



Plan Local d'Urbanisme

Saint-Rémy de Provence

Modification n°2 du PLU

Notice de présentation

Approbation de la procédure

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

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

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

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 04/11/2025

Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 04/11/2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26/05/2026

Modification n°2 du PLU approuvée le 14/09/2026



SOMMAIRE

Cadre réglementaire	4
La procédure de Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence	4
Autres procédures concernant le PLU	4
Modification dans les zones d'urbanisation future	5
Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe	5
Rectification du périmètre de la zone 1AUha	12
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	13
Prescriptions complémentaires en zone 1AUh.....	14
Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements.....	15
Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale	15
Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain	17
Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	21
As1 : Extension d'une entreprise de conditionnement bois.....	22
As2 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma.....	23
As3 : Extension d'un hôtel	24
As4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration	25
Modifications du règlement écrit et graphique du PLU	26
Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial.....	26
Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation	26
Autorisation de réaliser des piscines en zone soumise au risque inondation sous conditions.....	27
Complément du règlement en zone UA	27
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique	28
Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées	28
Suppression de la possibilité de construire des logements en zones d'activités économiques UE ...	30
Evolutions du règlement écrit en zone agricole	31
Clarification des termes	31
Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A.	31
Clarification de la règle concernant l'extension des habitations et les annexes en zone A	33

Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole ..	36
Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles	37
Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A	38
Evolutions du règlement écrit en zone naturelle	39
Clarification des termes	39
Intégration d'une emprise au sol maximum pour l'extension des habitations	39
Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle	42
Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N	43
Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle	44
Identification de bâtiments pouvant changer de destination	46
Modification des emplacements réservés	46
Suppression du périmètre d'attente de projet	48
Définitions du lexique	48
Corrections mineures du règlement écrit	49
Corrections mineures du règlement graphique	51
Mise à jour des annexes du PLU	51
Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé	52
Les orientations du PADD	52
Les orientations concernant l'accueil de logements	52
Les orientations concernant le développement économique	52
Les orientations concernant la consommation d'espace	53
Les orientations concernant les activités agricoles	53
Une évolution compatible avec le PADD	53
Compatibilité avec la Modification simplifiée du SCOT Pays d'Arles	54
Annexe	55

Cadre règlementaire

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

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

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

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

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

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

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

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

Autres procédures concernant le PLU

En parallèle de la présente Modification n°2, le PLU a récemment fait l'objet de deux Révisions allégées ainsi que d'une Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Modification dans les zones d'urbanisation future

Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe

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

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

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

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

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

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

Justification du besoin en foncier économique

Dans le cadre de sa compétence « développement et économique » et à la suite de son schéma de développement économique, la CCVBA mène plusieurs orientations sur les zones d'activités économiques dont elle a la compétence. La commune de Saint-Rémy-de-Provence dispose de deux ZAE :

- La zone d'activités économiques de la Gare à vocation mixte avec une dominante de commerces de détails et de services ainsi que d'activités artisanales.
- La zone d'activités économiques de la Massane, à vocation productive, industrielle, artisanale, commerce de gros.

La ZAE de la Massane est reconnue « pôle d'activité stratégique » au SCoT du Pays d'Arles. Cette qualification traduit la reconnaissance, à un niveau supra-communal, du rôle structurant de la zone en matière de développement économique, d'emploi et d'attractivité territoriale au sein de la ville centre du territoire. Le SCoT a, en outre, intégré le secteur d'extension projeté dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, en cohérence avec les principes de maîtrise de la consommation foncière et de développement maîtrisé des zones d'activité. Le changement de zonage envisagé s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du document stratégique de planification, tant sur le plan de la localisation que de la vocation économique du site.

Dans le cadre du dynamisme économique constaté sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence et forte de son attractivité, la Communauté de Communes reçoit de nombreuses sollicitations d'entreprises pour s'implanter sur le territoire, mais aussi des entreprises locales ayant la nécessité de faire évoluer leur activité en plein développement. L'attractivité de la zone se justifie avec l'accueil récent d'entreprises dans

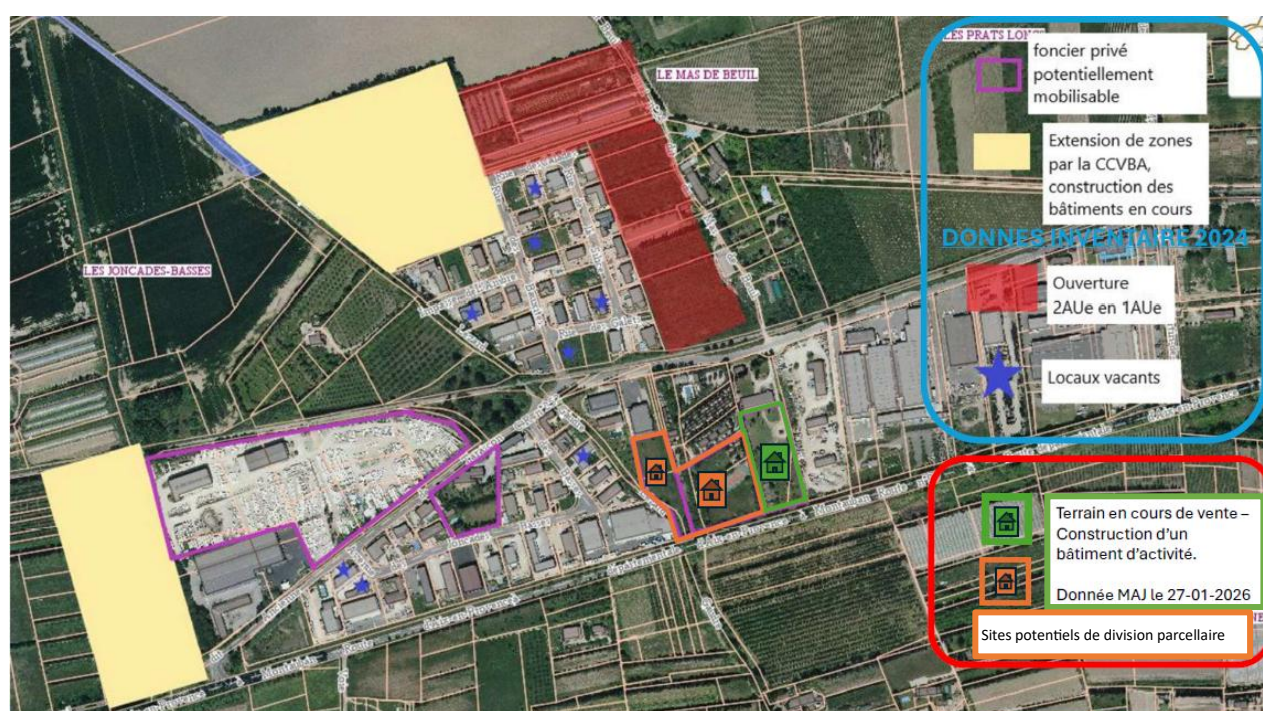
la production industrielle (cosmétiques, gestion des déchets, imprimerie), l'artisanat ou encore les services aux entreprises.

La CCVBA oriente ses actions en matière de compétence économique pour assurer la restructuration de ses zones d'activités, l'optimisation des espaces disponibles et la recherche de foncier disponible (dents creuses, remembrements, changement de destination, etc), ainsi qu'un travail pour améliorer la qualité paysagère, environnementale et architecturale des zones existantes et futures.

Les services du développement économique de la CCVBA suivent régulièrement l'évolution de la disponibilité foncière au sein de la ZAE : le potentiel en division parcellaire, le remembrement ou encore le renouvellement d'occupation.

Le plan ci-dessous présente la dernière mise à jour des données de suivi du foncier dans la ZAE de la Massane, réalisé par les services du développement foncier de la CCVBA.

Bilan du potentiel foncier dans la ZAE de la Massane - CCVBA



L'évaluation de la vacance des locaux a fait l'objet de plusieurs diagnostics récents :

- 1^{er} trimestre 2024 : 9 à 10 unités en locaux vacants pour 92 entreprises implantées dans la zone, et 972 emplois.
- 1^{er} trimestre 2026 : 10 à 12 unités en locaux vacants sur 92 entreprises et 79 unités foncières, ce qui traduit une stabilité de la vacance depuis 2024.

Aucune vacance n'est constatée dans les zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2018 (1AUe). Il s'agit d'entreprises productives qui nécessitent une emprise foncière plus importante que pour de l'artisanat ou du bureau. Un dernier ténement foncier en zone 1AUe appartenant à la CCVBA fait l'objet d'un projet de subdivision, dans un objectif de densification et d'optimisation du foncier économique.

La vacance observée concerne exclusivement la zone UE historique, dont les caractéristiques (morphologie des parcelles, présence d'habitat, formats bâtis anciens) ne correspondent plus totalement aux attentes actuelles des entreprises, contrairement aux lots issus des nouvelles opérations d'aménagement.

Intégration de mesures complémentaires au PLU, en faveur du paysage et de l'environnement

La CCVBA a créé un **cahier des charges pour l'aménagement des extensions de ZAE** qui intègre un large champ de thématiques visant l'amélioration de la qualité des zones d'activités économiques.

Les haies

Le maintien et l'entretien des haies sont mis à la charge des opérateurs économiques. Ces obligations sont formalisées dans les fiches de lots et intégrées aux actes juridiques, notamment les actes authentiques ou les baux à construction. Pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la Massane 3 – tranche 2, cette démarche sera reconduite. Le maintien des haies et leur entretien seront imposés au preneur dans le cadre du bail à construction et rappelés dans un cahier des charges spécifique annexé à l'opération.

Les dispositifs d'éclairage public et privé seront conçus en cohérence avec les recommandations formulées par le Parc naturel régional, notamment en matière de :

- température de couleur des luminaires, privilégiant des teintes chaudes moins perturbantes pour la faune nocturne ;
- orientation et maîtrise des flux lumineux, afin de limiter les émissions vers le ciel et les espaces naturels périphériques ;
- adaptation des niveaux d'éclairement aux besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités économiques.

L'éclairage nocturne

La CCVBA est engagée dans une démarche de réduction des plages d'éclairage nocturne. À ce titre, l'extinction partielle de l'éclairage sera mise en œuvre à partir d'une certaine heure de la nuit, avec une remise en service le matin, selon des horaires adaptés aux périodes hivernales et estivales. Cette organisation permet de concilier les enjeux de sécurité et de fonctionnement des entreprises. Des prescriptions spécifiques relatives à l'éclairage nocturne seront intégrées dans le cahier des charges applicable dans le cadre des baux à construction.

Ces prescriptions viseront à encadrer les dispositifs d'éclairage privé afin d'en limiter l'impact sur l'environnement nocturne et la préservation de la trame noire.

Les aménagements par la CCVBA

La Communauté de Communes dispose d'un retour d'expérience reconnu en matière d'aménagement qualitatif et respectueux des enjeux environnementaux. Lors d'une opération récente d'extension de zone d'activité « Les Grandes Terres » sur la commune d'Eygalières, la collectivité a ainsi été récompensée en 2022 par le Prix départemental des « Victoires de l'investissement local », décerné par la Fédération régionale des travaux publics.

Cette distinction a notamment salué une conduite d'opération exemplaire, intégrant :

- le respect d'une charte de chantier à faibles nuisances,
- la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, avec dispositifs de collecte et bassin de rétention végétalisé,
- des plantations adaptées aux contraintes climatiques actuelles,
- ainsi qu'un traitement de l'éclairage en technologie LED à température adaptée, limitant les impacts sur la faune nocturne, et en particulier sur les chiroptères.

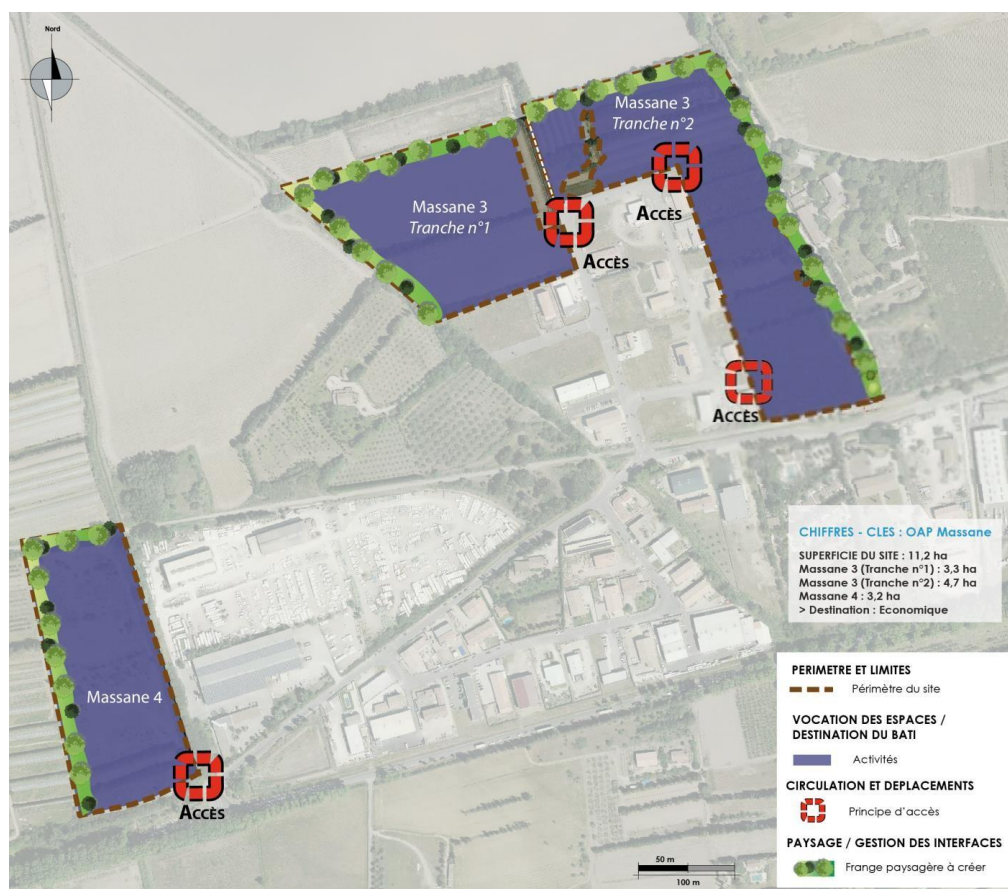
Cette reconnaissance institutionnelle vient conforter la capacité de la Communauté de Communes à conduire des projets d'aménagement conciliant développement économique, qualité environnementale et sobriété dans les choix techniques et constructifs. Elle constitue un élément de référence pour les principes qui seront appliqués dans le cadre du projet d'extension envisagé pour la ZAE de la Massane.

