P L U

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Saint-Rémy-de-Provence

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Ville de Saint-Rémy de Provence

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

Portée et contenu du PADD 5

Objectifs poursuivis du projet communal de Saint-Rémy-de-Provence 7

Ambitions générales du Projet 8

Maîtriser le développement communal en assurant le renouvellement des générations 8

Ajuster les limites urbaines en fonction des besoins 8

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 9

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace 9

Lutte contre l'étalement urbain 9

Réaffirmation des terres agricoles et naturelles 9

1. ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 10

1.1. Préserver les espaces naturels les plus remarquables 10

1.1.1. Conforter le rôle écologique et paysager des Alpilles protégées par la DPA 10

1.1.2. Préserver les cônes de vue emblématiques sur le grand paysage 11

1.1.3. Stopper l'urbanisation sur le plateau de la Petite Crau 12

1.1.4. Prendre en compte les autres secteurs à enjeu paysager de la plaine 12

1.2. Conforter les zones d'exploitation agricole qui ceinturent l'enveloppe urbaine 12

1.2.1. Préserver le piémont des Alpilles, interface paysagère et terroir agricole AOC 12

1.2.2. Identifier la branche d'Eyragues du canal des Alpines et le gaudre du Rougadou comme limite d'urbanisation Est et Ouest 13

1.2.3. Privilégier les extensions urbaines à l'écart des zones d'exploitation agricole 13

1.3. Construire la trame verte et bleue du territoire 14

1.3.1. Préserver les réservoirs de biodiversité, cœur de nature du SCoT 14

1.3.2. Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques 14

2. ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISE 18

2.1. Inscrire le développement urbain dans le prolongement du centre ancien et de l'enveloppe bâtie existante 18

2.1.1. Optimiser l'enveloppe bâtie existante 18

2.1.2. Limiter les extensions urbaines 19

2.2. Programmer un développement diversifié de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages, en cohérence avec le contexte paysager et urbain de Saint-Rémy-de-Provence 20

2.2.1. Proposer une offre de logements diversifiée 20

2.2.2. Reconquérir les logements vacants du centre historique 21

2.2.3. Accroitre le parc social au sein de l'enveloppe urbaine 21

2.2.4. Prévoir la création d'une aire d'accueil des gens du voyage 22

2.3. Assurer un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques 22

2.3.1. Assurer la qualité urbaine des sites en développement et des espaces urbanisés existants 22

2.3.2. Valoriser les espaces de nature au cœur de la ville 23

2.3.3. Maitriser les émissions de gaz à effet de serre 24
2.3.4. Intégrer les risques naturels dans les choix de développement urbain 24
2.4. Améliorer le fonctionnement urbain de la commune 24
2.4.1. Fluidifier le trafic sur l'axe RD99 24
2.4.2. Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux 25
3. ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE 27
3.1. Conforter les pôles d'activité économiques 27
3.1.1. Créer et protéger des alignements commerciaux sur le tour de ville et le centre ancien 27
3.1.2. Permettre l'accueil de nouvelles activités au sein des zones économiques existantes 28
3.2. Préserver le rayonnement touristique et culturel de Saint-Rémy-de-Provence 29
3.2.1. Préserver l'identité architecturale du cœur de ville 29
3.2.2. Pérenniser le patrimoine bâti de caractère 29
3.2.3. Améliorer les capacités d'accueil touristique 30
3.2.4. Valoriser les sites emblématiques de la commune 30
3.3. Pérenniser l'activité agricole 30
3.3.1. Assurer aux exploitants agricoles les moyens de perdurer dans leurs activités 30
3.3.2. Encadrer l'urbanisation non liée à la production agricole 30
3.4. Favoriser le développement des communications numériques 31

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 doit exposer 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.

Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans son article L. 151-5.

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.

Le gouvernement a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court[1].

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

« *1° **l'équilibre entre :***

- *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- *une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *les besoins en matière de mobilité.*

*2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville.*

*3° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

4° ***La sécurité et la salubrité publiques.***

*5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la **qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes**, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des **continuités écologiques**.*

*7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

---

[1] Circulaire UHC/DU1/1 n° 2003-3 du 21 janvier 2003 relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

OBJECTIFS POURSUIVIS DU PROJET COMMUNAL DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Saint-Rémy-de-Provence, ville centre du territoire des Alpilles, a subi un développement largement dominé par la construction de maisons individuelles de grande taille fortement consommateur de foncier. Avec le phénomène de décohabitation des ménages, et celui du vieillissement de la population, une grande partie des logements Saint-Rémois, grands et difficiles d'accès financièrement, ne sont plus adaptés aux besoins de la population et notamment des jeunes actifs qui ne trouvent plus à se loger sur la commune.

Au vu de ce constat, et afin de pallier au phénomène de vieillissement de la population, le projet communal vise à proposer une nouvelle offre de logements attractive et abordable sur la commune.

En parallèle, le projet vise également à maintenir et développer les activités et à promouvoir les cheminements doux et l'accessibilité. Le tout dans le respect de l'environnement et du paysage.

Ainsi, 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.

AMBITIONS GENERALES DU PROJET

Maîtriser le développement communal en assurant le renouvellement des générations

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

Le PLU vise à préserver ces éléments qui constituent l'identité et le capital du territoire en limitant au maximum la consommation foncière, **et ce, tout en assurant le développement communal et le renouvellement des générations.**

Pour cela la Commune, en cohérence avec la tendance d'évolution très faible connue ces dernières années et afin de se rapprocher au mieux de l'objectif du SCoT, se fixe un rythme de croissance démographique modéré adapté à son territoire d'environ 0,8% par an, soit une population totale maximale de 11 000 habitants à horizon 2030.

Dans cette perspective démographique, entre 90 et 100 logements par an doivent être produits à horizon 2030 (à titre de comparaison, 133 logements par an ont été produits sur les cinq dernières années), **ce qui représente environ 1 000 à 1 300 logements à produire à horizon 2030.**

Parmi ces logements environ :

- 25% sont nécessaires pour palier "au desserrement de la population » qui correspond à la diminution du nombre de personnes par ménage constatée chaque année en France, c'est-à-dire qu'ils servent à loger des personnes qui étaient déjà pourvues d'un logement partagé avec une ou plusieurs autres personnes (cas de divorces, d'installation de jeunes adultes, etc.) ;
- 55% sont nécessaires pour absorber l'augmentation naturelle de la population.
- 20% sont nécessaires à la prise en compte de la vacance et des besoins en résidences secondaires.

Ajuster les limites urbaines en fonction des besoins

Compte tenu des dernières lois, les limites urbaines du territoire doivent se définir en fonction des besoins en logements estimés par rapport à la perspective de croissance démographique du PLU.

Ainsi, la collectivité souhaite redéfinir l'enveloppe urbaine de la commune en finalisant l'urbanisation des « dents creuses » (espaces non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie existante) avant de prévoir des extensions urbaines.

En cohérence avec les besoins en logements du PLU et la capacité de production de logements de l'enveloppe bâtie existante, le projet d'aménagement et de développement durable affiche la nouvelle limite d'urbanisation à horizon 2030.

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

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Entre 2003 et 2016 la commune a consommé 82,4 hectares d'espaces agricoles et naturels, soit environ 6,3 hectares par an.

A horizon 2030 (13 ans), la commune se fixe un objectif de réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée.

Lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain se fait par une volonté d'optimiser les sites de développement, notamment ceux identifié dans le tissu urbanisé existant.

