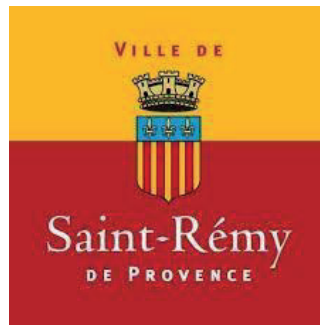




La Closerie Sainte-Estelle SAINT REMY DE PROVENCE

Déclaration de projet
Valant mise en compatibilité du PLU

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



Maître d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



SOMMAIRE

LE CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	5
PARTIE I – EXPOSE DES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE	6
PARTIE II – NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET	7
1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX TERRITORIAUX ET URBAINS DU PROJET	7
- LE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPÉRATION	9
2. LE PROJET	11
- AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN	11
- IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS ET PAYSAGES AVOISINANTS	12
3. TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATION OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN	14
4. ~~MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS~~	14
5. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES NOTAMMENT DES PLANTATIONS	15
6. ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AIRES DE STATIONNEMENT	15
- NOTICE PAYSAGÈRE	15
PARTIE III –ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	17
PARTIE IV -EVOLUTION DU REGLEMENT, DES PIECES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR	24

PREAMBULE

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

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

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

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

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

LE CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

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

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

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

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

PARTIE I – EXPOSE DES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE

- **Champs d'application**

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

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

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

EXAMEN CONJOINT :

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

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

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

ENQUETE PUBLIQUE :

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

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

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

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

- **Le Conseil municipal devra se prononcer sur l'intérêt général du projet et délibérer sur l'approbation de la DPMEC.**

PARTIE II – NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET

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

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

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

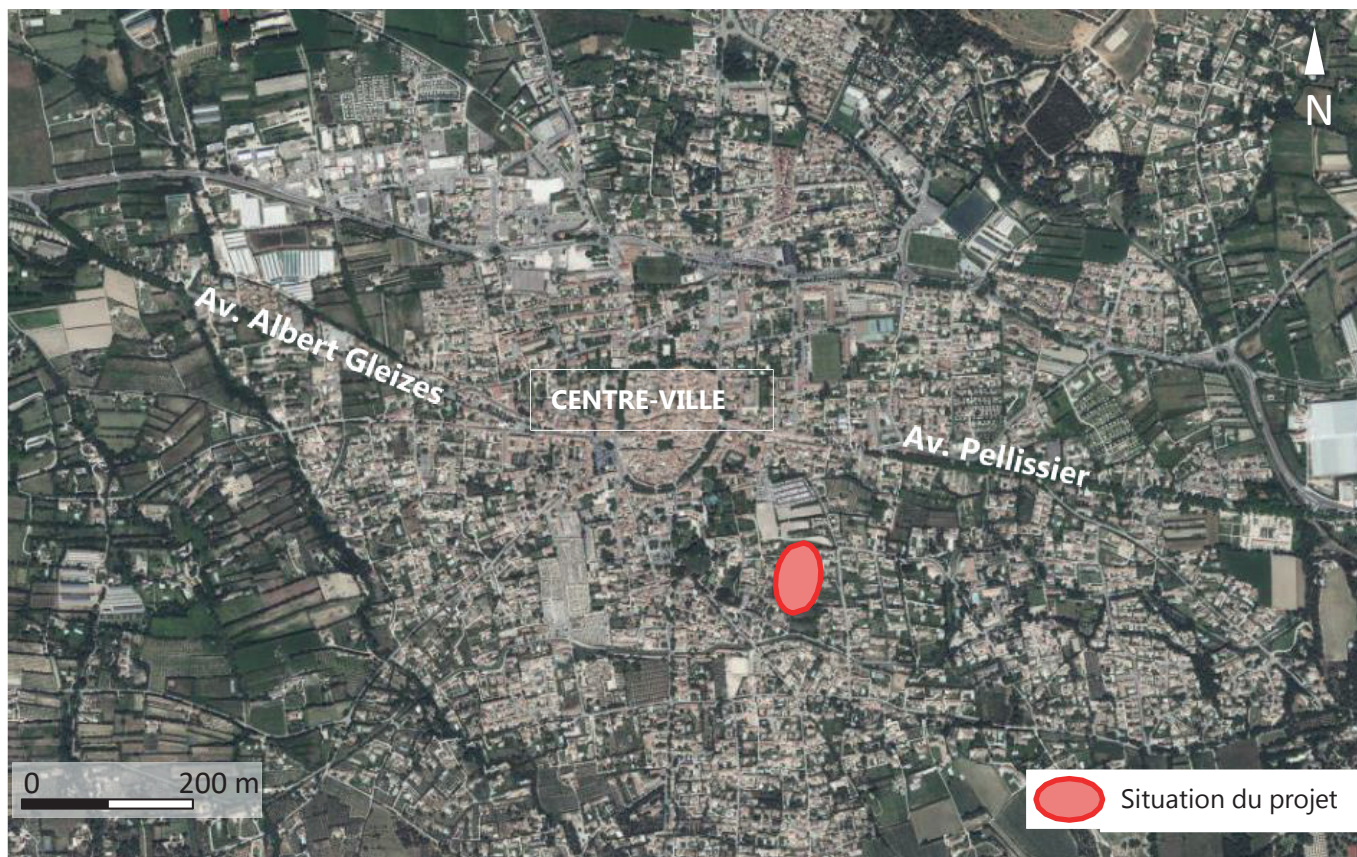


Plus précisément, il est bordé au Nord par le nouveau quartier des Cèdres.

