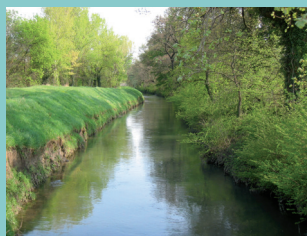


Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Auddicé Environnement



Agence Sud
Route des Cartouses
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 21 oct. 2008	Arrêt 11 déc. 2018	Mise à l'enquête 27 mai 2019	Approbation 12 nov. 2019
-----------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------	-----------------------------



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'expression d'un projet urbain.....	3
1.1 Qu'est-ce que le développement durable ?.....	3
2.1 Le contenu du PADD.....	3
2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune de Noves	5
Orientation n°1 : Mettre en valeur l'identité agricole et naturelle du territoire	6
Préserver les espaces agricoles	6
Protéger les éléments caractérisant la trame verte et bleue.....	7
Conserver les continuités écologiques.....	8
Préserver le grand paysage et les cônes de vue significatifs	8
Prendre en compte les risques naturels.....	9
Renforcer le végétal en milieu urbain.....	10
Orientation n°2 : Permettre un développement urbain maîtrisé, soucieux de l'économie de l'espace.....	11
Perspectives d'évolution démographique et besoins fonciers	11
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12
Programmer le développement de la commune avec des perspectives de population autour de 6 550 habitants à l'horizon 2028.....	14
Tendre vers un développement urbain cohérent autour des centralités	15
Permettre un développement maîtrisé du hameau des Paluds de Noves.....	15
Requalifier le secteur de la Gare à plus long terme	15
Privilégier le développement économique route de Châteaurenard (RD 28)	16
Orientation n°3 : Adapter les équipements publics et renforcer le cadre de vie.....	17
Maintenir l'identité du centre ancien et son attractivité.....	17
Améliorer le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacements doux.....	17
Mettre en adéquation les réseaux avec le projet communal.....	18
Carte de synthèse des orientations du PADD.....	19

INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospection pour que le PLU devienne un document d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi la carte de synthèse présentée à la fin du document doit être considérée comme un schéma de principe dont le contenu général est indicatif.

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

➤ Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « Our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Bruntland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable que l'on peut résumer d'une phrase simple :

« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

➤ Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 3 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins contrastés entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces, service, nature et loisirs, démocratie de proximité, etc. proximités aussi entre les différentes cultures de la ville, entre les groupes sociaux, les générations.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI^e siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

2.1 LE CONTENU DU PADD

➤ Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD.

Son contenu a évolué notamment avec la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aux termes de l'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 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."

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

➤ La portée juridique du PADD

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

En résumé :

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- Sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation dont l'esprit doit être respecté,
- Sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE NOVES

Noves est une commune qui connaît une croissance démographique continue depuis des décennies. Sa position géographique, ses dessertes routières, la proximité de l'échangeur autoroutier d'Avignon Sud et son cadre de vie rural font l'attractivité particulière du village.

La commune souhaite donc poursuivre le développement démographique et économique tout en conservant les caractéristiques patrimoniales qui font de Noves une commune où il fait bon vivre et lui confère un esprit village.

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

Conformément aux exigences des lois dites « grenelle de l'environnement », la commune de Noves pose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ce qui se traduit au niveau de son projet urbain par :

- retrouver une centralité autour du noyau ancien tout en permettant un développement maîtrisé du hameau des Paluds de Noves,
- densifier le tissu urbain en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque quartier (desserte, capacité des réseaux, etc.) et le risque inondation,
- préserver les espaces agricoles,
- préserver de l'urbanisation les espaces naturels emblématiques et les corridors écologiques relevés au niveau du diagnostic (trame verte et bleue).

Ainsi le projet urbain de la commune est constitué de trois orientations répondant à ces enjeux :

1- METTRE EN VALEUR L'IDENTITE AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

2- PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, SOUCIEUX DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE

3- ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET RENFORCER LE CADRE DE VIE

ORIENTATION N°1 : METTRE EN VALEUR L'IDENTITE AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

Marquée par une tradition rurale et une vocation agricole et naturelle encore bien présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité. C'est dans cette démarche que le projet communal se forge afin de prendre en compte les éléments garants d'un paysage diversifié et d'un cadre de vie agréable.

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

991 hectares sont cultivés ce qui représente 36% de la surface communale.

La commune, soucieuse de maintenir une activité agricole pérenne, a réalisé une étude afin d'évaluer le potentiel agricole et de déterminer les enjeux liés à cette activité.

Le maintien et le développement de l'agriculture locale passent avant tout par la mise en place d'une politique foncière basée sur la protection durable des terres.

Ces espaces constituent une composante importante du territoire communal d'un point de vue économique mais également d'un point de vue paysager et contribuent à la qualité du cadre de vie.

1. Réaffirmer la vocation agricole des terres

La zone agricole est confirmée sur :

- la plaine irriguée située sur la moitié sud du territoire communale,
- le plateau de la Petite Crau au sud-ouest de la commune (arboriculture, oléiculture et grandes cultures).



La commune entend conserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. C'est dans cette logique également que la commune souhaite poursuivre le développement urbain d'une façon maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. orientation n°2).

Une protection stricte des zones agricoles doit être assurée à l'exception de l'habitat diffus non agricole pour lequel une évolution encadrée sera admise à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations et leurs annexes. Le règlement du PLU viendra préciser les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

En dehors de ce cas, aucune construction autre que celle nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise.

