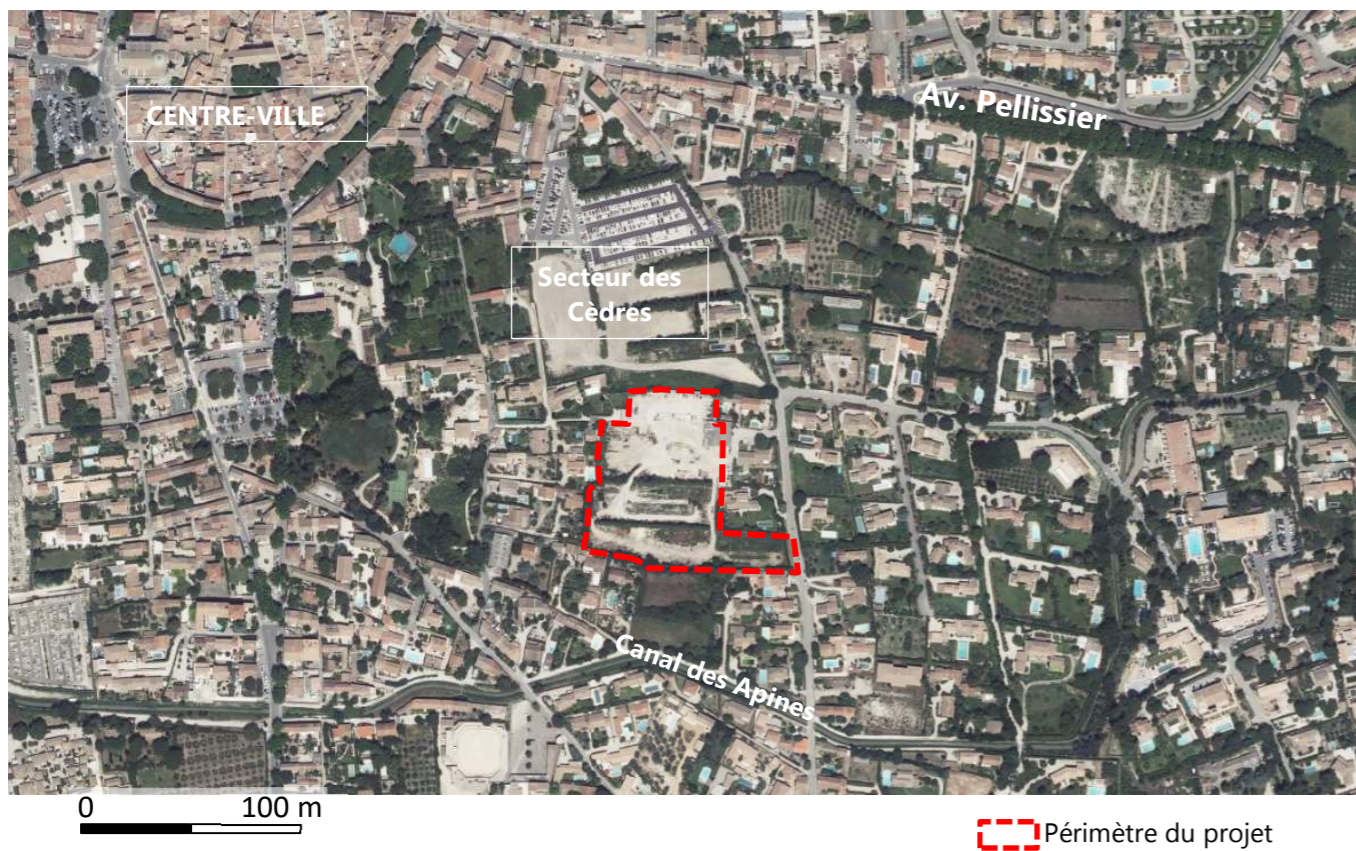
La ville de Saint-Rémy-de-Provence souhaite développer une opération de logements sur le secteur situé au Sud de celui des Cèdres, donnant sur l'Avenue Jean de Servières, à l'Est de la commune. Il est aujourd'hui inclus dans la zone 2AUH, en attente de projet, et nécessite la modification du PLU pour permettre sa réalisation.

Le projet de logements permet de répondre à un besoin diversifié de logements (collectifs, individuels, saisonniers) et intègre une part de 25% de logements sociaux.

Il comble une dent creuse urbaine proche du centre historique de la commune et permet des connexions viaires avec les projets voisins.

Ce projet est en adéquation avec les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, par sa réponse aux différents objectifs et orientations.

Pour suivre la logique du PLU actuelle, un zonage spécifique doit être créé : 1AUHf. Il est dédié au présent projet de « La Closerie Sainte-Estelle » et suit les mêmes règles d'urbanisme que la zone 1AUHa, correspondant au quartier des Cèdres. Une OAP est également créée afin de cadrer les accès, les jonctions en modes doux et les principes de densité et d'aménagement du quartier.



1. NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

1.1. Le contexte et les enjeux territoriaux et urbains du projet

L'opération se situe au Sud-Est de la commune.

Ce site est dans le prolongement du centre-ville et du nouveau quartier « Les Cèdres ».



Plus précisément, il est bordé au Nord par le nouveau quartier des Cèdres.

A l'Ouest par un tissu pavillonnaire allant jusqu'à la rue Etienne Astier.

Au Sud par un tissu pavillonnaire ainsi qu'un foncier non bâti (parcelles AP 385, AP 386 et AP 298) allant jusqu'au chemin du Canal Saint-Joseph.

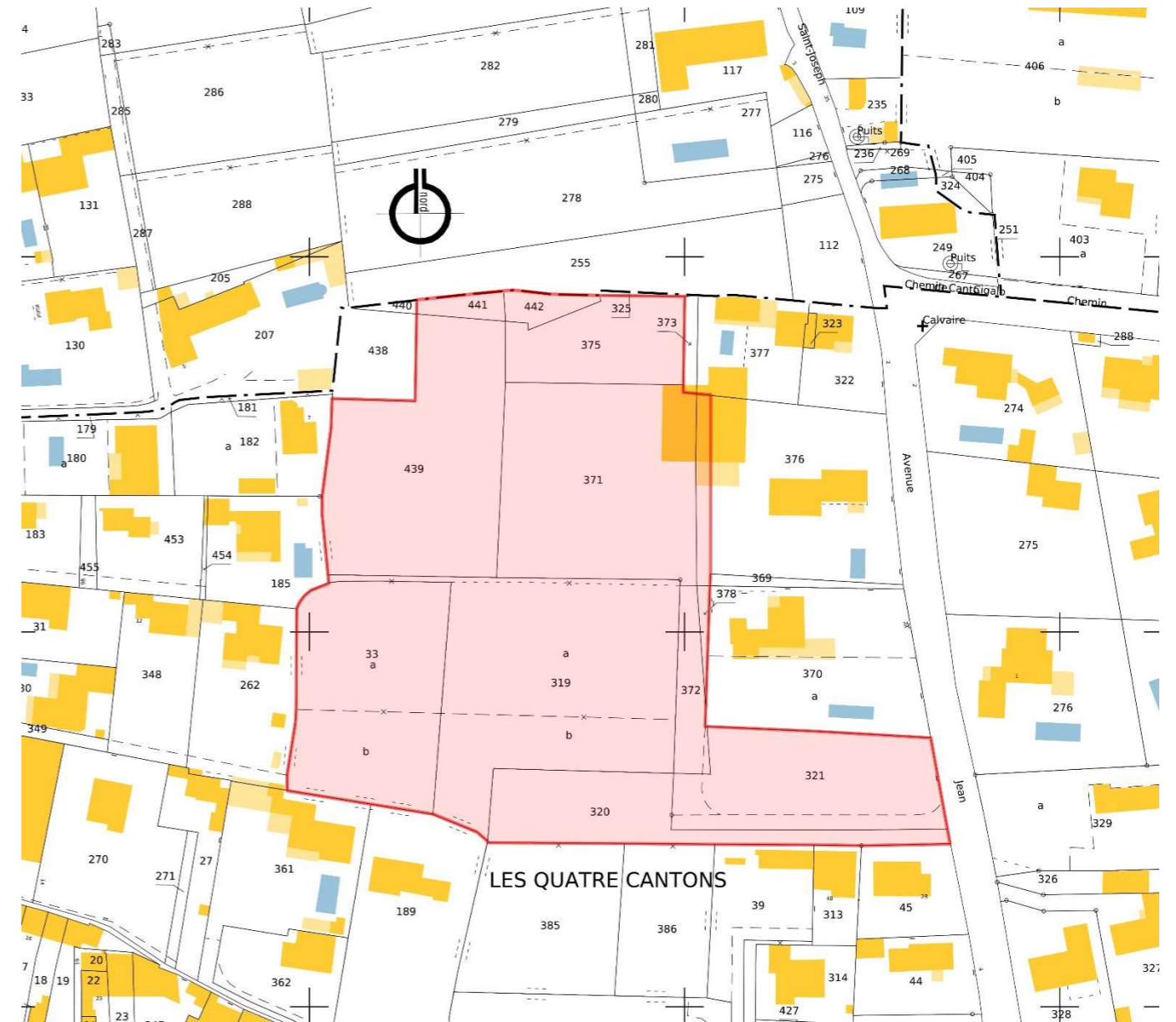
Enfin, à l'Est par un tissu pavillonnaire allant jusqu'à l'avenue Jean de Servières.

- LE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPÉRATION

Le terrain d'assiette de l'opération est composé des parcelles répertoriées :

- AP 441 > 128 m²
- AP 442 > 170 m²
- AP 375 > 989 m²
- AP 371 > 2736 m²
- AP 439 > 2640 m²
- AP 372 > 390 m²
- AP 33 > 2292 m²
- AP 319 > 3429 m²
- AP 320 > 1225 m²
- AP 378 > 29 m²
- AP 321 > 1747 m²
- AP 376 P > 175 m²

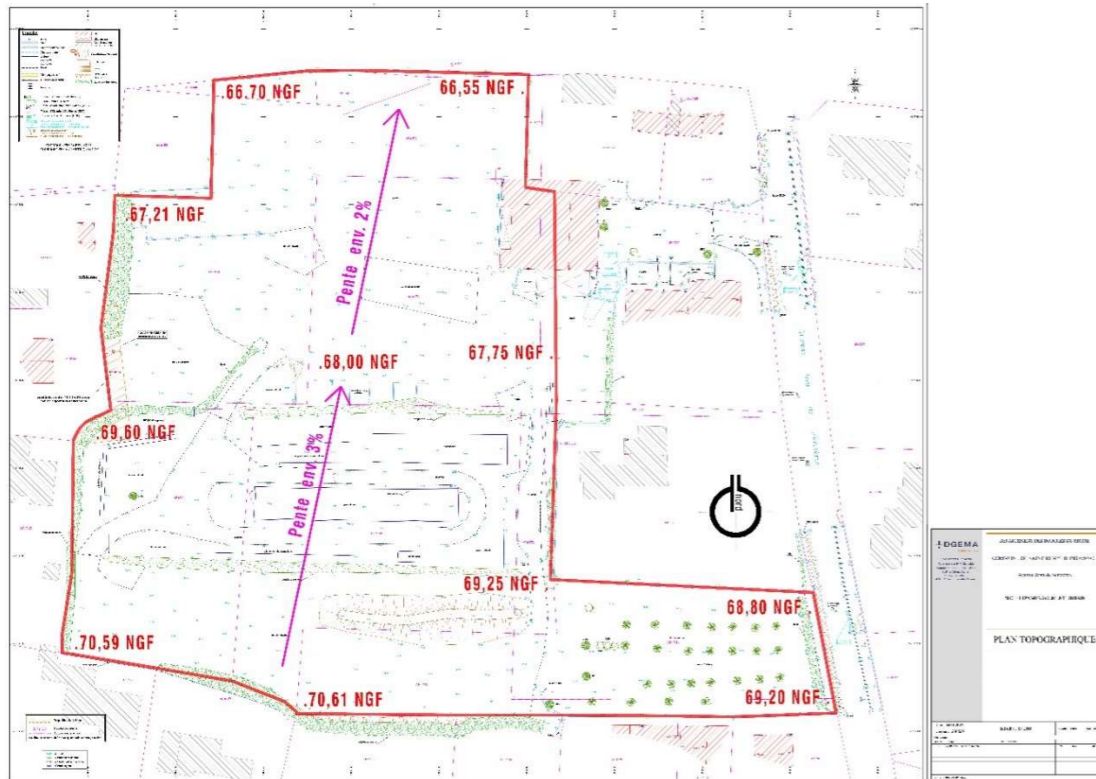
Le tout représente une surface de **15 950 m²**



NOTA : Le bâtiment type « hangar » situé sur les parcelles 371, 376 et 377, sera démoli.

TOPOGRAPHIE :

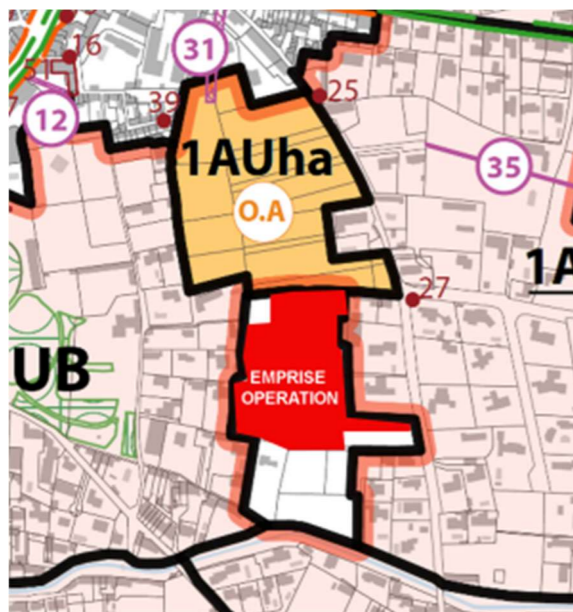
Le terrain présente une légère déclivité. La pente moyenne d'environ 2,7% est descendante du Sud vers le Nord. Point haut répertorié est à 70.61 m NGF. Point bas répertorié est à 66,55 m NGF.



Une autre partie plus petite (900m²) est concerné par une **zone bleue d'aléa faible** :

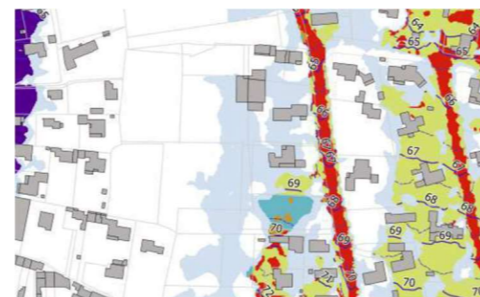
Dans cette zone l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble intégrant dans leur aménagement la transparence hydraulique et permettant de placer les constructions hors de la zone inondable. En cas de travaux sur ces parcelles, les surfaces bâties ne doivent pas dépasser 30% de la surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

PLU : Le terrain se situe actuellement dans la zone 2AUh du PLU et a vocation à évoluer en zone 1AUHf (identique au terrain voisin « Les Cèdres » en zone 1AUHa), objet de la présente déclaration de projet.



Compatibilité du zonage voisin secteur 1AUha avec notre projet :

- Destination des constructions : « les occupations et utilisation du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les OAP le cas échéant... »
- Emprise au sol : 50%
- Hauteur : 9.50m à l'égout et 11m au faitage
- Implantation / domaine public : 4m/RD et 3m/ autres
- Implantation / limites séparatives : en limite ou à 3m
- Espaces libres : 30% en pleine terre > 31% dans notre projet.
- Stationnement : 1 place / 60m² SDP avec 1 place / logement mini. > Sur ce projet nous avons 1 place / 47m² SDP.



Zonage réglementaire du ruissellement : Le terrain est partiellement impacté.

Une partie du terrain est concerné par une **zone grise d'aléa résiduel** :

A l'exception des constructions visées au chapitre A, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que :

- La cote de premier plancher soit surélevé d'au minimum 20 cm par rapport au terrain naturel
- les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

1.2. Présentation du projet

- AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN

L'esprit du projet :

- Une architecture qui s'inspire des modes de vie **locaux** : 3 formes bâties distinctes et complémentaires qui préservent **l'intimité de chacun**
- Privilégier la **fraîcheur** : plantations généreuses et qualitatives. Respect de 30% de pleine terre, forte végétalisation des espaces libres.
- Offrir **agrément** et **sérénité** au sein de la Résidence. Participer à **l'apaisement** dans la ville : le parcours **piéton** est privilégié, la **voiture** reste **en frange**, le stationnement disparaît en surface, les résidents peuvent sereinement **s'approprier et profiter** des communs
- Qualité environnementale du bâtiment avec objectif de **labellisation BDM**. Des prestations et finitions de **qualité** dans les logements
- Répondre à la **diversité** et à **l'évolution des modes de vie** : télé-travail, modularité et évolutivité des logements, soutien familial

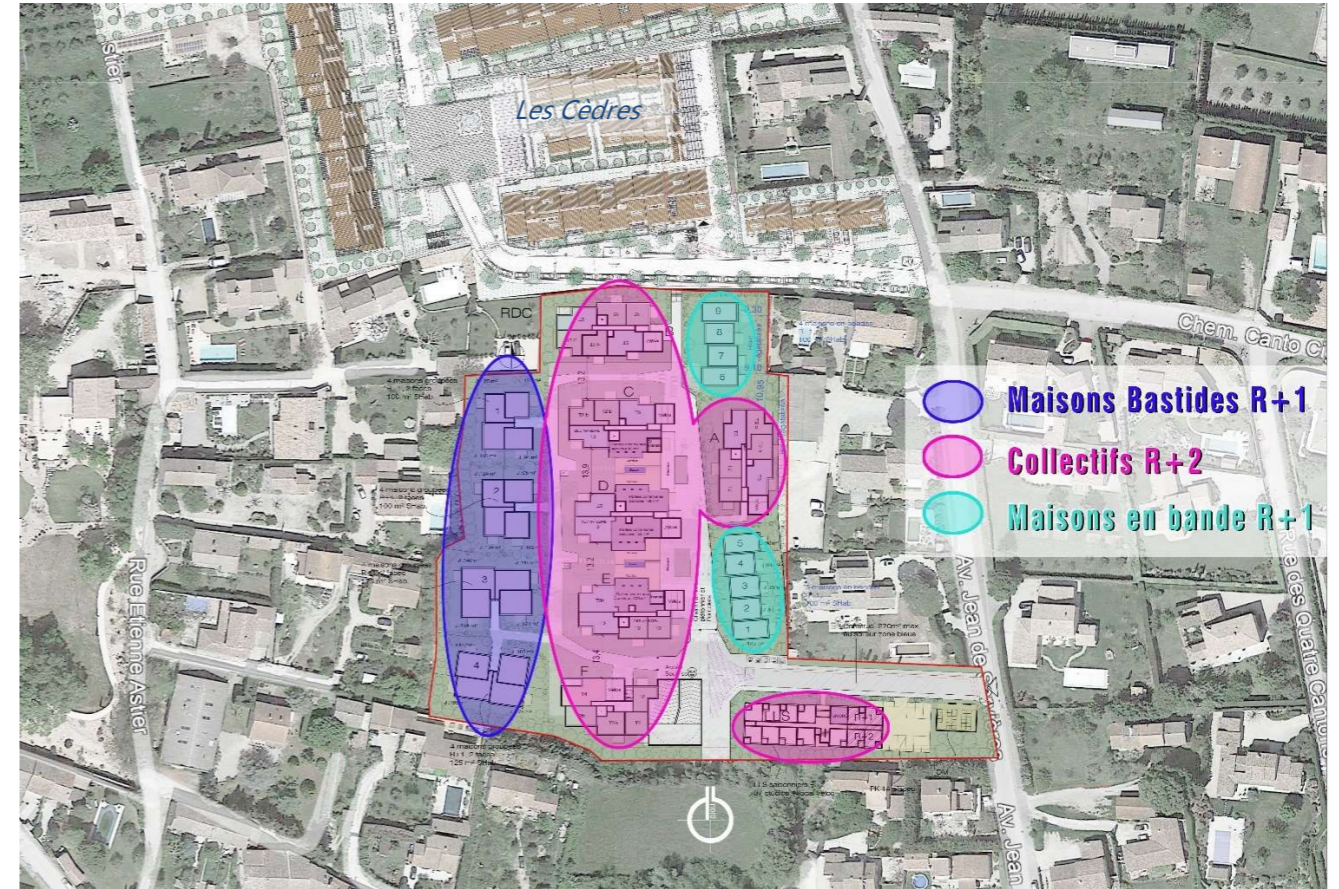
Le terrain d'assiette du projet accueillera :

Une diversité d'offres de logements pour répondre aux évolutions des attentes de la population, soit :

- **16 maisons bi-orientées** répartis dans **4 bastides** en R+1
- **9 maisons en bande** en R+1, de surfaces habitables comprises entre 100 m² et 125 m²
- **88 logements collectifs**, répartis dans 6 petits bâtiments en R+2 de 13 à 20 logements en accession, pensés pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain : jeunes actifs / télé-travail, modularité : adaptation au vieillissement / accueil famille / amis...
- **38 logements locatifs sociaux** en R+2 à destination des saisonniers (objectif de 25% de logements respecté)

De plus, des **espaces communs** dédiés au bien-être seront implantés au rez-de-chaussée des bâtiments C, D et E.