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

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

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

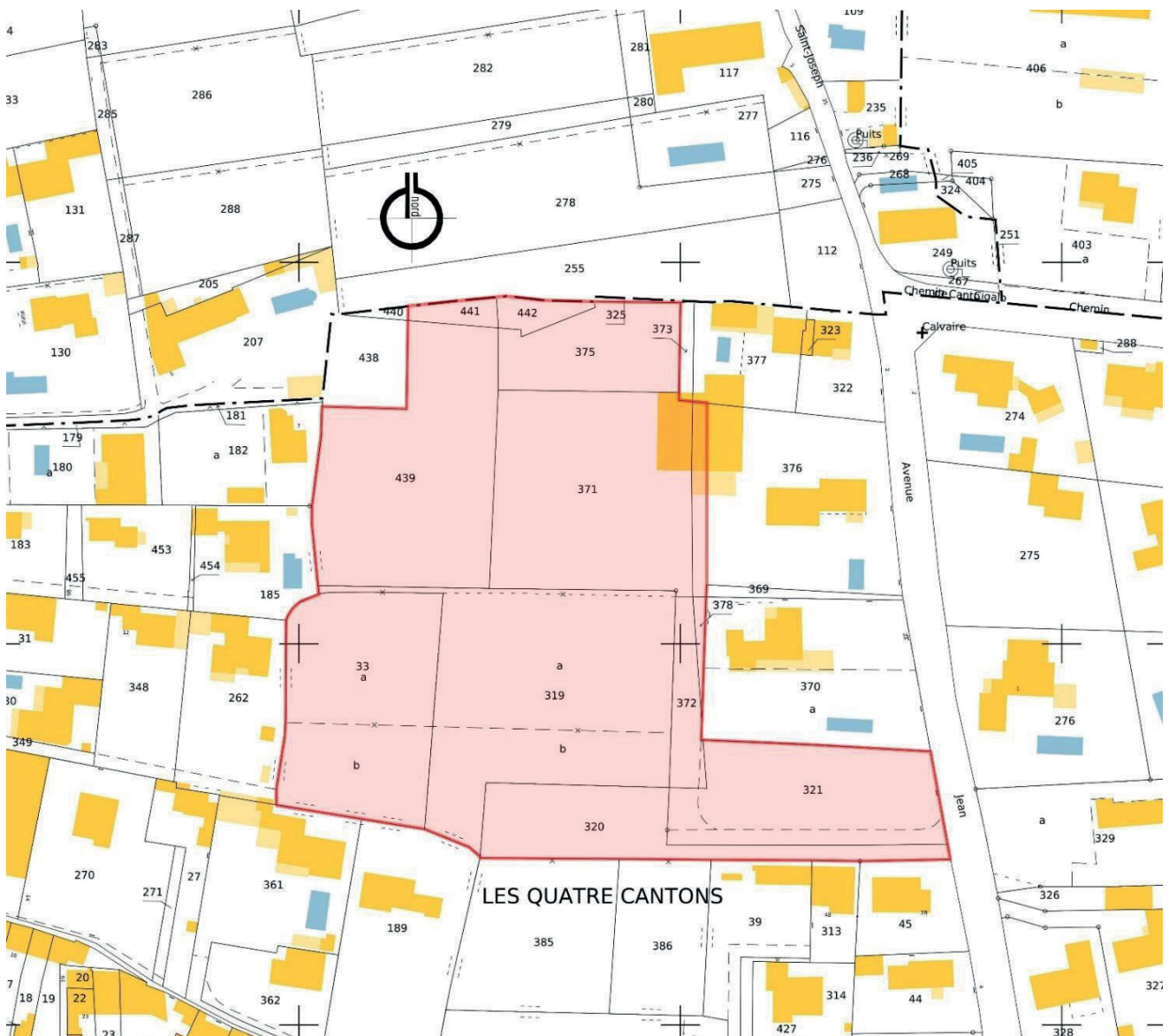


- LE TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPÉRATION

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

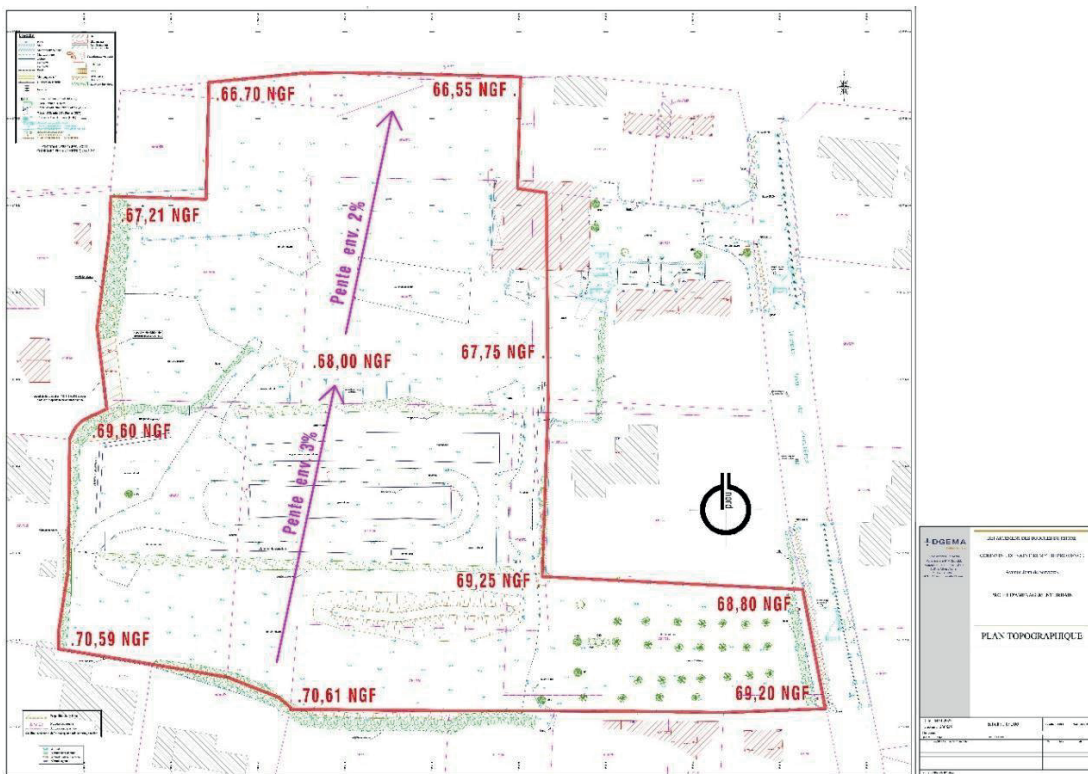
AP 441 > 128 m²
 AP 442 > 170 m²
 AP 375 > 989 m²
 AP 371 > 2736 m²
 AP 439 > 2640 m²
 AP 372 > 390 m²
 AP 33 > 2292 m²
 AP 319 > 3429 m²
 AP 320 > 1225 m²
 AP 378 > 29 m²
 AP 321 > 1747 m²
 AP 376 P > 175 m²

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

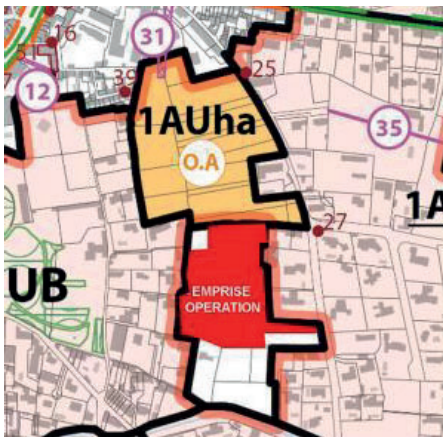


NOTA : Le bâtiment type « hangar » situé sur les parcelles 371, 376 et 377, sera démoli.