D'autre part, par rapport au POS devenu caduc depuis le 27 mars 2017, plusieurs espaces sont restitués à la zone agricole :

- la partie non urbanisée des zones d'urbanisation future NAF à vocation de loisirs suivantes : « La Villargelle », « route de Cabannes », chemin des Mules » et « chemin du Pilon d'Agel » (26 ha environ). La vocation de loisirs est maintenue pour le centre aéré, les équipements sportifs et les deux campings existants ;

- la zone NAE2 à vocation d'activités économiques au Nord du canal des Alpines car concernée par le risque inondation (2,5 ha environ) ;
- une partie des zones NAE le long de la RD7n (27 ha environ) ;
- une partie de la zone NB chemin de la Muscadelle (1 ha environ) ;
- certains espaces classés en zone naturelle au POS sont restitués à la zone agricole dans le PLU au regard de la vocation agricole des terrains. C'est le cas notamment au nord-est de la commune après la RD 7n et sur le plateau de la Petite Crau.

2. Soutenir l'activité agricole

La commune souhaite impulser un projet de renouveau agricole qui pourrait s'articuler autour de plusieurs actions :

- encadrer les occupations du sol aux constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole afin d'enrayer le mitage que connaît cet espace,
- maîtriser et intervenir sur le foncier agricole (avec mise en place de conventions avec la SAFER, les propriétaires fonciers, etc.),
- renforcer l'identification et la promotion des produits,
- mieux valoriser les marchés locaux et être présents sur les circuits courts (vente directe, marchés de producteurs, « maisons de produits de pays », cantines scolaires, restauration, etc.)
- développer l'accueil à la ferme et l'éducation des jeunes générations,
- mettre en valeur le patrimoine agricole : réhabilitation des cabanons agricoles (chantier-école par exemple), mise en place de sentiers de découverte autour de cette thématique.

PROTEGER LES ELEMENTS CARACTERISANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement économique et touristique.

La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

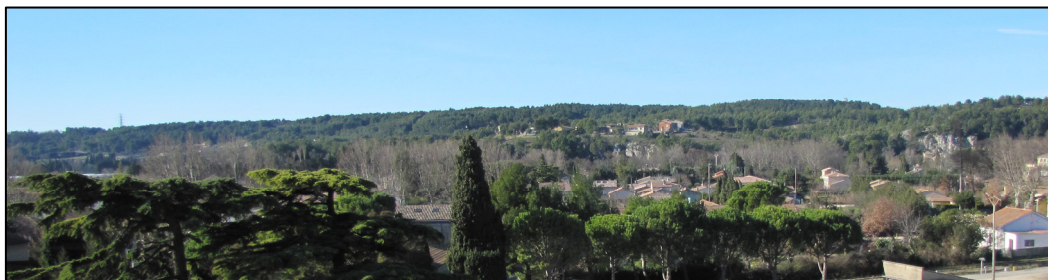
Au niveau du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le massif du Rougadou (trame verte), la Durance et le cours d'eau « Le Grand Anguillon » (trame bleue) sont identifiés comme réservoir de biodiversité et corridor écologique. Ces éléments sont également repris au niveau du volet environnemental du SCOT du Pays d'Arles.

1. Réaffirmer la vocation naturelle des reliefs boisés de la commune

La commune est caractérisée par deux reliefs collinaires qui structurent l'espace :

- la colline du Rougadou qui constitue la limite avec Chateaurenard à l'ouest du territoire communal,
- la colline du Pieu qui ceinture la partie nord du village avec en point d'appel la chapelle Notre Dame de Pitié, constituant un havre de calme et de verdure.

Vue sur le massif du Rougadou depuis la colline du Pieu



Une protection stricte de ces deux entités naturelles doit être assurée à l'exception des habitations existantes pour lesquelles il pourra être autorisée une extension mesurée et leurs annexes à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

D'autre part, au delà de l'habitat diffus, deux lotissements ont été aménagés (« La Tuilerie » et « La Font du Loup »). Desservis par le réseau d'assainissement collectif, ils sont maintenus en zone urbaine.

2. Les cours d'eau

Le réseau hydrographique est un élément identitaire de la commune.

Au delà de la Durance qui borde la limite Nord du territoire communal, classée site Natura 2000 et préservée en zone naturelle, la commune est traversée par deux cours d'eau du nord au sud : le Grand Anguillon et son affluent le Petit Anguillon.

Il s'agit de protéger la richesse naturelle et paysagère de ces deux cours d'eau et leur ripisylve :

- instauration de marge de recul des constructions par rapport aux berges,
- identification comme canaux d'assainissement agricole d'intérêt écologique.

Grand Anguillon



CONSERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les reliefs boisés, les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve et dans une moindre mesure les haies constituent les principales continuités écologiques sur le territoire communal.

Les boisements associés aux haies, notamment plurispécifiques, des zones agricoles représentent des espaces de biodiversité utilisés par la faune et la flore terrestre, qui permettent une connexion entre les corridors aquatiques et terrestres de la commune. Ce maillage permet une connexion entre la Durance au nord et la chaîne des Alpilles au sud.

PRESERVER LE GRAND PAYSAGE ET LES CONES DE VUE SIGNIFICATIFS

La commune dispose d'une richesse paysagère et des lieux de panoramas privilégiés, entre Luberon, Mont Ventoux et Alpilles.