La **surface totale** du projet (Surface De Plancher et Surface Utile) représente **9920 m²**.



Granulométrie des types de logements :

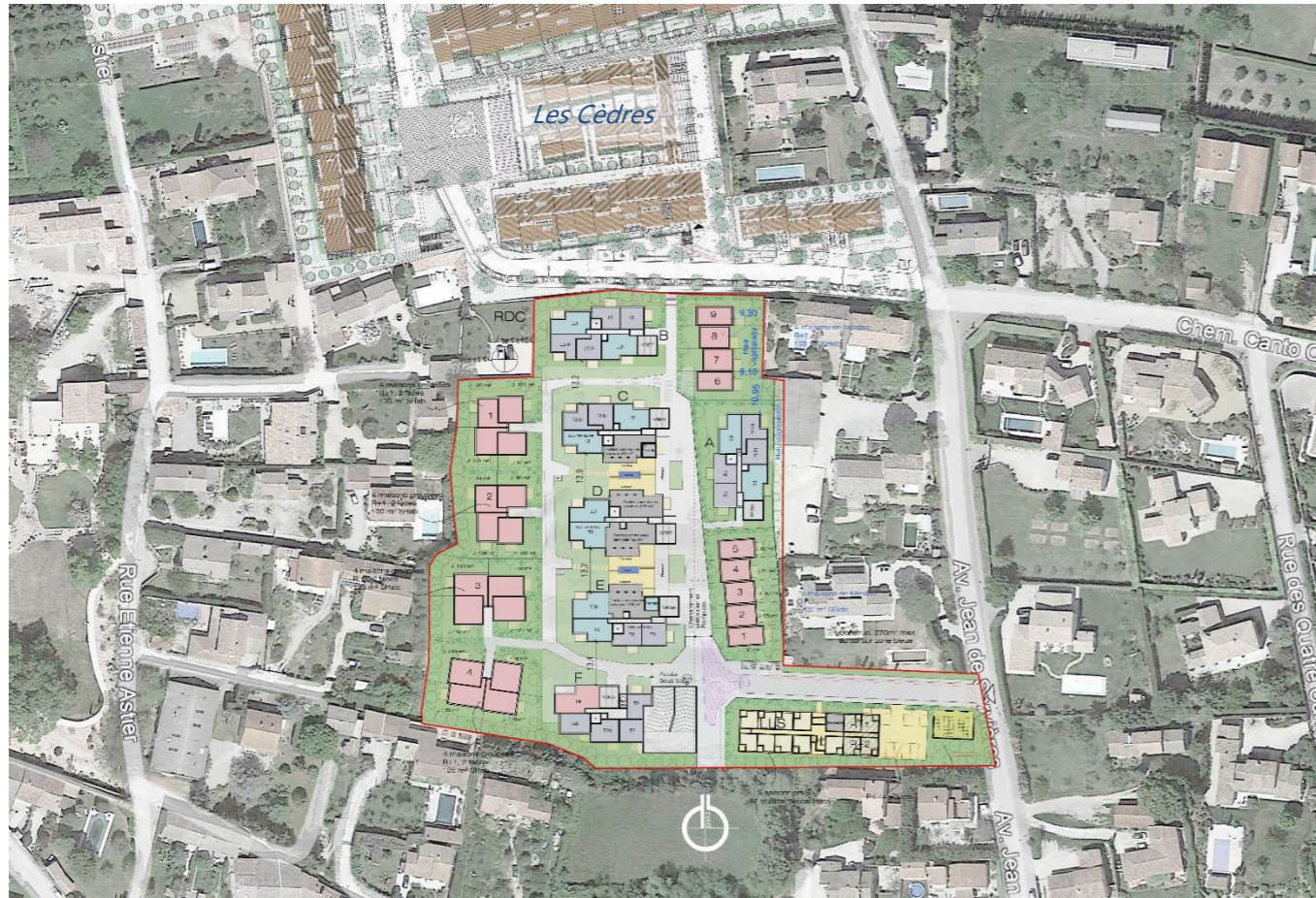
- Logements collectifs R+2 (hors LLS) : 88 logements répartis dans les bâtiments nommés A, B, C, D, E, et F.

TOTAL	LIBRE COLLECTIF					Total
	T1	T2	T3	T4	T5	
RDC	0	16	10	1	0	27
R+1	6	2	15	7	0	30
R+2	6	2	21	2	0	31
Total	12	20	46	10	0	88

- Logements collectifs sociaux LLS = **38 T1**
- Maisons Bastides = **8 T4 + 8 T5** répartis dans 4 bâtiments à l'Ouest du terrain
- Maisons en bande = **9 T4** à l'Est du terrain

Soit un **total de 151 logements** sur l'opération, dont 25% de sociaux.

- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS



Respecter le tissu urbain existant : nous avons eu le souci de privilégier les constructions en R+1 en périphérie du terrain de projet. Nous nous raccordons ainsi harmonieusement au contexte existant composé principalement de maisons R+1. Le reste des constructions se développe en R+2.

L'implantation des différents bâtiments prend en compte la topographie du terrain naturel pour une adaptation au sol ne nécessitant que très peu de terrassement.

Une grande nappe de parking souterrain permet de faire « disparaître » la voiture de la surface (à l'exception d'une petit parking visiteur situé à l'entrée). Nous privilégions ainsi un environnement apaisé et végétalisé.

La diversité des toitures tuiles en 2 ou 4 pentes permet de rester dans une échelle de projet qui s'apparente au tissu pavillonnaire situé à proximité du terrain d'assiette et permet de renforcer le dialogue avec l'environnement existant.

Dans le respect du contexte avoisinant, l'architecture des bâtiments sera simple, mais manifeste dans le sens où il s'agit de définir une composition architecturale qui renforce l'identité du lieu et du quartier. Pour cela nous reprendrons les codes de l'architecture locale et traditionnelle que nous réinterpréterons de façon adaptée aux techniques constructives actuelles, avec un objectif de performance énergétique.

Ainsi nous retrouvons des éléments tels que :

- Encadrements de fenêtres
- Corniches en pierre en débord pour rive de toiture / égout
- Angles des principaux volumes de construction traités en pierre
- Volets battants > affirmation de l'esprit des habitations provençales
- Garde-corps en serrurerie de type barreaudage léger.





- TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATION OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN

Les clôtures de l'opération donnant sur l'espace public seront traitées comme suit :

Un grillage de maille rigide RAL 7039 implanté à 1,4m de la limite à l'intérieur du lot + une haie végétale plantée entre la limite et le grillage. Ainsi la perception première depuis l'espace public est un rideau végétal.

Les clôtures existantes en limite séparative seront maintenues et renforcées / consolidées le cas échéant. Elles seront doublées de haies végétales.

- MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les revêtements des bâtiments font appel aux matériaux suivants :

Les façades :

Les bâtiments pourront recevoir 4 finitions :

- Pierres de parement en socle ou pour un volume significatif : Gneiss Saint-Yrieix de chez Cupa Stone ou équivalent
- Enduit monocouche brune/gris foncé (selon repérage façades)
- Enduit monocouche brun clair (selon repérage façades)
- Enduit monocouche blanc cassé (selon repérage façades)

De plus, des éléments singuliers seront traités en pierre de taille comme les encadrements de fenêtres ou les corniches.

Les bâtiments annexes en RDC (OM, Vélos) recevront 1 finition :

- Pierres de parement en socle ou pour un volume significatif : Gneiss Saint-Yrieix de chez Cupa Stone ou équivalent

Les éléments de serrurerie :

- Lisses, habillages, portillon, grilles et garde-corps : Gris RAL 7039

- Garde-corps : Barreaux de petite section : Gris RAL 7039

Les menuiseries :

- ALU : teinte blanche à l'intérieur et RAL 7039 à l'extérieur

Les toitures :

- Toitures tuiles canal de teinte unie
- Toitures terrasses inaccessibles ponctuelles : Gravillons sur étanchéité
- Terrasses accessibles : Dalles sur plots, ton « pierre » clair.

- TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES NOTAMMENT DES PLANTATIONS

A l'échelle du terrain d'assiette, si l'on considère la dalle du parking, l'implantation des constructions est assez impactante en terme d'emprise au sol.

Nous privilégierons dès que possible des surfaces perméables sur les abords des constructions.

Le revêtement du parking aérien visiteur sera aussi traitées en surface perméable.

Sur les extérieurs, outre les cheminements et la dalle plantée correspondant au sous-sol, il **reste plus de 30% de pleine terre** qui accueillera des espaces paysagers.

Ce projet a vocation à rester le plus vert possible. Nous planterons pour cela de nombreux arbres de hautes tiges.

Ces espaces seront arborés avec les espèces adaptées au climat et pourvoyeuses d'ombre choisies dans la liste ci-dessous :

- Chênes verts,
- Pin blanc de Provence
- Arbres de Judée
- Oliviers
- Arbousiers
- Lauriers sauce

- ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AIRES DE STATIONNEMENT

Les accès principaux du futur quartier se font par :

- Création d'une voie de desserte principale (voitures, vélos, piétons) qui pénètre sur le terrain depuis l'avenue Jean de Servières au Sud-Est de l'opération.
Cette voie distribue le petit parking visiteurs (14 places) à l'entrée, puis permet d'accéder à la rampe du sous-sol (parking enterré de 200 places).
- Création d'un réseau de cheminement doux distribuant l'ensemble des bâtiments et permettant de rejoindre le quartier des Cèdres au Nord de l'opération.
Ces chemins sont suffisamment larges pour recevoir occasionnellement des véhicules autorisés (déménagements, ambulances, etc...)

L'idée est de faire disparaître les voitures au profit des modes doux pour un quartier apaisé et sécurisé.

- NOTICE PAYSAGERE

Le projet est desservi en voiture par l'avenue Jean de Servières par une voie minimaliste en impasse avec aire de retournement. L'objectif est de limiter au maximum la présence de la voiture dans le quartier ainsi que les surfaces imperméabilisées par la route. Un large stationnement en sous-sol est accessible via une rampe et se déploie sous les logements collectifs au centre du projet. L'aménagement routier permet un accès vers les parcelles en 2AUh situées au Sud, vers le canal des Alpines
Une boucle apaisée permet une circulation aisée des piétons et vélos, qui peuvent également accéder aux logements via la nouvelle voie créée par le secteur des Cèdres.

Le sol étant peu infiltrant, les eaux pluviales sont récupérées et stockées dans les cuves enterrées, inclus dans les bâtiments.

Les aménagements paysagers se concentrent sur les franges de l'opération, en fond de jardin des lots privés, afin de diminuer les vis-à-vis avec les riverains.
Les espaces communs intégreront des massifs arbustifs pour créer une barrière naturelle et protéger l'intimité des logements collectifs au rez-de-chaussée.

Les locaux des ordures ménagères sont intégrés à l'entrée du projet au sein du cocon végétal qui ceinture les abords du projet.

La palette végétale est composée d'espèces méditerranéennes, résistantes au climat et peu consommatrices d'eau.
Les arbres seront préférentiellement : arbre de Judée, érable de Montpellier, frêne à fleurs, arbousier, olivier commun, Lilas des Indes, poirier d'ornement...

Des arbres avec un port plus haut, favorisant la nidification, peuvent être encouragés : Chêne vert, Chêne pubescent, Micocoulier

Les arbustes seront utilisés pour accompagner les franges de l'opération en haie libre composée de 3 essences maximum. Le développement de la plante sera prévu en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.

Les essences envisagées sont les suivantes :

Pistachier lentisque, Laurier rose, Filaire, Romarin, Sauges, Euphorbes, Buplèvre, Saules arbustifs, Cistes, Sarriette, Thym, Laurier-Tin, Nerprun alaterne...



2. CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet urbain revêt un caractère d'intérêt général à plusieurs titres :

1. Du besoin en logements sur le territoire. Le SCOT du Pays d'Arles identifie Saint-Rémy-de-Provence comme une « ville structurante » au sein de son territoire. L'objectif de production de logement de cette typologie, au sein de la CC Vallée des Baux Alpilles est de 113 logements par an en moyenne (taux 38% annuel moyen projeté entre 2017 et 2030, d'après le DOO du SCOT)
2. Du besoin de la Commune s'agissant de l'offre de logements sociaux. La commune ne dispose que de 4% de logements sociaux dans son parc de logements (OPAH-RU). La Closerie Sainte Estelle doit réaliser 25% de logements sociaux.
3. Du besoin de créer des logements neufs. 82.4% des logements ont été construits avant 2005 (RP2021, INSEE) et 29% sont des résidences secondaires ou des logements vacants (RP2021, INSEE). Il est prévu dans ce nouveau zonage, la construction d'environ 150 logements neufs.
4. Du besoin de répondre à une demande d'appartements de petite taille et de logements saisonniers. La Commune est constituée de 75,3 % de maisons individuelles (RP2021, INSEE). Les résidences principales sont constituées pour 67.3% de 4 pièces et plus (RP2021, INSEE). La commune fait valoir dans son PADD le besoin de construction de logements saisonniers. Le projet d'aménagement prévoit la construction de 88 logements collectifs, dont 78 logements de trois pièces ou moins, ainsi que 37 logements locatifs sociaux à destination des saisonniers.
5. Du besoin d'espaces d'accueil à vocation sociale et communautaire. Il est prévu que les bâtiments collectifs disposent d'un espace en RDC à destination d'activités de bien-être (loisirs créatifs ou sportifs) et des associations de quartier.

3. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

La présente partie expose les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.

- **La prise en compte des enjeux environnementaux par le projet**

Le risque de ruissellement a été maîtrisé par la mise en pilotis d'une partie du bâtiment présent sur le secteur concerné (voir description du projet – enjeu ruissellement). Cette architecture permettra de ne pas aggraver le risque et de permettre la bonne infiltration des eaux de pluie dans le sol.

- **Les préoccupations paysagères comme fil conducteur du projet**

L'intégration d'une trame paysagère forte, marquée par les plantations des abords et des espaces communs, est importante pour assurer un cadre aménagé agréable pour les habitants et les riverains. Cet aspect a été un élément de composition du projet présent dès le début de sa conception (voir description du projet – Analyse paysagère) afin de favoriser l'acceptabilité du projet. Un travail a été effectué sur les vis-à-vis à l'aide de photo-drones à hauteur des bâtiments voisins, afin d'étudier et de positionner les masques visuels à retrouver pour limiter au maximum les vis-à-vis.

- **Un quartier valorisant la biodiversité ordinaire**

Les trames paysagères existantes sont reprises au sein du projet pour établir des jonctions Est-Ouest et Nord/Sud afin de favoriser le déplacement de la petite faune, dans un maillage général au sein du projet. Des adaptations pourront être trouvées pour insérer des passages dans les clôtures, pour les hérissons par exemple.

Les nombreuses plantations inciteront la faune à trouver des sources d'alimentation, voire à nicher dans les arbres, en ce qui concerne l'avifaune. Les habitants seront incités à installer des nichoirs pour encourager cette démarche en faveur de la biodiversité ordinaire.

- **La promotion des mobilités douces comme alternative au tout automobile**

Le travail d'optimisation des voies internes a eu pour but de réduire au maximum le linéaire dédié à la voiture, au profit de chemins agréables et assez larges pour une déambulation à pied ou en vélo confortable. La mise en sous-sol du stationnement est un parti pris d'aménagement fort pour dégager suffisamment d'espace pour les modes doux et inciter à leur recours. Des bornes de stationnement vélos pourront être prévus en complément à cet effet.

- **Des bâtiments qui s'inscrivent dans une démarche durable**

Les principes-forces du projet les éléments suivants :

- Une diversité architecturale pour encourager la mixité sociale
- Création d'îlot de fraîcheur : plantations généreuses et qualitatives. Respect de 30% de pleine terre, forte végétalisation des espaces
- Offrir agrément et sérénité au sein de la Résidence. Participer à l'apaisement dans la ville : le parcours piéton est privilégié, la voiture reste en frange, le stationnement disparaît en surface, les résidents peuvent sereinement s'approprier et profiter des communs
- Qualité environnementale du bâtiment avec objectif de labellisation BDM. Des prestations et finitions de qualité dans les logements
- Répondre à la diversité et à l'évolution des modes de vie : télé-travail, modularité et évolutivité des logements, soutien familial



La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

DOSSIER II – DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :





La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

DOSSIER II – DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
I. RAPPORT DE PRESENTATION



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



MAITRE D'OUVRAGE



Pl. Jules Pellissier
13 210 Saint-Rémy-de-Provence
04 90 92 08 10

PROMOTEUR



PROMEO
GROUPE

547 Quai des Moulins
34 200 Sète
04 99 57 20 20

MAITRISE D'ŒUVRE



5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
04 67 27 13 13
contact@gau.archi

SOMMAIRE

LE CONTENU DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
PARTIE I – EXPOSE DES MODALITES DE LA PROCEDURE	6
PARTIE II – NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET	7
1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX TERRITORIAUX ET URBAINS DU PROJET	7
- LE TERRAIN D’ASSIETTE DE L’OPERATION	9
2. LE PROJET	11
- AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN	11
- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS	12
- TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATION OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN	13
- MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS	13
- TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES NOTAMMENT DES PLANTATIONS	13
- ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AIRES DE STATIONNEMENT	13
- NOTICE PAYSAGERE	14
PARTIE III – ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME	15
PARTIE IV - EVOLUTION DU REGLEMENT, DES PIECES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR	20

PREAMBULE

La ville de Saint-Rémy-de-Provence souhaite développer une opération de logements sur le secteur situé au Sud de celui des Cèdres, donnant sur l'Avenue Jean de Servières, à l'Est de la commune. Il est aujourd'hui inclus dans la zone 2AUH, en attente de projet, et nécessite la modification du PLU pour permettre sa réalisation.