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



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



Compatibilité du zonage voisin secteur 1AUha avec notre projet :

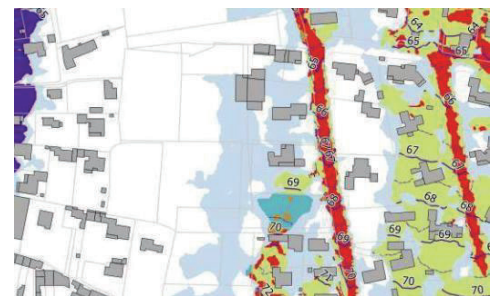
- Destination des constructions : « les occupations et utilisation du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les OAP le cas échéant... »
- Emprise au sol : 50%
- Hauteur : 9.50m à l'égout et 11m au faitage
- Implantation / domaine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

Zonage réglementaire du ruissellement : Le terrain est partiellement impacté.

Une partie du terrain est concerné par une **zone grise d'aléa résiduel** : A l'exception des constructions visées au chapitre A, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que :

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

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



2. LE PROJET

- AMENAGEMENTS PREVUS SUR LE TERRAIN

L'esprit du projet :

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

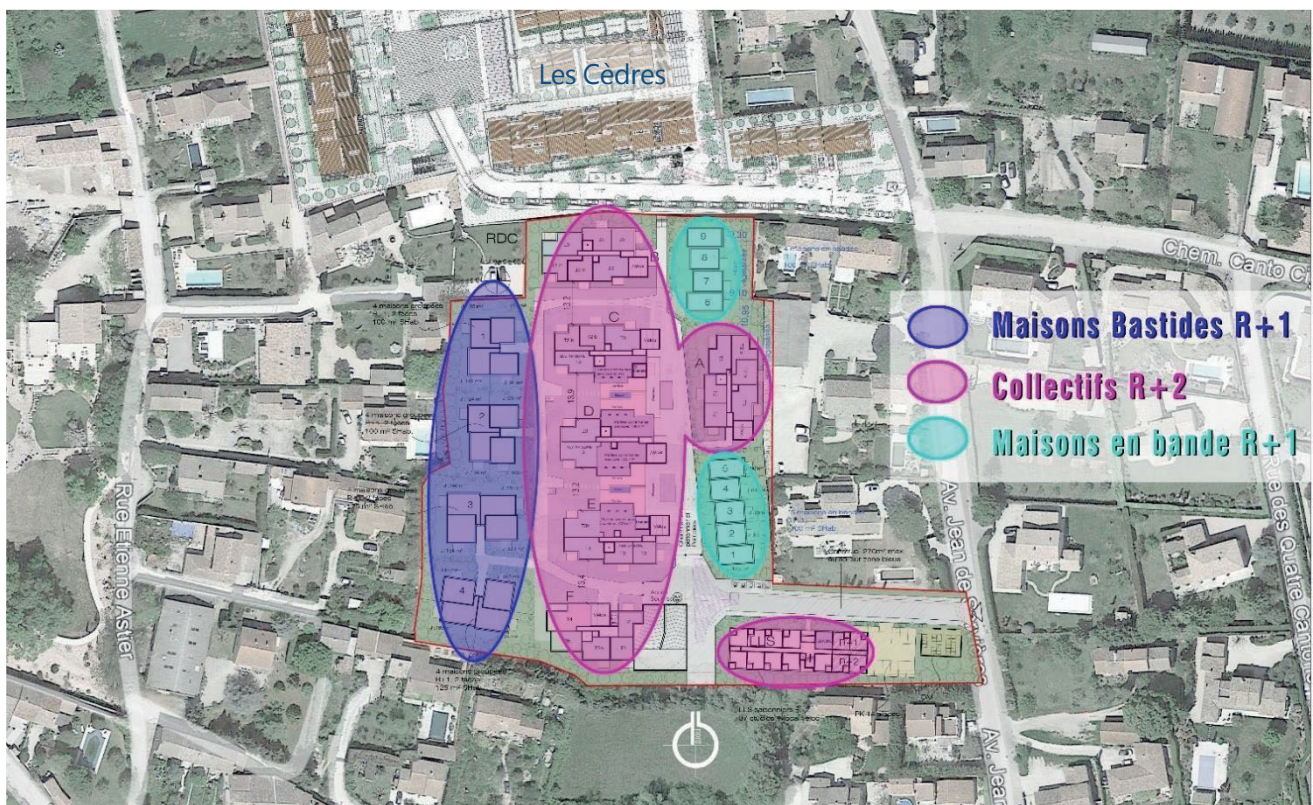
Le terrain d'assiette du projet accueillera :

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

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

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

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



Granulométrie des types de logements :