Elle entend préserver ces ambiances paysagères par :

- l'arrêt du mitage de la zone agricole et naturelle,
- la préservation des cônes de vues identitaires.

Les principaux points de vue panoramiques sont :

- depuis la colline du Rougadou, des points de vue s'ouvrent sur la ville et les massifs environnants (Mont Ventoux, massif des Alpilles, massif du Luberon, etc.),
- depuis la colline du Pieu, des points de vue s'ouvrent sur le village et la colline du Rougadou en arrière-plan,
- Depuis la route D26 permettant de relier la plaine au plateau de la Petite Crau, un large panorama s'ouvre sur les Alpilles et des terrains en vignes en contrebas de la route. Cette zone agricole présente un enjeu en terme de potentiel agricole mais également en terme de paysage et de biodiversité. Elle est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). A cet égard, la commune retient le classement des terres de part et d'autre de la RD26 en zone agricole stricte dans laquelle aucune construction ne sera autorisée y compris les constructions agricoles.

Vues depuis la RD 26 sur le vignoble et les Alpilles



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Risque inondation

La commune est soumise au risque inondation par le débordement de la Durance dont le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) a été approuvé le 12 avril 2016.

La partie agglomérée de la commune est fortement impactée par le risque inondation et conduit la commune à redélimiter l'enveloppe urbaine.

La commune conçoit son projet d'aménagement en cohérence avec les risques identifiés en interdisant l'urbanisation dans les secteurs non encore construits soumis à un aléa fort ou modéré (prise en compte de l'existence du risque dans la redéfinition des zones d'urbanisation future).

Dans les secteurs déjà urbanisés soumis au risque inondation (centre urbain au sens de la doctrine de l'Etat), des mesures particulières de construction seront prescrites pour les nouveaux projets (surélévation des planchers notamment).

Hormis le hameau des Paluds de Noves, des secteurs d'habitats groupés sur le relief du Rougadou et la partie Sud du territoire sud du territoire communal, situés en dehors du périmètre d'étude du PPRI et de l'enveloppe hydrogéomorphologique, les secteurs urbanisés ou non de Noves sont soumis aux différents zonages du règlement du PPRI (zones RH, R2, R1, B2, B1 et Be).

Risque incendie – feu de forêt

La commune est soumise au risque feu de forêt sur les parties boisées de la commune (massif du Rougadou, bords de Durance, colline du Pieu). La commune intègre la connaissance du risque selon les prescriptions portées par l'Etat sur ces différents secteurs.

Risques géologiques (chutes de blocs, effondrement, glissement)

Les différents secteurs concernés ne représentent pas d'enjeux en terme de développement urbain. Le secteur du château (belvédère) concerné par le risque chute de blocs est classé en Espace Boisé Classé donc préserver de toute urbanisation.

Le secteur du Rougadou susceptible d'être concerné par le risque effondrement et de glissement est classé en zone naturelle dans laquelle seules l'extension limitée des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées (à l'exception du lotissement de la Tuilerie classé en zone U mais il est entièrement construit).

RENFORCER LE VEGETAL EN MILIEU URBAIN

Les espaces verts et les jardins font partie intégrante du paysage urbain. Il joue un rôle croissant dans le cadre de vie des quartiers. L'accompagnement paysager des voies et espaces publics est garant d'un cadre de vie agréable.

Il s'agit également de conforter les structures arborées présentes afin de les intégrer pleinement à l'aménagement des quartiers.

La silhouette du village doit être préservée par un traitement des franges urbaines ce qui passe par des règles architecturales et paysagères pour les fronts bâtis disposés en lisière des espaces agricoles.

Enfin la problématique de la collecte et la gestion des eaux pluviales est à prendre en compte. Il s'agira de préserver les écoulements naturels de l'eau, limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales traités qualitativement en terme d'intégration paysagère et urbaine (mise en place de dispositif alternatif de type noues de rétention par exemple).

Cette volonté de réintroduire la nature en ville contribuant au fonctionnement écologique global du territoire pourra prendre la forme d'un coefficient d'imperméabilisation maximum dans le règlement du PLU. Il s'agira de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'opération d'aménagement : rétention paysagère des eaux pluviales, espace libre en pleine terre, toitures et murs végétalisés, etc.

ORIENTATION N°2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, SOUCIEUX DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE

La nouvelle enveloppe urbaine est constituée en prenant en compte les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles posés par les lois « Grenelle de l'environnement II » et « ALUR ». A ce titre, la priorité est de finaliser l'urbanisation des espaces libres dans le tissu urbain existant.

La commune est caractérisée par deux entités urbaines distinctes : le village de Noves et le hameau des Paluds de Noves, distant de 3 km l'un de l'autre et représentant respectivement 80% et 20% des habitants de la commune. Chaque entité a un fonctionnement distinct avec des équipements publics/collectifs propres (école, équipements sportifs, commerce, etc.).