Avant modification**Zonage 2AUe****Après modification****Zonage 1AUEc**

Le réseau de haies existantes au sein de la ZAE de la Massane est davantage protégé avec l'identification de haies supplémentaires dans les zones 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc.

Après modification

OAP de la Massane



Prescriptions de l'OAP modifiées

Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible pour la participation aux continuités écologiques et à la trame verte communale. **Un objectif de maintien d'au moins 50% du linéaire de haies existantes est fixé (hors emprises nécessaires aux voiries, réseaux et équipements publics).**

L'aménagement recherchera prioritairement la conservation d'une part significative des haies présentes sur le site. Lorsque, pour les besoins strictement nécessaires à l'aménagement (création de voiries, d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics), la suppression ponctuelle d'une haie ou d'un alignement d'arbres ne peut être évitée, une attention particulière sera portée à la végétalisation du site et au renforcement des continuités végétales internes et périphériques.

En cas de suppression de haies ou d'alignements, l'aménagement devra en prévoir la compensation sur site, par reconstitution de plantations d'un linéaire équivalent, d'espèces locales, non invasives et adaptées au climat méditerranéen.

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 60m² dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions***B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

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

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

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les équipements sportifs ;
- les constructions à usage de commerce de détail et activités de services autres que celles visées à l'article 1AUE2.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de

Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m², hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m² maximum et 20% de la surface de production.

ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres maximum et 14 mètres maximum au faîtage.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Rectification du périmètre de la zone 1AUha

Ce secteur d'urbanisation future pour l'habitat est concerné par l'OAP Les Cèdres. Un permis compatible avec l'OAP a été déposé et accordé pour la création de logements et la réalisation d'un parking public (parking de la Libération réalisé). Les aménagements au nord du site, comprenant le parking public et l'accès, ont déjà été réalisés.

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

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

La haie de cyprès qui borde la zone 1AUha, participant au maintien du patrimoine végétal et des continuités écologiques en ville, est identifiée pour être conservée.

Parcelle AE 26 à l'est de la zone 1AUha, comportant une annexe de type piscine, liée à une habitation

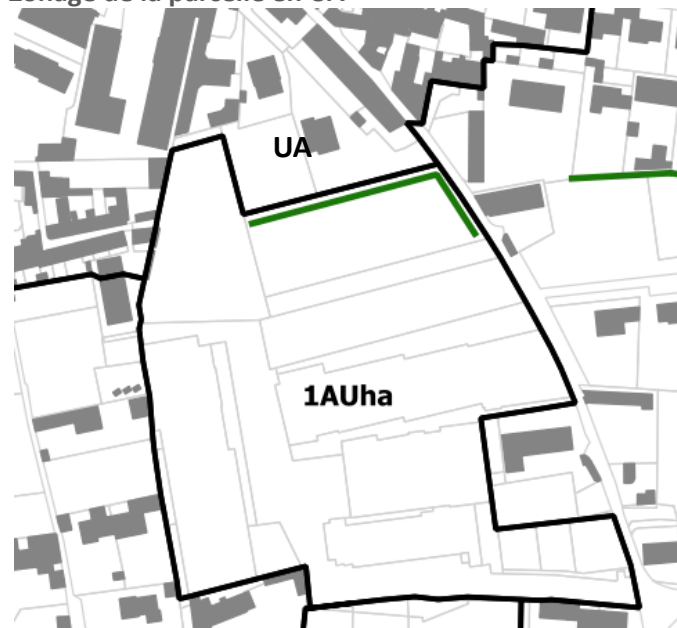


Avant modification

Zonage de la parcelle en 1AUha

**Après modification**

Zonage de la parcelle en UA

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021, les OAP doivent comporter un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant.

La présente Modification n°2 du PLU ajoute cet échéancier au document des OAP.

Prescriptions complémentaires en zone 1AUh

Les conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation en zone 1AUh sont précisées pour mieux correspondre aux besoins opérationnels de l'urbanisation de ces sites.

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~le cas échéant, et prenant en charge~~ intégrant notamment la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

ARTICLE 1AUh 4 – D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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. Cette disposition s'applique aux limites séparatives extérieures de l'opération et ne concerne pas les limites internes.

Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

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

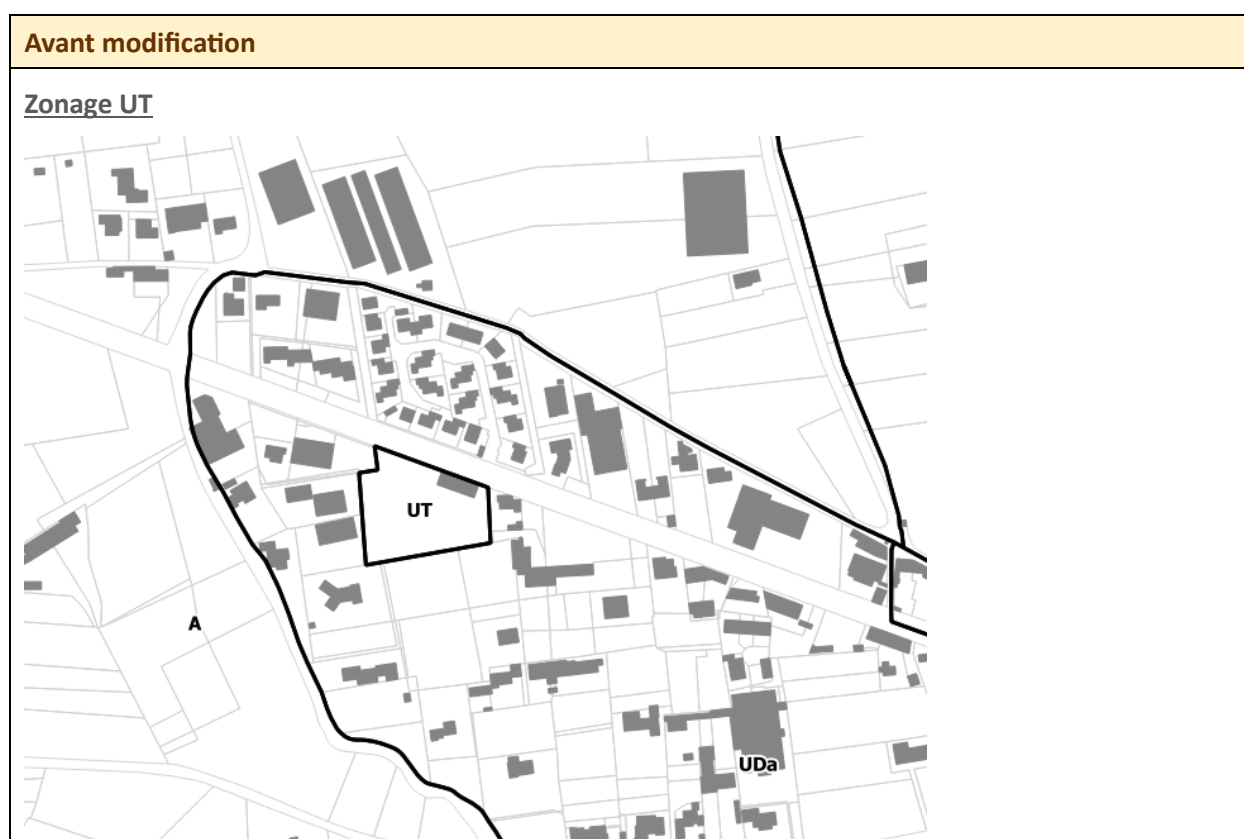
Le Groupement des Campings Universitaires est propriétaire d'un ancien terrain de camping aujourd'hui inexploité classé en zone UT du PLU. Cet espace situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine, est idéalement situé pour permettre la reconversion du site à travers la réalisation d'un projet de logements.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

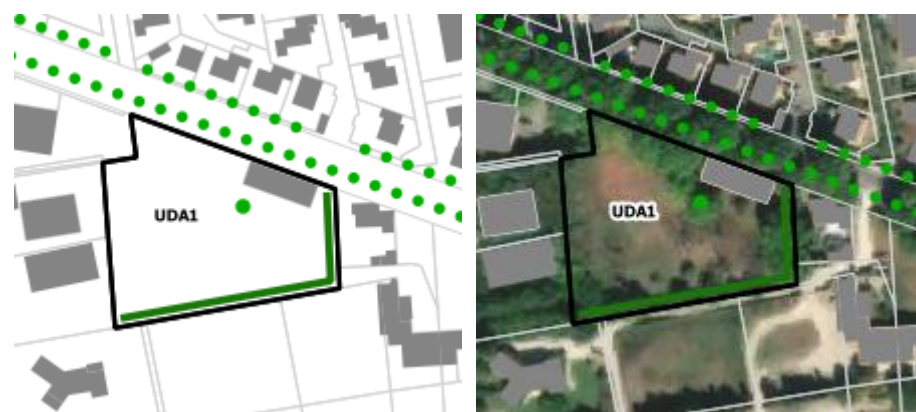
La zone est reclassée en zone UDa1 en cohérence avec le zonage du quartier environnant (zone UDa) et permettre l'accueil d'un projet de logements, principalement destiné à favoriser l'accession à la propriété à des coûts maîtrisés, à destination des Saint Rémois.

L'outil du bail réel solidaire est identifié comme étant le plus approprié pour atteindre l'objectif visé. Pour permettre sa réalisation, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est créé pour qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% soit dédié à de l'accession à coûts maîtrisés afin de permettre une meilleure mixité sociale au sein de la zone résidentielle UD.

Le cœur d'îlot était auparavant pourvu de platanes qui ont été atteints par le chancre coloré. Après diagnostic, il ne reste qu'un seul platane vivant qui est repéré au règlement graphique en tant qu'Espace Boisé Classé pour être conservé s'il n'est pas lui aussi infecté par la maladie. En périphérie de la zone UDa1, la haie existante devra être conservée. Le PLU approuvé en 2018 identifie déjà les alignements de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes en tant que patrimoine végétal à protéger.

Un recul minimal de 5m depuis les voies et emprises publiques est imposé en UDa1 afin de créer un espace tampon végétalisé entre l'avenue Albert Gleizes et les constructions futures, afin de limiter les nuisances en rapport avec la circulation.



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

Au titre de l'article L151-15, toute opération de logements devra comporter 100% de logements dédiés à l'accèsion à coûts maîtrisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale concernant la zone à dominante résidentielle UD.

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions***C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*****Dans le secteur UDa1 :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques.

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

La zone d'activité de la Gare présente un vaste bâtiment désaffecté situé avenue Maréchal Juin, exploité auparavant par une coopérative fruitière. Une partie du bâtiment est aujourd'hui exploitée par un commerce de jardinerie/outillage, tandis qu'une large part n'est plus utilisée et laissée à l'abandon. Le secteur représente environ 1ha.

L'ensemble du bâtiment et des parcelles attenantes sont reclassés en secteur UBa, créé dans la continuité de la zone urbaine existante UB qui s'apparente à du tissu de faubourg du XIX^e et XX^e. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Le classement en zone UEa permettait une emprise au sol de 70% et une hauteur de 9m à l'égout tandis que le classement en secteur UBa permet une emprise de 40%, une hauteur de 9,5m à l'égout et 30% d'espace de pleine terre au minimum. Deux parcelles (AC 117 et AL35) présentant du bâti à destination de logements, sont reclassées en zone UB qui correspond davantage au tissu urbain UB, qu'à celui de la zone UEa à vocation de zone d'activités.

Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale et paysagère du futur projet, en lien avec les périmètres de protection de 500m des abords de plusieurs Monuments historiques situés dans le centre-ville, en lien avec le périmètre du Site patrimoniale remarquable du centre-ville et de ses abords qui jouxte le site, ainsi que 2 bâtiments classés au PLU en tant que patrimoine local remarquable à protéger (n°74 « Deux petits pavillons de la coopérative fruitière »).

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

Vue aérienne du bâtiment de l'ancienne coopérative fruitière © Géoportail



Vue sur le bâtiment désaffecté depuis la rue François Poulet à l'est © Google maps



Vue sur le bâtiment désaffecté depuis le chemin de Ranjarde au nord © Google maps



Vue sur le bâtiment désaffecté (en arrière-plan) et le Centre de secours depuis l'avenue Maréchal Juin © Google maps



Avant modificationZonage UEa**Après modification**Zonage UB

Règlement de la zone UB

*Caractère de la zone : Quartiers relatifs aux faubourgs qui correspondent essentiellement au développement de l'urbanisation du XIX^e et première moitié XX^e, **comprenant un secteur UBa de renouvellement urbain en continuité des quartiers de faubourgs.***

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions**A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol **maximale** des constructions **est fixée** à 60% en UB **et** 40% en UBa.

B- Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions **en UB et UBa** est fixée à 9,5 mètres maximum à l'égout du toit et à 11 mètres maximum au faîtage.

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

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

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

A ce titre, la commune de Saint-Rémy-de-Provence a sélectionné des projets économiques ayant un intérêt pour le dynamisme local, afin de permettre de manière exceptionnelle l'extension de bâtiments pour permettre ces activités.

Après modification

Règlement de la zone A

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

E- En zone As1, As2, As3 et As4

Le présent règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. La destination des constructions, l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur ainsi que toutes prescriptions obligatoires, sont détaillées en annexe du présent règlement et valent règlement applicable dans chacun des secteurs.