Le projet de logements permet de répondre à un besoin diversifié de logements (collectifs, individuels, saisonniers) et intègre une part de 25% de logements sociaux.

Il comble une dent creuse urbaine proche du centre historique de la commune et permet des connexions viaires avec les projets voisins.

Ce projet est en adéquation avec les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, par sa réponse aux différents objectifs et orientations.

Pour suivre la logique du PLU actuelle, un zonage spécifique doit être créé : 1AUHf. Il est dédié au présent projet de « La Closerie Sainte-Estelle » et suit les mêmes règles d'urbanisme que la zone 1AUHa, correspondant au quartier des Cèdres. Une OAP est également créée afin de cadrer les accès, les jonctions en modes doux et les principes de densité et d'aménagement du quartier.

LE CONTENU DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU se décompose en deux principaux volets :

- Un **dossier de déclaration de projet** qui comporte principalement :
 - . Une notice de présentation du projet et de son caractère d'intérêt général.
 - . Les raisons pour lesquelles, d'un point de vue environnemental, le projet a été retenu.
- Un **dossier de mise en compatibilité du PLU** qui comprend principalement :
 - . Un exposé des modalités propres à la procédure.
 - . La présentation du projet.
 - . Un rapport de présentation.
 - . L'exposé des nouvelles règles instaurées dans les pièces réglementaires.
 - . Un tableau récapitulatif des modifications projetées.

A l'occasion de l'ouverture de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU, le dossier tel que présenté aux PPA est complété par :

- . Le PV de la réunion de l'examen conjoint.
- . Les avis exigés par les législations et réglementations applicables.
- . L'avis de l'autorité environnementale.

PARTIE I – EXPOSE DES MODALITES DE LA PROCEDURE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE

- **Champs d'application**

La mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (dans le cas présent, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rémy de Provence) en cas de déclaration de projet est conduite différemment en fonction de l'autorité recourant à la déclaration de projet et, notamment, ses compétences en matière de PLU/PLUi.

La déclaration de projet relevant du Code de l'Urbanisme est codifiée par l'article L 300-6 dudit Code. Celui-ci définit que, « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.* »

- **Modalité de mise en œuvre de la déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme**

EXAMEN CONJOINT :

Un examen conjoint organisé par Monsieur le Maire (cf. arts L.153-54, L132-7 et L.132-9 et R.153-13 du Code de l'Urbanisme)

- **LRAR signées par Monsieur le Maire avec proposition d'une réunion** (présidée par M. le maire), accompagnées en pièce jointe du dossier complet.
- Tous les acteurs concernés par le projet seront associés

Un Procès-Verbal d'examen conjoint sera rédigé par la commune.

ENQUETE PUBLIQUE :

Une **enquête publique sera organisée** (cf. art L.153-55 du Code de l'Urbanisme) :

- Monsieur le Maire par courrier devra saisir Monsieur le Préfet pour désignation d'un commissaire enquêteur avec précision, a minima, de l'objet et de la période d'enquête souhaitée.
- Préalablement et de manière opportune, le maire de Saint Rémy de Provence pourra acter cette saisine.
- A l'issue de l'enquête publique, le dossier éventuellement modifié, à la marge, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera soumis aux organes délibérants.

APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET PAR L'ORGANE DELIBERANT EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les organes délibérants prononçant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU (arts L.153-58-4°).

- Le Conseil municipal devra se prononcer sur l'intérêt général du projet et par la suite, saisir l'intercommunalité (transmission du dossier de Mise en Compatibilité)

PARTIE II – NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX TERRITORIAUX ET URBAINS DU PROJET



L'opération se situe au Sud-Est de la commune.

Ce site est dans le prolongement du centre-ville et du nouveau quartier « Les Cèdres ».

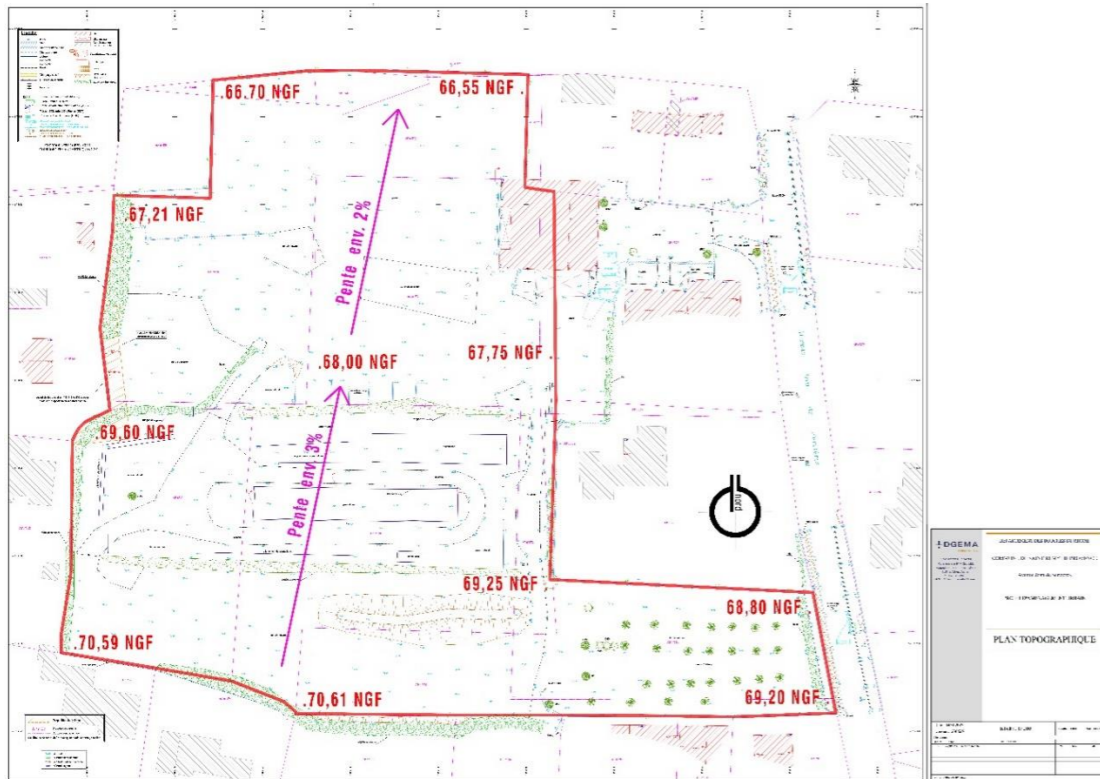


Plus précisément, il est bordé au Nord par le nouveau quartier des Cèdres.

A l'Ouest par un tissu pavillonnaire allant jusqu'à la rue Etienne Astier.

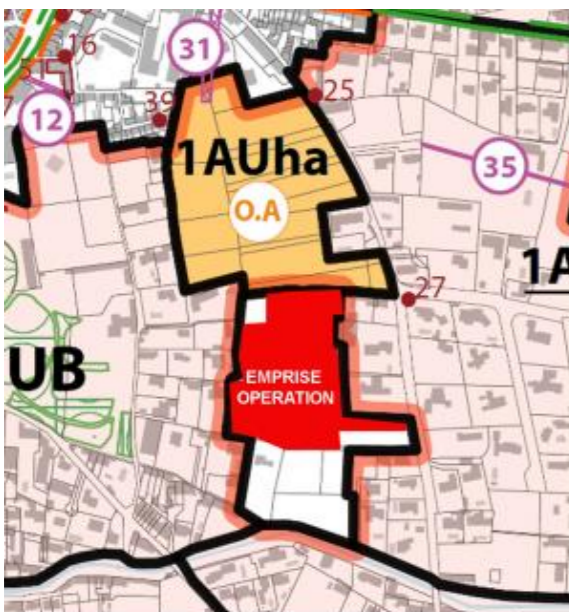
Au Sud par un tissu pavillonnaire ainsi qu'un foncier non bâti (parcelles AP 385, AP 386 et AP 298) allant jusqu'au chemin du Canal Saint-Joseph.

Enfin, à l'Est par un tissu pavillonnaire allant jusqu'à l'avenue Jean de Servières.

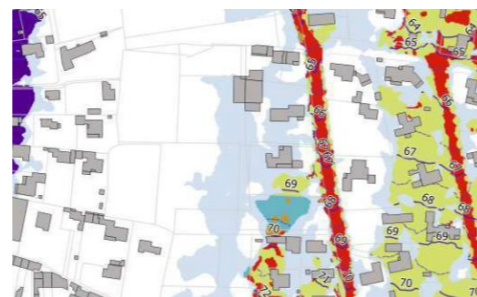


Une autre partie plus petite (900m²) est concerné par une **zone bleue d'aléa faible** :
 Dans cette zone l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble intégrant dans leur aménagement la transparence hydraulique et permettant de placer les constructions hors de la zone inondable.
 En cas de travaux sur ces parcelles, les surfaces bâties ne doivent pas dépasser 30% de la surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

PLU : Le terrain se situe actuellement dans la zone 2AUh du PLU et a vocation à évoluer en zone 1AUHf (identique au terrain voisin « Les Cèdres » en zone 1AUHa), objet de la présente déclaration de projet.



- Compatibilité du zonage voisin secteur 1AUha avec notre projet :**
- Destination des constructions : « les occupations et utilisation du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les OAP le cas échéant... »
 - Emprise au sol : 50%
 - Hauteur : 9.50m à l'égout et 11m au faitage
 - Implantation / domaine public : 4m/RD et 3m/ autres
 - Implantation / limites séparatives : en limite ou à 3m
 - Espaces libres : 30% en pleine terre > 31% dans notre projet.
 - Stationnement : 1 place / 60m² SDP avec 1 place / logement mini. > Sur ce projet nous avons 1 place / 47m² SDP.



Zonage réglementaire du ruissellement : Le terrain est partiellement impacté.

Une partie du terrain est concerné par une **zone grise d'aléa résiduel** :

A l'exception des constructions visées au chapitre A, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que :

- La cote de premier plancher soit surélevé d'au minimum 20 cm par rapport au terrain naturel
- les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

2. LE PROJET

- AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN

L'esprit du projet :

- Une architecture qui s'inspire des modes de vie **locaux** : 3 formes bâties distinctes et complémentaires qui préservent **l'intimité de chacun**
- Privilégier la **fraîcheur** : plantations généreuses et qualitatives. Respect de 30% de pleine terre, forte végétalisation des espaces libres.
- Offrir **agrément** et **sérénité** au sein de la Résidence. Participer à l'**apaisement** dans la ville : le parcours **piéton** est privilégié, la **voiture** reste **en frange**, le stationnement disparaît en surface, les résidents peuvent sereinement **s'approprier et profiter** des communs
- Qualité environnementale du bâtiment avec objectif de **labellisation BDM**. Des prestations et finitions de **qualité** dans les logements
- Répondre à la **diversité** et à l'**évolution** des **modes de vie** : télé-travail, modularité et évolutivité des logements, soutien familial

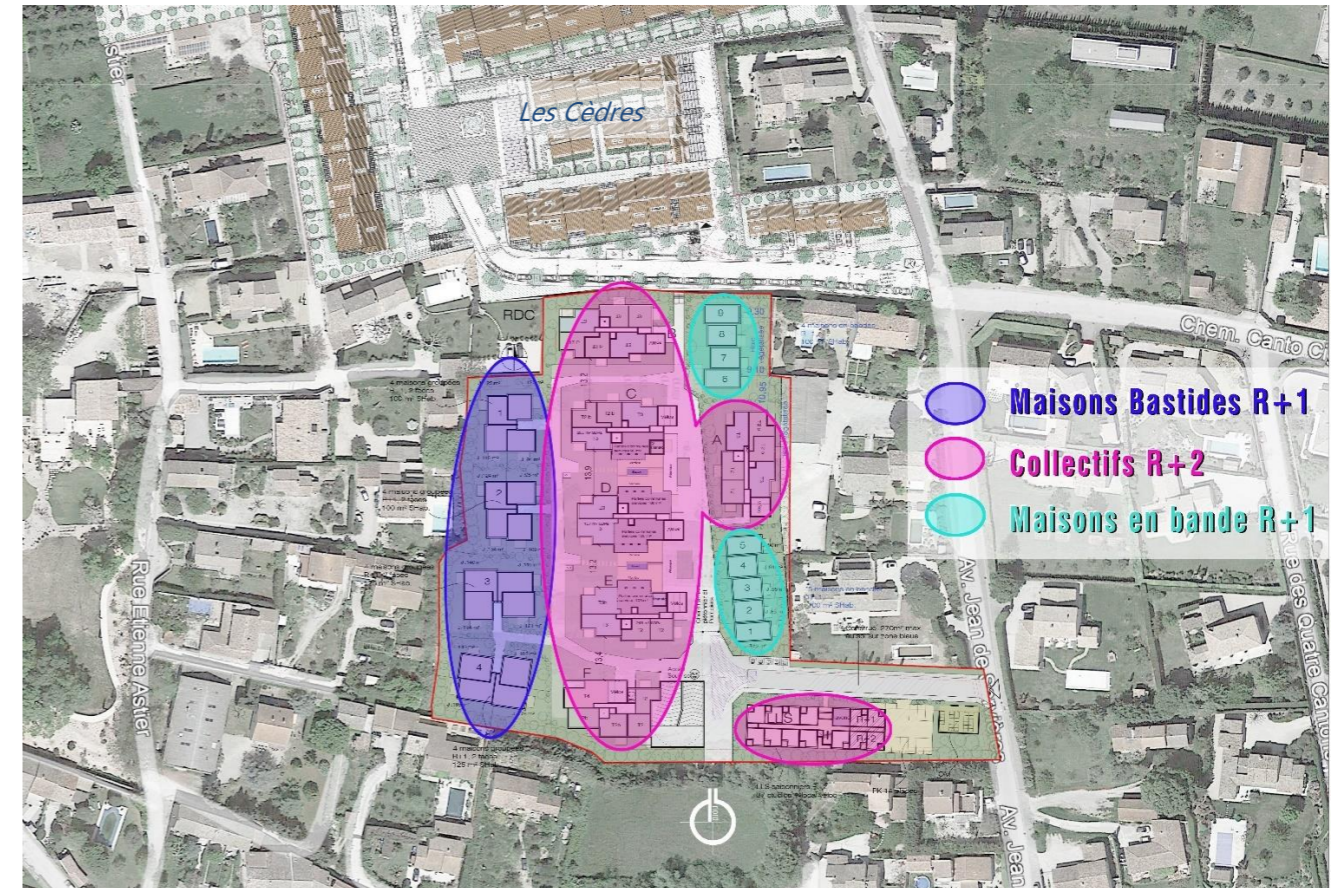
Le terrain d'assiette du projet accueillera :

Une diversité d'offres de logements pour répondre aux évolutions des attentes de la population, soit :

- **16 maisons bi-orientées** répartis dans **4 bastides** en R+1
- **9 maisons en bande** en R+1, de surfaces habitables comprises entre 100 m2 et 125 m2
- **88 logements collectifs**, répartis dans 6 petits bâtiments en R+2 de 13 à 20 logements en accession, pensés pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain : jeunes actifs / télé-travail, modularité : adaptation au vieillissement / accueil famille / amis...
- **38 logements locatifs sociaux** en R+2 à destination des saisonniers (objectif de 25% de logements respecté)

De plus, des **espaces communs** dédiés au bien-être seront implantés au rez-de-chaussée des bâtiments C, D et E.

La **surface totale** du projet (Surface De Plancher et Surface Utile) représente **9920 m²**.



Granulométrie des types de logements :

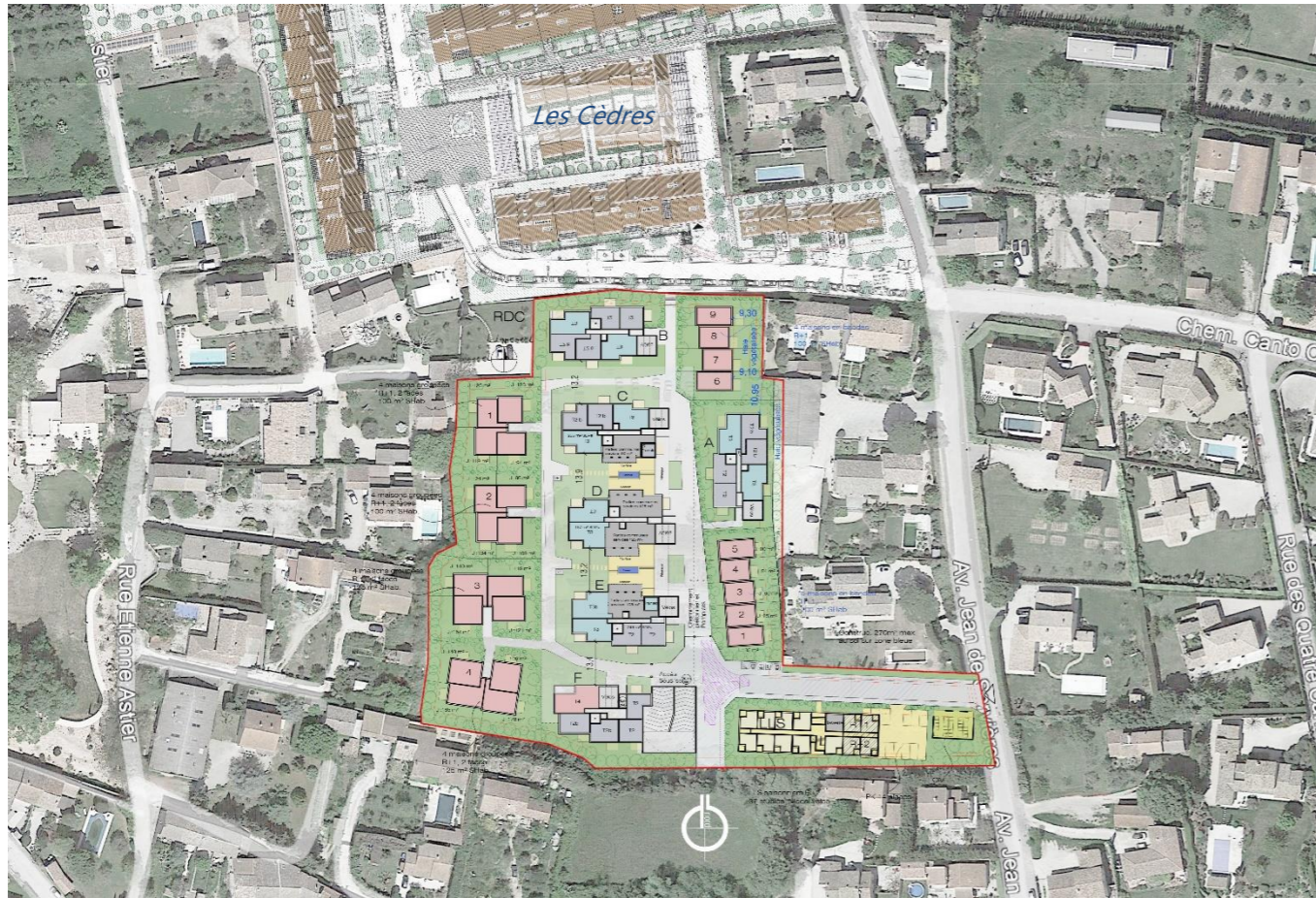
- Logements collectifs R+2 (hors LLS) : 88 logements répartis dans les bâtiments nommés A, B, C, D, E, et F.