Cette bipolarité est prise en compte dans les orientations d'aménagement retenues par la commune avec les objectifs suivants :

- principe de centralité autour du noyau villageois reposant sur la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels, garant de l'image et de la qualité de vie du village. Au delà du renouvellement urbain, le développement du centre bourg s'orientera vers le Sud du fait du risque inondation, le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) classant une grande partie du village et de ses abords en zone d'aléa fort (les quartiers Nord chemin de la Fabrique et à l'Est après la voie ferrée),
- développement maîtrisé du hameau des Paluds de Noves afin de pérenniser les équipements publics présents sur ce site.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

							Perspectives
année	1975	1982	1990	1999	2015	2018	2028
population	3 593	3 693	4 021	4 440	5 761	5 935	6 550
Evolution annuelle	moyenne	+0,4%	+1,1%	+1,1%	+1,8%	+1,8%	+1%

Source : INSEE et estimation communale pour 2018

La commune retient une croissance moins soutenue par rapport aux quinze dernières années afin que l'apport de population projeté soit en adéquation avec le niveau des équipements publics.

Les perspectives du P.L.U reposent sur une augmentation de la population de 600 habitants environ sur une période de 10 ans soit 60 habitants environ par an ce qui correspond à une croissance annuelle de 1%, pourcentage en adéquation avec les orientations retenues au niveau du SCOT du pays d'Arles.

Cette évolution de la population entraîne des besoins fonciers estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 600
- Nombre de logements (prenant en compte le desserrement des ménages, les résidences secondaires) : 385
- Nombre de logements/an : 38/39 env. dont un objectif assigné par la commune de 30% de logements locatifs sociaux.

- Une partie de la production de logements ne nécessitera pas de foncier car réalisée dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant (réhabilitation/restructuration/changement de destination, division de propriété bâti). Il est estimé à 20% des logements à produire soit 75 logements environ.
Ce pourcentage est déterminé en considération des caractéristiques des différents quartiers et de leur capacité de densification (desserte, capacité des réseaux, collecte et gestion des eaux pluviales, etc.).
- Nombre de logements nécessitant du foncier : 310 logements environ
- Densité brute moyenne retenue : 25 logements/ha qui s'analyse sur la globalité du projet de PLU et non sur chaque opération d'aménagement. En effet, en fonction des caractéristiques des quartiers (desserte, réseaux, proximité du centre ville, etc.), une modulation de la densité sera à prendre en compte.

Ainsi, il est estimé qu'environ 12,5 ha seront nécessaires pour accueillir les logements des populations nouvelles sur la commune de Noves à l'horizon 2028.

Nota : il faut également aborder le projet sur le secteur de la Gare sur une superficie de 3,5 ha environ inscrit à plus long terme. Ce projet n'est pas consommateur d'espaces puisqu'il s'agit d'une requalification d'un secteur déjà urbanisé. Ce projet étant conditionné à une requalification des digues pour pouvoir éventuellement modifier le PPRi, celui-ci est inscrit en terme de volonté municipale au niveau du PADD. Il fera l'objet d'une d'évolution du document d'urbanisme au moment opportun. Il ne rentre pas en compte dans le calcul du potentiel.

Développement économique porté par la Communauté d'Agglomération Terre de Provence

A ces besoins fonciers, il importe d'ajouter ceux nécessaires au développement de l'activité économique de compétence intercommunale dont la localisation est retenue sur le site des « Grandes Vignes » route de Châteaurenard en continuité de la zone d'activités Rocade Nord. Ce développement économique représente une disponibilité résiduelle de 5,5 ha environ.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- *Une restitution d'espaces potentiellement constructibles à la zone agricole ou naturelle*

Pour être en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique et les besoins fonciers développés ci-avant, la prise en compte du risque inondation et dans un souci de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité retient une enveloppe urbaine plus recentrée sur le village.

Les secteurs suivants sont restitués à la zone agricole ou naturelle :

1- Les zones à vocation principale d'habitat du POS devenu caduc suivantes :

- Les reliquats non construits de la zone NA route de Châteaurenard et de la zone NAD2 chemin de la Fabrique classées en zone rouge (aléa fort) et orange (aléa modéré) du PPRi (5 ha environ).
- La zone NAr derrière le secteur de la gare classée en zone rouge (aléa fort) du PPRi (2 ha environ).

2- Les zones à vocation d'habitat diffus du POS devenu caduc suivantes :

- Les zones NB sur le massif du Rougadou (10,5 ha environ), l'objectif de la municipalité étant de préserver cet espace naturel emblématique.

- Les zones NB de part et d'autre de la route de Bonpas, classées en zone rouge (aléa fort) et orange (aléa modéré) du PPRi (29 ha environ).
- Le reliquat non construit de la zone NB chemin de la Muscadelle, classé en zone orange (aléa modéré) du PPRi (1,1 ha environ).
- Les zones NB route de Châteaurenard (10 ha environ) dont la topographie et l'insuffisance des accès et réseaux ne sont pas propices à la poursuite de l'urbanisation.

Nota : pour toutes ces zones construite en partie et sous la forme d'un habitat diffus, le règlement permettra une extension mesurée de ces habitations qui sera définie dans le règlement du PLU par des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol et en cohérence avec les prescriptions du PPRi pour les zones concernées par le risque inondation.

Ces zones contiennent également des activités pour lesquelles un zonage spécifique sera identifié pour permettre leur évolution (restaurant, artisans, etc.).

3- Les zones à vocation de loisirs du POS devenu caduc suivantes :

- La zone NAFr route de Bonpas classée en zone rouge (aléa fort) et orange (aléa modéré) du PPRi (11 ha environ). Un zonage spécifique sera identifié pour entériner les équipements sportifs existants.
- La zone NAF route de Cabannes en continuité des équipements sportifs existants, classée en zone rouge (aléa fort) et orange (aléa modéré) au du PPRi (2,5 ha environ).
- La zone NAF à vocation de loisirs secteur de la Villargelle (22 ha environ) dans un objectif de limiter la consommation de l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du village. Le centre aéré fera l'objet d'un zonage spécifique.
- Les reliquats non construits des zones NAF chemin des Mules et chemin du Pilon d'Agel (4 ha environ). Les deux campings existants feront l'objet d'un zonage spécifique.