TITRE 5 : ANNEXES

STECAL As1

STECAL As2

STECAL As3

STECAL As4

As1 : Extension d'une entreprise de conditionnement bois

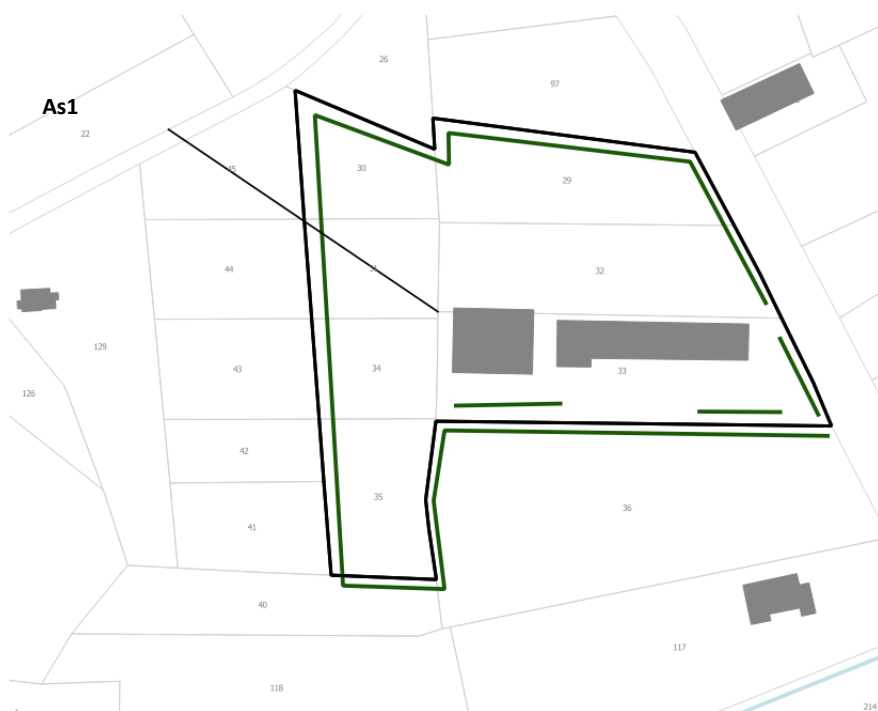
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As1 pour permettre l'extension d'une entreprise de conditionnement bois, qui opère déjà cette activité sur place, afin d'accompagner son développement économique.

L'extension est autorisée en discontinuité mais dans un rayon rapproché des bâtiments existants, sur des espaces déjà artificialisés, sans toucher à des espaces agricoles cultivés (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion des activités et des bâtiments au sein de la plaine agricole, les haies existantes représentant le patrimoine végétal ceinturant le site, sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Après modification

Zonage As1 – 1,49 ha



As2 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma

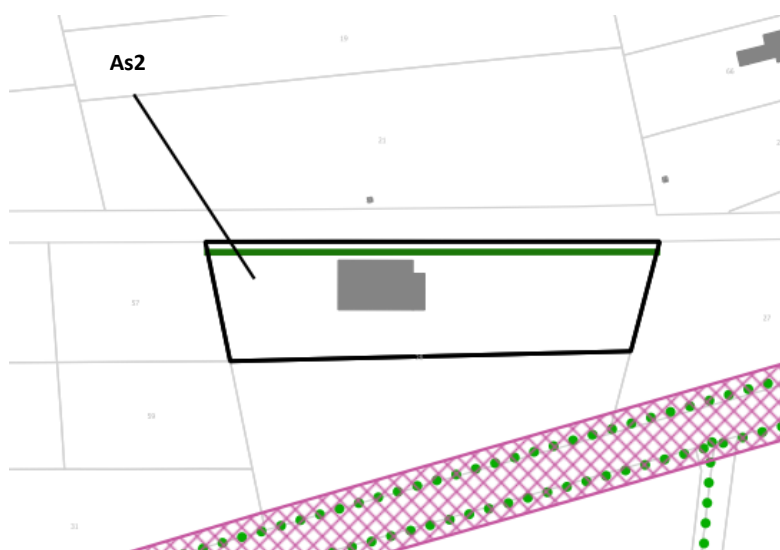
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As2 pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique.

L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion du bâtiment au sein de la plaine agricole, la haie existante représentant le patrimoine végétal au nord du site, est identifiée au règlement graphique pour être protégée en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Après modification

Zonage As2 – 0,83 ha



As3 : Extension d'un hôtel

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 pour permettre l'extension d'un hôtel 4 étoiles afin de permettre d'étendre ses services dans le cadre de son activité hôtelière.

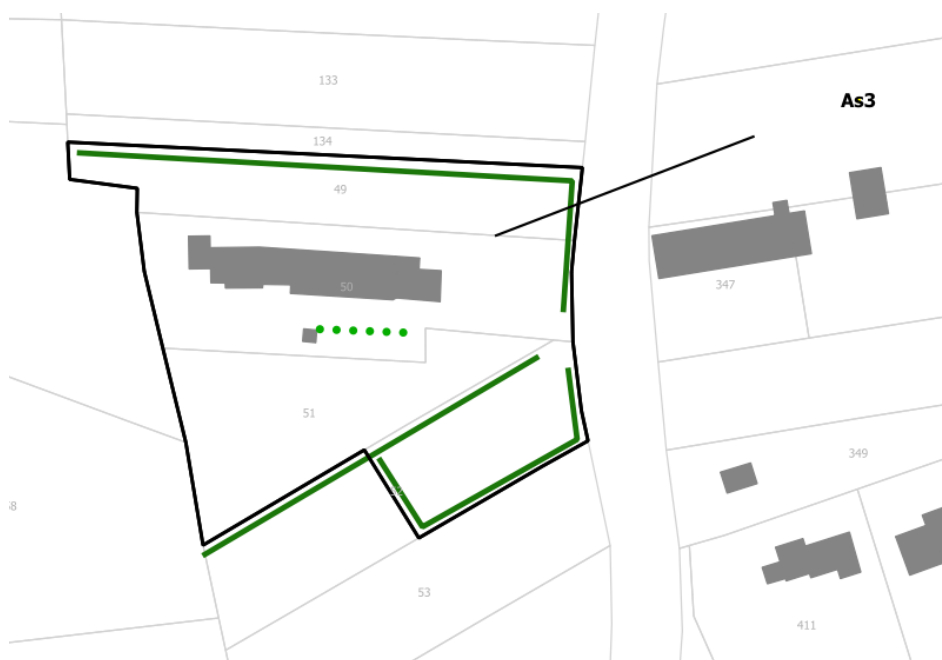
L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion du bâtiment au sein de la plaine agricole, les haies existantes représentant le patrimoine végétal ceinturant le site, sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.

Après modification

Zonage As3 – 0,65 ha



As4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.

Le projet permettra de doter la commune d'un établissement de qualité ayant des retombées économiques pour le territoire, tout en préservant le patrimoine local et en le mettant en valeur.

Seront autorisés le changement de destination vers l'hôtellerie et la restauration ainsi que l'extension limitée et en continuité des bâtiments principaux. Les nouvelles annexes ne seront pas autorisées pour éviter le mitage de l'espace agricole (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de préserver le patrimoine bâti, la bastide Chalamon est identifiée au règlement graphique en tant que « Bâtiments d'intérêt architectural » élément n°88.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les alignements de platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé. Les haies constitutives du patrimoine végétal de la plaine agricole et des continuités écologiques, sont identifiées pour être protégées en tant que « Haies et autres continuités arbustives à préserver ».

Le ru qui chemine du nord vers le sud et rejoint en aval le gaudre du Rougadou, est identifié comme élément du « Réseau hydrographique et hydraulique à préserver » ainsi que sa ripisylve (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Après modification

Zonage As4 – 0,81 ha



Modifications du règlement écrit et graphique du PLU

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

Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation

- Définition du terme PHE qui signifie « plus hautes eaux ».
- Précision sur la création des accès pour les espaces refuge, qui doit être un « accès intérieur », c'est-à-dire une accessibilité sans sortir du bâtiment. Ajout au lexique de la définition d'un espace refuge.
- Complément d'indication pour les extensions autorisées de 20 m², en précisant qu'il s'agit d'une « surface de plancher ».
- Précision quant à la règle d'extension limitée qui s'applique pour les bâtiments à destination d'activité au paragraphe B, à l'exception de ceux qui sont déjà autorisés et listés dans le paragraphe « A2. sont autorisés ».
- Règle complétée concernant la création d'aires de stationnement (zone grise).

Avant modification
ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m². G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE) Les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.
Après modification
ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m² de surface de plancher. G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE) Les entrées des garages en sous-sol sont calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel. La création d'aires de stationnement souterraines peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès soient implantés au minimum à la cote de référence, augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa.

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

Le règlement est complété pour permettre la réalisation de piscine en zone d'aléa faible à modéré (zones jaune, orange et bleue) et en centre urbain (zone violette). Les piscines restent interdites en zone rouge. La règle précise les conditions pour permettre la réalisation de piscine.

Après modification
REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA (zone jaune, zone orange, zone bleue et zone violette) Sont autorisés sous conditions : La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve : - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits), - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc), - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m².

Complément du règlement en zone UA

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

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

Avant modification
ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.
Après modification
ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, et ne pourra dépasser les hauteurs suivantes : - La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie. - La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'au faîtage ne pourra excéder 11 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique

Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées

La description du caractère de la zone UE en chapeau de zone, est complétée, pour affirmer

- la vocation artisanale, industrielle et tertiaire de la ZAE de la Massane (zone UEb) ;
- la vocation artisanale, tertiaire et commerciale de la ZAE de la Gare (zone UEa), permettant d'accueillir des surfaces commerciales ne trouvant pas leur place en centre-ville.

Dans la ZAE de la Massane (zone UEb), dont la compétence « aménagement » est gérée par l'intercommunalité :

- le règlement est complété pour affirmer la vocation artisanale et productive de cette zone, autorisant également le tertiaire, et les établissements de formation, mais limitant les surfaces commerciales et interdisant les équipements sportifs.
- les nouvelles destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme réunissant désormais les catégories « artisanat » et « commerce de détail », le règlement précise que les activités artisanales ne sont pas limitées dans leurs surfaces (contrairement aux commerces qui ne sont pas souhaités dans cette ZAE productive). Les destinations liées aux activités primaires, secondaires et tertiaires telles que l'industrie, les bureaux et l'artisanat dans le bâtiment, ..., sont autorisés sans limite de surface.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée pour optimiser l'utilisation du foncier. Des hauteurs maximums au faîtage sont ajoutées.

Avant modification

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;

En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.

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

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m².

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 9 mètres en secteur UEa.
- 12 mètres en secteur UEb ;

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

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

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

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'habitation ;

En zone UEb les équipements sportifs ;

En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.

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

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m², hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m² maximum et 20% de la surface de production.

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions***B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

La hauteur des constructions en secteur UEa est fixée à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions en secteur UEb est fixée à 12 mètres maximum à l'égout du toit et 14 mètres maximum au faîtage.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

En zone UEb, les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite ;
- en respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

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

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

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

Avant modification
ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières 2.1 Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition : - que la surface de plancher n'excède pas 60m² dans la limite d'un seul logement ; - que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité » ; - dans la limite d'un logement par unité foncière. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et que l'emprise au sol totale des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m².
Après modification
ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières 2.1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) à usage d'habitation et leurs annexes (hors piscine), à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale sans excéder 100 m² et que l'emprise au sol totale de l'habitation et des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m².

Evolutions du règlement écrit en zone agricole

Clarification des termes

Compléments pour clarifier le règlement concernant les mentions de « construction existante à la date d'approbation du PLU » et « bâtiments existants », le règlement est modifié pour préciser :

- que la date d'approbation correspond à l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018 ;
- que les constructions existantes / bâtiments existants, correspondent aux constructions ou bâtiments légalement autorisés.

Le paragraphe concernant l'identification des bâtiments pouvant changer de destination est déplacé dans un paragraphe à part à la fin de l'article A2.

Avant modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières A- En zone A 1° Sont identifiées sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (notamment la pérennité de la vocation agricole des terres à être cultivées) ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Après modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières F- Changement de destination Sont identifiés sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « <i>désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (notamment la pérennité de la vocation agricole des terres à être cultivées) ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »</i>

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

Le PLU approuvé en 2018 autorise les habitations, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole. La règle en vigueur fait une distinction entre « habitation existante » et « construction nouvelle » en autorisant :

- Pour les habitations existantes, l'extension de 30% de la surface de plancher dans la limite de 250m²
- Pour les constructions neuves, la création de 250 m² de surface de plancher.

La règle est modifiée pour autoriser les nouvelles constructions et toute extension des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite maximum de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (annexes comprises).

Avant modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières A- En zone A 2° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher maximale totale de 250 m². - Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises) et de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. - L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).
Après modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières A- En zone A 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole : les constructions à usage d'habitation, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement, dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher et d'emprise au sol maximale totale de 250 m² (extension et annexes comprises).

Clarification de la règle concernant l'extension des habitations et les annexes en zone A

En zone agricole, le règlement peut autoriser la création d'extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, légalement autorisés, et qui ne sont pas liés à une exploitation agricole. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-12).

La règle d'extension pour les habitations existantes et leurs annexes est complétée pour clarifier la surface totale comprenant habitation, extension et annexe, d'une surface maximale de 250 m².

Avant modification

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

A- En zone A

3° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m², d'une emprise au sol totale de 20m² (hors piscine) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation. Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

C- En zone Apnr et Ar

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * Que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

D- En zone Avs

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 20m² (hors piscines).

Après modification**ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières****A- En zone A**

2° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)** sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**.
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes **(dont piscine)** des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)** dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m² **(sans dépasser 250 m² de surface de plancher habitation et annexes comprises)**, et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

C- En zone Apnr et Ar1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, **l'extension**, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

D- En zone Avs1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, **l'extension**, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m² (**existant**, extensions **et annexes** comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées **de l'habitation**, est de 20m² (hors piscine).

Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole

Le règlement peut autoriser en zone agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (article L.151-11).

Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs, le règlement intègre des conditions d'implantation pour limiter le mitage des paysages.