Sur les sites de développement un minimum de 25 logements à l'hectare est attendu pour permettre de produire les logements nécessaires à horizon 2030 en optimisant le foncier mobilisé.

Sur les sites de développement situés au sein du tissu urbanisé existant (les Cèdres et Vallat neuf), la densité sera plus élevée (environ 50 logements à l'hectare).

Réaffirmation des terres agricoles et naturelles

Le projet de PLU vise à réaffirmer la vocation des terres agricoles et naturelles, notamment celles situées au sud du chemin Gaulois et au niveau du plateau de la Crau.

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

Cette orientation contribue à définir les limites de l'enveloppe urbaine de Saint-Rémy-de-Provence au regard des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles présents sur le territoire.

Elle prévoit à ce titre :

- l'intégration des dispositions de la Directive Paysagère des Alpilles et en particulier la préservation des espaces naturels remarquables ;
- la préservation du plateau de la Crau et de la chaîne des Alpilles de toute nouvelle urbanisation ;
- la préservation des reliefs boisés significatifs d'une urbanisation visible, peu valorisante et exposée au risque de feu de forêt ;
- une limitation du développement de l'habitat existant sur les piémonts composés d'habitat diffus (piémont du plateau de la Crau, et piémont des Alpilles) ;
- une mise en valeur des corridors écologiques et une protection des espaces agro-naturels remarquables ;
- l'achèvement du développement urbain sur des secteurs sensibles et fortement co-visibles du fait, notamment, de la topographie ;
- la protection des espaces agricoles et notamment ceux, plus vulnérables, proches des franges urbaines redéfinies.

1.1. PRESERVER LES ESPACES NATURELS LES PLUS REMARQUABLES

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

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

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

Dans ces secteurs, la DPA encadre strictement les aménagements afin de ne pas dénaturer les ambiances paysagères. Il s'agit ici **d'assurer la vocation naturelle et agricole du massif et de ses piémonts.**

Cet objectif répond également à la nécessaire prise en compte des enjeux écologiques que concentrent ces espaces naturels (identifiés comme cœur de nature du SCoT) mais également à leur forte vulnérabilité face au risque de feux de forêt.

Ainsi, il s'agit, en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles :

- **d'interdire toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole au sein des « paysages naturels remarquables » ;**
- **d'encadrer les extensions d'urbanisation et annexes au sein des « zones visuellement sensibles » et « paysages naturels construits », dans un objectif de (re)valorisation paysagère ;**
- **d'encadrer sur l'ensemble de ces secteurs les aménagements pour préserver l'esprit et l'harmonie des lieux, avec une exigence de qualité architecturale et paysagère.**

1.1.2. Préserver les cônes de vue emblématiques sur le grand paysage

La chaine des Alpilles constitue un véritable arrière-plan paysager perçu depuis la plaine de Saint Rémy de Provence. La RD99 offre en particulier un panorama remarquable qui permet de découvrir la « dentelle de pierre » du versant nord des Alpilles. Ce cône de vue est caractérisé par un premier plan agricole, ouvert, qui constitue un véritable socle paysager du massif.

La commune affiche l'objectif de **préserver strictement**, en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles, **les transparences visuelles vers le massif,** c'est à dire de protéger de toute construction les premiers plans et de pérenniser leur caractère agricole.

Un autre cône de vue a été identifié dans le cadre de l'Etat initial de l'Environnement sur la route Noves-Saint Rémy, avec un large panorama ouvert sur le massif. Le long de cet axe touristique majeur, l'arrivée sur le cône de vue peut constituer une porte d'entrée du territoire des Alpilles. Bien que non identifié dans la DPA, la commune souhaite y assurer la préservation des transparences visuelles.

Route de Noves

1.1.3. Stopper l'urbanisation sur le plateau de la Petite Crau

Le plateau de la Crau qui domine les plaines alluviales de la Durance constitue un élément identitaire fort qui comporte tout un cortège d'espèces liées aux milieux agricoles traditionnels, et notamment une avifaune méditerranéenne caractéristique des milieux ouverts.

En adéquation avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, il s'agit ici de préserver de l'urbanisation le plateau et son piémont pour en réduire l'impact dans le grand paysage et de limiter le développement de l'habitat sur des espaces écologiquement sensibles (site Natura 2000), soumis au risque feux de forêt. L'ensemble de ces caractéristiques amène à :

- stopper la dynamique d'urbanisation connue ces dernières années sur la poche d'habitat diffus, qui bénéficie encore d'un caractère naturel ;
- pérenniser la valeur écologique des milieux naturels ouverts du plateau, non encore urbanisés ;
- conforter le rôle paysager et naturel des reliefs boisés.

La branche d'Eyragues du canal des Alpines doit désormais constituer la limite d'urbanisation nord-est de la commune.

1.1.4. Prendre en compte les autres secteurs à enjeu paysager de la plaine

La Directive Paysagère des Alpilles identifie des « secteurs à enjeu paysager » au sein de la plaine de la Crau qui, par leur caractère boisé, jouent un rôle dans l'identité du territoire. Les extensions d'urbanisation y seront encadrées afin de pérenniser le caractère des lieux :

- la colline boisée qui émerge de la plaine agricole au nord du canal des Alpines ;
- le prolongement du seuil boisé au contact de la voie Aurélia et autour duquel « s'enroule » le canal des Alpines ;
- les espaces boisés limitrophes à la commune d'Eygalières.

1.2. CONFORTER LES ZONES D'EXPLOITATION AGRICOLE QUI CEINTURENT L'ENVELOPPE URBAINE

1.2.1. Préserver le piémont des Alpilles, interface paysagère et terroir agricole AOC

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

Il s'agit ici de contenir le développement urbain à l'enveloppe urbanisée existante, en identifiant la voie Aurélia et le chemin Gaulois comme nouvelles limites d'urbanisation.

Certains espaces localisés au sud du chemin Gaulois sont partiellement bâtis et toute densification ou ouverture de poche d'urbanisation nouvelle pourraient porter atteinte aux milieux. Ces secteurs d'habitat diffus n'auront pas vocation à se densifier, la priorité étant faite à la conservation des milieux naturels, espaces agricoles et ceinture verte existante à conforter.

Les franges urbaines de ces secteurs d'habitat doivent s'intégrer à leur contexte environnant en permettant de créer des formes urbaines soucieuses et respectueuses des sites agro-naturels avec lesquels elles cohabitent. Les espaces contigus à l'enveloppe urbaine sont ainsi réservés pour l'agriculture.

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

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

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

Le Gaudre du Rougadou et le canal des Alpines fixent ainsi une **limite physique et naturelle à l'urbanisation** qui borde ces éléments paysagers à protéger au titre de ses qualités écologiques et de sa fonctionnalité hydraulique.

1.2.3. Privilégier les extensions urbaines à l'écart des zones d'exploitation agricole

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

- le secteur des Paluds, à l'Est du territoire, qui représente 600 hectares de surface agricole, regroupe 14 sièges et 25 exploitations à dominante grandes cultures et arboriculture,
- le secteur du Grès, secteur Sud-Ouest de la commune, qui représente 204 hectares de surface agricole, regroupe 23 sièges et 27 exploitations à dominante maraichage.
- Les secteurs Est et Ouest de l'agglomération
- Le secteur de la Massane

La commune se fixe comme objectif **d'éviter toute extension de l'urbanisation sur les zones d'exploitation existantes.**

Pour cela, le PLU identifie le chemin de Chalamont (emprise de la RD99A à la RD99) comme limite d'extension urbaine à l'Ouest de l'agglomération.