4- Les zones à vocation d'activités du POS devenu caduc suivantes :

- La zone NAE2 aux abords de la Durance au Nord du canal des Alpines concerné par la zone orange (aléa modéré) du PPRi (2,5 ha environ).
- Le résiduel non construit des zones NAE le long de la RD7n (26,7 ha environ). La commune entend privilégier le développement économique route de Châteaurenard et contenir le développement économique le long de la RD7n à l'existant notamment pour des raisons d'accès, de sécurité routière et d'insuffisance des réseaux. Ce secteur est également concerné en partie par le risque inondation.
- Le reliquat non construit du secteur NAE2 route de Châteaurenard (6 ha environ) concerné en partie par la zone rouge (aléa fort) et orange (aléa modéré) du PPRi.

Soit au total 132 ha environ restitués à la zone agricole ou naturelle dont 60 ha environ concernés par la zone rouge et orange du PPRi.

➤ *Une urbanisation moins consommatrice d'espace*

L'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 64 ha environ ont été consommés sur les 15 dernières années soit **4,3 ha/an environ**.

Le projet de PLU, pour les dix prochaines années, prévoit une consommation totale de **12,7 ha environ à vocation d'habitat** (dont 8,7 ha environ dans le tissu urbain existant) et **5,5 ha environ à vocation d'activités** soit **18,2 ha environ** au total. Ce la correspond à une consommation moyenne de **1,8 ha/an** environ à l'horizon 10 ans soit une baisse de **58% environ** par rapport aux 15 dernières années.

De plus, la commune retient une densité moyenne de 25 logements à l'hectare en adéquation avec les orientations du SCOT du Pays d'Arles. Cette densité est supérieure à celle constatée globalement sur la commune (hors centre urbain). En effet, l'analyse du tissu fait apparaître que les opérations d'aménagement (lotissement dans la plupart des cas) représentent une densité de 10 à 20 logements/ha en moyenne et les densités peuvent descendre jusqu'à 5 logements à l'hectare dans les zones d'habitat diffus.

Nota : la densité de 25 logements/ha représente une densité moyenne. Cette densité sera modulée en fonction de secteurs à enjeux avec des orientations d'aménagement où une densité plus forte peut s'exprimer et des secteurs plus modestes en dents creuses sur lesquels la densité sera plus souple.

PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AVEC DES PERSPECTIVES DE POPULATION AUTOUR DE 6 550 HABITANTS A L'HORIZON 2028

La commune doit programmer 385 logements environ afin de garantir l'accueil de nouvelles populations mais également pour satisfaire au desserrement des ménages (phénomène de décohabitation).

1. Poursuivre la diversification de l'offre de logements dans une démarche de mixité sociale

Le parc de logements présent sur la commune, conjugué à l'état du marché immobilier, ne répond pas pleinement aux attentes de la population, notamment celles des jeunes ménages.

La commune entend favoriser leur accueil et ainsi enrayer le vieillissement de la population révélé par les indicateurs statistiques de l'INSEE.

La commune souhaite renforcer l'accès au logement pour tous (jeunes ménages, personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre ancien ou de sa périphérie immédiate, personnes à mobilité réduite, etc.).

Cette démarche est déjà entreprise sur plusieurs opérations (lotissement communal « Les Ferrages », projet de logements locatifs sociaux et d'un cabinet médical secteur de la Gare, programme route de Saint-Rémy, etc.).

La commune entend poursuivre cette démarche en visant notamment la production d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs avec une part de logements locatifs sociaux.

La commune impulsera cette démarche par la création de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lesquels un pourcentage du programme de logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ces secteurs seront créés sur les zones à urbaniser ainsi que sur les « dents creuses » significatives. Le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire variera en fonction de la localisation des secteurs et des enjeux urbains qu'ils représentent, tout en s'attachant à ce que globalement au moins 50% des logements produits sur ces secteurs identifiés soient des logements locatifs sociaux. Cette démarche permettra de tendre vers l'obligation légale assignée à la commune.

Enfin, l'offre de terrains à bâtir pourra compléter les quartiers pavillonnaires et devrait répondre aux demandes en logements sur le secteur.

2. Promouvoir des formes urbaines innovantes, moins consommatrice d'espace

Il s'agit de :

- favoriser des formes urbaines plus compactes et structurées, tout en laissant une place conséquente à des espaces publics et/ou collectifs de qualité pour créer du lien urbain et social,
- rompre avec le développement résidentiel extensif et favoriser le renouvellement urbain dans un objectif de préservation des espaces agricoles et naturels,
- proposer des solutions innovantes en matière de construction : traitement hydraulique, ensoleillement, matériaux, orientation du bâti, traitement paysager, etc.

TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AUTOUR DES CENTRALITES

1. Comblir les dents creuses dans le tissu urbain existant

La mise en oeuvre d'une politique de renouvellement urbain est la priorité.