Avant modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières A- En zone A 1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - [...] B- En zone Apnr et Ar 1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants. - [...] D- En zone Avs 1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.
Après modification
ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières A- En zone A 1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - [...] - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; C- En zone Apnr et Ar 1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, légalement autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants légalement autorisés, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ;

D- En zone Avs

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, **légalement autorisés**.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants légalement autorisés, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.

Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles

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

Avant modification
ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions <u>Pour les constructions à usage d'habitations : [...]</u> <u>Pour les annexes : [...]</u>
Après modification
ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions <u>Pour les constructions à usage d'habitations : [...]</u> <u>Pour les annexes : [...]</u> <u>Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :</u> En zone A - La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum au faîtage. Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs - La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A

Le règlement est complété concernant les couvertures des habitations et extensions. La même règle qu'en zones U et AU est intégrée.

Avant modification
ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>D- Couvertures</i> Les toitures seront en tuile et à double pente.
Après modification
ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>D- Couvertures</i> Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement). Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.

Evolutions du règlement écrit en zone naturelle

Clarification des termes

Compléments pour clarifier le règlement concernant les mentions de « construction existante à la date d'approbation du PLU » et « bâtiments existants », le règlement est modifié pour préciser :

- que la date d'approbation correspond à l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018 ;
- que les constructions existantes / bâtiments existants, correspondent aux constructions ou bâtiments légalement autorisés.

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

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

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

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

Avant modification
ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières B- En zone Npnr et Nr <u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve : * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ; * que le projet n'excède pas un total de 250 m² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. C- En zone Npnc et Nep <u>1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u> - les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve : * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ; * que le projet n'excède pas un total de 250 m² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement. D- En zone Nh <u>1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u> - les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve : * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à

50 m² ;

- * que le projet n'excède pas un total de 250 m² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de **20 m²** et d'une emprise au sol totale de 20 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol

En zone Nh

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées est de **20m²** (hors piscines).

Après modification

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

B- En zone Npnr et Nr

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, **l'extension**, la réhabilitation ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**, sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**.
 - * **que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.**

C- En zone Npnc

2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**, sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**.
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement

D- En zone Nep

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

E- En zone Nh

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
 - * que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
 - * que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
 - * que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de **20 m² (sans dépasser 250 m² de surface de plancher habitation et annexes comprises) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine)**. Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m² (existant, extensions et annexes comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées de l'habitation, est de 20m² (hors piscine).

Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle

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

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

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

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

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

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

Avant modification
ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières C- En zone Npnc <u>1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u> - les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]
Après modification
ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières C- En zone Npnc <u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants légalement autorisés, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité. <u>2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u> - Les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions***B- Hauteur des constructions***

Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :

Dans le secteur Npnc

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N

Le règlement est complété concernant les couvertures des habitations et extensions. La même règle qu'en zones U et AU est intégrée.

Avant modification**ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale*****D- Couvertures***

Les toitures seront en tuile et à double pente.

Après modification**ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale*****D- Couvertures***

Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement). Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.

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

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

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

Avant modification
ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale E- Clôtures Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures seront composées : En dehors des zones Acv, Apnr et Ar : - soit d'une haie vive ; - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ; - soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum. En zone Acv, Apnr et Ar : - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ; - soit d'une haie vive. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...] ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale D- Clôtures Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures seront composées : En dehors des zones Npnr et Nr : - soit d'une haie vive ; - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ; - soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum. En zone Npnr et Nr : - - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ; - - soit d'une haie vive. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]
Après modification
ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale E- Clôtures Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures peuvent être composées :

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

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

En zone Acv, Apnr et Ar :

- d'une haie vive ;
- d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 0,70 m maximum.
- une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60m maximum.

Dans toutes les zones :

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

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

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont proscrits.

Les clôtures seront composées de la manière suivante :

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

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

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

Dans toutes les zones :

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

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

Identification de bâtiments pouvant changer de destination

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

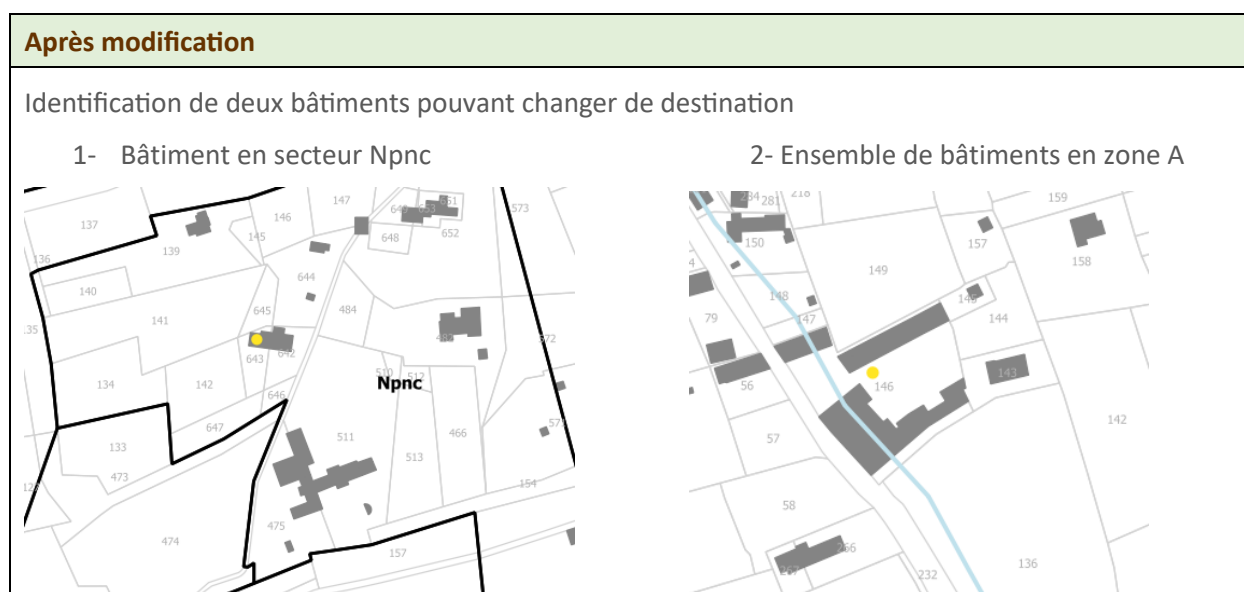
Deux nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés au règlement graphique :

- 1- Un bâtiment situé en secteur Npnc, correspondant aux paysages naturels construits à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

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

- 2- Un ensemble de bâtiments situés en zone A au sein de la plaine agricole.

Cette propriété dénommée La Fabrique date du 19^es. et fait partie des activités industrielles anciennement présentes le long du cours d'eau du Réal. Elle est recensée au sein de l'OAP patrimoniale repérant le patrimoine d'intérêt local à préserver (Fiche 24).



Modification des emplacements réservés

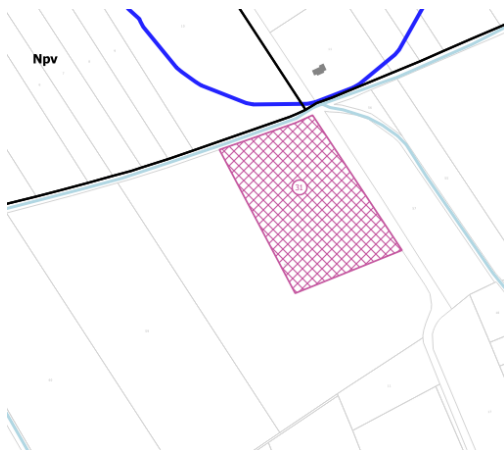
- ER n° 26

Modification de l'objet pour un accès uniquement modes doux : Cheminement piéton et vélo aux Cèdres

Modification de l'emprise : 3 m

- ER n°31

Création d'un emplacement réservé pour l'extension de la déchèterie communautaire au bénéfice de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles. L'équipement existant sera étendu et modernisé pour répondre aux besoins de cet équipement communautaire ainsi qu'aux exigences environnementales de mise aux normes de l'installation existante. L'emplacement réservé représente une surface de 0,9 ha.

Création de l'emplacement réservé n°31

Le secteur des Méjeades accueille plusieurs équipements publics : une station d'épuration, une déchèterie intercommunale, ainsi qu'un parc photovoltaïque sur le site d'une ancienne décharge.

Vue aérienne de la partie nord du chemin des Méjeades – © Google maps



Les objectifs visés par le projet sont les suivants : réaménager un équipement vieillissant qui n'est plus adapté aux besoins des usagers et qui nécessite des mises aux normes environnementales ; s'assurer une meilleure qualité d'insertion dans le paysage.

La requalification de l'équipement permettra notamment :

- La création d'une haie végétale sur l'ensemble de la périphérie du site (aucunes haies existantes actuellement).
- La création d'une clôture laissant libre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.
- La création d'un bassin de rétention à l'aval permettant de collecter l'ensemble des écoulements issus des zones imperméabilisées, ce bassin sera doté d'un séparateur d'hydrocarbures pour empêcher toute forme de pollution.
- La création de dispositifs d'éclairage conçus en cohérence avec les recommandations formulées par le Parc naturel régional des Alpilles.

Le site de la déchèterie n'est pas concerné par des périmètres à enjeux environnementaux ou paysagers et le projet d'extension n'entraîne pas de conséquences négatives sur le cadre de vie :

- La voie d'accès à la déchèterie est une voie sans issue peu empruntée qui dessert la station d'épuration communale ainsi que le parc photovoltaïque attenant.
- La voie verte vélo qui traverse le territoire d'est en ouest est située plus au sud et ne passe pas à proximité de ces équipements.
- Les premières habitations sont situées au minimum à 200m de distance de l'équipement.
- La déchèterie et son extension ne sont pas concernées par les périmètres de protection du captage d'eau potable des Méjades, qui se situe à environ 500m plus au sud.
- La déchèterie et son extension ne sont pas concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection de l'environnement (zones humides, ZNIEFF, Natura 2000).

Suppression du périmètre d'attente de projet

Le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, situé dans le secteur du Plantier Major est supprimé car rendu inapplicable au terme du délai maximum de 5 ans.

L'article 18 des Dispositions générales du règlement écrit est supprimé.

Définitions du lexique

Le lexique est complété par les définitions suivantes :

- Construction : ajout des sous-destinations - article R151-28 du CU
- Espace refuge : définition pour les secteurs soumis au risque d'inondation
- Extension : mise à jour de la définition
- Voie ou emprise publique : ajout de la définition

Corrections mineures du règlement écrit

Dispositions générales

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

La place de stationnement automobile sera dimensionnée selon les normes en vigueur. Une aire de retournement doit être prévue.

Dispositions partagée applicables aux zones U et AU (DP-U et AU)

8.1.1 Conditions de desserte

La disposition suivante est supprimée car la largeur de voirie doit pouvoir s'adapter selon le contexte.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ~~sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale~~ (y compris cheminements doux).

9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements, **sur l'unité foncière**, permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La disposition suivante est supprimée car les éléments n'existent pas dans le règlement :

~~« Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 1 ».~~

Zone UB

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **constructions bâtiments** doivent s'implanter [...]

Zone UD

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

*Zone 2AU***ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions*****B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

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

Construction existante à la date d'approbation du PLU

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

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale : dispositions applicables aux zones U, AU, A et N

Compléments du règlement concernant la possibilité de réaliser des toitures monopente pour les annexes et extensions, la création de mur pleins, la hauteur des clôtures, la couleur des piscines.

Les toitures en U et AU (à l'exception de la zone UE)

Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.

Les clôtures en U et AU

Les murs pleins peuvent être autorisés si leur conception assure une transparence hydraulique.

Les clôtures en U, AU, A et N

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80 m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

Les piscines en U, AU, A et N

La couleur des piscines devra s'harmoniser avec la palette chromatique des paysages des Alpilles. La couleur bleue est proscrite.

Caractéristiques des zones

Les paragraphes de présentation des zones du règlement ont été actualisées et complétées (zones UD, UE, 1AUh, 1AUE et A).

Corrections mineures du règlement graphique

Zone à urbaniser secteur La Roche

Mise à jour des documents du PLU concernant le classement de la zone d'urbanisation future secteur La Roche. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à la suite de la procédure de Modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2019, qui avait pour objectif de corriger une erreur manifeste de zonage.

Le règlement graphique est corrigé pour remplacer le classement 2AUh vers 1AUhe.

Le règlement est corrigé pour ajouter à la liste des secteurs 1AUh, le secteur 1AUhe.

L'OAP n'est pas modifiée, exceptée la carte d'introduction présentant le zonage du secteur qui est mise en cohérence.

Mise à jour des annexes du PLU

Les annexes du PLU sont actualisées pour intégrer :

- La nouvelle liste des servitudes d'utilité publique à la suite de l'arrêté de classement portant inscription au titre des monuments historiques de l'ensemble formé par l'ancien monastère Saint Paul de Mausole et la maison de santé Saint Paul.
- La nouvelle version de l'arrêté préfectoral de la servitude d'utilité publique pour les canalisations de transport de matières dangereuses.
- La mise à jour de l'article DG 8 - Prise en compte du risque lié aux transports de matières dangereuses du Règlement.
- L'arrêté instituant une servitude d'utilité publique sur l'ancienne installation de stockage de déchets non dangereux.
- Le porté à connaissance de l'Etat sur le risque minier et sur le risque lié aux anciennes carrières.
- Création de l'article DG 9 – Prise en compte du risque minier
- L'arrêté portant sur le Régime forestier.

Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

Les orientations du PADD

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

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

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

Les orientations concernant l'accueil de logements

La commune de Saint-Rémy-de-Provence prévoit de maîtriser son développement communal et projette un rythme de croissance modéré, adapté à son territoire d'environ 0,8% par an, soit une population d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2030. En parallèle, la commune prévoit qu'entre 90 et 100 logements par an doivent être produits, ce qui représente 1000 à 1300 logements à l'horizon 2030.