Les limites d'urbanisation définies dans le PLU assurent à la fois :

- **Le maintien des zones d'exploitation agricole du territoire pour les 10 prochaines années ;**
- **la prise en compte des enjeux liés aux risques feu de forêt et d'inondation par débordement de la Durance et ruissellement pluvial ;**
- **un raccordement des futurs projets au réseau d'assainissement collectif,** permettant de limiter les risques de pollution des sols, en cohérence avec les objectifs du SDAGE ;
- **la protection des espaces de la trame verte et bleue.**

1.3. CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

1.3.1. Préserver les réservoirs de biodiversité, cœur de nature du SCoT

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

En cohérence avec les plans et programmes de portée supérieure et les objectifs identifiés en 1.1 et 1.2, la commune **assure la préservation de ces réservoirs de biodiversité**, espaces naturels structurants :

- le massif des Alpilles, d'intérêt régional ;
- le plateau de la Petite Crau, site Natura 2000

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

La commune n'engage aucun projet d'extension urbaine sur ces réservoirs écologiques.

1.3.2. Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques

La commune affiche l'objectif d'assurer la continuité et la fonctionnalité des ensembles naturels suivants, reconnus d'intérêt à l'échelle régionale et locale :

- **Les continuités écologiques de la trame bleue : les cours d'eau et gaudres bordés de ripisylves, ainsi que le canal des Alpines et celui du Vigueirat,** qui jouent un rôle de matrice, indispensables pour le bon fonctionnement du réseau écologique. Ce réseau s'accompagne d'un continuum végétal qui offre

un potentiel écologique. Ce sont donc des espaces présentant de forts enjeux et qui doivent donc bénéficier d'une conservation optimale.

Pour y parvenir, la commune souhaite créer les conditions favorables à la préservation et restauration des berges et en particulier des ripisylves, afin de stabiliser leur vocation naturelle et de corridor écologique.

- **les espaces de mobilité de la Durance**, éléments de la trame bleue qui seront préserver des extensions urbaines.

- **Les continuités écologiques de la trame verte :**
  - **le massif des Alpilles, véritable axe de déplacement Est-Ouest,** qui rejoint le massif du Luberon
  - **les espaces agricoles du plateau de la Petite Crau,** qui jouent un rôle de dispersion pour les espèces et notamment les mammifères qui utilisent les lisières pour rejoindre les espaces forestiers. La présence des haies bocagères participent à créer un maillage qui est tout aussi important pour la faune à large dispersion (mammifère, oiseaux, chauves-souris), que pour la faune locale (insectes, petits reptiles…) et la flore messicole.
  - **Les alignements d'arbres au cœur de l'enveloppe urbaine.**

Orientation 1 : Dessiner une enveloppe urbaine respectueuse du cadre paysager et environnemental

1.1. Préserver les espaces naturels les plus remarquables

- Proscrire toute construction nouvelle autre qu'agricole au sein des paysages naturels remarquables
- Encadrer les extensions d'urbanisation dans les paysages naturels construits et des zones visuellement sensibles des Alpilles (DPA)
- Préserver les cônes de vue emblématiques sur le grand paysage (DPA)
- Stopper l'urbanisation sur le plateau de la Crau
- Préserver les autres secteurs à enjeux paysagers de la Plaine (DPA)

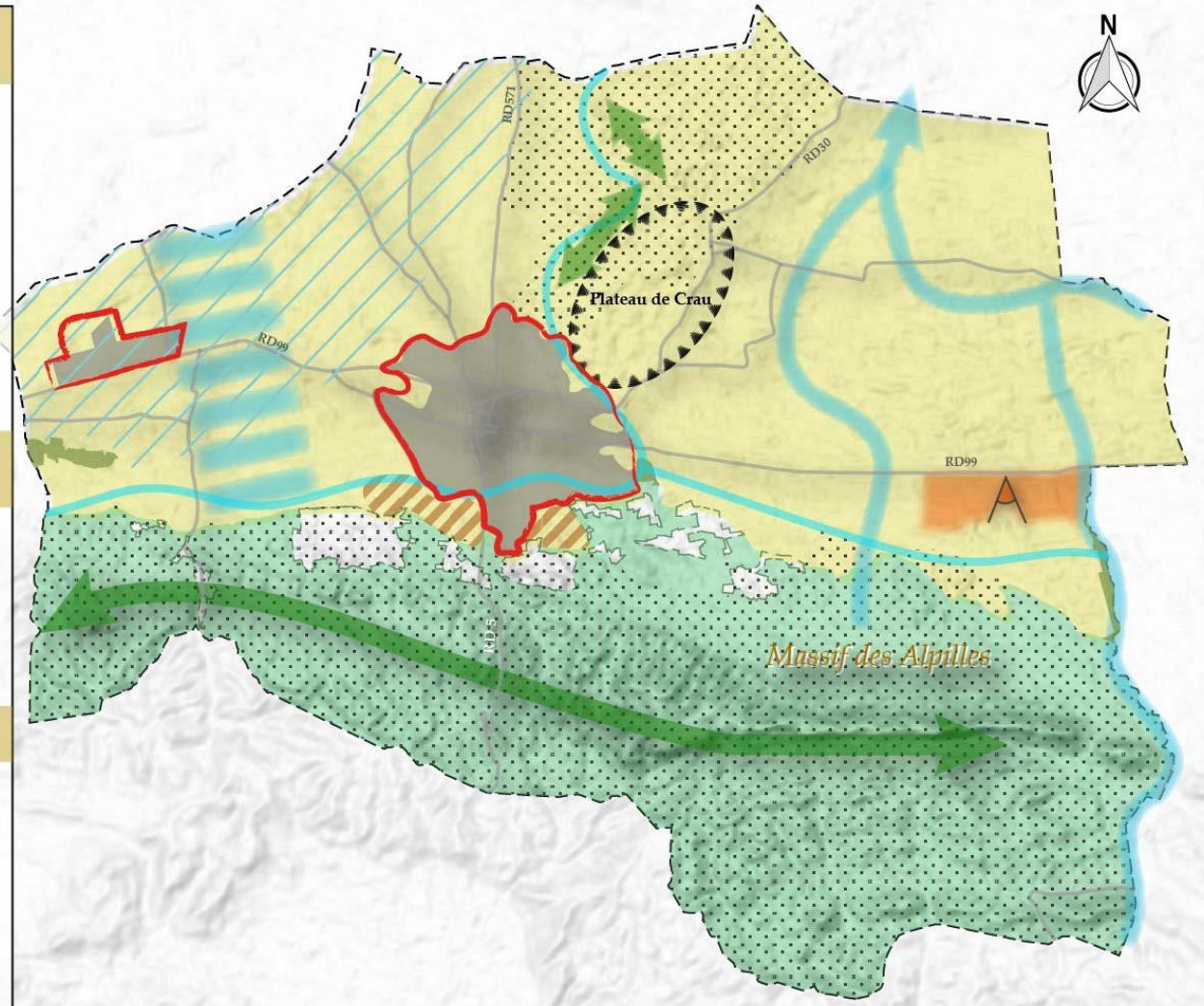
1.2. Conforter les zones d'exploitation agricole qui ceinturent l'enveloppe urbaine

- Espaces agricoles préservés dont :
  - *Terroirs agricoles AOC en frange urbaine*
  - *Zone soumise au risque de débordement de la durance*
- Nouvelles limites d'urbanisation (en attente de l'étude hydraulique)