Cela passe par deux actions principales :

- la réhabilitation du parc immobilier dans le centre ancien et la remise sur le marché de logements vacants,
- la « densification » du tissu urbain existant dans des proportions qui permettent de préserver le cadre de vie des habitants et conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres. Cette densification doit être adaptée au dimensionnement des réseaux, à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des dessertes. Il devra également prendre en compte le risque inondation qui concerne une grande partie des quartiers autour du centre ancien.

2. Finaliser l'urbanisation au sud du centre ancien

La commune dispose de zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat sur plusieurs secteurs (route de Saint Rémy de Provence, avenue de la Libération, etc.).

Elles devront être aménagées sous forme d'opérations d'ensemble dans les conditions définies par des orientations d'aménagement et de programmation qui proposeront des principes en matière de :

- formes urbaines (densité, typologie de bâti, etc.) en adéquation avec les orientations qui seront retenues au niveau du SCOT du Pays d'Arles,
- mixité sociale : une part de logements locatifs sociaux sera imposée dans chaque opération (entre 50% et 70% en fonction des secteurs),
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.).

L'urbanisation de ces différents secteurs se fera par phases permettant d'adapter les équipements en fonction des besoins générés par les nouveaux habitants.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU HAMEAU DES PALUDS DE NOVES

Il représente une entité urbaine distincte avec un fonctionnement qui lui est propre du fait de la distance de 3 km qui le sépare du centre ville. Il représente 1 000 habitants environ.

La commune entend permettre un développement maîtrisé à l'échelle du hameau afin de pérenniser les équipements publics existants et notamment l'école.

Ce développement consistera en :

- la résorption des dents creuses dans le tissu urbain existant,
- un développement d'un hectare environ au Sud du hameau, chemin du Stade, qui fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et qui comprendra une part de logements locatifs sociaux (70%).

REQUALIFIER LE SECTEUR DE LA GARE A PLUS LONG TERME

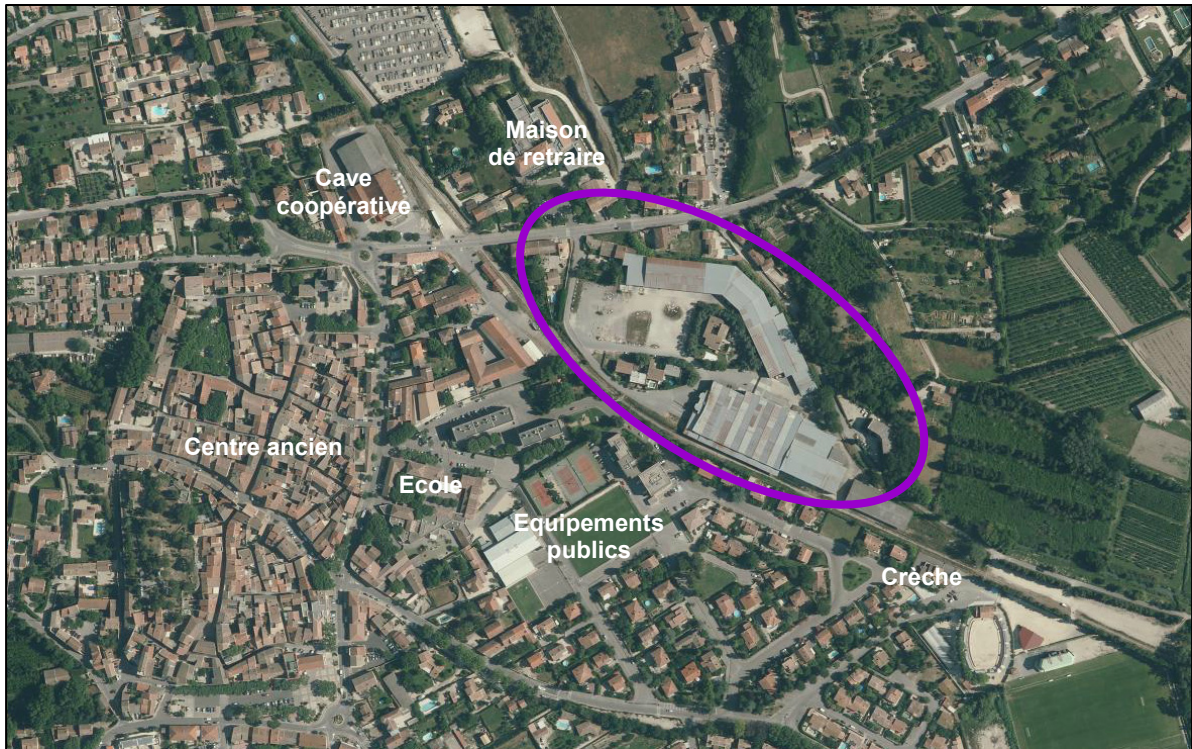
Le secteur de la Gare représente un enjeu important en terme de requalification urbaine. Ce site, à proximité du centre ancien, d'une superficie de 3,5 ha environ, pourrait accueillir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat et d'équipements publics.

Ce site serait l'occasion d'approfondir la réflexion sur les thématiques des mobilités, de la qualité des espaces publics et collectifs, la mixité sociale, la qualité thermique des constructions, les formes urbaines, etc.

A ce jour, ce site n'est pas aménageable car soumis au risque inondation (zone rouge aléa fort du PPRI).

Toutefois, la commune entend afficher dans le PADD ce site comme secteur à enjeux à long terme. Il fera l'objet d'une d'évolution du document d'urbanisme au moment opportun quand la requalification des digues en « ouvrages résistants à la crue de référence » sera effective et si le PPRI fait l'objet, le cas échéant, d'une révision sur ce secteur.