Le PADD fixe des orientations pour proposer une offre de logements diversifiée en retenant un objectif minimum de 25 logements à l'hectare à mettre en œuvre à travers les nouvelles opérations, reconquérir les logements vacants du centre historique, accroître le parc social en fixant un objectif de 25% de logements sociaux à créer au sein de la production nouvelle de logements.

Le document inscrit des sites de développement urbain pour optimiser l'enveloppe existante, dont le potentiel de parcelles libres et les grands secteurs non bâtis dont l'urbanisation sera gérée par des OAP : site des Cèdres et site du Valat neuf. Le reste des objectifs de développement est prévu sur des site en extension urbaine en continuité de l'enveloppe existante : lotissement communal Ussol, secteur d'habitat mité à recomposer la Roche, secteur du Sarret et secteur Ranjarde/Chalamon.

Plusieurs reclassements permettent de créer du logement mixte, social, en densification (secteur UT reclassé UDa1) et en renouvellement urbain (secteur UEa reclassé UB), s'inscrivent pleinement dans les objectifs de renforcement de l'enveloppe urbaine existante et de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La densification sera adaptée au tissu urbain environnant grâce à un reclassement et des règles appropriées.

Les orientations concernant le développement économique

Le document affiche la volonté communale de conforter, développer et diversifier son tissu économique. Pour ce faire, des orientations sont prises en faveur des pôles d'activités que sont le centre-ville et les deux ZAE, pour préserver le rayonnement touristique et culturel, ainsi que pour pérenniser l'activité agricole.

Dans le cas des zones économiques, le PADD prévoit des objectifs communs pour : limiter l'habitat, améliorer leurs qualités environnementale, paysagère et leur fonctionnalité, et développer leur attractivité.

Dans le cadre du développement économique communal, intégré à la stratégie intercommunale de la CCVBA, le PLU approuvé en 2018 prévoit 3 secteurs d'urbanisation future (zones AU) pour la Massane, dont deux sont en cours de réalisation avec des lots d'ores et déjà construits ou attribués (1AUEA et 1AUEB) ainsi que la réserve foncière 2AUe prévue pour une ouverture à l'urbanisation à moyen terme après réalisation des deux premiers sites.

Les modifications apportées au règlement des zones d'activités viennent conforter le caractère uniquement économique en supprimant la possibilité de créer de l'habitat dans ces tissus urbains.

Les orientations concernant la consommation d'espace

Pour délimiter l'enveloppe urbaine existante et les nouvelles limites de l'urbanisation, le PADD identifie d'une part, l'enveloppe construite existante à la date d'approbation du PLU, et d'autre part, il fixe de nouvelles limites intégrant les secteurs d'urbanisation future ainsi qu'une certaine marge de manœuvre autour de l'enveloppe existante. Les limites fixes par structures paysagères sont les suivantes : la branche d'Eyragues du canal des Alpines, le gaudre du Rougadou, la voie Aurélia, le chemin Gaulois et le chemin de Chalamon.

Au sein de la ZAE de la Massane, la nouvelle limite d'urbanisation est dessinée de manière élargie autour de l'enveloppe existante afin de laisser une marge d'adaptation sur les franges de la zone économique ainsi que pour intégrer les trois secteurs d'urbanisation future (zones 1AUE).

En complément d'une définition spatialisée des limites de l'urbanisation, le PADD fixe des objectifs chiffrés par rapport à la consommation passée. La commune de Saint-Rémy-de-Provence se fixe comme objectif la réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée, qui représentait 6,3 ha par an.

Le rapport de présentation (page 384) évalue la consommation d'espace future du PLU à l'horizon 2030, à 30,5 ha de terres agricoles et naturelles, soit 2,8 ha par an sur la période d'application du PLU (approbation en 2018). Cet état des lieux intègre l'ensemble des zones d'urbanisation futures ouvertes ou en réserve foncière. Ainsi, le projet de PLU respecte les objectifs fixés au PADD pour une consommation foncière maximale de 3,15 ha par an.

Les évolutions impactant la zone naturelle ont pour objectif de permettre la réalisation ponctuelle de bâtiments d'exploitation agricole, tout comme en zone agricole, en intégrant des prescriptions relatives aux paysages. La création de 4 STECAL est susceptible de consommer de l'espace classé agricole au PLU. Néanmoins, les prescriptions pour chacun des STECAL permettent de limiter cette consommation. Les extensions autorisées pour l'ensemble des 5 sites représentent un potentiel maximal d'emprise au sol de 3 978 m². Soit une consommation assez limitée de l'espace agricole pour des projets sélectionnés qui permettront le développement d'activités économiques existantes qui ne concurrencent pas les activités agricoles ni ne consommeront de l'espace cultivé.

En parallèle de cette consommation, certaines modifications au sein de la procédure de Modification n°2 du PLU viennent renforcer la capacité de densification du tissu urbain ainsi que le renouvellement urbain, afin d'optimiser l'enveloppe urbaine actuelle.

Les orientations concernant les activités agricoles

En matière d'activités agricoles, le PADD affiche la volonté de pérenniser les fonctions agricoles de son territoire et notamment de la plaine. Les objectifs sont tournés vers l'implantation de jeunes agriculteurs, la mobilisation des friches, l'encouragement vers une agriculture respectueuse de l'environnement et faciliter l'implantation de bâtiments d'exploitation.

Une évolution compatible avec le PADD

Les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les objectifs fixés au document d'urbanisme pour prévoir son développement à l'horizon 2030, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE pour le développement économique.

Les évolutions en zone naturelle ou agricole ont un caractère limité et maîtrisé par les prescriptions intégrées au règlement du PLU pour respecter la qualité des sites et les paysages, tout en permettant le développement des exploitations agricoles dans certaines zones naturelles et le développement de projets économiques très ponctuels dans les STECAL.

Ainsi, l'ensemble des évolutions apportées par la Modification n°2 du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé le 18 décembre 2018.

Compatibilité avec la Modification simplifiée du SCOT Pays d'Arles

Le SCOT du Pays d'Arles approuvé le 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019 est en cours de Modification simplifiée lancée par délibération en date du 3 juin 2025, confirmée le 23 septembre 2025.

Cette procédure a pour objectif d'intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience du 21 août 2021 ainsi que les orientations du SRADDET.

La présente Modification n°2 du PLU est compatible avec l'objectif de consommation maximum prévu pour la commune de Saint-Rémy-de-Provence par le SCOT.

La procédure tient compte de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Massane et l'identifie comme site de consommation à vocation économique pour permettre le développement économique à l'échelle du bassin des Alpilles (pôle d'activité stratégique).

Extrait du DOO page 25 de la Modification simplifiée n°1 du SCOT Pays d'Arles

Alpilles - 18 ha Liste non exhaustive des sites de développement économique et des surfaces potentiellement consommatrices d'ENAF.

Sites et consommation d'ENAF

	Surfaces allouées indicatives (2026-2030)	Sites de localisation préférentielle mais non exhaustifs
Aureille	3.9 ha	● ZAE Trébons (pôle d'activité de proximité)
Eygalières	6.3 ha	● ZAE Grandes Terres (pôle d'activité structurant) ● Richel industrie (pôle d'activité structurant)
Maussane	0.4 ha	● ZAE Roquerousse - Capelette (pôle d'activité structurant)
Saint-Etienne-du-Grès	2 ha	● Extension marché semi-gros (pôle d'activité stratégique)
Saint-Rémy-de-Provence	5.4 ha	● ZAE la Massane (pôle d'activité stratégique) ● ZAE la Gare (pôle d'activité structurant)

Annexe

Le dossier Annexe vise à répondre à la demande de la DDTM des Bouches-du-Rhône, formulée lors de la consultation des personnes publiques associées.

En effet, dans son avis sur le projet de modification n°2 du PLU, la DDTM des Bouches-du-Rhône a souhaité qu'une note relative au calendrier des acquisitions foncières dans la zone de la Massane soit jointe au dossier.



Plan Local d'Urbanisme

Saint-Rémy de Provence

Modification n°2 du PLU

Notice de présentation - Annexe

Approbation de la procédure

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

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

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

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 04/11/2025

Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 04/11/2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26/05/2026

Modification n°2 du PLU approuvée le 14/09/2026



Justifications de l'état d'avancement du projet d'extension de la ZAE de la Massane et des acquisitions foncières pour son ouverture à l'urbanisation



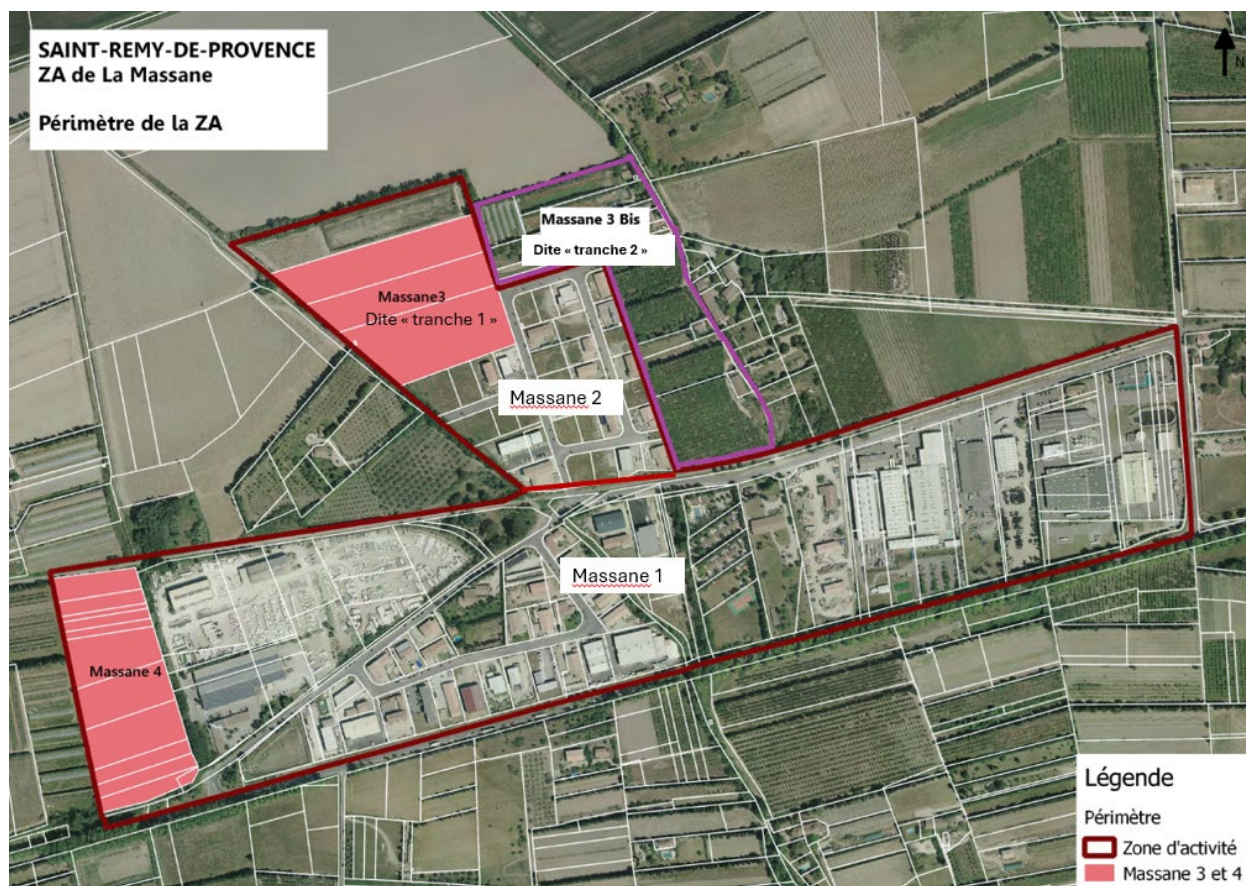
I- Caducité des zones 2AUE - Conformité à l'article L. 153-31 4° du Code de l'urbanisme

La communauté de communes Vallée des Baux Alpilles confirme que la procédure de modification du PLU est juridiquement fondée et que les conditions de l'article L. 153-31 4° du Code de l'urbanisme sont pleinement respectées. Et notamment en ce que les démarches d'acquisitions foncières qui peuvent être qualifiées de « significatives ». La communauté de communes a engagé une démarche d'acquisition structurée, ancienne et continue, concernant l'intégralité du foncier constituant la zone AU de la Massane (deux unités foncières).

A. Chronologie complète de la démarche d'acquisition

La zone d'activité de la Massane s'est réalisée en plusieurs tranches. D'abord, la zone historique dite « Massane1 » pour laquelle les travaux ont été faits sous maîtrise d'ouvrage communale, ainsi que la Massane 2.