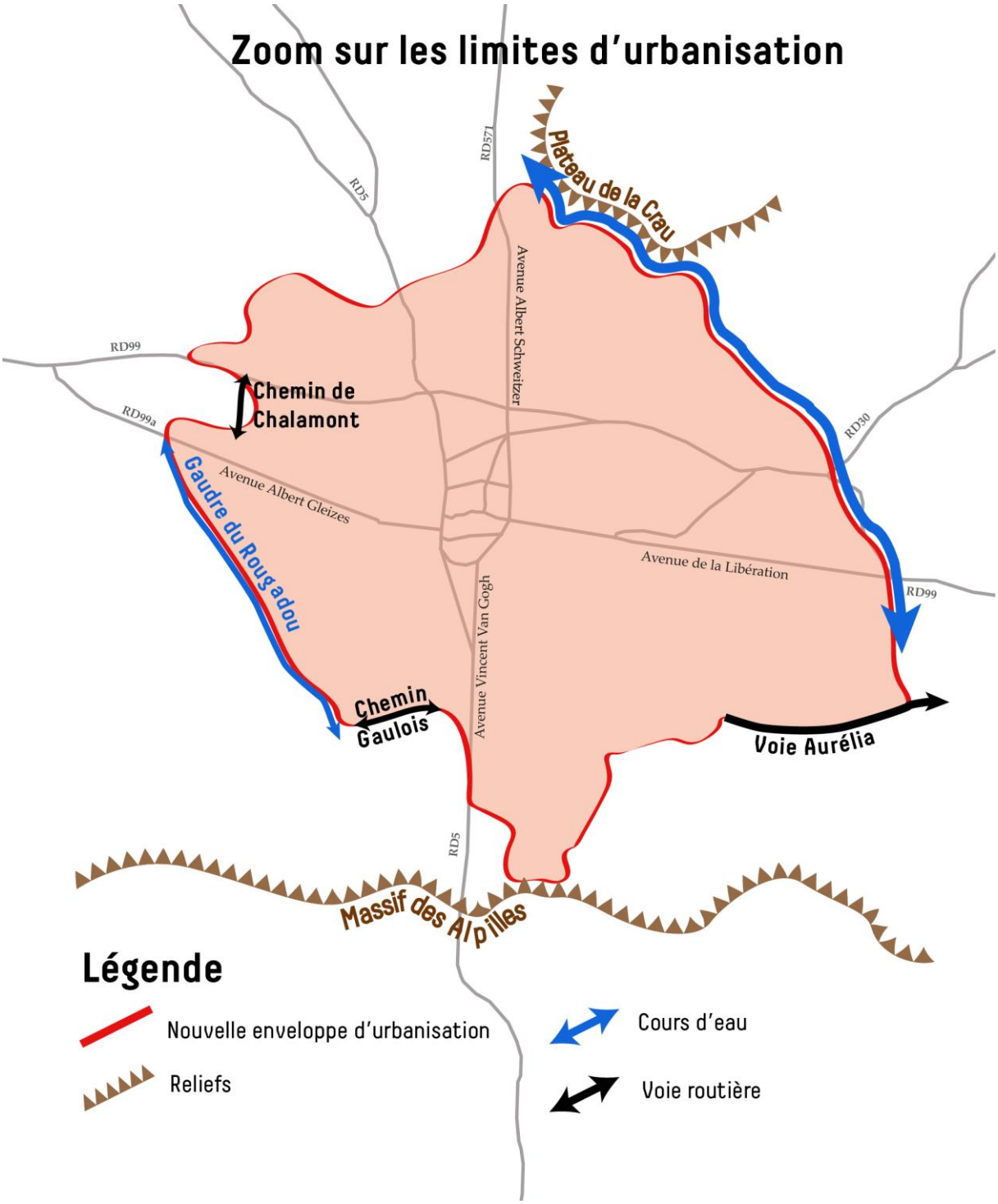
1.3. Construire la trame verte et bleue du territoire

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques de la trame verte
- Corridors écologiques de la trame bleue
- Espaces de mobilité de la Durance
- Trame agricole perméable

- *Limite communale*
- *Enveloppe urbaine existante*



Citadia Conseil, Even Conseil 2017


Zoom sur les limites d'urbanisation
RD571
RD5
Plateau de la Crau
Avenue Albert Schweitzer
RD99
RD99a
Chemin de Chalamont
RD30
Avenue Albert Gleizes
Gaudre du Rougadou
Avenue de la Libération
RD99
Avenue Vincent Van Gogh
Chemin Gaulois
Voie Aurélia
RD5
Massif des Alpilles
Légende
Nouvelle enveloppe d'urbanisation
Reliefs
Cours d'eau
Voie routière

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

Aujourd'hui Saint-Rémy-de-Provence perd ses jeunes qui ne sont plus en mesure de se loger sur la commune, il en résulte une population de plus en plus vieillissante. Dans ce contexte de déséquilibre démographique et afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune à travers son document d'urbanisme souhaite permettre le maintien et l'accueil des jeunes actifs et petits ménages au sein d'un espace urbain optimisé.

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

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

Cette orientation prévoit notamment :

- la programmation de logements adaptés à la demande des jeunes et petits ménages Saint Rémois ;
- le développement de la commune par comblement des « dents creuses » afin d'achever son urbanisation de manière cohérente ;
- la création de nouveaux lieux d'habitats en lien et en cohérence avec l'environnement bâti et paysager de Saint-Rémy-de-Provence ;
- la création d'espaces publics de qualité et de transitions aménagées ;
- l'accroissement du parc locatif social au sein des quartiers existants et nouveaux.

2.1. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE PROLONGEMENT DU CENTRE ANCIEN ET DE L'ENVELOPPE BATIE EXISTANTE

2.1.1. Optimiser l'enveloppe bâtie existante

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune a révélé un potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie de la commune non négligeable.

Afin de tourner Saint-Rémy-de-Provence vers l'avenir, tout en répondant aux obligations du Grenelle 2 de l'environnement et de la Loi ALUR, le développement de la commune doit répondre aux besoins de la population à horizon du PLU sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Ainsi, afin de préserver les terres agricoles et naturelles du territoire pour les générations suivantes, le PLU vise en priorité à optimiser l'enveloppe bâtie existante de Saint-Rémy-de-Provence.

Il est question de mobiliser :

- **les parcelles libres isolées de l'enveloppe urbaine existante** : au vu de leur petite taille et de leur localisation, ces « micro zones » pourront difficilement recevoir des ratios de densité élevés. Il est prévu que ces espaces soient les lieux privilégiés de densification sous forme d'habitat individuel dans un objectif de comblement ;
- **les secteurs non bâtis de l'enveloppe urbaine :**
    - **Site des Cèdres** : le PLU prévoit le développement de ce secteur stratégique situé à proximité immédiate du centre ancien et de toutes les aménités de la commune.

      Ce secteur doit accueillir une diversité de formes urbaines et une mixité des fonctions (habitat/ pôle d'équipements public espace libération, espace de stationnement).

      Le PLU prévoit la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur afin d'intégrer le projet à son environnement bâti et paysager et de définir la desserte de la zone.
    - **Site du Valat Neuf** : le PLU prévoit une OAP sur ce site relativement proche du centre ancien, pour définir le programme d'aménagement et les principes de desserte et d'accès.

Sur l'ensemble de ces espaces, le respect de l'identité urbaine de Saint-Rémy-de-Provence devra être respecté.

Afin de programmer une densification mesurée et adaptée au territoire, la densité sera dégressive du centre vers les quartiers périphériques.