Secteur de la Gare



Source : Géoportail

PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ROUTE DE CHATEAURENARD (RD 28)

Le développement économique de la commune de Noves se localise principalement sur deux axes routiers :

- le long de la RD 28 sur la partie Ouest de son territoire en lien avec la zone d'activités des Iscles sur la commune de Châteaurenard (zones artisanales « Rocade Nord » et « Cabanne Vieille »),
- de façon plus disparate et moins organisée, le long de la RD7n à l'Est du territoire communal.

La commune affiche la volonté de concentrer la poursuite du développement économique sur le secteur de la RD 28 (présence des réseaux, aménagements existants).

Pour des raisons de sécurité routière et d'insuffisance des réseaux, la commune entend contenir l'activité économique le long de la RD7n à certaines activités existantes en leur permettant une évolution pour leur développement.

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération Terre de Provence qui détient la compétence économique, la commune a retenu le secteur des « Grandes Vignes », situé en continuité de la zone d'activité « Rocade Nord », d'une superficie de 11 hectares environ. Une partie de ce secteur est en cours d'urbanisation. Le potentiel résiduel est de 5,5 ha environ.

Du fait de la très forte demande d'implantation d'entreprises artisanales, de services aux entreprises et du secteur clé des industries agro-alimentaires, de l'expédition des fruits et légumes, des transports et de la logistique, la Communauté d'Agglomération s'oriente vers le développement de nouvelles zones d'activités à proximité de celles existantes comprenant des infrastructures appropriées.

Le secteur des « Grandes Vignes », qui constitue une extension d'une zone d'activités existante, répond aux exigences de la Communauté d'Agglomération et s'inscrit également dans le cadre du projet de redéploiement du Marché d'Intérêt National (MIN) sur la commune de Châteaurenard.

ORIENTATION N°3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET RENFORCER LE CADRE DE VIE

L'augmentation de la population va engendrer des changements dans le fonctionnement urbain du village. La commune doit anticiper les nouveaux besoins qui seront engendrés par ce développement notamment en terme d'équipements publics, de réseaux, d'imperméabilisation des sols, etc.

MAINTENIR L'IDENTITE DU CENTRE ANCIEN ET SON ATTRACTIVITE

La commune va poursuivre la requalification des espaces publics dans le centre ville en lien avec le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) :

- poursuivre les opérations de protection et de revalorisation du centre ancien,
- aménager les rues commerçantes ou celles qui peuvent constituer, pour les promeneurs, un appel à visiter le centre ancien,
- mettre en place de mesures visant à favoriser le maintien des commerces dans le centre ancien,
- maintenir les pôles d'équipements collectifs proches du centre ancien pour limiter les déplacements et animer le centre bourg,
- protéger et valoriser le patrimoine architectural,
- renforcer les liens entre le centre ancien et les espaces naturels proches (colline du Pieu), itinéraires de randonnées.

Aménagement des abords du centre ancien avec les remparts et l'église Saint-Baudile en arrière-plan



AMELIORER LE RESEAU DE VOIRIE ET PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

De manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité des entrées dans le village par des aménagements urbains et paysagers, un revêtement particulier de la route aux points stratégiques, des espaces dédiés aux circulations douces.

La commune a déjà entrepris cette démarche et va la poursuivre dans les prochaines années (aménagement de la route de Mollégès, requalification de l'avenue Agricole Viala, chemin de la Draillette aux Paluds de Noves, etc.).

L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit d'assurer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est prévu de poursuivre la réalisation d'aménagements spécifiques, favorables aux déplacements doux.

L'objectif est d'aménager des continuités piétonnes entre les différents espaces publics et lieux de vie de la commune (école, équipements sportifs, etc.).

De plus, les nouveaux quartiers devront intégrer des espaces publics permettant de sécuriser les conditions de déplacements de ces modes doux (cour urbaine, esplanade, etc.).

METTRE EN ADEQUATION LES RESEAUX AVEC LE PROJET COMMUNAL

1. Entretenir et renforcer les réseaux

Afin de garantir la performance des réseaux, la commune et le SIVOM Durance Alpilles ont engagé et vont poursuivre des travaux de réhabilitation du réseau de canalisations des eaux usées dont l'état conditionne en partie la qualité et le rendement du traitement.

2. Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales

Elles doivent être mieux prises en compte au niveau du PLU en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées sur les nouvelles opérations et en proposant des systèmes de noues, bassins de rétention.