TOTAL	LIBRE COLLECTIF					Total
	T1	T2	T3	T4	T5	
RDC	0	16	10	1	0	27
R+1	6	2	15	7	0	30
R+2	6	2	21	2	0	31
Total	12	20	46	10	0	88

- Logements collectifs sociaux LLS = **38 T1**
- Maisons Bastides = **8 T4 + 8 T5** répartis dans 4 bâtiments à l'Ouest du terrain
- Maisons en bande = **9 T4** à l'Est du terrain

Soit un **total de 151 logements** sur l'opération, dont 25% de sociaux.

- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS



Respecter le tissu urbain existant : nous avons eu le souci de privilégier les constructions en R+1 en périphérie du terrain de projet. Nous nous raccordons ainsi harmonieusement au contexte existant composé principalement de maisons R+1. Le reste des constructions se développe en R+2.

L'implantation des différents bâtiments prend en compte la topographie du terrain naturel pour une adaptation au sol ne nécessitant que très peu de terrassement.

Une grande nappe de parking souterrain permet de faire « disparaître » la voiture de la surface (à l'exception d'une petit parking visiteur situé à l'entrée). Nous privilégions ainsi un environnement apaisé et végétalisé.

La diversité des toitures tuiles en 2 ou 4 pentes permet de rester dans une échelle de projet qui s'apparente au tissu pavillonnaire situé à proximité du terrain d'assiette et permet de renforcer le dialogue avec l'environnement existant.

Dans le respect du contexte avoisinant, l'architecture des bâtiments sera simple, mais manifeste dans le sens où il s'agit de définir une composition architecturale qui renforce l'identité du lieu et du quartier. Pour cela nous reprendrons les codes de l'architecture locale et traditionnelle que nous réinterpréterons de façon adaptée aux techniques constructives actuelles, avec un objectif de performance énergétique.

Ainsi nous retrouvons des éléments tels que :

- Encadrements de fenêtres
- Corniches en pierre en débord pour rive de toiture / égout
- Angles des principaux volumes de construction traités en pierre
- Volets battants > affirmation de l'esprit des habitations provençales
- Garde-corps en serrurerie de type barreaudage léger.



- TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATION OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN

Les clôtures de l'opération donnant sur l'espace public seront traitées comme suit :

Un grillage de maille rigide RAL 7039 implanté à 1,4m de la limite à l'intérieur du lot + une haie végétale plantée entre la limite et le grillage. Ainsi la perception première depuis l'espace public est un rideau végétal.

Les clôtures existantes en limite séparative seront maintenues et renforcées / consolidées le cas échéant. Elles seront doublées de haies végétales.

- MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les revêtements des bâtiments font appel aux matériaux suivants :

Les façades :

Les bâtiments pourront recevoir 4 finitions :

- Pierres de parement en socle ou pour un volume significatif : Gneiss Saint-Yrieix de chez Cupa Stone ou équivalent
- Enduit monocouche brune/gris foncé (selon repérage façades)
- Enduit monocouche brun clair (selon repérage façades)
- Enduit monocouche blanc cassé (selon repérage façades)

De plus, des éléments singuliers seront traités en pierre de taille comme les encadrements de fenêtres ou les corniches.

Les bâtiments annexes en RDC (OM, Vélos) recevront 1 finition :

- Pierres de parement en socle ou pour un volume significatif : Gneiss Saint-Yrieix de chez Cupa Stone ou équivalent

Les éléments de serrurerie :

- Lisses, habillages, portillon, grilles et garde-corps : Gris RAL 7039
- Garde-corps : Barreaux de petite section : Gris RAL 7039

Les menuiseries :

- ALU : teinte blanche à l'intérieur et RAL 7039 à l'extérieur

Les toitures :

- Toitures tuiles canal de teinte unie
- Toitures terrasses inaccessibles ponctuelles : Gravillons sur étanchéité
- Terrasses accessibles : Dalles sur plots, ton « pierre » clair.

- TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES NOTAMMENT DES PLANTATIONS

A l'échelle du terrain d'assiette, si l'on considère la dalle du parking, l'implantation des constructions est assez impactante en terme d'emprise au sol.

Nous privilégierons dès que possible des surfaces perméables sur les abords des constructions.

Le revêtement du parking aérien visiteur sera aussi traitées en surface perméable.

Sur les extérieurs, outre les cheminements et la dalle plantée correspondant au sous-sol, il **reste plus de 30% de pleine terre** qui accueillera des espaces paysagers.

Ce projet a vocation à rester le plus vert possible. Nous planterons pour cela de nombreux arbres de hautes tiges.

Ces espaces seront arborés avec les espèces adaptées au climat et pourvoyeuses d'ombre choisies dans la liste ci-dessous :

- Chênes verts,
- Pin blanc de Provence
- Arbres de Judée
- Oliviers
- Arbousiers
- Lauriers sauce

- ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AIRES DE STATIONNEMENT

Les accès principaux du futur quartier se font par :

- Création d'une voie de desserte principale (voitures, vélos, piétons) qui pénètre sur le terrain depuis l'avenue Jean de Servières au Sud-Est de l'opération.
Cette voie distribue le petit parking visiteurs (14 places) à l'entrée, puis permet d'accéder à la rampe du sous-sol (parking enterré de 200 places).
- Création d'un réseau de cheminement doux distribuant l'ensemble des bâtiments et permettant de rejoindre le quartier des Cèdres au Nord de l'opération.
Ces chemins sont suffisamment larges pour recevoir occasionnellement des véhicules autorisés (déménagements, ambulances, etc...)

L'idée est de faire disparaître les voitures au profit des modes doux pour un quartier apaisé et sécurisé.

- NOTICE PAYSAGERE

Le projet est desservi en voiture par l'avenue Jean de Servières par une voie minimaliste en impasse avec aire de retournement. L'objectif est de limiter au maximum la présence de la voiture dans le quartier ainsi que les surfaces imperméabilisées par la route. Un large stationnement en sous-sol est accessible via une rampe et se déploie sous les logements collectifs au centre du projet. L'aménagement routier permet un accès vers les parcelles en 2AUh situées au Sud, vers le canal des Alpes
 Une boucle apaisée permet une circulation aisée des piétons et vélos, qui peuvent également accéder aux logements via la nouvelle voie créée par le secteur des Cèdres.

Le sol étant peu infiltrant, les eaux pluviales sont récupérées et stockées dans les cuves enterrées, inclus dans les bâtiments.

Les aménagements paysagers se concentrent sur les franges de l'opération, en fond de jardin des lots privés, afin de diminuer les vis-à-vis avec les riverains.
 Les espaces communs intégreront des massifs arbustifs pour créer une barrière naturelle et protéger l'intimité des logements collectifs au rez-de-chaussée.

Les locaux des ordures ménagères sont intégrés à l'entrée du projet au sein du cocon végétal qui ceinture les abords du projet.

La palette végétale est composée d'espèces méditerranéennes, résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les arbres seront préférentiellement : arbre de Judée, érable de Montpellier, frêne à fleurs, arbousier, olivier commun, Lilas des Indes, poirier d'ornement...

Des arbres avec un port plus haut, favorisant la nidification, peuvent être encouragés : Chêne vert, Chêne pubescent, Micocoulier

Les arbustes seront utilisés pour accompagner les franges de l'opération en haie libre composée de 3 essences maximum. Le développement de la plante sera prévu en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.

Les essences envisagées sont les suivantes :

Pistachier lentisque, Laurier rose, Filaire, Romarin, Sauges, Euphorbes, Buplèvre, Saules arbustifs, Cistes, Sarriette, Thym, Laurier-Tin, Nerprun alaterne...



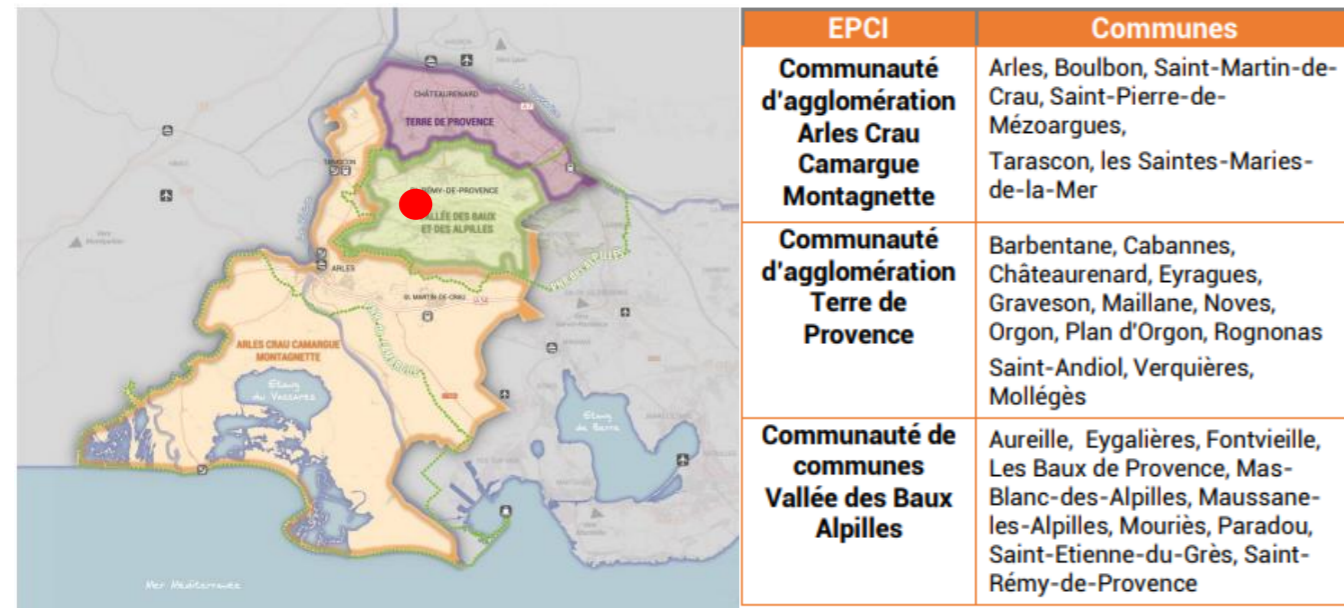
PARTIE III – ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Les obligations de compatibilité et de prise en compte lors de l'élaboration des plans locaux sont définies aux articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

La compatibilité avec les documents d'urbanisme, plans et schémas de niveau supérieur exigée au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le SCoT du Pays d'Arles regroupe 29 communes et 3 EPCI, dont Saint-Rémy-de-Provence (9 619 hab en 2021), intégré à la Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles (27 762 hab en 2023). Il a été approuvé le 13 avril 2018, et modifié le 26 avril 2019.

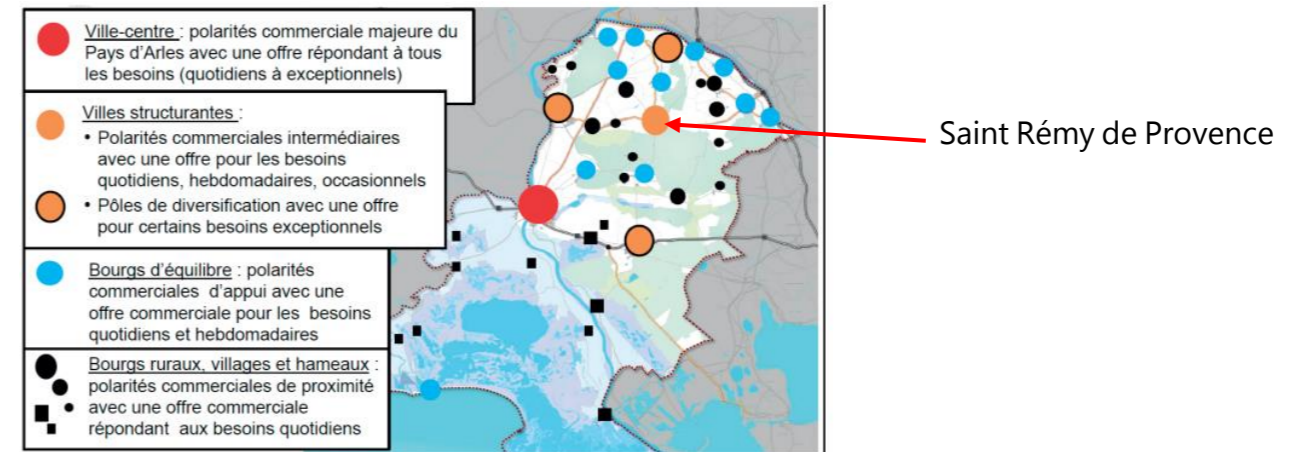


Le SCoT identifie Saint-Rémy-de-Provence comme étant une « ville structurante » au sein du territoire, ce qui implique des dispositions particulières à respecter au sein du PADD et du DOO du SCoT.

Tableau n°6 : Synthèse de la répartition des logements par entité et au sein de chaque entité calculée sur 14 ans (2017 à 2030)

Répartition logements par entité		Rhône Crau Camargue (0.4%)*	Val de Durance (1.16%)*	Alpilles (1%)*
Ville centre (zone agglomérée d'Arles)	Taux	51 %	-	-
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	260	-	-
Villes structurantes	Taux	33 %	30 %	38 %
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	170	133	113
Bourgs et villages (y compris villages/hameaux d'Arles)	Taux	16 %	70 %	62 %
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	80	310	184
TOTAL		71 40	6202	4158

* Pour rappel : taux de croissance moyen annuel de la population projeté par entité



Le DOO développe les ambitions suivantes :

- 1) Un territoire actif
 - 1.1. Structurer et maîtriser le développement économique
 - 1.2. Organiser l'aménagement commercial et artisanal
 - 1.3. Dynamiser, valoriser la production agricole locale et diversifier les débouchés
 - 1.4. Développer une activité touristique et de loisirs diversifiée et durable pour répartir les flux dans l'espace et dans le temps
 - 1.5. Favoriser l'accessibilité numérique pour renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire
- 2) Un territoire attractif
 - 2.1. Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale
 - 2.2. Assurer un développement urbain de qualité
 - 2.3. Favoriser un retour aux centres villes, centres bourgs et centres villages et orienter le développement urbain pour maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles, naturels et forestiers
 - 2.4. Développer l'offre d'équipements et de services sur le territoire en fonction des besoins
 - 2.5. Organiser la mobilité sur le territoire
- 3) Un territoire qualitatif
 - 3.1 Préserver, valoriser les cœurs de nature et faire émerger la trame verte et bleue à l'échelle du Pays d'Arles
 - 3.2 Préserver la ressource foncière agricole, limiter sa fragmentation et maintenir des espaces fonctionnels pour l'agriculture
 - 3.4 Préserver et valoriser les ressources naturelles, accompagner la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter
 - 3.5 Assurer la qualité de vie des habitants en limitant l'exposition aux risques et les nuisances environnementales

Le SCOT prévoit de produire 1250 logements par an, soit environ 17500 logements entre 2017 et 2030, dont :

- environ 15700 résidences principales entre 2017 et 2030 pour accueillir la population nouvelle et pour répondre au desserrement des ménages
- environ 1 800 logements entre 2017 et 2030 pour la fluidité du marché, le renouvellement du parc et les dynamiques de construction des résidences secondaires, en considérant une hypothèse de stabilisation à terme de la part actuelle des résidences secondaires par rapport aux résidences principales.

L'adéquation du projet au PADD et au DOO du SCOT :**Point 2.1.4 FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN TRAVAILLANT SUR LA DIVERSIFICATION DES TYPES DE LOGEMENTS :**

« En particulier, les logements devront être de différentes tailles et prendre en compte les besoins des familles, des jeunes, des personnes âgées, seules ou en situation de handicap ou de dépendance :

- Il s'agira notamment de favoriser la production de logements de petite et moyenne taille, permettant plus particulièrement d'accueillir des jeunes ménages, ou encore de répondre aux besoins des personnes âgées.
- La production de logements de grande taille en collectif ou en maison individuelle pourra par ailleurs être maintenue pour répondre aux besoins des familles, en privilégiant des formes bâties plus qualitatives et moins consommatrices d'espace et en veillant à la qualité urbaine. »

- **Le projet apporte une diversité architecturale favorisant la mixité sociale (logements collectifs, individuels groupés, logements sociaux, etc.)**

Point 2.1.6 RENFORCER L'OFFRE ADAPTÉE AUX PUBLICS EN DIFFICULTÉ ET AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES :

« Le Pays d'Arles est confronté à d'autres besoins sur des publics spécifiques liés au vieillissement de la population, aux situations de handicap, à la présence de gens du voyage avec pour certains l'émergence d'une problématique de sédentarisation ou encore les besoins liés aux travailleurs agricoles et aux saisonniers de l'économie touristique. »

- **Le projet intègre dans sa programmation la création de logements pour les emplois saisonniers, afin de renforcer l'accueil de population lié à l'économie touristique.**

Point 2.2.3 RECHERCHER UN CADRE BÂTI ET DES FORMES URBAINES FAVORISANT LA QUALITÉ URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET LES ESPACES MULTIFONCTIONNELS

« La recherche d'une modération de la consommation foncière et d'une plus grande densité est à accompagner d'une recherche de maintien et d'amélioration de la qualité du cadre de vie »

- **Le projet comprend un nombre de logements équivalent à une densité de 90 lgt/ha. Il intègre des aménagements paysagers pour traiter les vis-à-vis avec les riverains et proposer un cadre de vie agréable dans les espaces communs (espaces de jeux, plantations pour l'apport d'ombrage et d'îlot de fraîcheur)**

• **Le PADD du PLU**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été approuvé le 18/12/2018. Il exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Cf : Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