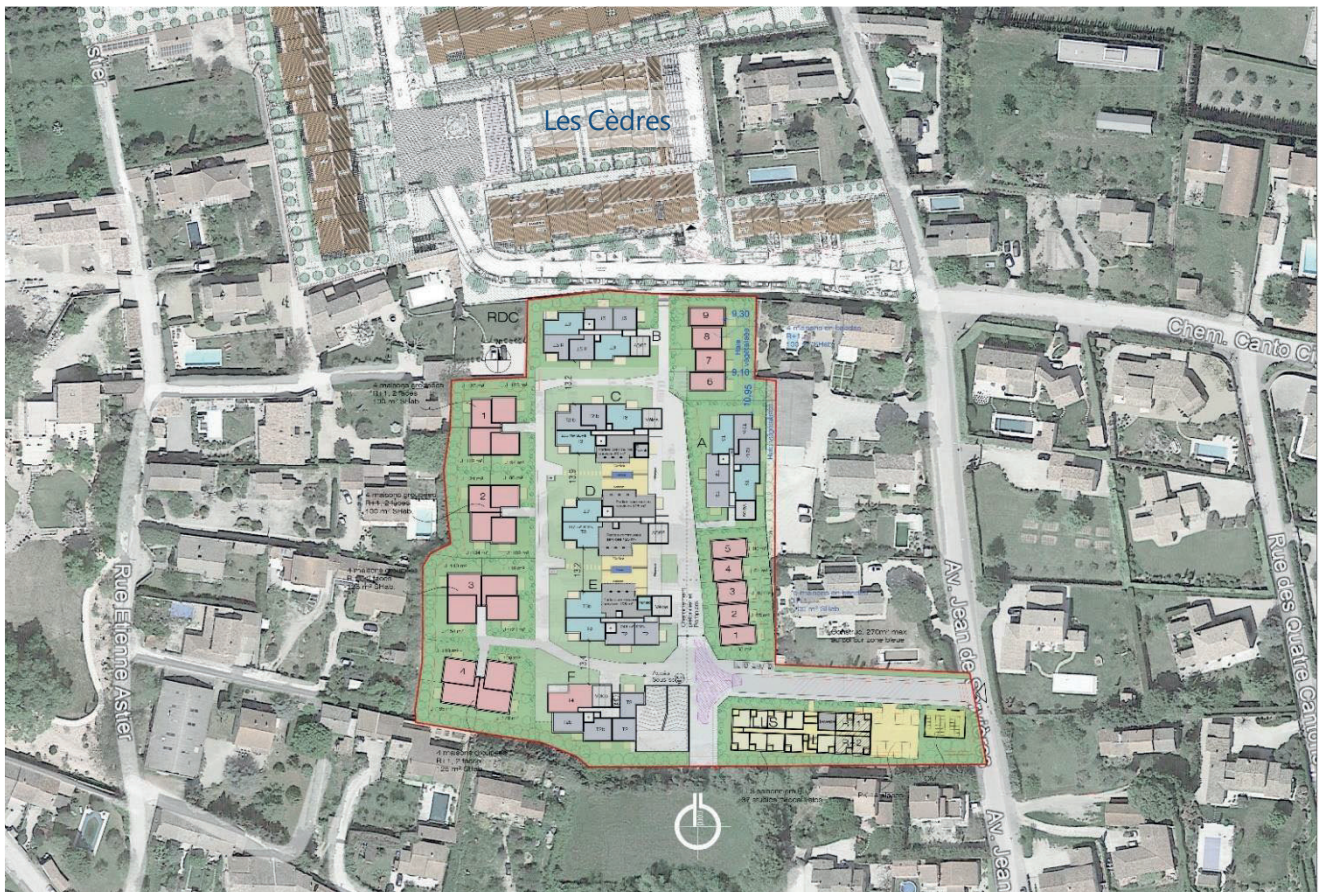
- Logements collectifs R+2 (hors LLS) : 88 logements répartis dans les bâtiments nommés A, B, C, D, E, et F.

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

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

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

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



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

Le reste des constructions se développe en R+2.

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

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

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

Dans le respect du contexte avoisinant, l'architecture des bâtiments sera simple, mais manifeste dans le sens où il s'agit de définir une composition architecturale qui renforce l'identité du lieu et du quartier

Pour cela nous reprendrons les codes de l'architecture locale et traditionnelle que nous réinterpréterons de façon adaptée aux techniques constructives actuelles, avec un objectif de performance énergétique.

Ainsi nous retrouvons des éléments tels que :

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



Plan indicatif des façades



Plan indicatif des façades

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

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

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

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

MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les revêtements des bâtiments font appel aux matériaux suivants :

Les façades :

Les bâtiments pourront recevoir 4 finitions :

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

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

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

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

Les éléments de serrurerie :

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

Les menuiseries :

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

Les toitures :

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

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES NOTAMMENT DES PLANTATIONS

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

Nous privilégierons dès que possible des surfaces perméables sur les abords des constructions.
Le revêtement du parking aérien visiteur sera aussi traitées en surface perméable.

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

Ce projet a vocation à rester le plus vert possible. Nous planterons pour cela de nombreux arbres de hautes tiges. Ces espaces seront arborés avec les espèces adaptées au climat et pourvoyeuses d'ombre choisies dans la liste ci-dessous :

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

ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AIRES DE STATIONNEMENT

Les accès principaux du futur quartier se font par :

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

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

- NOTICE PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Les essences envisagées sont les suivantes :

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



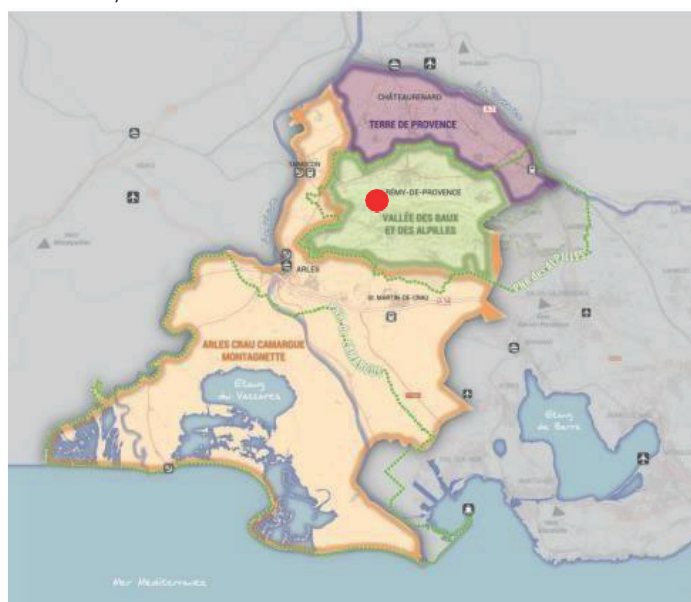
PARTIE III – ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

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

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

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

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



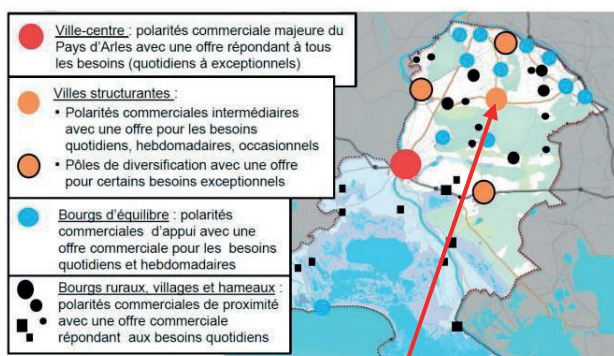
EPCI	Communes
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	Arles, Boulbon, Saint-Martin-de-Crau, Saint-Pierre-de-Mézoargues, Tarascon, les Saintes-Maries-de-la-Mer
Communauté d'agglomération Terre de Provence	Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues, Graveson, Maillane, Noves, Orgon, Plan d'Orgon, Rognonas, Saint-Andiol, Verquières, Mollégès
Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles	Aureille, Eygalières, Fontvieille, Les Baux de Provence, Mas-Blanc-des-Alpilles, Maussane-les-Alpilles, Mouries, Paradou, Saint-Etienne-du-Grès, Saint-Rémy-de-Provence