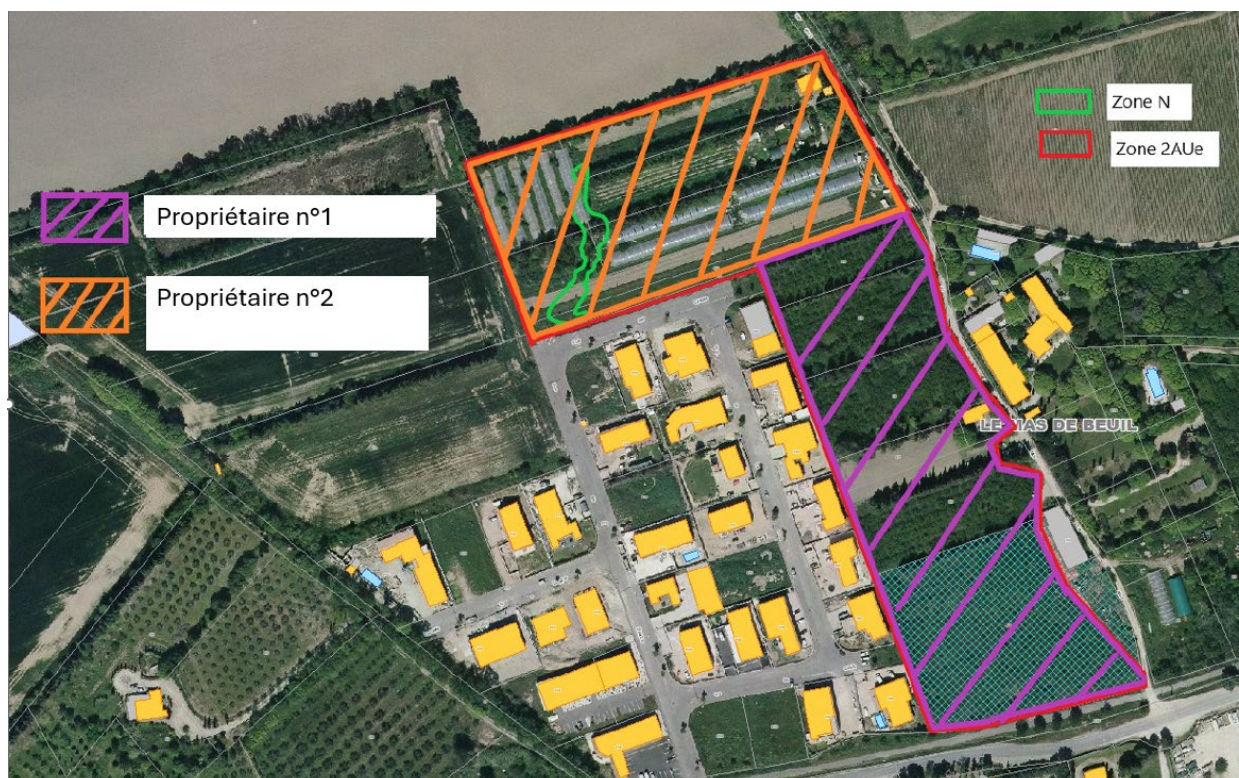
Dès 2017, la compétence des zones d'activité a été transférée à la CCVBA, qui a déployé dès 2019 et 2021 les extensions dites ZA « Massane 3 tranche 1 » et « Massane 4 ».



La dernière extension de la zone, située jusqu'à présent en zone 2AUE au PLU, consiste donc en l'opération dite « Massane 3 tranche 2 », pour laquelle des démarches de négociations foncières auprès des propriétaires ont été entreprises par la CCVBA.

La zone 2AUE (en devenir 1AUE) est constitué uniquement de 2 **propriétaires foncières** nommés comme suit :

- Propriétaire n°1
- Propriétaires n°2 (composé de l'usufruitier et des nus-propriétaires)



Extension de la « Massane 3 tranche2 » -première phase de négociations en 2023 : Engagement initial du processus

Dès 2023, la communauté de communes a identifié les deux unités foncières nécessaires à la réalisation du projet de zone d'activités économiques et a engagé la procédure réglementaire d'acquisition en saisissant France domaine pour l'évaluation des deux unités foncières.

Cette saisine, dont la communauté de communes dispose de l'attestation de dépôt, constitue un acte administratif formel démontrant l'engagement du processus d'acquisition pour l'ensemble de la zone dès 2023.

Cette première procédure n'a pas abouti à ce stade en raison de demandes de pièces complémentaires formulées par France domaine et du fait que la communauté de communes n'avait pas encore établi de contact direct avec les propriétaires concernés, préalable nécessaire à la finalisation de l'évaluation.

Extension de la « Massane 3 tranche2 » - seconde phase (2024-2025) : Relance et aboutissement progressif du processus

Fort de cette première démarche, la communauté de communes a relancé et structuré le processus d'acquisition selon la chronologie suivante :

Concernant l'unité foncière des propriétaires n°2 :

Mai 2024 : Prise de contact et engagement de négociations avec les propriétaires des deux unités foncières

Juin 2024 : Nouvelle saisine de France domaine pour l'évaluation de l'unité foncière des propriétaires n°2, assortie cette fois des pièces complémentaires nécessaires et du contexte de négociation avec le propriétaire

Octobre 2024 : Visite des terrains à acquérir avec France domaine et les services de la communauté de communes

Janvier 2025 : Obtention de l'avis de France domaine concernant l'unité foncière des propriétaires n°2 (avis du 17 janvier 2025)

Janvier 2025 à décembre 2025 : négociations foncières avec les propriétaires.

Décembre 2025 : Formalisation des accords avec les propriétaires, temps long en raison de la complexité des situations foncières (indivision de 4 propriétaires et question de la poursuite de l'exploitation agricole)

Février 2026 : Délibération du conseil communautaire du 12 janvier 2026 autorisant le président à signer la promesse de vente

L'accord a permis de maintenir sur les lieux l'exploitant agricole jusqu'à sa retraite (et au plus tard jusqu'en mars 2028), sachant qu'il cesse petit à petit d'exploiter ses terres. La CCVBA étant soucieuse de le laisser poursuivre au maximum son exploitation.

Concernant l'unité foncière du propriétaire n°1 : Courrier officiel adressé au propriétaire manifestant la volonté d'acquérir, suivi d'un appel téléphonique du propriétaire confirmant son intérêt pour la cession. Saisine de France Domaine à venir pour discuter le prix, avec une posture du vendeur favorable à la vente (propriétaire non occupant).

B. Caractère significatif des acquisitions engagées

Engagement formel et ancien :

La saisine de France domaine dès 2023 pour les deux unités foncières démontre que la communauté de communes a engagé le processus d'acquisition de manière formelle, globale et ancienne. Cet acte administratif constitue la première étape obligatoire de toute acquisition par une collectivité publique et manifeste sans ambiguïté la volonté d'acquérir. Voir [ANNEXE 1](#)

Le fait que cette première saisine n'ait pas immédiatement abouti pour des raisons techniques n'enlève rien à la réalité de l'engagement : toute procédure d'acquisition foncière complexe connaît des étapes, des interruptions techniques, et des relances. Ce qui compte est la continuité de la démarche et l'aboutissement du processus.

Globalité de l'approche :

Les deux unités foncières constituant la zone AU ont été identifiées et visées dès 2023 dans la saisine de France domaine. Il ne s'agit donc pas d'acquisitions partielles ou fragmentaires, mais d'une démarche globale visant l'intégralité du foncier nécessaire au projet.

Aboutissement concret pour l'unité foncière n°2 :

Pour l'unité foncière n°1, le processus d'acquisition est à un stade très avancé, puisque l'évaluation domaniale a été obtenue le 17 janvier 2025 (ANNEXE 5), les négociations ont été menées de façon continue avec le(s) propriétaire(s). A ce jour, tous les éléments techniques et financiers sont réunis pour la signature de l'acte d'acquisition par la CCVBA.

A cet effet, une date de signature pour la promesse de vente est prévue au courant du mois de février 2026.

La famille concernée a formalisé son accord par un document écrit joint à la note (ANNEXE 2) et la délibération du conseil communautaire autorisant le président a signé l'acte d'achat est inscrit à l'ordre du jour du conseil communautaire du 12 février prochain (ANNEXE 3 PROJET)

Engagement confirmé pour l'unité foncière n°1

Pour l'unité foncière n°2, le processus est moins avancé en termes de formalisme mais reste significativement engagé. La saisine de France domaine a été faite dès 2023 (même démarche initiale que pour l'UF n°1), l'accord de principe du propriétaire a été obtenu par échange téléphonique (manifestation d'intérêt suite au courrier officiel) (ANNEXE 4).

Le décalage de calendrier entre les deux unités foncières s'explique par des raisons pratiques de négociation et de disponibilité des propriétaires, mais ne remet pas en cause la réalité de l'engagement d'acquisition.

C. Conformité à l'article L. 153-31 4° du Code de l'urbanisme

L'article L. 153-31 4° du Code de l'urbanisme prévoit qu'une procédure de modification peut être utilisée si "la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives" par la collectivité compétente. Cette condition est pleinement remplie en l'espèce.

Interprétation de la notion « d'acquisitions significatives »

Le législateur n'a pas exigé que les acquisitions soient achevées ou formalisées par actes authentiques au moment de l'engagement de la procédure de modification. La notion « d'acquisitions » renvoie à un processus, et le caractère « significatif » s'apprécie au regard de la réalité et le sérieux de la démarche d'acquisition, l'importance quantitative (quelle proportion de la zone) et l'importance qualitative (engagement formel, moyens mobilisés, continuité).

En l'espèce, ces trois critères sont incontestablement remplis.

En effet, la démarche est réelle et sérieuse, puisque France domaine a été saisie dès 2023, relancée en 2024 et une évaluation a été obtenue 2025.

De plus, 100% du foncier de la zone est visé dès l'origine, le critère d'importance quantitative est rempli.

Enfin, des démarches administratives formelles ont été entreprises démontrant les moyens mobilisés (courrier, expertise domaniale etc.) de façon continue sur 2023-2025. Ainsi l'importance qualitative est également démontrée.

Finalité de la disposition législative

L'article L. 153-31 4° vise à distinguer les zones AU sans projet concret (et qui nécessitent une révision obligatoire) des zones AU avec projet opérationnel réellement porté par la collectivité (dont la procédure de modification est possible).

En l'espèce, la communauté de communes porte manifestement un projet concret, sous maîtrise d'ouvrage publique, selon un processus d'acquisition engagé depuis 2023, avec des moyens mobilisés (études, évaluations, négociations) et dans le cadre d'un calendrier opérationnel précis. De plus, des accords de principe des propriétaires ont été obtenu et pour certains vont faire l'objet d'une promesse de vente courant du 1^{er} trimestre 2026.

La finalité de la loi est donc pleinement respectée.

Liste des document annexés

- ANNEXE 1 : Saisine de France domaine dès 2023 des 2 propriétaires
- ANNEXE 2 : Accord des propriétaires n°2 en décembre 2025
- ANNEXE 3 : Projet de délibération du conseil communautaire du 12 février 2026
- ANNEXE 4 : Courrier Propriétaire n°1
- ANNEXE 5 : Evaluation domaniale du 17 janvier 2025, parcelles propriétaires n°1

Dossier n° : 11997974
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est **refusé**.
Motif de la décision : Dossier non complet

Historique

Déposé le : 30/03/2023 12:03
En instruction le : 12/09/2023 12:31
Décision le : 12/09/2023 12:32

Identité du demandeur

Email : emilie.david@ccvba.fr
SIRET : 24130037500169
SIRET du siège social : 24130037500169
Dénomination : CC VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CC VBA)
Forme juridique : Communauté de communes
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 8411Z
Date de création : 29 décembre 1995
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 100 à 199 salariés
Code effectif : 22
Numéro de TVA intracommunautaire : FR31241300375
Adresse : CC VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CC VBA)
ZA LA MASSANE
23 AV DES JONCADES BASSES
13210 SAINT-REMY-DE-PROVENCE
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

13 - PED de Marseille

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

DAVID Emilie

Fonctions

Responsable service aménagement

Catégorie du demandeur

Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone

06 17 42 92 84

Adresse courriel

emilie.david@ccvba.fr

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

Non communiqué

En cas d'action pour le compte d'un tiers, joindre obligatoirement le mandat :

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Oui

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Acquisition amiable

Si acquisition par exercice du droit de préemption, joindre la DIA

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

Parcelles situées en zone 2AUe au PLU donc zone d'urbanisation future à vocation d'activité, dont l'aménagement est supportée par la CCVBA, compétente pour l'aménagement des zones d'activités.

Opération d'ensemble

Oui

Calendrier prévisionnel

acquisition en fin d'année 2023

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Non

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

Non communiqué

Joindre obligatoirement le ou les justificatifs :**3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :****Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur**

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice :<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

Le Mas de Beuil 13210 Saint-Rémy-de-Provence

Code INSEE :

13100

Code Postal :

13210

Département :

13 – Bouches-du-Rhône

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

CH 50 CH56 CH64 CH65 CH66 CH77

Numéro(s) de lot(s)

Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer

13 / 13100 - Saint-Rémy-de-Provence

Nature du bien

Espace naturel

Si autre, précisez

Terrain composé majoritairement de prairie ou anciens espaces cultivés avec un hangar abandonné

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

Parcelles anciennement agricoles et qui semblent ne plus exploitées.

L'acquisition exclut la maison située sur la parcelle CH 63 (en limite du chemin rural qui semble occupée).

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Non

Si ce bien a déjà été évalué par le service du Domaine, joindre l'avis d'évaluation

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?

Non

Si oui, joindre l'expertise

4. Situation juridique du bien (voir notice) :**Identité des propriétaires du bien :**

Monsieur DE SABRAN-PONTEVES JEAN

Situation locative du bien :

Libre

Si le bien est loué, joindre le bail en vigueur

5. Urbanisme (voir notice) :**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Oui

Zonage PLU

AU

Préciser le zonage (UA, UB...) :

2Aue et A

Joindre le PLU

- Rgt 2AUe PLU.pdf

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

Non communiqué

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

Non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé :

zone inondable par ruissellement

Insérer les justificatifs

- Zone inondable PLU.png

Réseaux et voiries :

Parcelle desservie par un chemin rural mais parcelles non raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées

Insérer les justificatifs

- Plan réseaux humides.PNG

6. Précisions complémentaires**Précisions complémentaires :**

Le projet consiste à acquérir les parcelles appartenant à M SABRAN-PONTEVES afin de mener une opération d'ensemble consistant à poursuivre l'aménagement de la zone d'activité de la Massane (= Massane5). Les parcelles sont situées en zone 2AUe au PLU et ne peuvent passer en zone 1AUE que dans le cadre d'un portage public par la CCVBA pour aménager le foncier.