2.1.2. Limiter les extensions urbaines

Les extensions récentes de la commune de Saint-Rémy-de-Provence notamment sur le plateau de la Crau, ont débouché sur des formes urbaines très peu denses engendrant une importante artificialisation des sols.

Entre 2003 et 2016, la commune de Saint-Rémy-de-Provence a consommé 80,9 hectares de terres agricoles et naturelles, soit environ 6,2 hectares par an.

En cohérence avec les enjeux de limitation de la consommation d'espace portés par les lois Grenelles et ALUR, la commune souhaite limiter sa consommation foncière de terres agricoles et naturelles à horizon du PLU.

La seule mobilisation des parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine existante ne permettra pas la production des logements attendus à horizon 2030.

Ainsi, dans le cadre du PLU, le développement urbain se poursuivra en extension de l'urbanisation actuelle, sur des secteurs situés en continuité de l'existant.

Les sites de projet sont les suivants :

- **Eco-hameau Ussol** : développement d'un lotissement communal sur ce secteur situé en limite de l'enveloppe urbaine.

Une OAP sera élaborée sur ce site afin de définir les principes de desserte et de programmation du futur éco-hameau de la commune. Ce secteur a vocation à développer des logements pour les jeunes et petits ménages Saint Rémois.

- **Secteur la Roche** : un secteur d'habitat mité à recomposer et à désenclaver

  Du fait de son positionnement en bordure de l'enveloppe urbaine Est, la collectivité souhaite achever l'urbanisation de ce secteur de manière modérée, en intégrant une qualité urbaine qui respecte la trame verte existante, composée essentiellement par des haies brise-vent.

  Une OAP programmera le développement urbain du secteur et le maillage viaire de la zone.

- **Secteur du Sarret,** secteur à vocation d'habitat, qui se développera en continuité des quartiers existants jusqu'à la limite d'urbanisation paysagère constituée par le canal des Alpines.

- **Secteur de Ranjarde**, secteur à vocation d'habitat situé en continuité de l'urbanisation existante.

Ces évolutions devront se faire dans la perspective d'un développement des transports en commun et modes doux.

2.2. PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE DE L'HABITAT REPONDANT AUX BESOINS DES JEUNES ET PETITS MENAGES, EN COHERENCE AVEC LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

2.2.1. Proposer une offre de logements diversifiée

A l'image des communes des Alpilles, le parc de logements de Saint-Rémy-de-Provence présente une forte proportion de grands logements et de logements secondaires, rendant le marché de l'immobilier peu accessible à la jeune population qui n'a pas les moyens de se loger sur la commune. Le vieillissement de la population, observé ces dernières années, confirme cette perte des jeunes Saint-Rémois.

Dans ce contexte de déséquilibre démographique et afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune à travers son document d'urbanisme souhaite engager un rééquilibre de l'habitat en diversifiant l'offre et les formes urbaines sur le territoire.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays d'Arles, l'objectif minimum de 25 logements à l'hectare est retenu et sera mis en œuvre à travers les nouvelles opérations qui développeront une offre diversifiée de logements composée d'environ :

- 40 % de logements individuels purs (densité d'environ 15 log/ha) ;
- 20% d'individuel groupé (densité d'environ 25 log/ha) ;

- 40% de logements collectifs (densité d'environ 45 log/ha).

Il s'agit ici d'apporter des réponses aux besoins en logements des Saint-Rémois en diversifiant les typologies de logements et en s'inscrivant dans la continuité de la densité urbaine du centre-ville.

Le PLU prévoit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de projet afin de :

- privilégier une architecture respectueuse de l'identité de Saint-Rémy-de-Provence ;
- définir les typologies d'habitat en cohérence avec l'environnement bâti et paysager, et performants au niveau énergétique et environnemental ;
- programmer un développement adapté à la taille des ménages en renouant avec des typologies d'habitat proches de celle du centre ancien (du T2 au T4).

Ces secteurs optimisés permettront de limiter la consommation d'espace naturels et agricoles sans toutefois porter atteinte à l'identité architecturale de Saint-Rémy-de-Provence.

A terme, la croissance du parc locatif devrait permettre d'attirer et de maintenir les jeunes ménages qui contribueront à maintenir les effectifs scolaires de la commune, et à freiner le vieillissement de la population.

2.2.2. Reconquérir les logements vacants du centre historique

La collectivité souhaite donner les moyens à son centre ancien de maintenir son attractivité résidentielle en lien avec sa fonction commerciale et de services. Dans cet espace dominé par l'habitat, coexistent des activités, des commerces, services et équipements de différentes natures. Le cœur de Saint-Rémy-de-Provence doit rester le support de renouvellement urbain et de réorganisation urbaine en même temps qu'un espace dédié à la vie locale.

Il s'agit ici de **favoriser des politiques publiques de restauration des logements vacants.** A travers cette action, la collectivité souhaite favoriser la mixité d'habitat au sein du centre ancien et favoriser l'installation d'une population permettant d'assurer le renouvellement des classes d'âges.

Cet objectif se veut également économique. Il participe au maintien des activités et des équipements existants tout en envisageant de les renforcer à terme si besoin.

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

2.2.3. Accroitre le parc social au sein de l'enveloppe urbaine

Alors que la majorité des Saint Rémois est éligible aux logements sociaux, les logements sociaux représentent seulement 4,7% du parc en 2014.

Afin de subvenir aux besoins des Saint Rémois, la collectivité prévoit d'engager le rééquilibrage du parc de logements actuel.

Elle se fixe un objectif de 25% de logements sociaux à créer au sein de la production nouvelle de logements à horizon de son PLU.

Ces opérations se réaliseront avec des opérations de réhabilitation ou de construction neuve pouvant être situées dans le tissu ancien (dents creuses), et au sein des nouveaux quartiers.

2.2.4. Prévoir la création d'une aire d'accueil des gens du voyage

Dans le respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Arles il s'agira à travers le PLU de permettre la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage (objectif SCoT : 20 places).

2.3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC L'ENVIRONNEMENT BATI, PAYSAGER ET LES RISQUES

2.3.1. Assurer la qualité urbaine des sites en développement et des espaces urbanisés existants

- **Préférer des formes urbaines adaptées à la morphologie des quartiers en frange urbaine Est et Ouest**

En frange urbaine, sur les secteurs sensibles de reliefs, mais aussi en bordure des secteurs écologiques remarquables, l'urbanisation devra être respectueuse de l'environnement dans lequel elle s'insère en s'assurant que son impact soit le plus limité.

- **Préférer des formes urbaines dégressives en frange urbaine Nord et Sud, adaptées aux enjeux écologiques et paysagers (proximité Alpilles et Petite Crau).**

- **Adapter l'urbanisation des sites en développement en fonction de leur environnement bâti et paysager**

Afin d'intégrer au mieux les nouveaux quartiers au territoire Saint Rémois, des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées sur les sites de projets du PLU.

Ces OAP ont vocation à définir :

- les hauteurs des constructions en cohérence avec l'environnement du site ;
- la localisation des différentes typologies d'habitat ;
- le maintien des éléments paysagers et des cônes de vues ;
- les liaisons modes doux et les espaces verts de rencontre ;
- le principe d'accès et de desserte du site ;
- la prise en compte du stationnement ;
- Des objectifs de performance environnementales et énergétique pour faire face au changement climatique.