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

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

Répartition logements par entité		Rhône Crau Camargue (0.4%)*	Val de Durance (1.16%)*	Alpilles (1%)*
Ville centre (zone agglomérée d'Arles)	Taux	51%	-	-
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	260	-	-
Villes structurantes	Taux	33%	30%	38%
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	170	133	113
Bourgs et villages (y compris villages/hameaux d'Arles)	Taux	16%	70%	62%
	Nombre de logements à produire par an en moyenne	80	310	184
TOTAL		7140	6202	4158

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



Saint Rémy de Provence

Le DOO développe les ambitions suivantes :

- 1) Un territoire actif

- 1.1. Structurer et maîtriser le développement économique

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

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

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

L'adéquation du projet au PADD et au DOO du SCOT :

Point 2.1.4 FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN TRAVAILLANT SUR LA DIVERSIFICATION DES TYPES DE LOGEMENTS :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Le PADD du PLU**

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

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

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.»

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

En l'occurrence le rythme de croissance est estimé à environ 90-100 logements par an à horizon 2030 (0.8%/an), afin d'atteindre un objectif de 11 000 habitants en 2030, soit 1000 à 1300 logements.

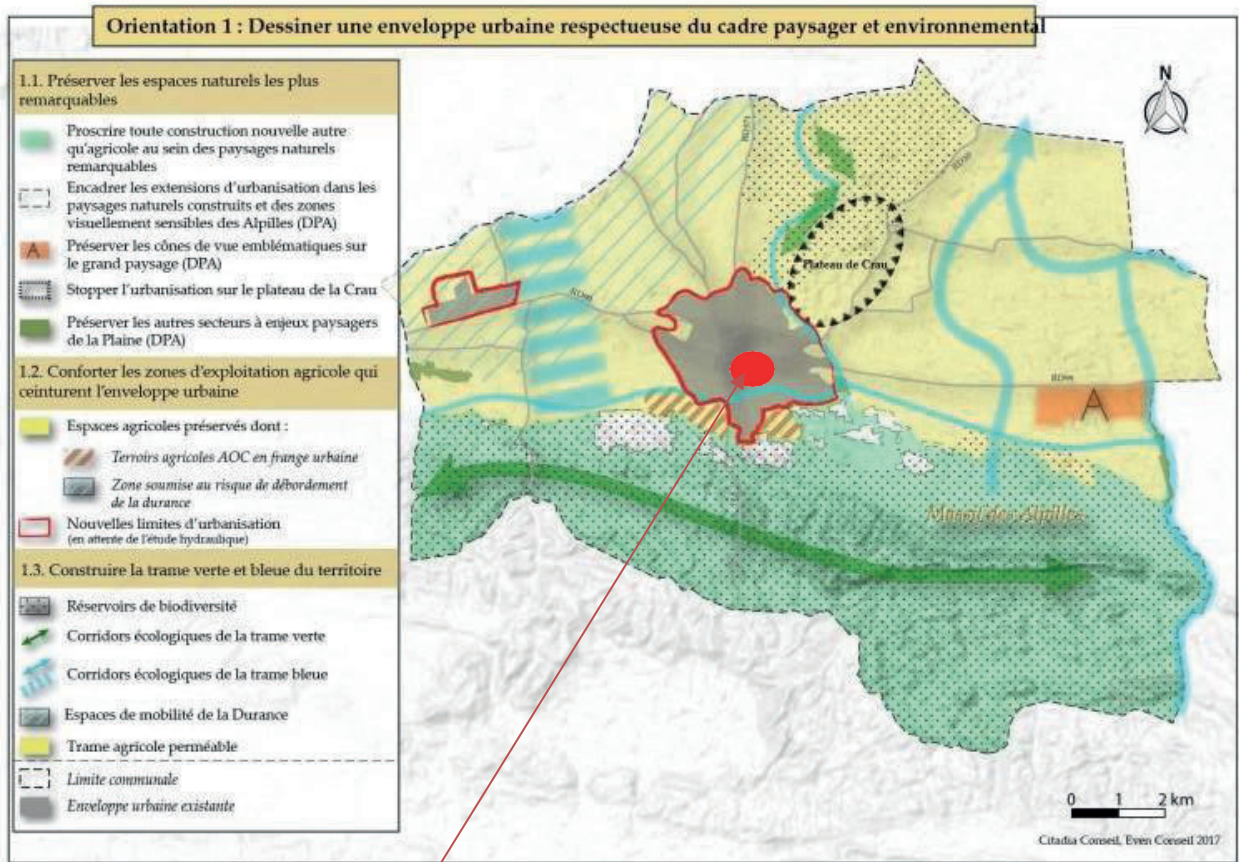
Les objectifs prioritaires définis par la municipalité pour le développement de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivants :

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

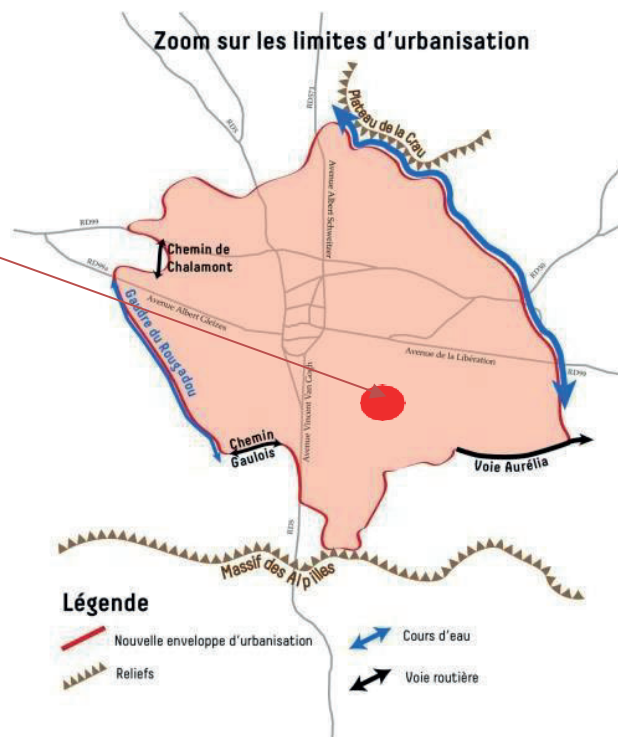
Les orientations développées sont les suivantes :