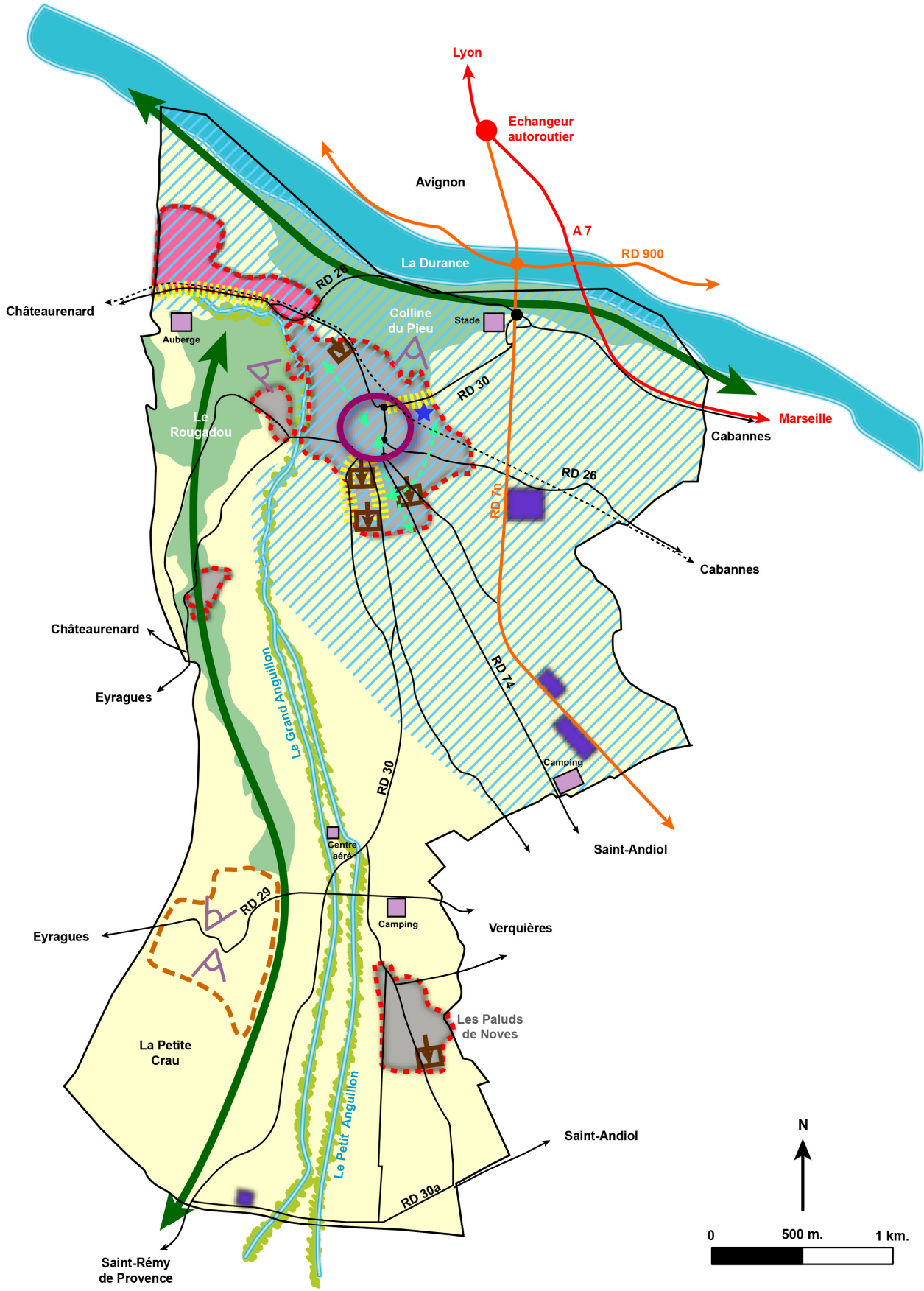
Elle est une composante importante des nouvelles formes d'urbanisation qui conduisent à la densité et la nécessité de prévoir des espaces libres urbains conséquents avec un aménagement quantitatif et qualitatif.

3. Développer les communications numériques

L'objectif est de favoriser l'installation du haut débit sur l'ensemble du territoire communal. La mise en place de la fibre optique constitue un enjeu majeur pour le développement économique du territoire mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agit pour la commune, en lien avec les différents opérateurs, de prévoir les équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre très haut débit.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Orientation n°1 : Mettre en valeur l'identité agricole et naturelle du territoire

- Réaffirmer la vocation agricole des terres
- Secteur de la Petite Crau : espace d'intérêt paysager à préserver de toute construction y compris agricole
- Protéger les reliefs boisés (trame verte) soumis au risque feu de forêt
- Préserver et entretenir les cours d'eau et leur ripisylve (canaux d'assainissement agricole d'intérêt écologique)
- Continuités écologiques à maintenir
- Cones de vue à conserver
- Intégrer le risque inondation
 - La Durance
 - Le Petit et Grand Anguillon
- Equipements publics ou collectifs à prendre en compte

Orientation n°2 : Permettre un développement urbain maîtrisé, soucieux de l'économie de l'espace

- Tissu urbain existant
 - Réhabiliter le parc dans le centre ancien
 - Comblé les dents creuses
 - Tendre vers une densification dans des proportions adaptées aux caractéristiques des quartiers
- Affirmer les limites de franges urbaines
- Zone d'urbanisation future à organiser (vocation principale d'habitat)
 - Proposer une typologie de logements adaptée à toutes les catégories de population
 - Imposer une part de logements locatifs sociaux
 - Prévoir une part significative d'espaces collectifs, libres, plantés
 - Mettre à niveau les équipements publics (desserte, réseaux, etc.)
 - Définir des orientations d'aménagement et un phasage dans le temps
- Secteur de la Gare : enjeu de requalification urbaine à plus long terme
- Conforter le développement économique route de Châteaurenard (secteur «Grandes Vignes»)
- Prendre en compte les activités économiques existantes notamment le long de la RD7n

Orientation n°3 : Adapter les équipements publics et renforcer le cadre de vie

- Maintenir l'identité du centre ancien et son attractivité
- Améliorer et sécuriser les déplacements doux
- Traiter les principales entrées de ville