2.3.2. Valoriser les espaces de nature au cœur de la ville

- **Protéger les parcs et espaces boisés les plus significatifs en milieu urbain, aménager de nouveaux espaces verts**

A l'intérieur des zones bâties, la collectivité fait le choix d'identifier et de préserver les boisements les plus significatifs afin de ne pas dégrader les sites et d'améliorer le cadre de vie. Au même titre, les parcs et jardins à haute valeur paysagère et patrimoniale seront protégés (création ou maintien de protection existante), tel que le parc de l'hôtel des Antiques.

Dans les nouvelles opérations, la collectivité s'est fixée un objectif de qualité en réservant du foncier au sein des nouveaux quartiers, à la réalisation d'espaces publics et espaces verts. Ces derniers pourront être destinés à des aires de jeux pour les enfants, des parcs et jardins publics afin de préserver la vie des quartiers et le lien social entre les habitants. Ils pourront également servir d'aires de stationnement mutualisé à l'échelle du quartier à condition de ne pas réduire les zones vertes.

- **Mettre en valeur les couloirs écologiques situés en milieu urbain**

Le vaste réseau hydrographique de la commune traverse le tissu urbain en formant un ensemble de couloirs naturels bordés de ripisylves. Ces continuités écologiques formées par les corridors de végétation et les milieux aquatiques, appelées trame verte et bleue sont préservées en raison de leur rôle écologique et paysager.

Dans l'enveloppe urbaine il s'agit des gaudres et canaux suivants qui la traversent :

- Canal des Alpines et ses branches (branche d'Eyragues et branche de Noves) ;
- Gaudre du Rougadou ;
- Gaudre de l'Ariétade.

- **Protéger les alignements d'arbres remarquables, en milieu urbain**

L'identité communale se révèle en particulier par la diversité des structures paysagères qui composent et maillent le paysage local.

Dans un souci de pérennisation de son identité et de la qualité du cadre de vie, les élus affichent la volonté de préserver les éléments de paysages les plus structurants, en cohérence notamment avec les objectifs de la Directive Paysagère des Alpilles.

Les entrées de ville largement plantées de platanes en font partie et notamment ceux identifiés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Sont plus particulièrement concernées les alignements existants le long de la RD99a et la RD5.

Ces éléments linéaires marqueurs du paysage « urbain » sont à préserver, ou renouveler.

Les arbres isolés les plus remarquables seront également préservés.

2.3.3. Maitriser les émissions de gaz à effet de serre

Le rapprochement des lieux d'habitat aux équipements, aux commerces par leur positionnement stratégique, conjugué au renforcement des parcours modes doux devrait permettre de réduire les déplacements automobiles et de valoriser les cheminements doux.

La mise en place d'un habitat plus groupé, plus compact et de meilleure performance énergétique devrait également contribuer à réduire aussi les dépenses énergétiques et les émissions de CO2.

La commune souhaite aussi promouvoir le développement des énergies renouvelables. Les installations nécessaires à la production énergétique solaires ne devront pas artificialiser des espaces agricoles supplémentaires.

Dans la continuité des projets déjà engagés par la collectivité (mise en place d'une chaufferie bois dans l'école de l'Argelier et de panneaux solaires au COSEC), la commune envisage **l'installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge.**

Dans l'habitat, la commune souhaite promouvoir l'utilisation de l'énergie solaire.

Enfin dans cet objectif de maîtrise des gaz à effet de serre, la commune poursuit son engagement sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments publics et-engage l'optimisation de l'éclairage public : diminution des espaces éclairé, matériaux (leds), etc.

2.3.4. Intégrer les risques naturels dans les choix de développement urbain

- **Interdire toute extension des zones urbaines en secteur de risque incendie**

Les projets d'aménagements seront privilégiés à l'écart des zones d'aléa feu de forêt, fortement présent sur le massif des Alpilles. Les limites d'urbanisation sont redéfinies au sud de l'enveloppe urbaine afin de préserver une interface agricole entre les espaces boisés et le milieu urbain.

- **Prendre en compte le ruissellement urbain**

Afin de freiner l'aggravation du risque d'inondation, la Collectivité définit son projet urbain en intégrant l'étude de risque réalisée conjointement au PLU (étude Sépia/Surface Libre) et en définissant des prescriptions adaptées en milieu urbain.

Les zones d'aléa fort ont été écartées des secteurs de développement résidentiel.

2.4. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

2.4.1. Fluidifier le trafic sur l'axe RD99

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

L'objectif est d'améliorer les conditions de circulation sur cet axe.

2.4.2. Réserver des espaces dédiés aux cheminements doux

Afin de répondre aux objectifs du Grenelle 2 de l'environnement et de la loi Alur, la commune souhaite limiter l'utilisation de la voiture en favorisant les cheminements piétons et cycles au sein des nouveaux quartiers via le centre ancien et les axes structurants de la nouvelle enveloppe urbaine.

Par ailleurs, des projets isolés de création de voies piétonnes viendront compléter le réseau de cheminement doux existant.

Orientation 2 : Permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé

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

- Optimiser l'enveloppe bâtie existante
- Limiter les extensions urbaines

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

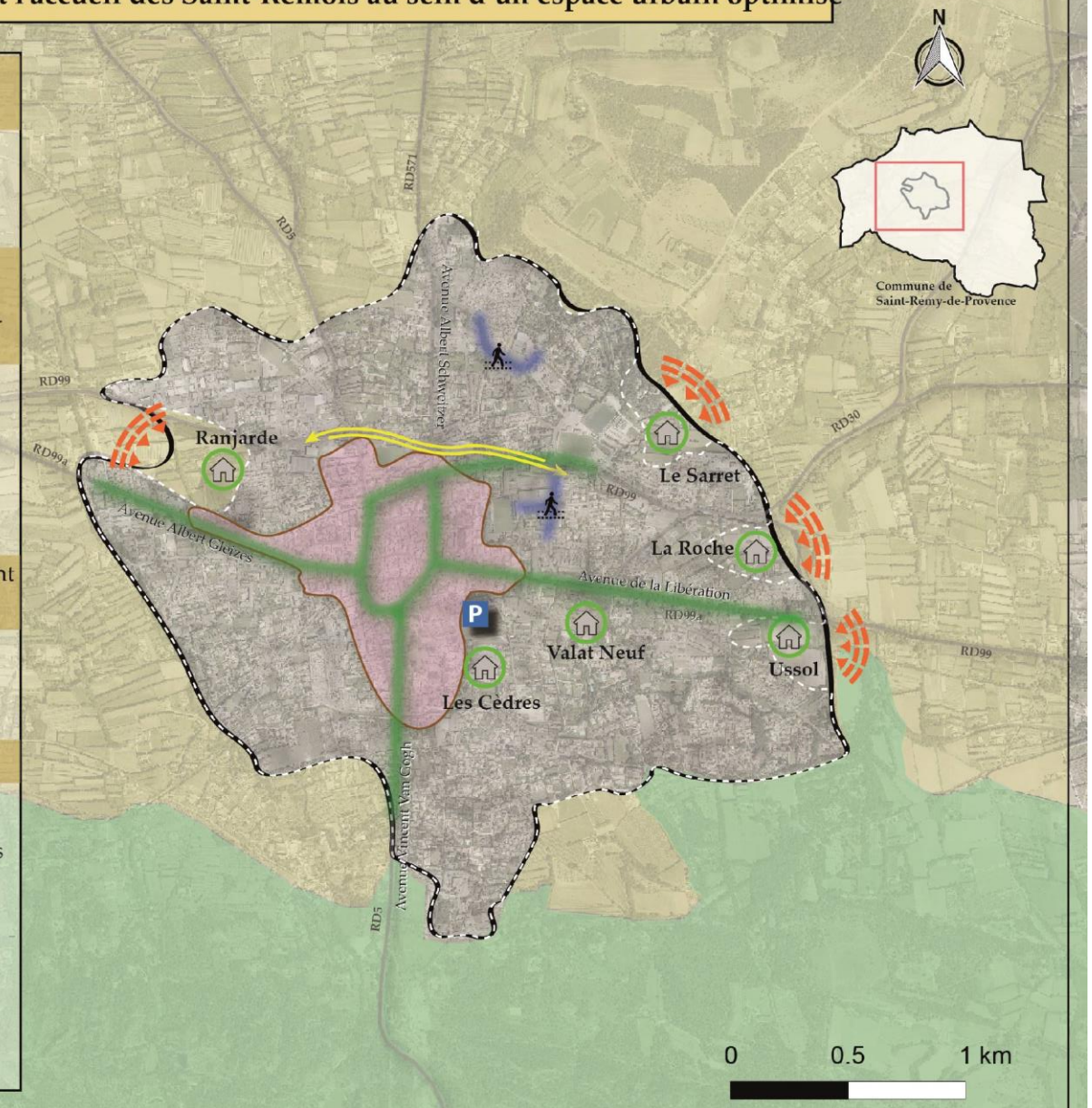
- Proposer une offre de logements diversifiée, au sein de quartiers paysagers et durables
- Reconquérir les logements vacants du centre historique
- Accroitre le parc social au sein de la nouvelle enveloppe d'urbanisation