- Orientation 1 : Dessiner une enveloppe urbaine respectueuse du cadre paysager et environnemental
- **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**
 - **Etant situé au sein de l'enveloppe urbanisée et en ne consommant pas de terrains agricoles supplémentaires**

- En participant à maintenir des continuités paysagères et écologiques au sein et en périphérie du projet
- En limitant le linéaire de voirie automobile et en favorisant les modes doux



Situation projet



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

➤ **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**

- **intégrant une programmation de logements adaptés à la demande des jeunes et petits ménages Saint Rémois**
- **s'inscrivant en « dents creuses » afin d'achever son urbanisation de manière cohérente ;**
- **en proposant une densité supérieure à 25 lgt/ha, minimum imposé à toute nouvelle opération (cf. SCOT du Pays d'Arles)**
- **créant de nouveaux lieux d'habitats en lien et en cohérence avec l'environnement bâti et paysager de Saint-Rémy-de-Provence ;**
- **participant à l'accroissement du parc locatif social au sein des quartiers existants et nouveaux**

- Orientation 3 : Conforter, développer et diversifier le tissu économique

➤ **Le projet La Closerie Sainte-Estelle répond à l'orientation en :**

- **intégrant une programmation de logements saisonniers, favorisant l'économie touristique**
- **respectant la typologie de logements existante, par la limitation de la hauteur à R+2**

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

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

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

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

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

Le SRADDET développe les 11 domaines suivants :



Il définit 3 lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
 - o Renforcer le rayonnement, notamment économique, du territoire
 - Meilleure connexion au reste du pays comme au monde
 - Soutien aux pôles d'excellence et secteurs porteurs
 - Insertion renforcée dans les projets européens
 - o Préserver
 - Aménagement durable
 - Préservation de la biodiversité, des ressources, etc.
 - o Accompagner la transition environnementale et énergétique
 - Promotion de nouveaux modes de production et de consommation
 - Amélioration de la qualité de l'air, développement des modes de transport propres
 - Recyclage et valorisation des déchets
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
 - o Mieux organiser le territoire
 - Selon trois niveaux de centralités urbaines
 - Rééquilibrage selon les types d'espaces
 - Confortement des centralités
 - o Améliorer l'offre de mobilité
 - Développement de l'intermodalité
 - Meilleure adaptation de l'offre à la diversité des territoires
 - Amélioration des infrastructures
 - o Reprendre la main sur le territoire
 - Maîtrise du foncier, diminution de la consommation des terres
 - Préservation ou restauration des continuités écologiques
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants
 - o Donner à tous les territoires, dans leur diversité, les moyens de leurs ambitions
 - Développement propre et incorporation à la dynamique générale
 - Aide pour tirer le meilleur parti de leurs potentialités
 - o De les soutenir vers une meilleure qualité de vie
 - Amélioration de l'accès au logement, en luttant contre les inégalités
 - Renforcement de la cohésion sociale
 - o De développer échanges et réciprocity entre les territoires
 - Valorisation des coopérations (eau, énergie, transports...)
 - En favorisant le dialogue et la connaissance des territoires

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

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

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

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

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le parage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

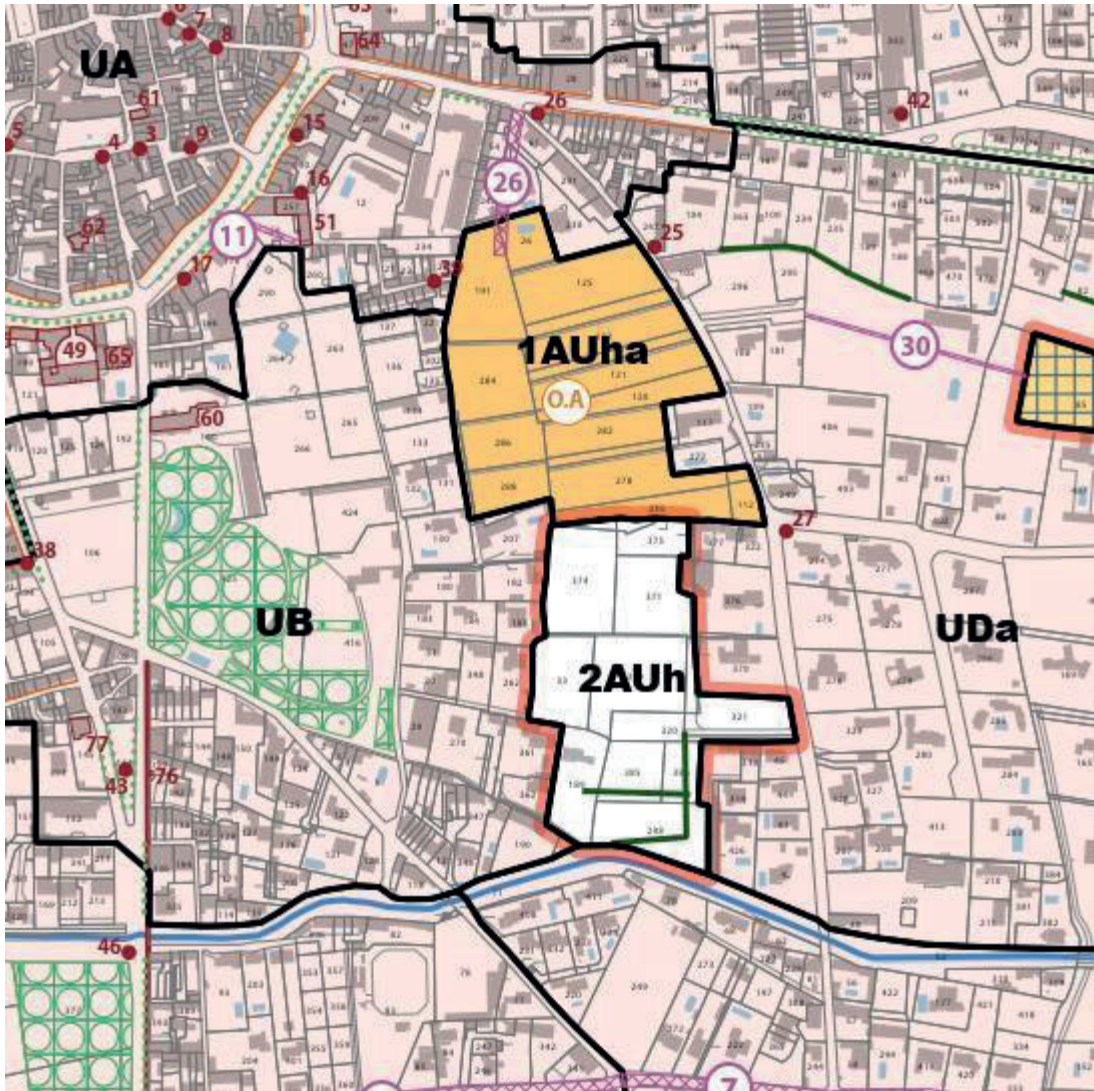
Le SDAGE fixe également les objectifs suivants :