Référence interne de votre demande

ED-2023 001 Massane5

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)**Justificatif 1**

- Rgt zone A du PLU.pdf

Justificatif 2

- surfaces Acquérir SUP sans maison.xlsx

Justificatif 3

- PLU 2AUe zonage.png

Justificatif 4

- Photo CH 50 sans hangar.jpg

Justificatif 5

- Photo CH50 Sans hangar.jpg

Justificatif 6

- Photo CH56.jpg

Justificatif 7

- Photo CH66.jpg

Justificatif 8

- Photo aérienne Maison.png

Justificatif 9

Justificatif 10

Signataire

Nom du signataire :

DAVID Emilie

Qualité du signataire

Responsable aménagement

Messagerie

Email automatique, 30/03/2023 12:03

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/11997974 a bien été...] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/11997974, votre référence interne ED-2023 001 Massane5). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/11997974> . Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

veronique.fabre-valanchon, 21/04/2023 15:54

Bonjour, A ce jour votre dossier [NumDossier] reçu le [DateArrivee] est incomplet. Aussi je vous remercie de m'adresser les éléments suivants pour pouvoir prendre en charge votre demande : - superficie du hangar agricole, - situation locative pour le hangar et les terres- confirmation que les terres ne sont pas cultivées En effet, les photos aériennes dont je dispose, différentes des vôtres, montrent certaines terres cultivées- confirmation de la situation au regard du risque inondation : au vu du tableau fourni, si j'ai bien compris les emprises en zone A sont situées en zone rouge et les emprises en zone 2AUE ont un aléa résiduel et faible- prétentions du propriétaire Par ailleurs, il conviendra d'organiser une visite du bien. Cordialement,

Email automatique, 12/09/2023 12:31

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/11997974 va être in...] Bonjour, Nous vous informons que votre dossier n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/11997974 (votre référence interne ED-2023 001 Massane5) est complet. Il sera instruit dans les meilleurs délais. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

Email automatique, 12/09/2023 12:32

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/11997974 a été refusé] Bonjour, Nous vous informons que votre demande (votre référence interne ED-2023 001 Massane5) ne répond pas aux modalités de consultation du Domaine, en vigueur depuis le 1er janvier 2017 (cf. arrêté du 5 décembre 2016). Le motif de rejet est le suivant : Dossier non complet. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

veronique.fabre-valanchon, 12/09/2023 12:32

Bonjour, À défaut de : – de réponse à nos demandes d'informations complémentaires, nous sommes dans l'impossibilité de répondre favorablement à votre demande d'évaluation. Nous sommes au regret de rejeter votre demande. Cependant, vous pourrez reformuler une nouvelle demande, lorsque vous serez en possession de toutes les informations utiles à l'évaluation et qu'une visite du bien sera possible. Le service reste à votre disposition. Cordialement, Le PED XX

Dossier n° : 12012226
DémarcHe : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est **refusé**.
Motif de la décision : Dossier non complet

Historique

Déposé le : 31/03/2023 09:35
En instruction le : 12/09/2023 12:33
Décision le : 12/09/2023 12:33

Identité du demandeur

Email : emilie.david@ccvba.fr
SIRET : 24130037500169
SIRET du siège social : 24130037500169
Dénomination : CC VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CC VBA)
Forme juridique : Communauté de communes
Libellé NAF : Administration publique générale
Code NAF : 8411Z
Date de création : 29 décembre 1995
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 100 à 199 salariés
Code effectif : 22
Numéro de TVA intracommunautaire : FR31241300375
Adresse : CC VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CC VBA)
ZA LA MASSANE
23 AV DES JONCADES BASSES
13210 SAINT-REMY-DE-PROVENCE
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

13 - PED de Marseille

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

DAVID Emilie

Fonctions

Responsable Aménagement

Catégorie du demandeur

Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone

06 17 42 92 84

Adresse courriel

emilie.david@ccvba.fr

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

Non communiqué

En cas d'action pour le compte d'un tiers, joindre obligatoirement le mandat :

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Oui

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Acquisition amiable

Si acquisition par exercice du droit de préemption, joindre la DIA

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

Parcelles situées en zone 2AUe au PLU donc zone d'urbanisation future à vocation d'activité, dont l'aménagement est supportée par la CCVBA, compétente pour l'aménagement des zones d'activités.

Opération d'ensemble

Oui

Calendrier prévisionnel

acquisition en fin d'année 2023

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Non

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

Non communiqué

Joindre obligatoirement le ou les justificatifs :**3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :****Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur**

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice :<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

Le Mas de Beuil 13210 Saint-Rémy-de-Provence

Code INSEE :

13100

Code Postal :

13210

Département :

13 – Bouches-du-Rhône

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

CH 147 CH 68 CH 69 CH 70 CH 71 CH 72 CH 73

Numéro(s) de lot(s)

Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer

13 / 13100 - Saint-Rémy-de-Provence

Nature du bien

Terres agricoles

Si autre, précisez

Non communiqué

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

Il s'agit de parcelles partiellement exploitées : une partie comportant des serres agricoles et une partie en prairie.

L'acquisition envisagée exclut la maison située sur la parcelle CH 73. Un découpage foncier sera à faire pour ne pas acquérir 1000m² de la parcelle CH 73.

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Non

Si ce bien a déjà été évalué par le service du Domaine, joindre l'avis d'évaluation**Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?**

Non

Si oui, joindre l'expertise**4. Situation juridique du bien (voir notice) :****Identité des propriétaires du bien :**

KERLEAU Alain

Situation locative du bien :

Libre

Si le bien est loué, joindre le bail en vigueur**5. Urbanisme (voir notice) :****Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Oui

Zonage PLU

AU

Préciser le zonage (UA, UB...) :

2AUE + A + N

Joindre le PLU

- Rgt 2AUe PLU.pdf

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

Non communiqué

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

Non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé :

zone inondable par ruissellement

Insérer les justificatifs

- zone inondable.png

Réseaux et voiries :

Parcelle desservie par un chemin rural mais secteur non raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées

Insérer les justificatifs

- Plan réseaux parcelles.PNG

6. Précisions complémentaires**Précisions complémentaires :**

Le projet consiste à acquérir les parcelles appartenant à M KERLEAU Alain afin de mener une opération d'ensemble consistant à poursuivre l'aménagement de la zone d'activité de la Massane (= Massane5). Les parcelles sont situées en zone 2AUe au PLU et ne peuvent passer en zone 1AUE que dans le cadre d'un portage public par la CCVBA pour aménager le foncier.

Référence interne de votre demande

ED-2023 002 Massane5

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)**Justificatif 1**

- Zonage PLU photo aérienne.PNG

Justificatif 2

- Rgt zone A du PLU.pdf

Justificatif 3

- surfaces Acquérir sans maison.xlsx

Justificatif 4

- parcelles à acquérir.png

Justificatif 5

- 1680177977812 (002).jpg

Justificatif 6

- 1680177986696 (002).jpg

Justificatif 7

- 1680177998599 (002).jpg

Justificatif 8

- 1680178007570 (002).jpg

Justificatif 9

Justificatif 10

Signataire

Nom du signataire :

DAVID

Qualité du signataire

Responsable Aménagement

Messagerie

Email automatique, 31/03/2023 09:35

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/12012226 a bien été...] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/12012226, votre référence interne ED-2023 002 Massane5). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/12012226> . Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

veronique.fabre-valanchon, 21/04/2023 16:16

Bonjour, A ce jour votre dossier [NumDossier] reçu le [DateArrivee] est incomplet. Aussi je vous remercie de m'adresser les éléments suivants pour pouvoir prendre en charge votre demande : - situation locative pour les terres,- confirmation de la nature des cultures,- prétentions du propriétaire. Cordialement,

Email automatique, 12/09/2023 12:33

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/12012226 va être in...] Bonjour, Nous vous informons que votre dossier n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/12012226 (votre référence interne ED-2023 002 Massane5) est complet. Il sera instruit dans les meilleurs délais. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

Email automatique, 12/09/2023 12:33

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/13100 - Saint-Rémy-de-Provence/12012226 a été refusé] Bonjour, Nous vous informons que votre demande (votre référence interne ED-2023 002 Massane5) ne répond pas aux modalités de consultation du Domaine, en vigueur depuis le 1er janvier 2017 (cf. arrêté du 5 décembre 2016). Le motif de rejet est le suivant : Dossier non complet. Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

veronique.fabre-valanchon, 12/09/2023 12:33

Bonjour, À défaut de :– de réponse à nos demandes d'informations complémentaires, nous sommes dans l'impossibilité de répondre favorablement à votre demande d'évaluation. Nous sommes au regret de rejeter votre demande. Cependant, vous pourrez reformuler une nouvelle demande, lorsque vous serez en possession de toutes les informations utiles à l'évaluation et qu'une visite du bien sera possible. Le service reste à votre disposition. Cordialement, Le PED XX



Monsieur / Madame / Consorts } PROPRIETAIRES n°2
0 CRS DU MAS DU BEUIL
13210 Saint-Rémy-de-Provence

Saint Rémy de Provence, le 24 décembre 2025

Objet : Accord de principe - Acquisition des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73 et CH 147

Nos réf. : HC/YF/CG/ED 2025-2135

Affaire suivie par Emilie DAVID

Madame, Monsieur,

À la suite de nos échanges et conformément aux éléments sur lesquels un accord est intervenu, la Communauté de communes souhaite, par le présent courrier, formaliser l'accord de principe relatif à l'acquisition de votre propriété située sur le territoire de la commune Saint-Rémy-de-Provence.

En effet, la Communauté de communes se porte acquéreur de l'intégralité des parcelles composant la propriété, telles qu'identifiées dans le plan annexé et au tableau de surfaces joints au présent courrier (incluant les terrains et les constructions existantes).

En ce qui concerne la détermination du prix global de l'acquisition, celui-ci s'appuie sur l'estimation réalisée par France Domaine en date du 17/01/2025, et prenant en compte le projet d'aménagement porté par la Communauté de communes. Le prix d'acquisition est donc fixé à : hors-taxe, correspondant à l'estimation du service de France Domaine, majorée de 10 %. Ce prix résulte d'une négociation menée de manière équilibrée et respecte le cadre réglementaire applicable aux acquisitions foncières des collectivités territoriales.

De plus, concernant les modalités de la vente, il est expressément convenu que le bien restera occupé par Monsieur : jusqu'à sa retraite, et au plus tard jusqu'en janvier 2028. Et ce, selon des termes qui seront précisés dans le compromis, puis dans l'acte authentique de vente. Cette occupation est acceptée par la Communauté de communes dans un esprit de responsabilité et de considération de la situation personnelle des occupants.

Enfin, il est rappelé que la vente sera conclue sous la forme d'un compromis de vente comportant une condition suspensive liée à l'aboutissement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Rémy-de-Provence. À défaut de validation de cette procédure, la vente ne pourra être définitivement réalisée (procédure exécutoire et purgée des délais de recours).

Toute correspondance doit-être adressée impersonnellement à Monsieur le Président :

Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

23 avenue des Joncades Basses – 13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

Ainsi, le présent accord de principe sera soumis pour validation au Conseil communautaire, lors d'une séance prévue début février 2026, afin d'autoriser le Président à signer le compromis de vente et les actes afférents.

Si ces éléments correspondent bien à l'accord intervenu, nous vous remercions de bien vouloir :

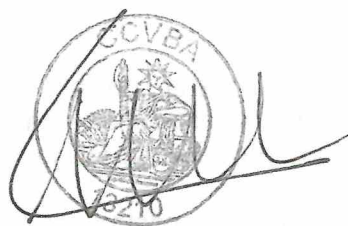
- signer le présent courrier, en 2 exemplaires
- en conserver un exemplaire,
- et nous retourner un exemplaire signé, revêtu de la mention « bon pour accord » par tous les propriétaires.

Dès réception, la Communauté de communes en informera son notaire. Vous pourrez, de votre côté, effectuer la même démarche afin de faciliter la mise en relation des études notariales.

Le service des affaires foncières de la Communauté de Communes (Emilie DAVID) reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Hervé CHERUBINI



Président

Prix de vente convenu par les parties : +10% de l'estimation France Domaine

Parcelles	Surface parcelle m ²	Superficie bâtie ou emprise dans la zone 2AUE/A/N en m ²	valeur unitaire /m ²	valeur globale €ht
Estimation des constructions				
CH 73 maison	4095	108,69	3 695,20 €	401 631,29 €
CH 74 cabanon habitation	15	13,36	850,00 €	11 356,00 €
CH 71 abri forage	4212	5,77	47,00 €	271,19 €
Estimation des terrains				
Terrains - surface en zone N				
CH 68	2455	97	1,50 €	145,50 €
CH 70	2058	127	1,50 €	190,50 €
CH 72	2887	62	1,50 €	93,00 €
CH 147	2770	387	1,50 €	580,50 €
CH 71	4212	257	1,50 €	385,50 €
CH 73	7095	47	1,50 €	70,50 €
Superficie totale des parcelles en zone N		977	1,50 €	
Terrains en zone A				
CH 147	2770	118	2,13 €	251,34 €
CH 68	2455	92	2,13 €	195,96 €
CH 69	1401	196	2,13 €	417,48 €
Superficie totale des parcelles en zone A		406	2,13 €	

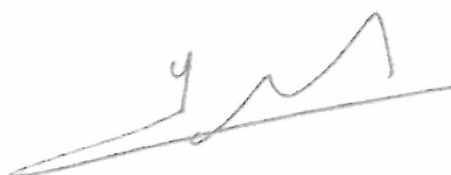
Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

Terrains en zone 2AUE non bâtis				
CH 147		2265	40,00 €	90 600,00 €
CH 68		2266	40,00 €	90 640,00 €
CH 69		1205	40,00 €	48 200,00 €
CH 70		1931	40,00 €	77 240,00 €
CH 71		3955	40,00 €	158 200,00 €
CH 72		2825	40,00 €	113 000,00 €
Superficie totale des parcelles en zone 2AUE		14447		
TOTAL Valeur des terrains en Zone N + A+ 2AUE				
TOTAL Valeur des bâtiments				

RECAPITULATIF

Nature de l'immeuble	prix /m ²	total € HT
maison	3 695,20 €	
terrain 2AUE (réseaux à tirer)	40,00 €	
terrain non constructible		
A	2,13 €	
N	1,50 €	
TOTAL		
TOTAL arrondi à		
Majoration 10%		

Le Vice-Président en charge de l'Economie et du Tourisme



Yves FAVERJON

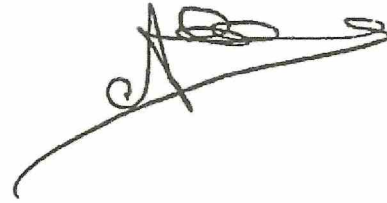
Toute correspondance doit-être adressée impersonnellement à Monsieur le Président :
Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles
23 avenue des Joncades Basses – 13210 SAINT REMY DE PROVENCE
Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

Bon accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'J' or 'G' shape with a horizontal line extending to the right.