2.3. Assurer un développement cohérent avec l'environnement bâti, paysager et les risques

- Assurer la qualité urbaine des sites en développement
- Valoriser les espaces de nature au coeur de la ville

2.4. Améliorer le fonctionnement urbain de la commune

- Fluidifier le trafic sur l'axe RD99
- Favoriser les cheminements piétons et cyclables au sein des nouveaux quartiers
- Créer de nouvelles voies piétonnes
- *Paysages naturels remarquables*
- *Trame agricole perméable*
- *Parking existant à conforter*



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

Cette orientation vise à permettre non seulement l'accueil de nouvelles entreprises sur du foncier qui leur est spécialement dédié, mais aussi à conforter le rôle du centre commerçant et touristique de Saint-Rémy-de-Provence.

La croissance de population induit également de nouveaux besoins en équipements auxquels la commune prévoit de répondre en diversifiant et complétant l'offre existante.

3.1. CONFORTER LES POLES D'ACTIVITE ECONOMIQUES

3.1.1. Préserver le dynamisme commercial sur le tour de ville et le centre ancien

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

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

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

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

3.1.2. Permettre l'accueil de nouvelles activités au sein des zones économiques existantes

La RD 99, constitue le support d'une vitrine économique qui prend place sur l'une des principales entrées de ville (axe Tarascon). Pour les deux zones économiques existantes, la Gare et la Massane, les objectifs sont de limiter l'habitat, d'améliorer leurs qualités environnementale, paysagère et leur fonctionnalité pour développer leur attractivité.

- **Recomposer la zone d'activités stratégique de la Massane au regard des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux et des risques**

L'objectif du projet communal est de maintenir un dynamisme économique sur cette zone d'activités stratégique à l'échelle intercommunale, tout en limitant son développement en cohérence avec les enjeux environnementaux, agricoles et les risques.

Au vu du diagnostic agricole conduit par la chambre d'agriculture, qui révèle aux abords de la zone économique des enjeux de production agricole forts, le développement limité de la zone ne touchera pas aux exploitations pérennes du secteur.

La vocation de la zone sera maintenue en termes d'activités industrielles, de transports et de commerce de gros et sera élargie pour développer l'éco-conception et les filières agronomiques.

Cette zone économique n'a pas vocation à répondre à la demande des petites entreprises artisanales, de petits commerces ou de services qui doivent s'implanter préférentiellement sur des secteurs à proximité du centre.

- **Recomposer l'entrée économique du secteur de la gare**

La zone d'activités de la gare est une zone mixte avec une large dominante de commerces de détail et de services ainsi que des activités artisanales. A ce jour, il n'existe plus guère de foncier à destination économique disponible.

La volonté est d'étendre de manière mesurée cette zone d'activités qu'elle dédie aux entreprises locales tout en s'engageant dans une recomposition du front bâti de la RD 99.

Des espaces sont réservés au Nord de la zone, pour créer des extensions.

Le PADD affiche ici une ambition de restructuration et de recomposition afin de rendre cet espace économique plus attractif.

3.2. PRESERVER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE ET CULTUREL DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

La commune, consciente de ses atouts, souhaite les préserver et les mettre en valeur afin de maintenir son activité touristique pourvoyeuse de nombreux emplois.

3.2.1. Préserver l'identité architecturale du cœur de ville

Le centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence présente une variété de bâti de belle facture, une morphologie de village intra-muros bien préservée et des rues au tracé médiéval ayant conservées leurs caractéristiques. De plus, il se compose d'une richesse importante en jardins privés attachés aux hôtels particuliers.

L'objectif poursuivi par la collectivité au travers de ce principe est tout autant de préserver que de mettre en valeur le patrimoine local bâti et non bâti afin de préserver l'attractivité du centre pour ses habitants et les touristes.

- **Mettre en œuvre les mesures de protection patrimoniale du centre historique**

Face à l'évolution progressive des typologies urbaines, la commune affiche la nécessité de préserver ce patrimoine bâti, tant dans sa morphologie urbaine que dans ses typologies architecturales, marqueurs de l'histoire de la commune.

Ce centre historique ne dispose pas de protection spécifique en dehors des périmètres de 500 mètres de Monuments Historiques. La Collectivité engage en parallèle à l'élaboration de son PLU une réflexion sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable qui créera une servitude en édifiant des prescriptions particulières qui permettront de renforcer la valorisation des immeubles anciens.

Dans l'attente, les objectifs affichés pour le PLU sont donc les suivants :

- Conserver la morphologie urbaine identitaire (R+1/R+2, mitoyenneté, alignement de façade, pérenniser les emprises bâties existantes).
- Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain.
- Préserver les éléments bâtis remarquables.

3.2.2. Pérenniser le patrimoine bâti de caractère

En dehors du cœur historique, la commune présente un patrimoine bâti épars non protégé à ce jour et qui dans le cas de modification en façade notamment, pourrait perdre son cachet. D'autres éléments de patrimoine industriel, agricole, religieux ou autres présentent un intérêt historique, archéologique et doivent être protégés sur le reste de la commune.

Consciente de cet atout patrimonial dispersé au sein du territoire communal, la collectivité choisit ici de repérer et d'identifier les bâtiments et éléments qui pourront évoluer sous réserve du respect des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Un inventaire des éléments patrimoniaux a été réalisé par le CAUE (bâtiments anciens, mas et maisons de maître disposant d'une forte valeur patrimoniale). Leur protection permettra à ce patrimoine historique d'évoluer en cohérence architecturale avec l'histoire du bâtiment.

3.2.3. Améliorer les capacités d'accueil touristique

La Commune de Saint-Rémy-de-Provence souhaite favoriser l'implantation d'équipements touristiques qui puissent fonctionner sur l'ensemble de l'année. Pour ce faire, le PADD autorise la mixité fonctionnelle au sein de l'enveloppe urbaine afin d'assurer la création de nouveaux établissements.