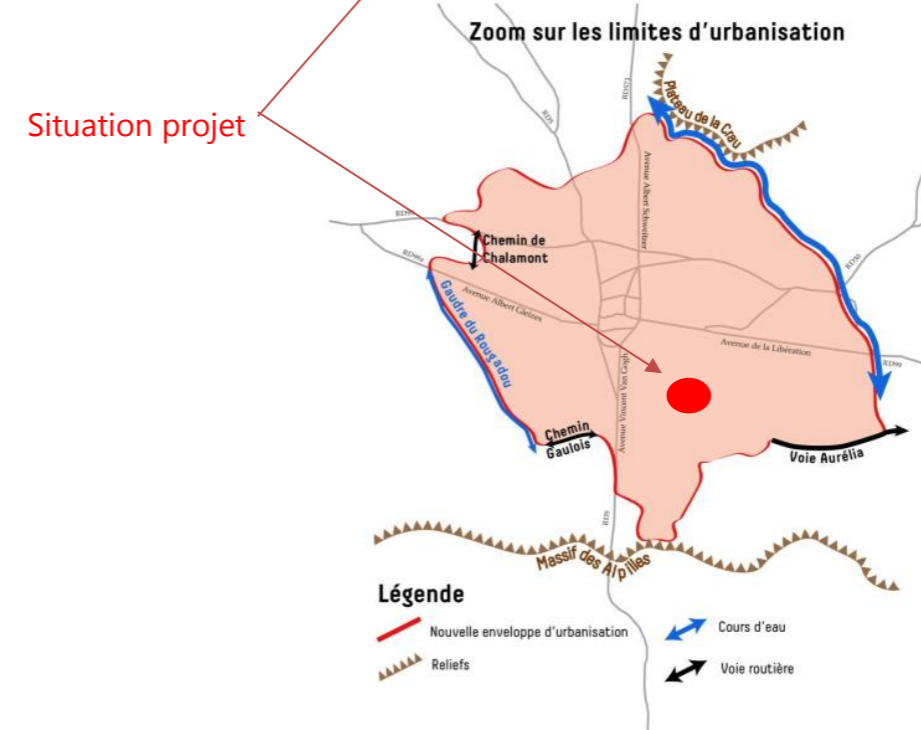
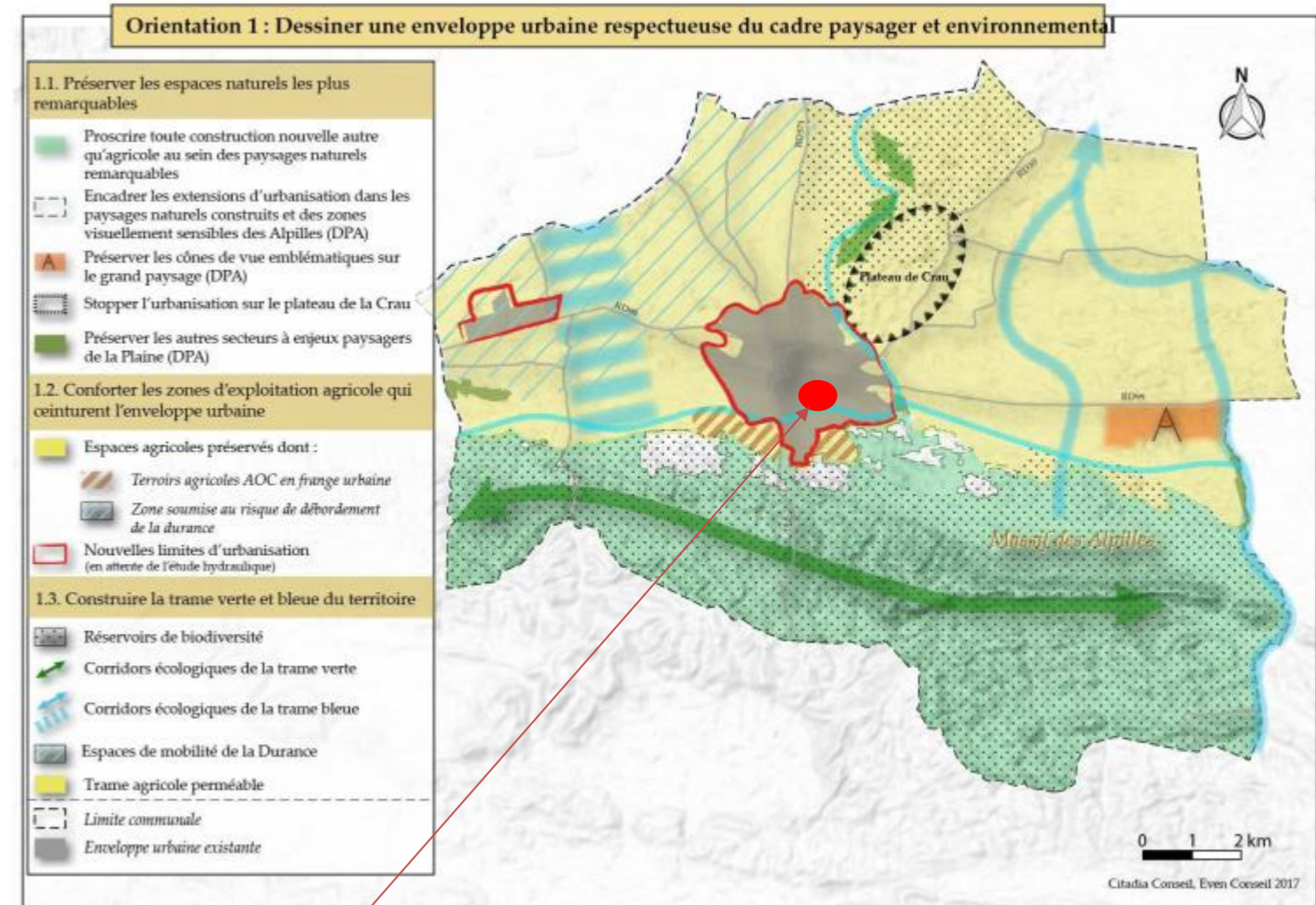
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs prioritaires définis par la municipalité pour le développement de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivants :

- assurer le maintien de la population saint-rémoise, et notamment des jeunes, par la production de logements adaptés et diversifiés au sein d'un espace urbain optimisé ;
- confirmer Saint-Rémy-de-Provence comme pôle majeur de rayonnement et de développement du territoire des Alpilles dans le contexte plus large du Pays d'Arles ;
- conjuguer de manière harmonieuse et maîtrisée le développement de la ville et la valorisation de ses atouts ;
- inscrire l'ensemble du projet dans un objectif de préservation de l'environnement et des paysages, ainsi que d'adaptation au changement climatique ;
- inscrire l'ensemble du projet dans un objectif de préservation des ressources comme de la sécurité des personnes
- construire et maintenir la trame verte et bleue du territoire.

Les orientations développées sont les suivantes :

- Orientation 1 : Dessiner une enveloppe urbaine respectueuse du cadre paysager et environnemental
- **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**
- **Etant situé au sein de l'enveloppe urbanisée et en ne consommant pas de terrains agricoles supplémentaires**
- **En participant à maintenir des continuités paysagères et écologiques au sein et en périphérie du projet**
- **En limitant le linéaire de voirie automobile et en favorisant les modes doux**



- Orientation 2 : Permettre le maintien et l'accueil des saint-rémois au sein d'un espace urbain optimisé
 - **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**
 - **intégrant une programmation de logements adaptés à la demande des jeunes et petits ménages Saint Rémois**
 - **s'inscrivant en « dents creuses » afin d'achever son urbanisation de manière cohérente ;**
 - **en proposant une densité supérieure à 25 Igt/ha, minimum imposé à toute nouvelle opération (cf. SCOT du Pays d'Arles)**
 - **créant de nouveaux lieux d'habitats en lien et en cohérence avec l'environnement bâti et paysager de Saint-Rémy-de-Provence ;**
 - **participant à l'accroissement du parc locatif social au sein des quartiers existants et nouveaux**
- Orientation 3 : Conforter, développer et diversifier le tissu économique
 - **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**
 - **intégrant une programmation de logements saisonniers, favorisant l'économie touristique**
 - **respectant la typologie de logements existante, par la limitation de la hauteur à R+2**

La prise en compte du ou des documents d'urbanisme, plans et schémas de niveau supérieur exigée au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région PACA :

Le SRADDET a été adopté le 26 Juin 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Le SRADDET permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant les domaines de l'aménagement du territoire (article L 4251-1 du code général des Collectivités territoriales), la mise en commun des problématiques ainsi que leur rapprochement permettent de construire une vision globale et cohérente, transversale et explicite pour l'avenir des territoires.

Il est élaboré par la Région, en concertation avec l'ensemble des partenaires de l'aménagement du territoire régional et en cohérence avec le Plan climat régional « Gardons une COP d'Avance » et avec le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII). Il est approuvé par arrêté du préfet de Région.

Le SRADDET développe les 11 domaines suivants :



Il définit 3 lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
 - Renforcer le rayonnement, notamment économique, du territoire
 - Meilleure connexion au reste du pays comme au monde
 - Soutien aux pôles d'excellence et secteurs porteurs
 - Insertion renforcée dans les projets européens
 - Préserver
 - Aménagement durable
 - Préservation de la biodiversité, des ressources, etc.
 - Accompagner la transition environnementale et énergétique
 - Promotion de nouveaux modes de production et de consommation
 - Amélioration de la qualité de l'air, développement des modes de transport propres
 - Recyclage et valorisation des déchets
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
 - Mieux organiser le territoire
 - Selon trois niveaux de centralités urbaines
 - Rééquilibrer selon les types d'espaces
 - Confortement des centralités
 - Améliorer l'offre de mobilité
 - Développement de l'intermodalité
 - Meilleure adaptation de l'offre à la diversité des territoires
 - Amélioration des infrastructures
 - Reprendre la main sur le territoire
 - Maîtrise du foncier, diminution de la consommation des terres
 - Préservation ou restauration des continuités écologiques

- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants
 - o Donner à tous les territoires, dans leur diversité, les moyens de leurs ambitions
 - Développement propre et incorporation à la dynamique générale
 - Aide pour tirer le meilleur parti de leurs potentialités
 - o De les soutenir vers une meilleure qualité de vie
 - Amélioration de l'accès au logement, en luttant contre les inégalités
 - Renforcement de la cohésion sociale
 - o De développer échanges et réciprocity entre les territoires
 - Valorisation des coopérations (eau, énergie, transports...)
 - En favorisant le dialogue et la connaissance des territoires
- **L'opération de La Closerie Sainte-Estelle, objet de la présente procédure de Mise en Compatibilité, prend en compte le SRADDET dans son programme et les modalités de conception de celui-ci.**

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux :**

Le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée a été adopté par le comité de bassin le 18 Mars 2022 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 21 Mars 2022. Il a fixé les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau jusqu'à 2027.

Il s'agit d'un outil réglementaire de planification de la politique de l'eau qui se décline de façon opérationnelle au travers d'un programme de mesure qui comprend les mesures réglementaires et les mesures complémentaires nécessaires pour l'atteinte des objectifs de bon état.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le parage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE fixe également les objectifs suivants :

- Objectifs d'état des masses d'eau du bassin
- Objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface
- Objectifs d'état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraine
- Objectifs moins stricts et arguments invoqués
- Objectifs relatifs à la réduction des émissions de substances dangereuses
- Objectif de non-dégradation
- Atteinte des objectifs des zones protégées
- Compatibilité du SDAGE avec les objectifs du document stratégique de façade (DSF)

- **L'opération de La Closerie Sainte-Estelle, objet de la présente procédure de Mise en Compatibilité, prend en compte le SDAGE dans son programme et les modalités de conception de celui-ci.**

PARTIE IV - EVOLUTION DU REGLEMENT, DES PIECES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

Au regard de l'analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Rémy de Provence, approuvé en 2018, il apparaît que certaines pièces constitutives de celui-ci nécessitent des modifications pour leur mise en compatibilité avec le futur projet urbain. Ces évolutions suivent la logique d'ouverture du PLU, en faisant passer une partie de la zone 2AUh, en attente d'ouverture à l'urbanisation, en zone 1AUh, ouverte à l'urbanisation.

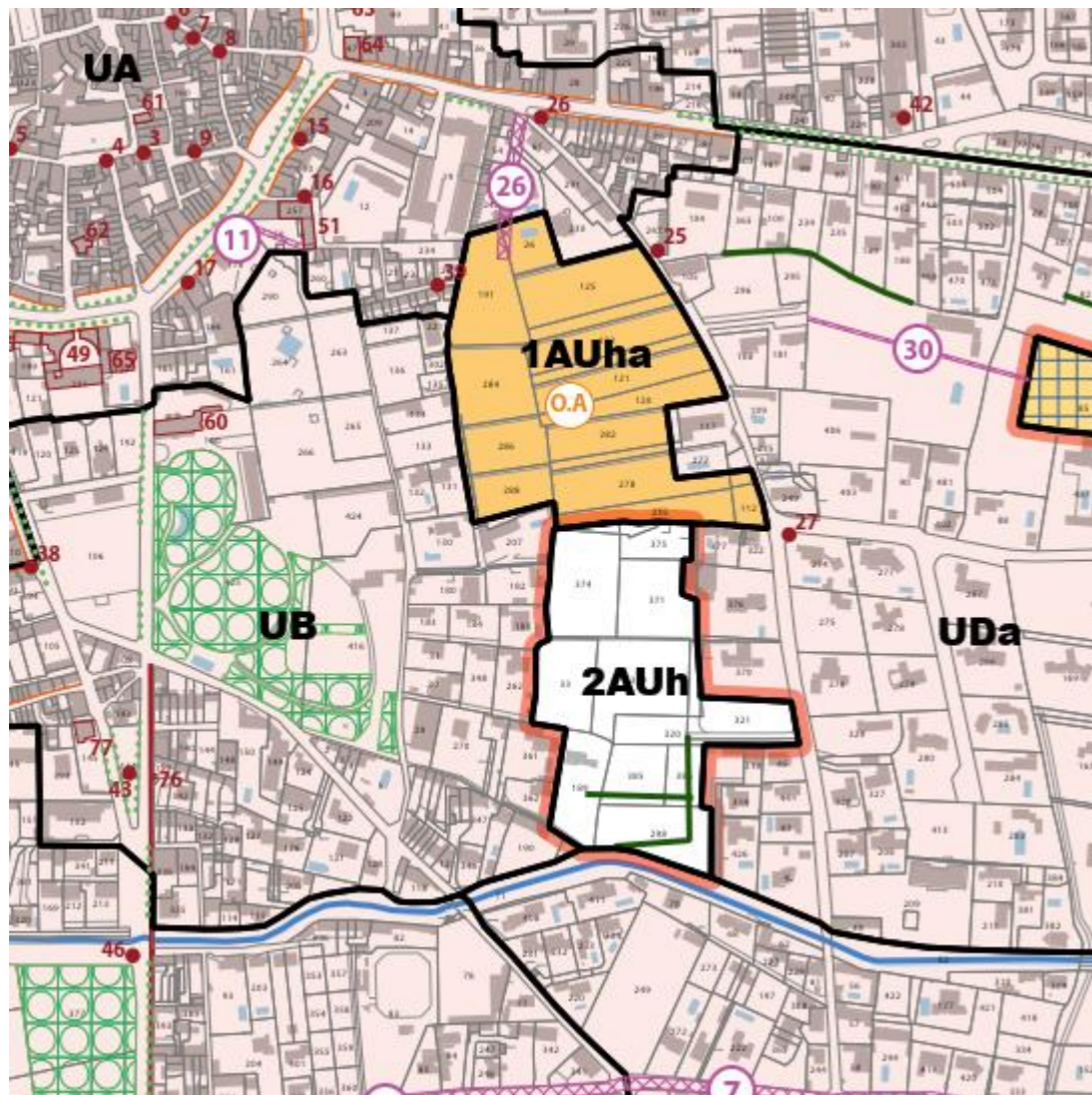
- Le classement de cette partie en zone AU1f, l'indice f est lié au projet prévu sur le secteur, dans la même logique que les autres secteurs du PLU. Il suit exactement les mêmes règles d'urbanisme que la zone 1AUha.
- L'ajout de l'indice AU1f dans les sections du règlement concerné
- L'ajout des OAP correspondantes au projet

Le zonage du PLU ne fait pas apparaître les parcelles 439 et 438 issues d'une division de la parcelle 374, ni les parcelles 440 et 441, issues d'une division de la parcelle située juste au Nord.

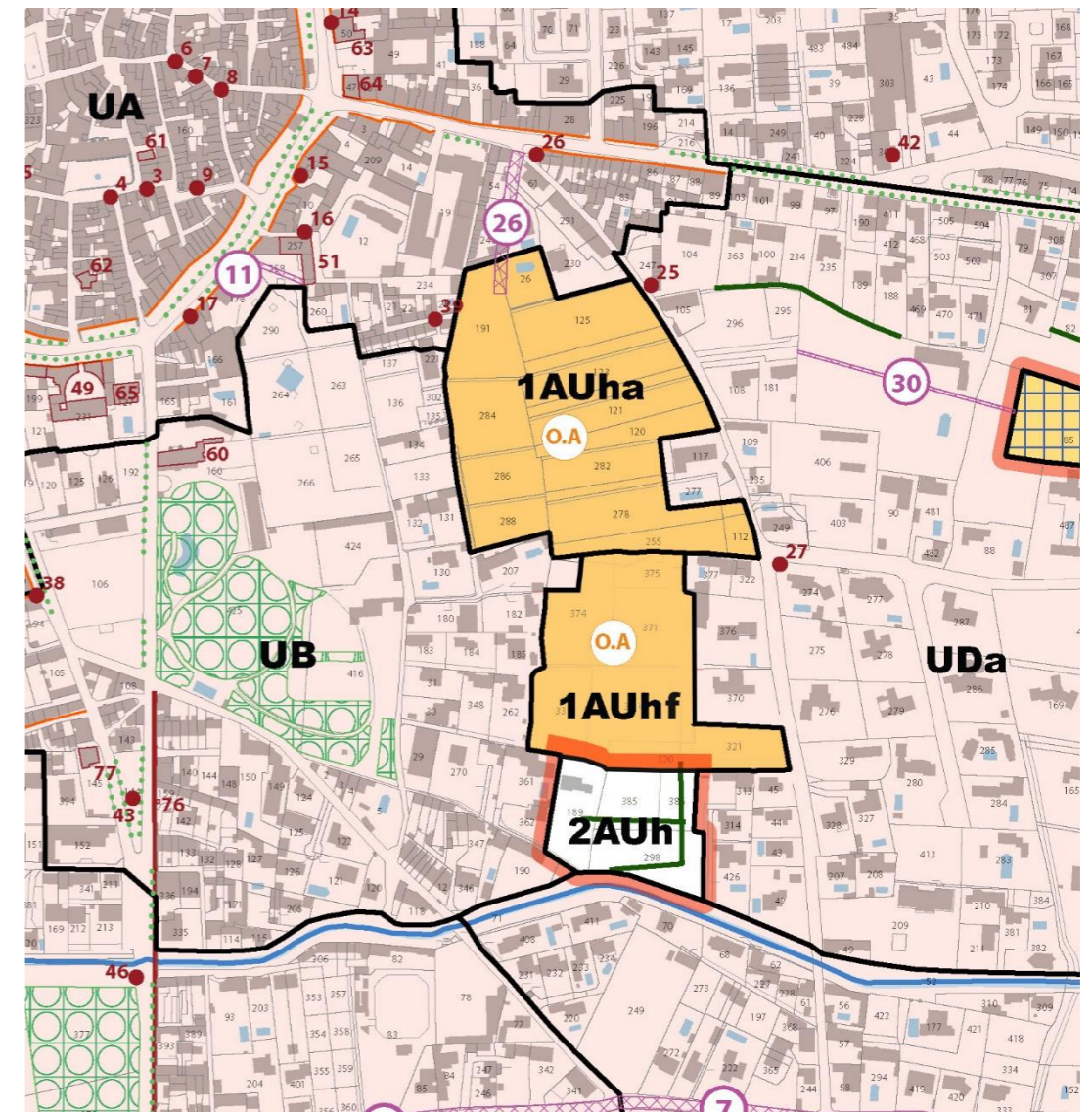
Le nouveau zonage intègre les parcelles 439 et 441 en zone 1AUhf et les parcelles 438 et 440 en zone UB, qui est le zonage contigu le plus adapté.