- Objectifs d'état des masses d'eau du bassin
 - Objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface
 - Objectifs d'état chimique et quantitatif des masses 'eau souterraine
 - Objectifs moins stricts et arguments invoqués
 - Objectifs relatifs à la réduction des émissions de substances dangereuses
 - Objectif de non-dégradation
 - Atteinte des objectifs des zones protégées
 - Compatibilité du SDAGE avec les objectifs du document stratégique de façade (DSF)
- **L'opération de La Closerie Sainte-Estelle, objet de la présente procédure de Mise en Compatibilité, prend en compte le SDAGE dans son programme et les modalités de conception de celui-ci.**

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

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

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



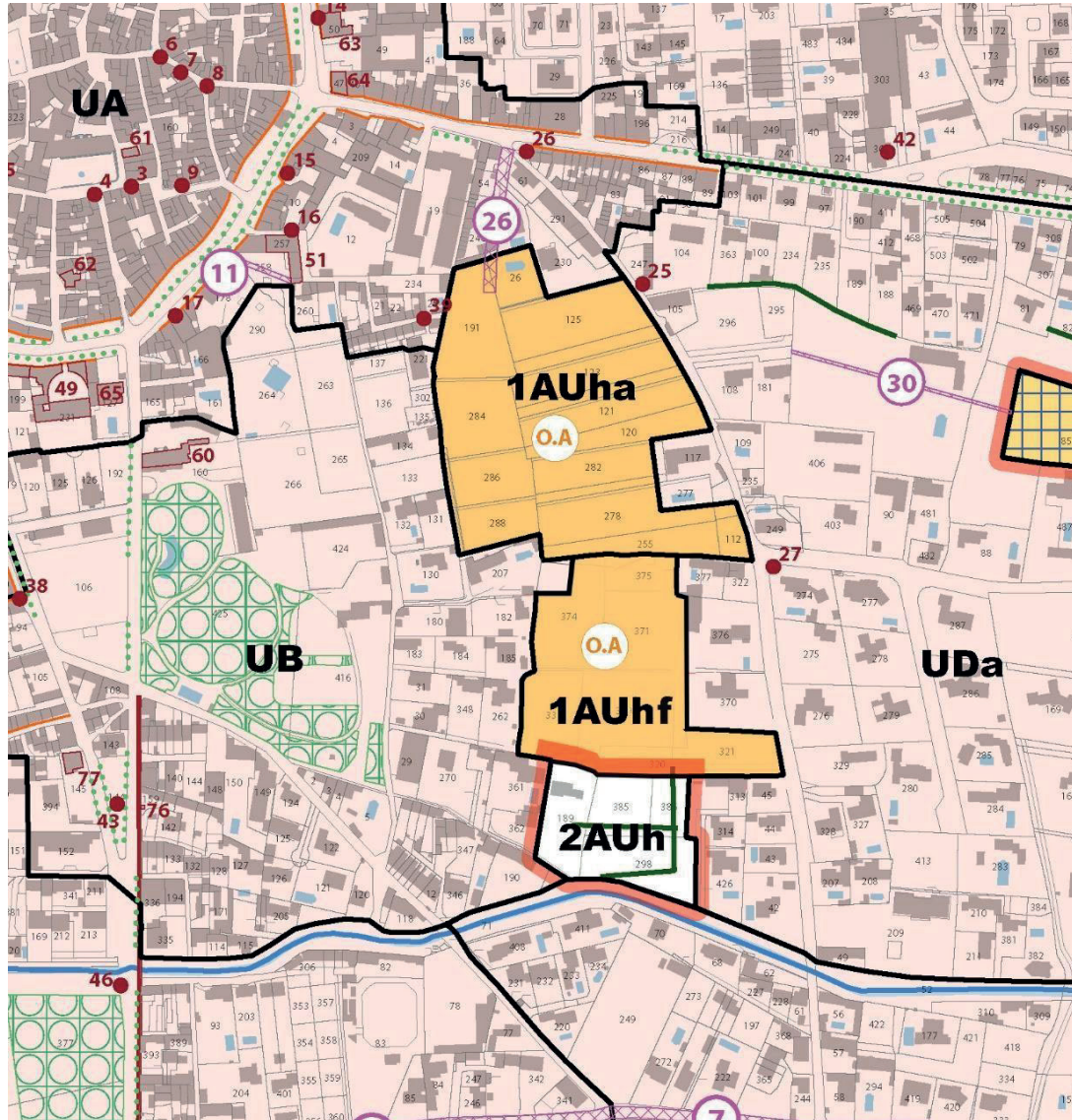
Extrait du plan de zonage existant

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

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

Une bande de la parcelle 376 est également intégrée

Voir terrain d'assiette de l'opération



Extrait du nouveau plan de zonage à adopter (indicatif)

Les modifications des dispositions générales :

Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE
DG2 – Contenu des documents graphiques du plan local d'urbanisme (p.7)	2/Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3 - La zone à urbaniser, dite zone 1AUe correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique ; - Les zones à urbaniser, dites zones 1AUh correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle comprenant les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe ; - Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU	2/Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3 - La zone à urbaniser, dite zone 1AUe correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique ; - Les zones à urbaniser, dites zones 1AUh correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle comprenant les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd, 1AUhe et 1AUhf; - Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU

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

Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE
Notice chapeau (p.89)	La zone comprend plusieurs secteurs : - 1AUha : les Cèdres - 1AUhb : Vallat Neuf - 1AUhc : Ussol - 1AUhd : Le Sarret - 1AUhe : La Roche Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.	La zone comprend plusieurs secteurs : - 1AUha : les Cèdres - 1AUhb : Vallat Neuf - 1AUhc : Ussol - 1AUhd : Le Sarret - 1AUhe : La Roche - 1AUhf : La Closerie Sainte-Estelle Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.
1AUh 2 : Destination s, sous-destination s et nature s d'activités soumises à des conditions particulières	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m². Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m². Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur (spécifié pour chaque secteur au sein du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation) mettant en œuvre les OAP intégrant notamment la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE																					
	Dans les secteurs soumis à un risque inondation délimité sur le plan des risques 2/2, l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des aménagements hydrauliques permettant de modifier l'aléa et la justification de la modification de l'aléa.	Dans les secteurs soumis à un risque inondation délimité sur le plan des risques 2/2, l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des aménagements hydrauliques permettant de modifier l'aléa et la justification de la modification de l'aléa.																					
1AUh3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Explication du dispositif Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après Tableau des secteurs de Mixité Sociale <table> <tr> <th>Localisation</th><th>Programme de logements</th><th>Nbre min de logements affecté au logement social</th></tr> <tr> <td>Zone 1 AUHa dit Les cèdres</td><td>Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td>un minimum de 38 logements locatifs sociaux</td></tr> <tr> <td>Zone 1 AUHd dit Le Sarret</td><td>Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td>un minimum de 32 logements locatifs sociaux</td></tr> </table>	Localisation	Programme de logements	Nbre min de logements affecté au logement social	Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux	Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux	Explication du dispositif Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après Tableau des secteurs de Mixité Sociale <table> <tr> <th>Localisation</th><th>Programme de logements</th><th>Nombre min de logements affecté au logement social</th></tr> <tr> <td>Zone 1 AUHa dit Les cèdres</td><td>Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td>un minimum de 38 logements locatifs sociaux</td></tr> <tr> <td>Zone 1 AUHd dit Le Sarret</td><td>Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td>un minimum de 32 logements locatifs sociaux</td></tr> <tr> <td>Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle</td><td>Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés</td><td></td></tr> </table>	Localisation	Programme de logements	Nombre min de logements affecté au logement social	Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux	Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux	Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	
Localisation	Programme de logements	Nbre min de logements affecté au logement social																					
Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux																					
Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux																					
Localisation	Programme de logements	Nombre min de logements affecté au logement social																					
Zone 1 AUHa dit Les cèdres	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux																					
Zone 1 AUHd dit Le Sarret	Un min de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 32 logements locatifs sociaux																					
Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés																						
1 AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions (p.91)	B- Hauteur des constructions S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent : <u>la hauteur des constructions</u>	B- Hauteur des constructions S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent : <u>la hauteur des constructions</u>																					

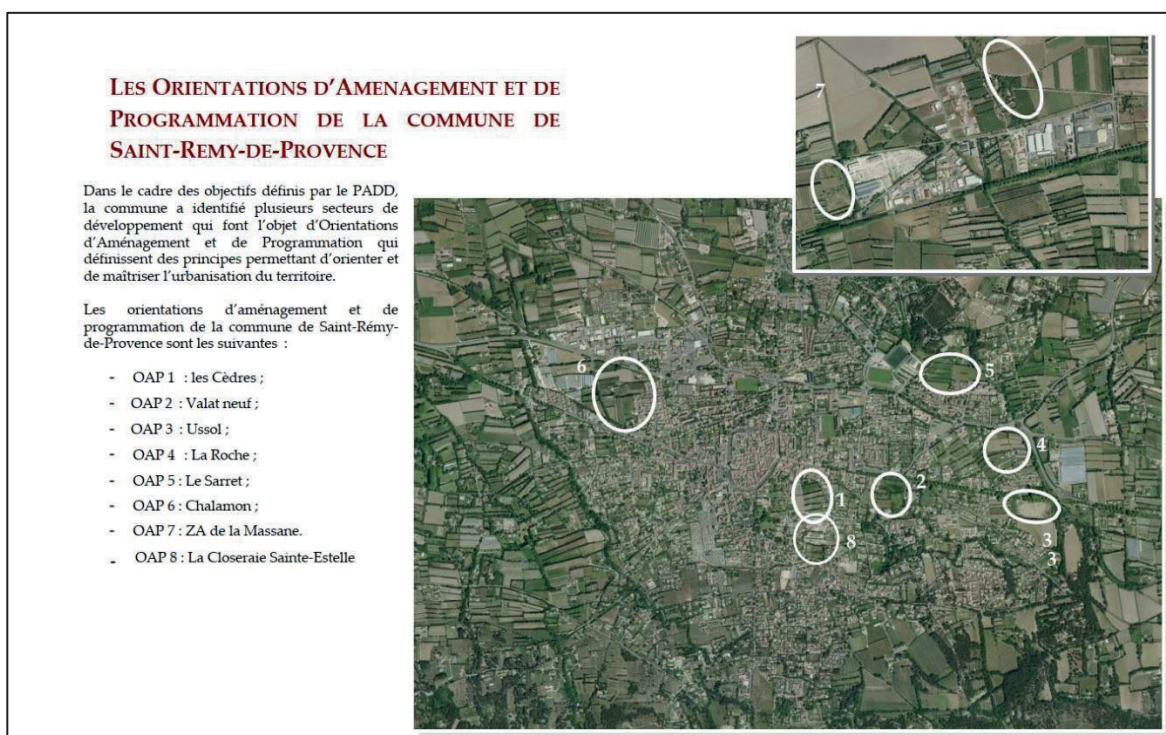
Article	REGLEMENT PLU EXISTANT	REGLEMENT PLU MODIFIE
	Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhd et 1AUhe : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum. Dans le secteur 1AUhc : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.	Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhd, 1AUhe et 1AUhf : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum. Dans le secteur 1AUhc : -La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum. -La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.
	D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe : Les constructions peuvent s'implanter soit : - en limite ; - en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres. En secteur 1AUha : Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres.	D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe : Les constructions peuvent s'implanter soit : - en limite ; - en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres. En secteur 1AUha et 1AUhf : Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres. Cette disposition s'applique aux limites séparatives extérieures de l'opération et ne concerne pas les limites internes.
1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU. Dans le secteur 1AUhf : Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales n'est possible que sous réserve d'une étude technique (VRD, hydraulique) en confirmant la possibilité.

Ajout des OAP correspondantes au projet

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



Extrait des OAP existantes p.9



Nouvelle présentation des OAP à adopter

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