3.2.4. Valoriser les sites emblématiques de la commune

Plusieurs projets sont en cours ou envisagés afin de valoriser les sites emblématiques de la commune et d'améliorer leur capacité d'accueil :

- améliorer l'entrée de la cascade du canal (espace de stationnement, accueil, …) ;
- assurer la rénovation des échelles du Mont Gaussier dans le massif des Alpilles ;
- poursuivre l'aménagement de l'Eurovéloroute sur l'emprise de l'ancien chemin de fer et de la voie Domitienne ;
- conforter le maillage périphériques d'espaces de stationnement autour du centre-ville et leur accessibilité vers celui-ci.

3.3. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

3.3.1. Assurer aux exploitants agricoles les moyens de perdurer dans leurs activités

La plaine agricole remplit un rôle économique important à l'échelle des Alpilles. La collectivité souhaite maintenir et développer une fonction agricole au sein de son vaste territoire.

Au travers de cet axe d'orientation, la Collectivité souhaite laisser toute sa place à l'activité agricole en favorisant l'implantation de jeunes agriculteurs, la mobilisation des friches, en encourageant une agriculture respectueuse de l'environnement (agriculture biologique, agriculture raisonnée, circuits courts de proximité, …), et en facilitant l'implantation des bâtiments d'exploitation sur place.

3.3.2. Encadrer l'urbanisation non liée à la production agricole

Dans les espaces agricoles, de nombreuses constructions non liées directement à l'activité agricole existent. Elles constituent un "mitage ancien" de la plaine agricole qui est largement habitée par des non agriculteurs.

Il s'agit ici de consolider la vocation des terres agricoles en cultures sans élément d'aménagement qui n'aurait aucun lien avec les objectifs d'exploitation et qui contribuerait au contraire à perturber l'activité économique.

Toutefois, les évolutions législatives récentes indiquent des possibilités d'extension mesurées au sein de ces espaces dans la mesure où :

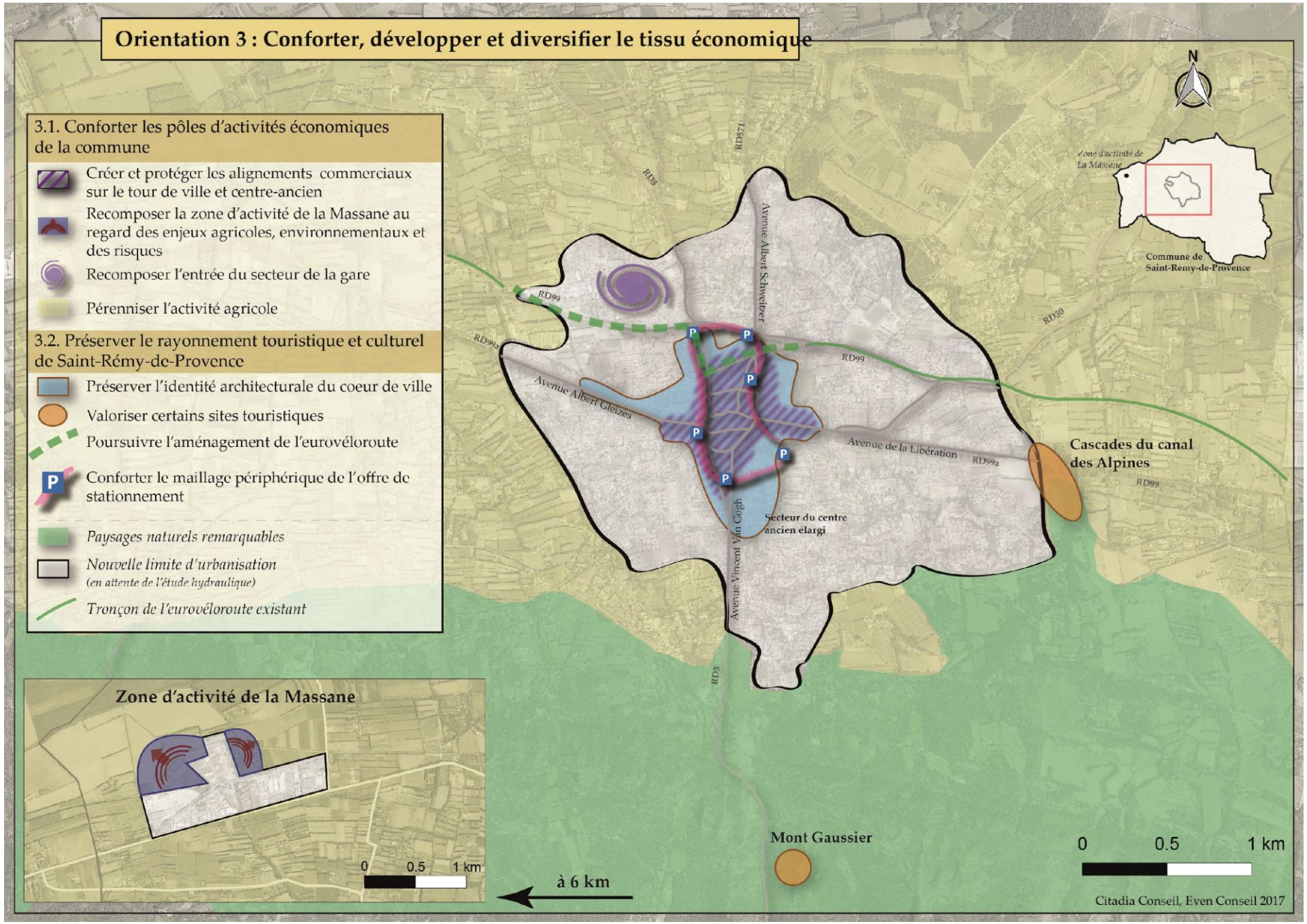
- l'évolution des constructions existantes ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage ;
- les conditions d'implantation et de densité des constructions permettent toujours d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces évolutions feront l'objet d'un encadrement réglementaire dans le PLU.

3.4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La création des nouveaux quartiers d'habitat et les extensions des zones d'activités économiques doivent s'accompagner de la création des moyens de communications numériques qui constituent un droit d'accès aux outils modernes de communication pour tous. Les nouveaux quartiers d'habitat seront raccordés à l'internet.

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


Orientation 3 : Conforter, développer et diversifier le tissu économique
3.1. Conforter les pôles d'activités économiques de la commune
Créer et protéger les alignements commerciaux sur le tour de ville et centre-ancien
Recomposer la zone d'activité de la Massane au regard des enjeux agricoles, environnementaux et des risques
Recomposer l'entrée du secteur de la gare
Pérenniser l'activité agricole
3.2. Préserver le rayonnement touristique et culturel de Saint-Rémy-de-Provence
Préserver l'identité architecturale du coeur de ville
Valoriser certains sites touristiques
Poursuivre l'aménagement de l'eurovéloroute
Conforter le maillage périphérique de l'offre de stationnement
Paysages naturels remarquables
Nouvelle limite d'urbanisation
(en attente de l'étude hydraulique)
Tronçon de l'eurovéloroute existant
N
Zone d'activité de La Massane
Commune de Saint-Remy-de-Provence
RD571
RD5
RD99
RD99a
RD30
Avenue Albert Schweitzer
Avenue Albert Gleizes
Avenue de la Libération
Avenue Vincent Van Gogh
Cascades du canal des Alpines
Secteur du centre ancien élargi
Mont Gaussier
Zone d'activité de la Massane
0 0.5 1 km
à 6 km
Citadia Conseil, Even Conseil 2017