Une bande de la parcelle 376 est également intégrée

Voir terrain d'assiette de l'opération



Extrait du plan de zonage existant



Extrait du nouveau plan de zonage à adopter (indicatif)

Les modifications des dispositions générales :

Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE
DG2 – Contenu des documents graphiques du plan local d'urbanisme (p.7)	<p>2/Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 1AUhd et 1AUhe ; - Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU 	<p>2/Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 1AUhd, 1AUhe et 1AUhf; - Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU

Les modifications des dispositions détaillées dans la section 1AUh du PLU :

Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE																					
Notice chapeau (p.89)	<p>La zone comprend plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUha : les Cèdres - 1AUhb : Vallat Neuf - 1AUhc : Ussol - 1AUhd : Le Sarret - 1AUhe : La Roche <p>Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.</p>	<p>La zone comprend plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUha : les Cèdres - 1AUhb : Vallat Neuf - 1AUhc : Ussol - 1AUhd : Le Sarret - 1AUhe : La Roche - 1AUhf : La Closerie Sainte-Estelle <p>Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.</p>																					
1AUh3 : Mixité sociale et fonctionnelle	<p>Explication du dispositif</p> <p>Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après</p> <p>Tableau des secteurs de Mixité Sociale</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Localisation</th> <th>Programme de logements</th> <th>Nombre minimum de logements affecté au logement social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 AUHa dit Les cèdres</td> <td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td> <td>un minimum de 38 logements locatifs sociaux</td> </tr> <tr> <td>Zone 1 AUHd dit Le Sarret</td> <td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td> <td>un minimum de 32 logements locatifs sociaux</td> </tr> </tbody> </table>	Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social	Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux	Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux	<p>Explication du dispositif</p> <p>Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après</p> <p>Tableau des secteurs de Mixité Sociale</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Localisation</th> <th>Programme de logements</th> <th>Nombre minimum de logements affecté au logement social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone 1 AUHa dit Les cèdres</td> <td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td> <td>un minimum de 38 logements locatifs sociaux</td> </tr> <tr> <td>Zone 1 AUHd dit Le Sarret</td> <td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td> <td>un minimum de 32 logements locatifs sociaux</td> </tr> <tr> <td>Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle</td> <td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td> <td>un minimum de 38 logements locatifs sociaux</td> </tr> </tbody> </table>	Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social	Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux	Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux	Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux
Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social																					
Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux																					
Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux																					
Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social																					
Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux																					
Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux																					
Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux																					

<p>1 AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions (p.91)</p>	<p>B- Hauteur des constructions S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :</p> <p><u>la hauteur des constructions</u></p> <p>Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhd et 1AUhe : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.</p> <p>Dans le secteur 1AUhc : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.</p>	<p>B- Hauteur des constructions S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :</p> <p><u>la hauteur des constructions</u></p> <p>Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhd, 1AUhe et 1AUhf : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.</p> <p>Dans le secteur 1AUhc : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.</p>
	<p>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe : Les constructions peuvent s'implanter soit : - en limite ; - en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres.</p> <p>En secteur 1AUha : Les constructions 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 3 mètres.</p>	<p>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe : Les constructions peuvent s'implanter soit : - en limite ; - en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres.</p> <p>En secteur 1AUha et 1AUhf : Les constructions 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 3 mètres.</p>

Ajout des OAP correspondantes au projet

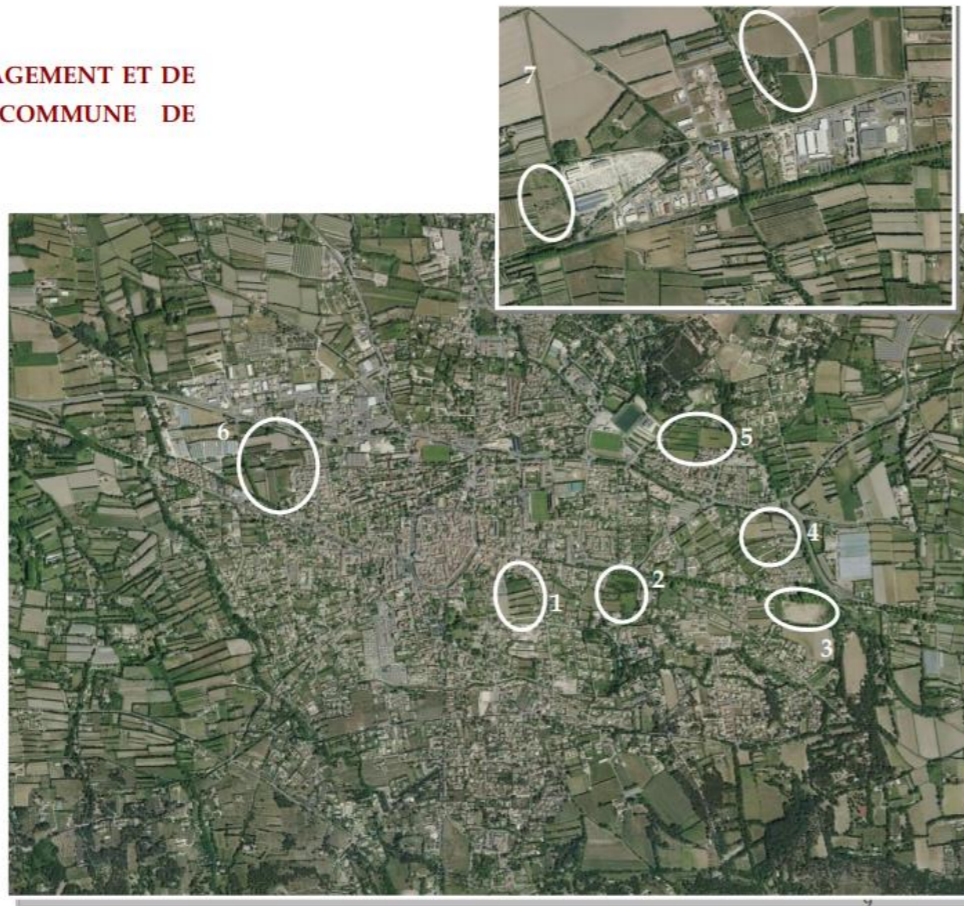
- Ajout de l'OAP n°8 : La Closerie Sainte-Estelle, p. 9

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.



Extrait des OAP existantes p.9

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.
- OAP 8 : La Closerie Sainte-Estelle



Nouvelle présentation des OAP à adopter

- Ajout du contenu de l'OAP n°8 : La Closerie Sainte-Estelle (voir document en annexe)

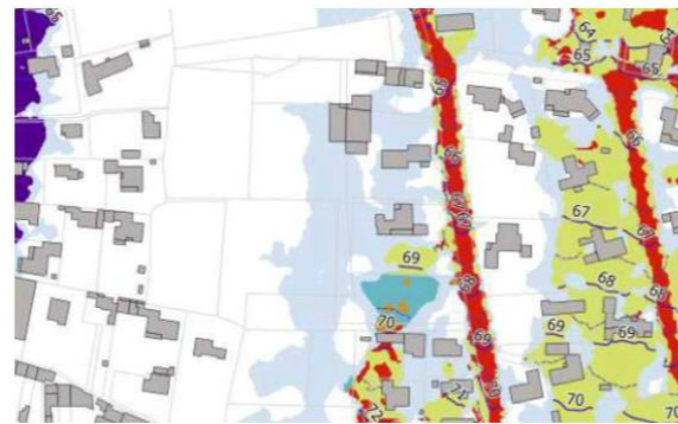
8. OAP N°8 La Closerie Sainte-Estelle

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

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



La partie Est du site est inclus en zone grise d'aléa ruissellement résiduel. Une partie de l'entrée du site, côté Avenue Jean de Servières, est en zone bleu d'aléa faible.



1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à optimiser l'enveloppe bâtie existante en mobilisant cet important gisement foncier, localisé à proximité immédiate du centre-ville. L'objectif étant de :

- permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes, des petits ménages et des saisonniers (logements plus petits, financièrement accessibles) ;
- urbaniser le secteur à travers une densité adaptée, en lien avec les secteurs voisins : Les Cèdres au Nord et possible extension au Sud.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

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

La hauteur des constructions est limitée au R+2, en cohérence avec l'habitat de ville présent aux alentours.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Une continuité naturelle Est-Ouest et Nord-Sud, support de la trame verte communale, est à aménager.

Les espaces verts sont également à favoriser au niveau des logements collectifs où des espaces plantés/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).

PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes. Cette trame intégrera au maximum les plantations existantes, à l'exception des essences allergènes (cyprès, par ex.) ou invasives.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera :

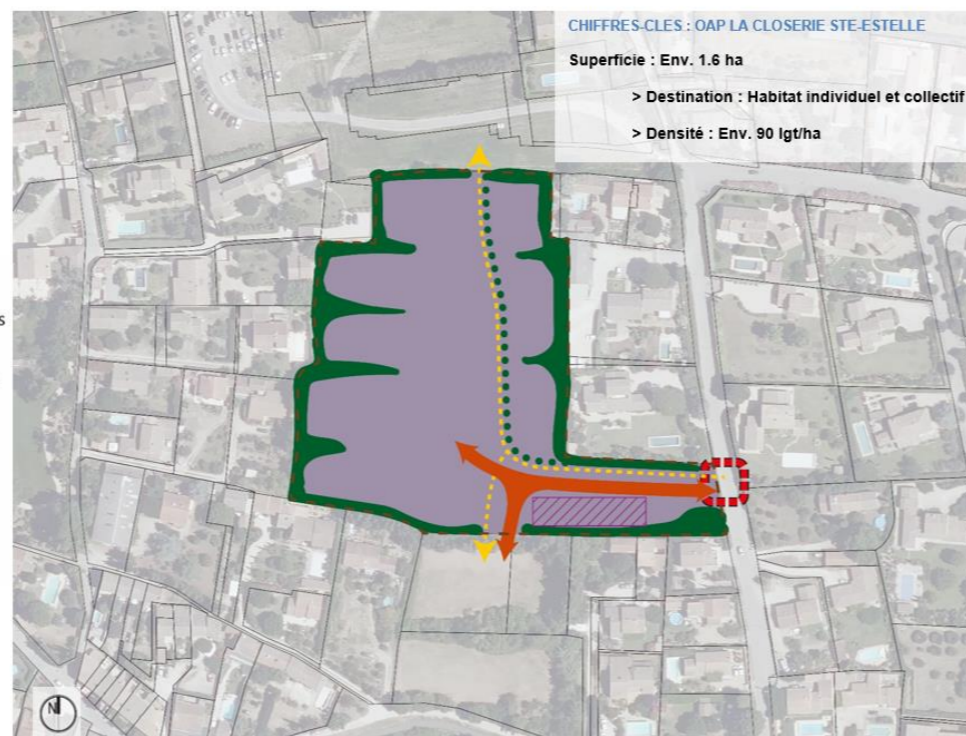
- une offre de logements diversifiée composée :
 - o d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 125 logements ;
 - o d'une offre d'habitat individuels en R+1 maximum d'environ 25 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 150 logements.

Densité moyenne : environ 90 logements/ha.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



- - Périmètre du site
- Création de logements individuels et collectifs (R+1/R+2)
- Espace pressenti pour la création de logements sociaux
- Principe d'accès
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce
- Frange paysagère
- Accompagnement végétal

MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

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

RISQUES

La petite partie du site située en risque d'inondation par ruissellement intégrera des constructions permettant le passage de l'eau de ruissellement et son infiltration dans le sol (pilotis par exemple).

Sur le reste du site, non soumis au risque d'inondation, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone B2 : faiblement à moyennement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales adaptées à ce risque.

Les travaux devront intervenir aux saisons les plus favorables pour éviter la perturbation des espèces faunistiques et floristiques à enjeux.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être géré tel que décrit au règlement du PLU. Les aménagements devront être intégrés au paysage, par la plantation de haies ou d'arbres aux abords des aires de stationnement, ou bien dissimulés en sous-sol.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

La desserte s'effectuera via l'Avenue Jean de Servières, situé à l'Est du projet. Des jonctions doivent être prévues vers le Sud du site, en voiture et en modes doux, et vers le Nord du site, uniquement pour les modes doux.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur devra se raccorder aux réseaux existants. (Cf Règlement du PLU)

PHASAGE

La taille de l'opération étant restreinte, une seule phase de réalisation sera prévue.



La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU
Dossier II- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
II.1 REGLEMENT – PIECES ECRITES



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :





La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

Dossier II- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
II.1 REGLEMENT – PIECES ECRITES
II.1.2 REGLEMENT DETAILLE – 1AUH



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :



ZONE 1AUh

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à dominante résidentielle devant faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- 1AUha : les Cèdres

- 1AUhb : Vallat Neuf

- 1AUhc : Ussol

- 1AUhd : Le Sarret

- 1AUhe : La Roche

- 1AUhf : La Closerie Sainte-Estelle

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

ARTICLE 1AUh 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 :

1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations autres que celles visées à l'article 1AUh2 ;

2 - les constructions à destination d'industrie ;

3- les constructions à destination d'entrepôt ;

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

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

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 250 m².

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.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation délimité sur le plan des risques 2/2, l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des aménagements hydrauliques permettant de modifier l'aléa et la justification de la modification de l'aléa.

ARTICLE 1AUh 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à -urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après

Tableau des secteurs de Mixité Sociale

Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social
Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux
Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux
Zone 1 AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux

Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Explication du dispositif

Dans les terrains concernés par un emplacement réservé « de Mixité Sociale » définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après :

Tableau des servitudes (emplacements réservés) de Mixité Sociale

N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social
SMS 1	Le Valat	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 15 logements locatifs sociaux
SMS 2	Ussol	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 5 logements locatifs sociaux

ARTICLE 1AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à 50%.

B- Hauteur des constructions

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

la hauteur des constructions

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

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.

Dans le secteur 1AUhc :

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies départementales et à 3 mètres des limites des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe :

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en limite ;
- en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres.

En secteur 1AUha et 1AUhf :

Les constructions 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 3 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

ARTICLE 1AUh 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1AUh 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m ² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m ² .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m ² de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum

5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m ² de SDP de salle de café ou de restaurant.	de la surface de réserves doit être aménagée.
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m ² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

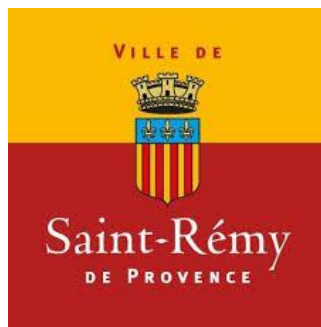
	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE 1AUh 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE 1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

Dossier II- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
II.1 REGLEMENT – PIECES ECRITES
II.1.1 DISPOSITIONS GENERALES



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :



ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- 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

2/Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- 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, 1AUhd, 1AUhe et 1AUhf ;
- Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone agricole, dite zones **A** comprenant :

- 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 Aprn relatif aux paysages remarquables de la DPA.

4/Les zones naturelles et forestières - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone Naturelle, dite zone **N** comprenant :

- 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_{pnr}** correspondant à la décharge de matériaux inertes ;
- le secteur **Npv** relatif à une zone « photovoltaïque.

5/ Autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les 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 recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les secteurs concernés par une obligation de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151- 11 du code de l'urbanisme
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux et servitudes au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme



La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU
Dossier II- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
II.2 PLAN DE ZONAGE



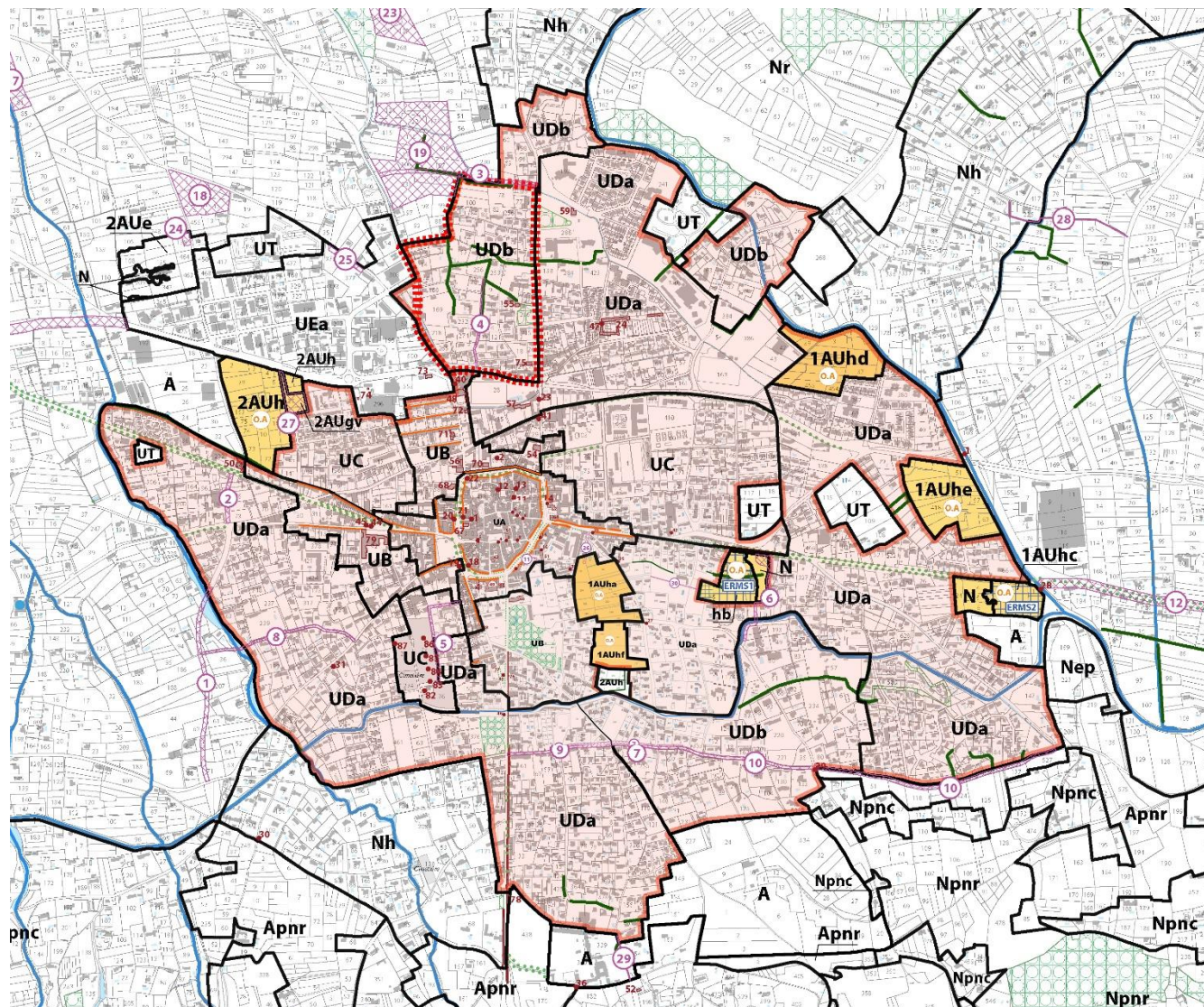
Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :



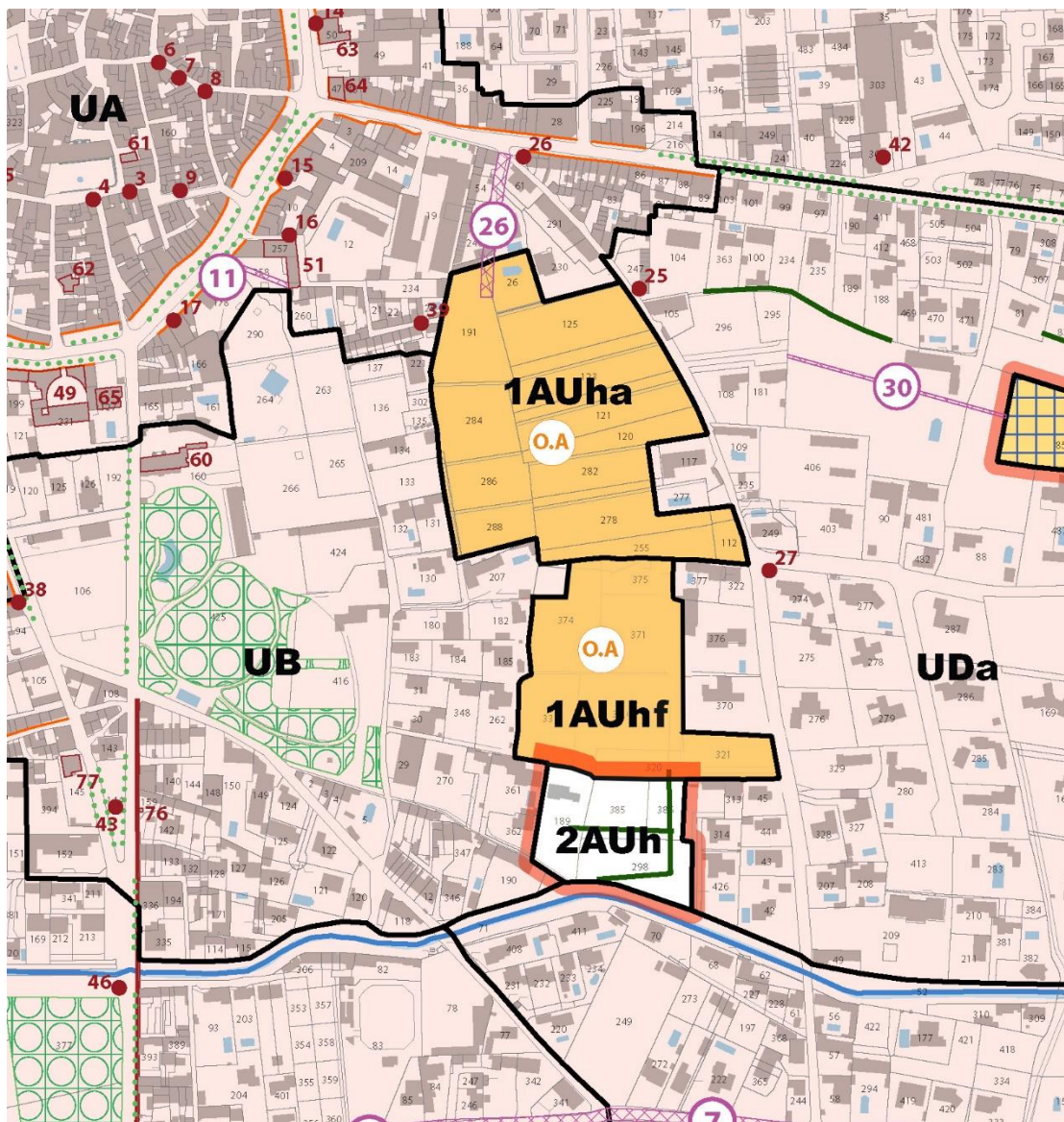
Plan élargi – Extrait du plan de zonage PLU projeté (indicatif)



















Légende :

	Limite de zone
UA	Nom de zone
	Espaces Boisés Classés
	Emplacements réservés Numéro d'ER
	Alignements urbains structurants
	Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
	Patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysage Alpilles (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
	Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Haies et autres continuités arbustives à préserver (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
	Secteur de Mixité Sociale (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)
	Emplacement réservé de Mixité Sociale (au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)
	Périmètre d'attente de projet (au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme)
	Changement de destination possible (au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
	Cours d'eau
	OAP de secteurs d'aménagement (au titre de l'article R.151-8° du code de l'urbanisme)
	Périmètre de protection autour de la station d'épuration (au titre de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme)
	Servitudes d'Utilité Publique d'effet en projet pour la maîtrise de l'urbanisme (au titre de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme)

Plan zoomé – Extrait du plan de zonage PLU projeté (indicatif)



Légende :

-  **Limite de zone**
- UA** **Nom de zone**
-  **Espaces Boisés Classés**
-  **Emplacements réservés**
Numéro d'ER
-  **Alignements urbains structurants**
-  **Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger**
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  **Patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysage Alpilles**
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  **Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles**
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  **Haies et autres continuités arbustives à préserver**
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  **Secteur de Mixité Sociale**
(au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)
-  **Emplacement réservé de Mixité Sociale**
(au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)
-  **Périmètre d'attente de projet**
(au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme)
-  **Changement de destination possible**
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
-  **Cours d'eau**
-  **OAP de secteurs d'aménagement**
(au titre de l'article R.151-3° du code de l'urbanisme)
-  **Périmètre de protection autour de la station d'épuration**
(au titre de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme)
-  **Servitudes d'Utilité Publique d'effet en projet pour la maîtrise de l'urbanisation**
(au titre de l'article R.151-34-1° du code de l'urbanisme)



La Closerie Sainte-Estelle

SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

ANNEXE III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

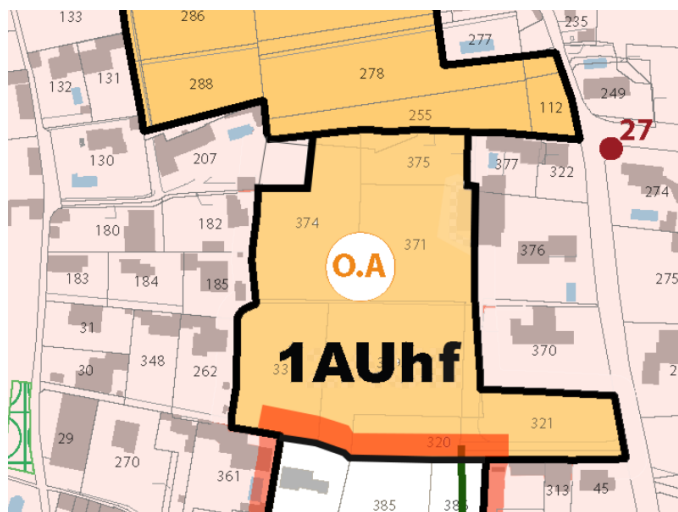
- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.
- OAP 8 : La Closerie Sainte-Estelle



8. OAP N°8 La Closerie Sainte-Estelle

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

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



La partie Est du site est inclus en zone grise d'aléa ruissellement résiduel. Une partie de l'entrée du site, côté Avenue Jean de Servières, est en zone bleu d'aléa faible.










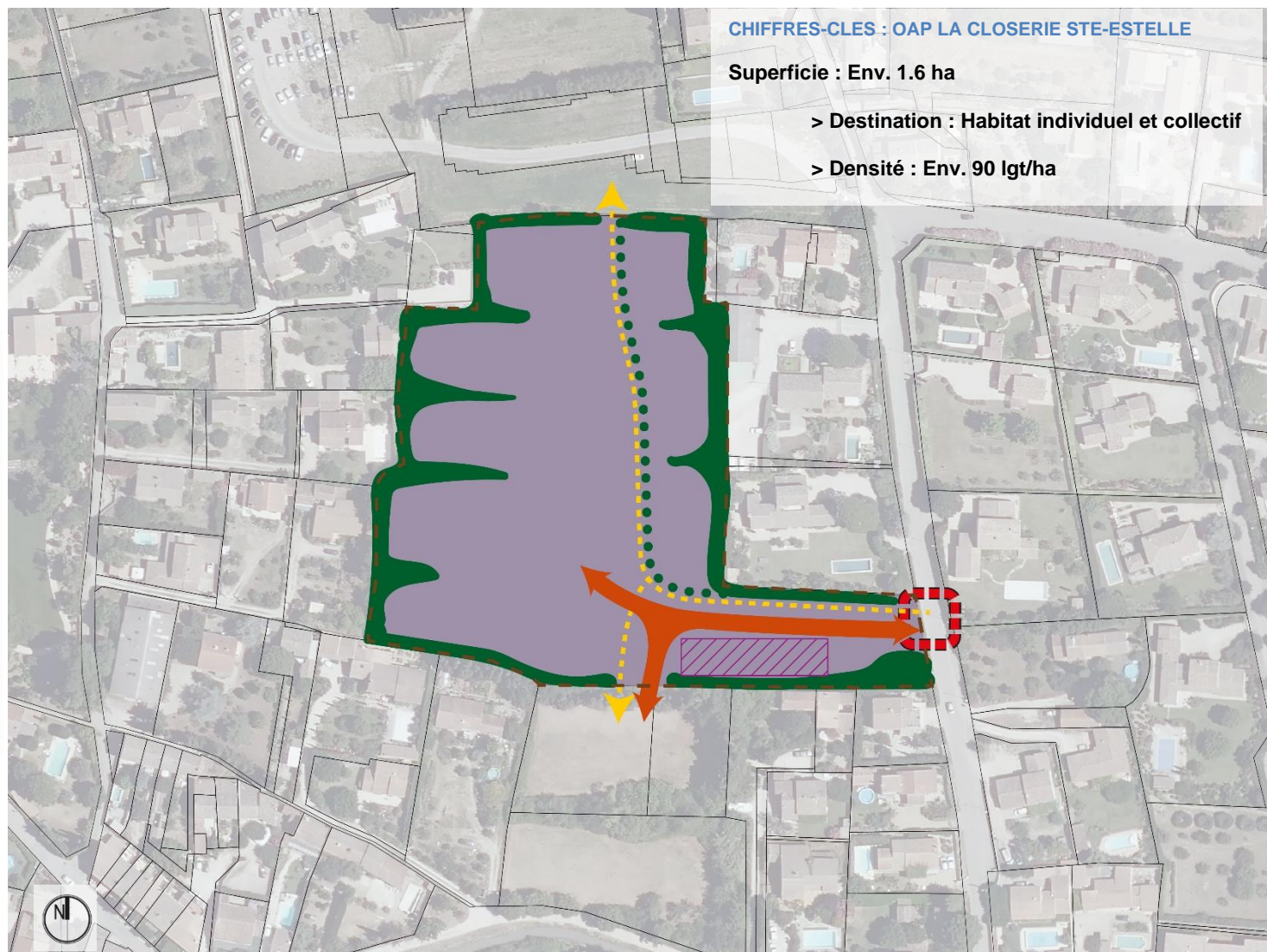
1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à optimiser l'enveloppe bâtie existante en mobilisant cet important gisement foncier, localisé à proximité immédiate du centre-ville. L'objectif étant de :

- permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes, des petits ménages et des saisonniers (logements plus petits, financièrement accessibles) ;
- urbaniser le secteur à travers une densité adaptée, en lien avec les secteurs voisins : Les Cèdres au Nord et possible extension au Sud.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

-  Périmètre du site
-  Création de logements individuels et collectifs (R+1/R+2)
-  Espace pressenti pour la création de logements sociaux
-  Principe d'accès
-  Principe de desserte
-  Principe de liaison douce
-  Frange paysagère
-  Accompagnement végétal



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

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

La hauteur des constructions est limitée au R+2, en cohérence avec l'habitat de ville présent aux alentours.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Une continuité naturelle Est-Ouest et Nord-Sud, support de la trame verte communale, est à aménager.

Les espaces verts sont également à favoriser au niveau des logements collectifs où des espaces plantés/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).

PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes. Cette trame intégrera au maximum les plantations existantes, à l'exception des essences allergènes (cyprès, par ex.) ou invasives.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera :

- une offre de logements diversifiée composée :
 - o d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 125 logements ;
 - o d'une offre d'habitat individuels en R+1 maximum d'environ 25 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 150 logements.

Densité moyenne : environ 90 logements/ha.

MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

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

RISQUES

La petite partie du site située en risque d'inondation par ruissellement intégrera des constructions permettant le passage de l'eau de ruissellement et son infiltration dans le sol (pilotis par exemple).

Sur le reste du site, non soumis au risque d'inondation, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone B2 : faiblement à moyennement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales adaptées à ce risque.

Les travaux devront intervenir aux saisons les plus favorables pour éviter la perturbation des espèces faunistiques et floristiques à enjeux.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être géré tel que décrit au règlement du PLU. Les aménagements devront être intégrés au paysage, par la plantation de haies ou d'arbres aux abords des aires de stationnement, ou bien dissimulés en sous-sol.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

La desserte s'effectuera via l'Avenue Jean de Servières, situé à l'Est du projet. Des jonctions doivent être prévues vers le Sud du site, en voiture et en modes doux, et vers le Nord du site, uniquement pour les modes doux.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur devra se raccorder aux réseaux existants. (Cf Règlement du PLU)

PHASAGE

La taille de l'opération étant restreinte, une seule phase de réalisation sera prévue.



La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

DOSSIER II – DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
II.3 - ANNEXES



Promoteur :



Maîtrise d'œuvre :





Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° 003794/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur
sud « Les Cèdres » de la commune SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13)**

N°MRAe
003794/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu l'avis conforme du 30/12/2024 n° CU-2024-3848 de la MRAe PACA de soumission à évaluation environnementale relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence (13) liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur sud « Les Cèdres » ;

Vu la demande de retrait du dossier d'examen au cas par cas déposé le 07/11/2024 enregistré sous le numéro CU-2024-3848 ;

Vu la nouvelle réception enregistrée sous le numéro 003794/KK AC PLU en date du 18/06/2025, relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur sud « Les Cèdres » de la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13) déposée par la commune de SAINT REMY DE PROVENCE en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE, d'une superficie de 90 km², compte 9 547 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 18/12/2018, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 24/07/2018 ;

Considérant que la déclaration de projet valant mise en compatibilité (DP-MEC) du PLU de SAINT-REMY-DE-PROVENCE a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation environ 1,6 ha du secteur « Les Cèdres » pour permettre la réalisation d'une opération de construction de 151 logements¹ ;

Considérant que la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE a procédé au retrait du dossier d'examen au cas par cas déposé le 07/11/2024 enregistré sous le numéro CU-2024-3848 afin de transmettre un nouveau dossier « enrichi et complété » ;

-
- 1 - 16 maisons bi-orientées répartis dans 4 bastides en R+1
- 9 maisons en bande en R+1, de surfaces habitables comprises entre 100 m² et 125 m²
- 88 logements collectifs, répartis dans 6 petits bâtiments en R+2 de 13 à 20 logements en accession
- 38 logements locatifs sociaux en R+2 à destination des saisonniers

Considérant que le dossier nouvellement transmis apporte les informations sur les vulnérabilités du secteur de projet concernant les enjeux environnementaux et sanitaires et qu'il procède à l'évaluation des incidences potentielles de la DP-MEC du PLU sur :

- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et potentiellement des zones humides ;
- la préservation du paysage et du patrimoine ;
- les risques naturels et potentiellement les inondations ;
- le transport, les mobilités et les déplacements ;
- la prise en compte des incidences liées au trafic routier ;
- la préservation de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur sud « Les Cèdres » de la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

Le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur sud « Les Cèdres » de la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de SAINT REMY DE PROVENCE rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

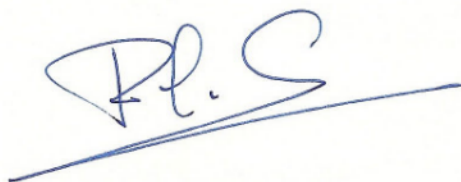
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à l'opération d'aménagement de logements du secteur sud « Les Cèdres » de la commune de SAINT-REMY-DE-PROVENCE (13) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis sera mis en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Fait à Marseille, le 6 août 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA





La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

ANNEXE – NOTICE PAYSAGERE



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



NOTICE PAYSAGERE

Le projet est desservi en voiture par l'avenue Jean de Servières par une voie minimaliste en impasse avec aire de retournement. L'objectif est de limiter au maximum la présence de la voiture dans le quartier ainsi que les surfaces imperméabilisées par la route. Un large stationnement en sous-sol est accessible via une rampe et se déploie sous les logements collectifs au centre du projet. L'aménagement routier permet un accès vers les parcelles en 2AUh situées au Sud, vers le canal des Alpines

Une boucle apaisée permet une circulation aisée des piétons et vélos, qui peuvent également accéder aux logements via la nouvelle voie créée par le secteur des Cèdres.

Le sol étant peu infiltrant, les eaux pluviales sont récupérées et stockées dans les cuves enterrées, inclus dans les bâtiments.

Les aménagements paysagers se concentrent sur les franges de l'opération, en fond de jardin des lots privés, afin de diminuer les vis-à-vis avec les riverains.

Les espaces communs intégreront des massifs arbustifs pour créer une barrière naturelle et protéger l'intimité des logements collectifs au rez-de-chaussée.

Les locaux des ordures ménagères sont intégrés à l'entrée du projet au sein du cocon végétal qui ceinture les abords du projet.

La palette végétale est composée d'espèces méditerranéennes, résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les arbres seront préférentiellement : arbre de Judée, érable de Montpellier, frêne à fleurs, arbousier, olivier commun, Lilas des Indes, poirier d'ornement...



Des arbres avec un port plus haut, favorisant la nidification, peuvent être encouragés : Chêne vert, Chêne pubescent, Micocoulier

Les arbustes seront utilisés pour accompagner les franges de l'opération en haie libre composée de 3 essences maximum. Le développement de la plante sera prévu en cohérence avec l'espace qui lui est imparti.

Les essences envisagées sont les suivantes :

Pistachier lentisque, Laurier rose, Filaire, Romarin, Sauges, Euphorbes, Buplèvre, Saules arbustifs, Cistes, Sarriette, Thym, Laurier-Tin, Nerprun alaterne...



NOTE
DE COMPATIBILITE DU PROJET
AVEC LA DIRECTIVE DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR
DES PAYSAGES DES ALPILLES
SAINT REMY DE PROVENCE



SOMMAIRE

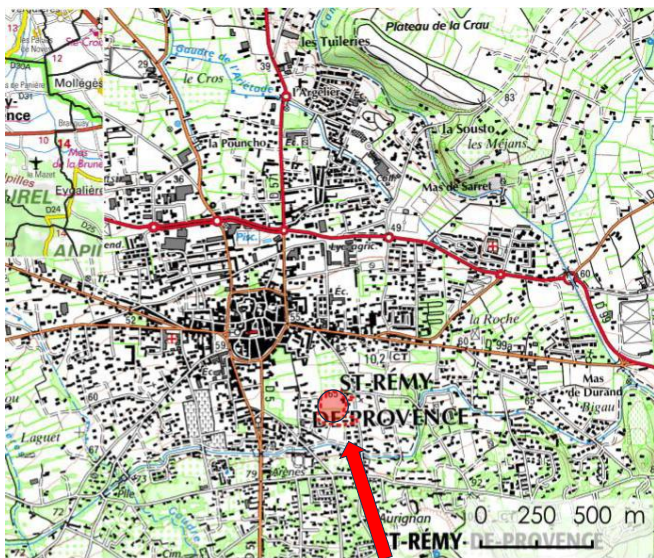
1.	UN PROJET INTEGRE A SON ENVIRONNEMENT	3
1.1	Localisation	3
2.	TABLEAU DE COMPATIBILITE.....	4
2.1	un projet compatible avec la « directive paysagere des alpilles »	4

1. UN PROJET INTEGRE A SON ENVIRONNEMENT

1.1 LOCALISATION

- La zone d'étude se situe au niveau Sud-Est du centre urbain de Saint-Remy-de-Provence.
- D'un point de vue géographique, la zone d'étude est située en contexte urbain, à moins de 400 m du centre-ville.

Au niveau du secteur d'étude, les anciennes parcelles agricoles ont été progressivement urbanisées. En 2023, la zone d'étude est intégralement occupée les activités de l'entreprise des Jardins de Glanum.

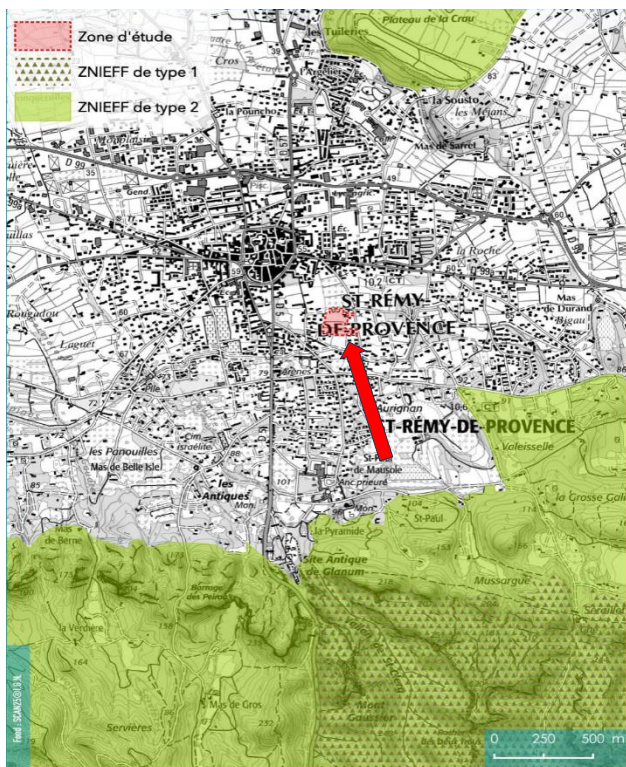


Carte de localisation du projet

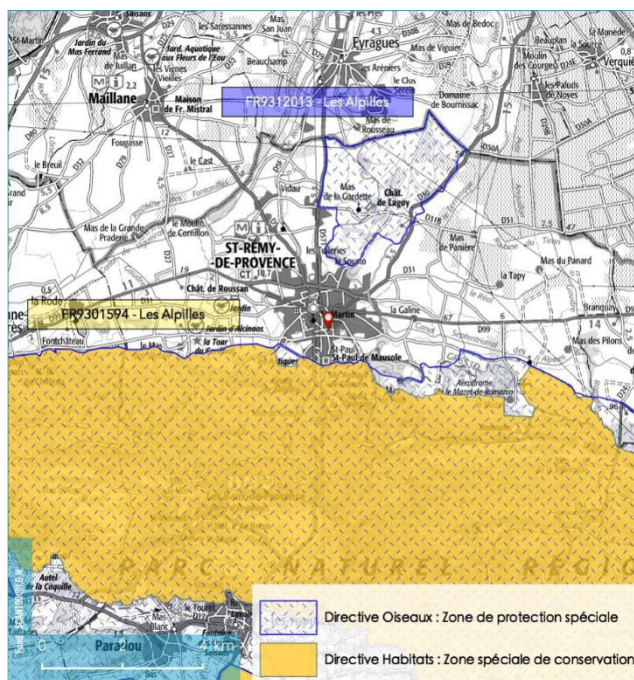


Vue aérienne du site

La zone d'étude n'est pas concernée par une ZNIEFF.
Les périmètres les plus proches se situent au niveau du massif des Alpilles



La zone d'étude n'est pas concernée par le périmètre d'un site NATURA 2000 défini au titre de la Directive 2009/147 dite Directive Oiseaux ou de la Directive 92/43 dite Directive Habitats. Les sites les plus proches sont situés au niveau du massif des Alpilles à 1 km au Sud.



2. TABLEAU COMPARATIF DE COMPATIBILITE

2.1 UN PROJET EN COMPATIBILITE AVEC LA « DIRECTIVE PAYSAGERE DES ALPILLES »

1.Les recommandations pour pérenniser certaines structures paysagères identifiées comme majeures au regard de l'identité des paysages des Alpilles.

Recommandations		démonstration de l'intégration du projet
1	<i>Favoriser le maintien des "chemins d'eau"</i>	Le Canal des Alpines passe env. à 100m au sud de l'assiette de l'opération et ne concerne pas l'opération
2	<i>Favoriser le maintien des haies structurantes</i>	Les haies entourant le site sont gardées et mises en valeur dans sa totalité.
3	Préserver le patrimoine arboré des routes et certains accès privés	L'opération est desservie par une rue interne reliée à l'Av, Jean de Servières. Cet accès ne présente aucun patrimoine arboré important de même que L'Av. qui ne possède pas des arbres d'alignement le long de la parcelle.
4	Préserver l'échelle et la qualité des routes en limitant au maximum le trafic de transit	Le nouvel aménagement propose une optimisation du réseau viaire en forme de bouclage ayant un seul accès et desserte véhicules possible. Les parcours piétons sont privilégiés.
5	Favoriser le maintien des cultures traditionnelles au sec	Le projet est situé dans une "dent creuse" urbaine entourée de pavillonnaire de différentes densités. Il entre parfaitement dans la logique de l'évitement de l'étalement urbain. La palette végétale à planter intégrera la logique de la culture traditionnelle du sec.
6	Maitriser la richesse et la diversité du milieu naturel	Etant situé au sein de l'enveloppe urbanisé et en ne consommant pas de terrains agricoles supplémentaires, le projet respecte le cadre paysager et environnemental. Il participe à maintenir des continuités paysagères et écologiques au sein et en périphérie du projet. L'implantation des différents bâtiments prend en compte la topographie du terrain naturel par une adaptation au sol ne nécessitant que très peu de terrassement.
	Gérer le réseau de chemins et sentiers publics	Il préconise les liaisons piétonnes au cœur du site et est relié à des chemins existants vers le paysage environnant.
7	Maîtriser le développement du bâti	Pour une bonne intégration du projet, et le respect du tissu urbain existant, les hauteurs ont été adaptées depuis les abords (en R+1) vers le centre (en R+2). L'architecture s'inspire des modes de vie locaux. Dans le respect du contexte avoisinant, elle sera simple, mais manifeste dans le sens où il s'agit de définir une composition architecturale qui renforce l'identité du lieu et du quartier
8	Améliorer l'accueil et rechercher une harmonie entre le site et hébergement	Pour améliorer l'accueil, le projet privilégie la fraîcheur : plantations généreuses et qualitatives. Respect de 30% de pleine terre, forte végétalisation des espaces libres.

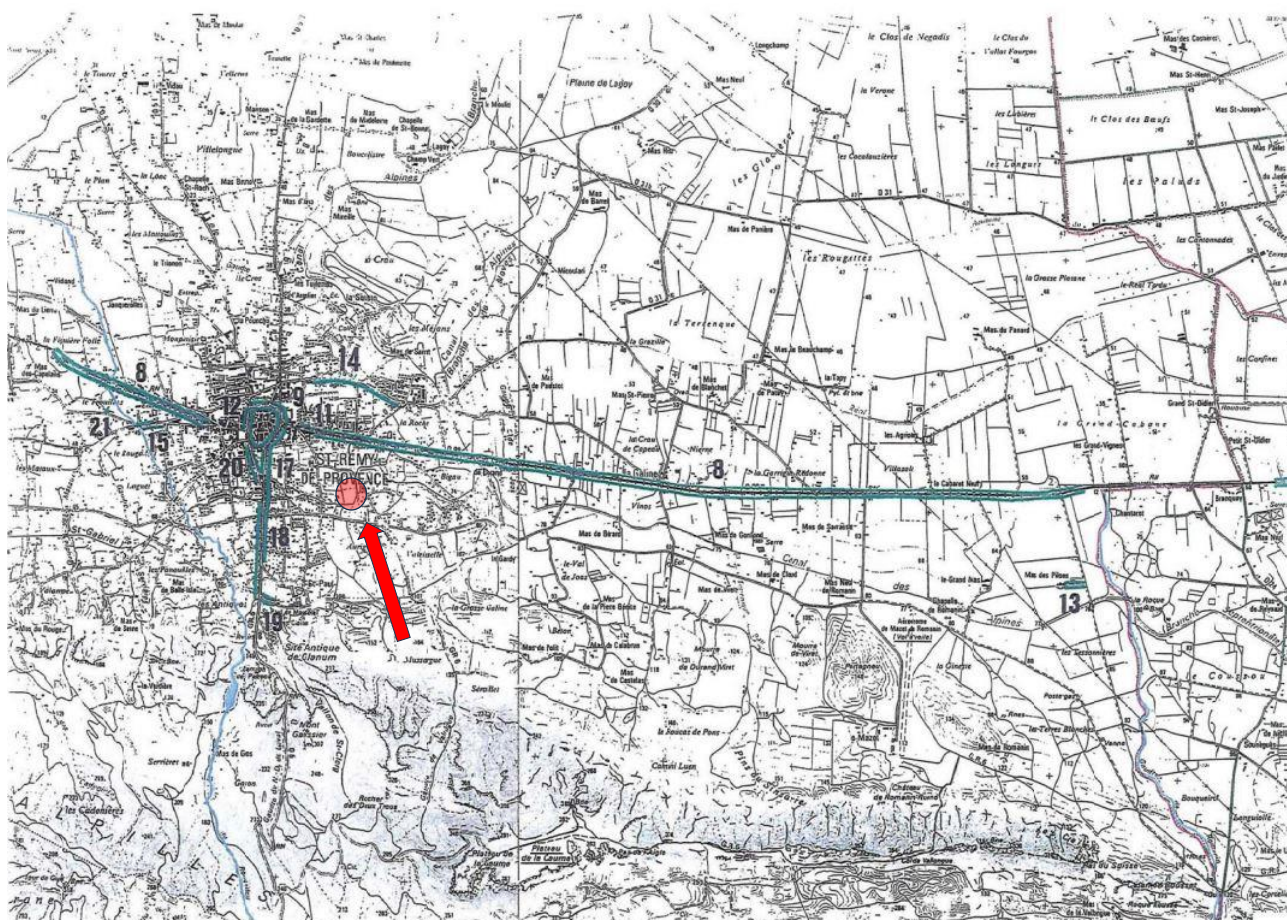
9	Minimiser des réseaux et de la publicité	Le projet prévoit la réalisation de réseaux enterrés.
10	Valoriser le patrimoine historique	Le site n'est pas concerné

2. Les documents graphiques à respecter:

Celui-ci poursuit le même principe de protection en intégrant des documents graphiques des éléments repérés. Il se décline en :

- a. Les alignements et arbres remarquables
- b. Les cônes de vue à préserver
- c. Les zones visuellement sensibles.

a. Les alignements d'arbres remarquables



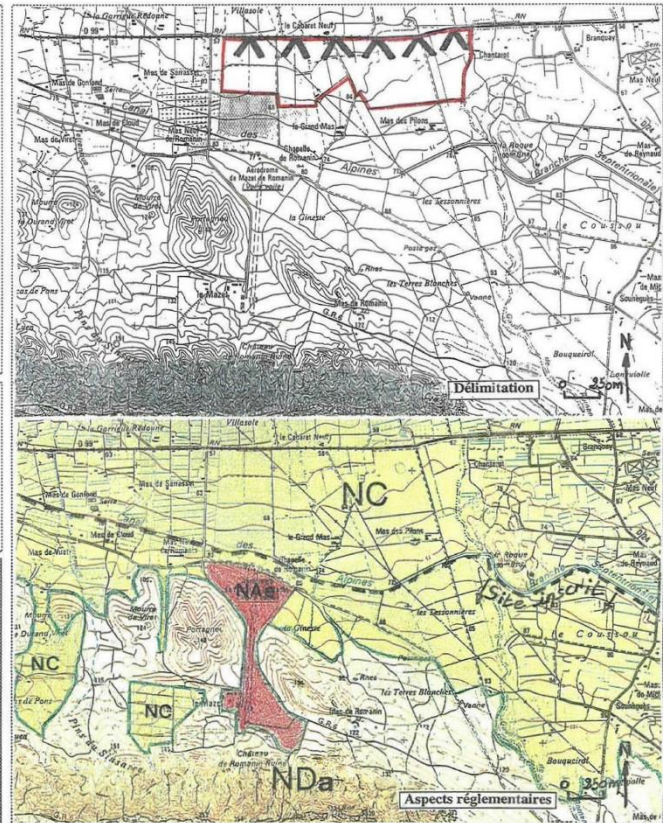
Carte appartenant aux documents graphiques de la Directive de protection et mise en valeur des paysages des Alpiilles (février 2005)

Comme démontré dans la carte ci-dessus, le site n'est pas concerné par la préservation des alignements d'arbres remarquables.

b. Les cônes de vue

Cône de vue n°2 : Saint Rémy de Provence

<p><u>Justification du choix du cône de vue :</u></p> <p>Cône de vue "événement visuel" de caractère "cinématique" unique dans les Alpilles</p> <p><u>Localisation :</u></p> <p>Percée visuelle vers les Alpilles, le long de la rive Sud de la RD 99 (à 4km à l'Est de Saint-Rémy-de-Provence), à travers les alignements de platanes.</p> <p><u>Intérêt du cône de vue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Séquence paysagère très intéressante sur l'itinéraire routier très fréquenté qui longe le versant Nord des Alpilles entre Arles et Cavaillon : la route passe en bordure de la plaine de Saint-Rémy appelée la "Petite Crau". La voûte des platanes plantés en alignement le long de la voie rend cet itinéraire particulièrement intéressant : rythme et linéarité. La "fenêtre" sur les Alpilles depuis le point de vue n°9, est un événement remarquable du parcours. • Vue exceptionnelle qui correspond, sur la totalité du linéaire de la RD 99, à l'unique fenêtre possible vers les Alpilles : ouverture importante sur 1,8 km à travers champs dans le paysage habituellement très cloisonné par les rideaux brise-vent dans la plaine cultivée. A cet endroit les cultures plein-champ, l'absence de haies denses et pérennes, l'absence de constructions, permettent de découvrir une très belle perspective sur la dentelle rocheuse des crêtes nord des Alpilles.
<p><u>Aspects réglementaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Site Inscrit des Alpilles par arrêté du 26 juillet 1963 • Zonage POS approuvé le 26.02.1986 - modifié le 14.10.1997 - En révision: Zone agricole NC avec disposition nouvelle dans le POS révisé d'un examen des projets de constructions éventuelles liées aux exploitations.
<p><u>Occupation des sols</u></p> <p>Depuis la RD99 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • premier plan : champs cultivés de blé et de maïs sur une profondeur de 40 m. environ. • deuxième plan : alignements d'arbres feuillus en limite de parcelles à environ 50 mètres de la route, et de peupliers le long du canal des Alpines situé à 100 mètres. • arrière plan : l'alignement spectaculaire des crêtes rocheuses très découpées. • passage d'une ligne HT traversant le site en biais, avec des pylônes dans la perspective dégagée. <p>A noter : la fragilité de cette ouverture dépend de la pérennité du type de cultures basses et sans écran visuel que peut constituer un bâtiment agricole (serres, hangar...) ou des plantations d'arbres éventuelles (haies en bordure de la D 99, haies agricoles denses...)</p>



Carte appartenant aux documents graphiques de la Directive de protection et mise en valeur des paysages des Alpilles (février 2005)



Plan du secteur élargi pour vérification du secteur d'études (source Géoportail)

Comme démontré dans la carte ci-dessus, le site n'est pas concerné par des cônes de vue à maintenir

c. Les zones visuellement sensibles

Zones visuellement sensibles : Saint-Rémy de Provence

Justification du choix des zones sensibles : 3 zones NC

Les zones sensibles retenues à Saint Rémy-de-Provence qui appartiennent aux espaces naturels caractéristiques du piémont des Alpilles situés en amont d'une ligne qui distingue approximativement la rupture de pente entre les collines et le piémont, sont obtenues par la superposition de cette ligne au zonage du POS :

- Les Zones NC sont des petits espaces de coteaux cultivés surtout en vignes, ce qui les distingue au milieu du paysage collinaire de transition entre la plaine irriguée de la Petite Crau (hortus) et les versants secs boisés (saltus) au pied des crêtes rocheuses remarquables des Alpilles à l'Est de Saint-Rémy, que l'on découvre depuis l'itinéraire renommé du G.R.6, avec d'Est en Ouest :
 - la zone cultivée et isolée de Romanin au pied du site historique des ruines du chateau médiéval, qui contraste fortement avec le versant boisé sec des Alpilles;
 - la zone de Camini-Luen qui communique entre deux collines boisées avec la plaine du Mas des Viret au Nord qui appartient au paysage de la petite Crau;
 - la zone de la Haute-Galline, avec une série de "clairières" cultivées autour du domaine.

Sont désormais classées en ND1 à l'occasion de la dernière révision du POS :

- la zone NC de Tor-Blan qui se trouve directement en contact de l'extension des quartiers à la périphérie au Sud de Saint Rémy, et donc particulièrement sensible à l'évolution urbaine au niveau même de la ligne de rupture de pente.
- La zone Nbb d'habitat diffus du vallon Valmouriane à l'Ouest de Saint Rémy qui pénètre dans le massif le long de la RD27, petite route secondaire pittoresque qui accède aux Baux de Provence en remontant le vallon naturel.

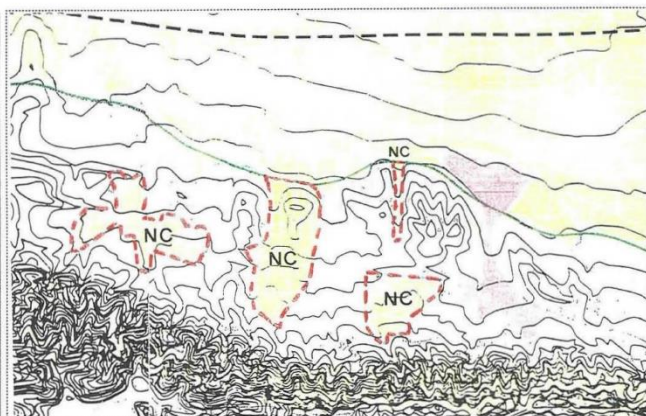
Occupation des sols et aspects réglementaires

Le règlement de la zone NC autorise les constructions liées à l'exploitation agricole :

- les zones agricoles de Romanin, de Camini-Luen, de la Haute Galline qui correspondent à des vignes appartenant au terroir AOC présentent un grand intérêt pour être pérennisées et maintenir aussi le caractère contrasté très particulier de cette série de "clairières" cultivées au pied du versant boisé et sauvage du Nord des Alpilles .

La zone de Tor Blan (ex NC), qui est encore gérée par l'agriculture bien que proche de l'urbanisation, représente maintenant un secteur naturel périurbain caractéristique désormais classé en tant que tel en zone ND1 du fait de sa sensibilité .

La zone du vallon Valmouriane (ex Nbb), où les constructions sont réparties dans un petit espace en fond de vallée, et dont la capacité visuelle de constructibilité atteinte par le paysage ainsi créé avec les jardins au coeur des bois nous indique qu'il faut arrêter son développement, ce qui est assuré par son classement en zone ND1.



Carte appartenant aux documents graphiques de la Directive de protection et mise en valeur des paysages des Alpilles (février 2005)



Carte du secteur élargi pour vérification du secteur d'études (source Géoportail)

Comme démontré dans la carte ci-dessus, le site n'est pas concerné non plus par des zones visuellement sensibles à respecter.