Bon accord

Bon pour accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' or 'B' shape with a horizontal line extending to the right.

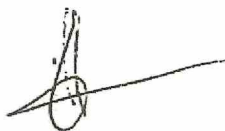
Bon accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' or 'B' shape with a horizontal line extending to the right.

Bon accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' or 'B' shape with a horizontal line extending to the right.

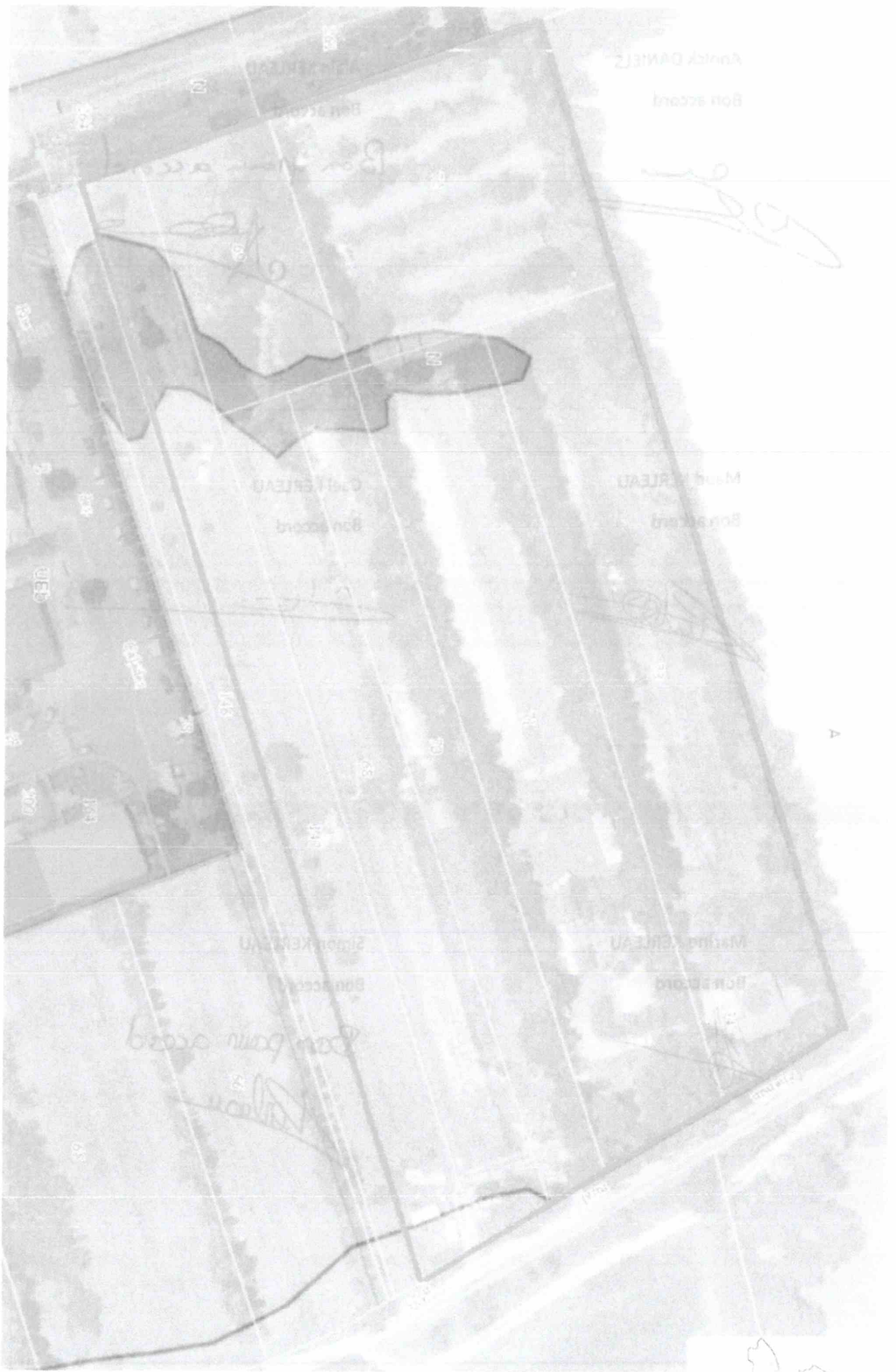
Bon accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' or 'B' shape with a horizontal line extending to the right.

Bon accord

Bon pour accord

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'A' or 'B' shape with a horizontal line extending to the right.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 12 FEVRIER 2026

DELIBERATION N°XX/2026

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :		
OBJET : Acquisition des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 dans la zone d’activité de la Massane (opération Massane 3bis) sur la Commune de Saint-Rémy-de-Provence.				
RESUME : La CCVBA a agrandi la zone d’activité de la Massane avec la livraison des opérations « la Massane 3 » et « La massane 4 ». Le PLU avait identifié des terrains en zone 2AUE, visant à terminer l’aménagement de la zone de la Massane. A cet effet, la présente délibération vise à acquérir les terrains situés dans la zone d’urbanisation future dite avec « Massane 3 bis », auprès de la famille XXXX.				

L’an deux mille vingt six

le,

à huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle Polyvalente de la commune, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS :

ABSENTS :

PROCURATIONS :

SECRETAIRE DE SEANCE : MME. BISCIONE Marion

Le conseil communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5211-1 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.1311-9, L.1311-10 et L. 1311-11 du CGCT relatifs aux opérations immobilières et à la consultation préalable de l’autorité compétente de l’état dans le cadre de ces opérations,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l’article L 1111-1 relatifs aux acquisitions amiables,

Vu l’article 1593 du code civil aux frais d’acte notarié,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Vallées des Baux Alpilles et notamment sa compétence en matière d’aménagement, de gestion et de développement des zones d’activités économiques sur son territoire,

Vu la saisine de France Domaine en date le 17 juin 2024 et la visite sur site organisée le 07 octobre 2024, à la demande de France Domaine,

Vu l’avis de France Domaine en date du 17 janvier2025 et prorogé le DATE pour un an, soit jusqu’au DATE,

Considérant que La Communauté de communes est compétente en matière d'aménagement, de gestion et de développement des zones d'activités économiques sur son territoire.

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil communautaire, que dans ce cadre, elle poursuit l'extension de la zone d'activités de la Massane située sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence. Et ce, dans une logique de continuité avec les aménagements existants et des droits à construire arrêtés par le PLU. Les voies et réseaux de ce secteur ont d'ores et déjà été réalisés et mis en attente afin de permettre un développement ultérieur cohérent et maîtrisé de la zone. Et une procédure de modification n°2 a été lancée le 28 mars 2023 par la commune pour ouvrir la zone 2AUE en zone 1AUE, permettant de rendre constructible les terrains dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La démarche d'acquisition, en vue d'aménager des terrains à bâtir pour du foncier économique répond à une demande persistante d'implantation d'entreprises sur le territoire Nord Alpilles, dans un contexte de raréfaction du foncier économique disponible. À titre d'exemple, les dernières opérations d'aménagement ont permis la livraison de 6 lots (2019 et 2021), dont seulement un lot, destiné à être subdivisé, est encore commercialisé.

Afin de répondre à la demande et assurer la maîtrise foncière de l'opération « Massane 3bis », la Communauté de communes envisage l'acquisition d'un tènement foncier de gré à gré. Ce dernier est composé :

- Des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 d'une contenance de 19 894m²
- Une partie des terrains est destinée à être urbanisée (parcelles classées en 2AUE) avec une estimation à x€/m² et une autre partie est inconstructible car classée en zone naturelle (x€/m²) ou agricole (x€/m²) au PLU.

L'unité foncière supporte également une maison d'habitation de 109m² et ses annexes (cabanons/piscine) occupées par l'exploitant agricole. Effectivement, les terrains à zone 2AUE étaient cultivés par Monsieur XXXX mais ce dernier, cesse petit à petit son activité. Seulement une partie des terrains est aujourd'hui exploité (serres plastiques et cultures à ciel ouvert).

Des négociations ont été menées depuis 2024 auprès des propriétaires.

Conformément à l'article L.1311-10 et L. 1311-11 du CGCT, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (France Domaine), a été sollicité et le bien évalué à xxxxxEuros (€) Hors taxe et hors droits, cette valeur étant assortie d'une marge d'appréciation laissée à la collectivité de plus ou moins 10%. Il est précisé que l'estimation de France Domaine étant valable 1 an, cette dernière a été prorogée par le service des domaines pour un an supplémentaire.

A l'appui de l'estimation de France Domaine, des négociations ont été engagées avec les propriétaires et afin de parvenir à un accord équilibré, il a été convenu de retenir un prix d'acquisition correspondant à l'estimation majorée de 10 %, soit un montant total de xxxxxx€, jugé conforme à la valeur du marché et compatible avec les intérêts financiers de la collectivité. De plus, afin de permettre à l'agriculteur de rester sur place jusqu'à sa retraite, la CCVBA a prévu que la maison d'habitation pourra demeurer occupée par l'exploitant agricole jusqu'à sa retraite, et au plus tard jusqu'en janvier 2028, dans les conditions arrêtées avec les vendeurs. Délai pendant lequel, la CCVBA pourra mener les études de faisabilité pour réaliser l'opération d'aménagement et purger les autorisations administratives.

Il a été arrêté un montant d'acquisition selon les prix unitaires suivants :

MONTANT NON COMMUNICABLE
AVANT LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 12 FEVRIER
2026

Le prix d'acquisition ainsi que ses conditions ont été acceptés par les conjoints XXXX ainsi que leurs enfants, par courrier du 24 décembre 2025 La réalisation définitive de l'opération est subordonnée non seulement à la maîtrise foncière par la CCVBA mais également, à l'aboutissement de la procédure de

modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence, nécessaire à la mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités.

Aussi, il est convenu que tout acte translatif de propriété est conditionné à la clause suspensive d'approbation de la procédure de modification du PLU purgée de tout recours.

Le Conseil communautaire, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré :

Délibère :

Article 1 : Décide d'approuver l'acquisition par la Communauté de communes des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 appartenant aux consorts XX (ayant droits identifiés ci-dessus) situées sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence au prix de xxxxxx€ Hors-taxe pour une surface de 19894m²;

Article 2 d'autoriser le Président à signer et régulariser toutes les pièces et tous les actes nécessaires à la réalisation de l'acte d'acquisition et tout document afférent à cette acquisition ;

Article 3 de dire que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la Communauté de communes

Par : **POUR : XX Voix** – UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Président,
Hervé CHERUBINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.



Monsieur J. propriétaire n° 1
48 ALL D ETIGNY
31110 BAGNERES-DE-LUCHON

Saint Rémy de Provence, le 11 juin 2024

Objet : Parcelles Saint-Rémy-de-Provence - Zone d'activité La Massane

Nos réf. : YF/ KB/ CG/ED 2024-

Affaire suivie par Emilie DAVID

Monsieur,

Je me permets de vous contacter concernant les parcelles dont vous êtes propriétaire sur la commune de Rémy-de-Provence dans les Bouches-du-Rhône et situées à proximité de la zone d'activité de la Massane.

En effet, la communauté de communes est compétente pour l'aménagement des zones d'activité. A ce jour, le constat a été réalisé que les zones d'activité du territoire sont entièrement occupées et la zone de la Massane en fait partie.

Or, les entreprises sont encore nombreuses à solliciter des terrains pour y construire leurs locaux professionnels. Toutefois, pour répondre à ces demandes, la collectivité doit entreprendre de nouvelles extensions et notamment pour la zone de la Massane.

Aussi, par le présent courrier, je vous informe de l'intérêt que porte la CCVBA aux parcelles vous appartenant, à savoir : les parcelles CH 50, CH 56, CH 77, CH 64, CH 65 et CH 66 représentant une surface de 28 998m².

Celles-ci sont idéalement localisées pour réaliser l'extension de la zone, car situées dans le prolongement de celle-ci et permettant un raccordement facile à la voirie et aux réseaux existants (eau potable, défense incendie et eaux usées).

A ce jour, les parcelles sont situées majoritairement en zone d'urbanisation future à vocation d'activité au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rémy-de-Provence, dite « zone 2AUe ». Elles ne sont pas constructibles pour l'instant. Mais une procédure de modification du zonage est actuellement portée par la commune de Rémy-de-Provence, afin de les classer en zone « 1AUe ».

Ainsi, compte tenu des éléments évoqués plus haut, est-il envisageable de convenir d'un entretien téléphonique avec les services de la communauté et moi-même concernant une cession des terrains visés plus haut à la CCVBA ?

Toute correspondance doit-être adressée impersonnellement à Monsieur le Président :

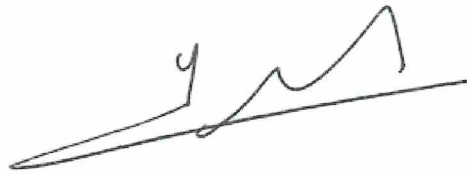
Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

23 avenue des Joncades Basses – 13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

Vous remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sincères salutations.

Le Vice-Président en charge de l'Economie et du Tourisme

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Y' followed by a series of loops and a final upward stroke.

Yves FAVERJON



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône**

Marseille, le 17/01/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- Patrimoines Privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des
Bouches-du-Rhône

à

Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr

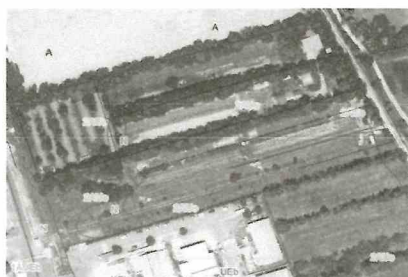
Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : DS : 18430839

OSE : 2024-13100-45736

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Propriété agricole (maison, cabanon, abri pour forage, terres agricoles).

Adresse du bien : Le Mas de Beuil 13210 Saint Rémy-de-Provence

Valeur : 995 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Emilie DAVID, responsable du service aménagement de la CCVBA.

2 - DATES

de consultation :	17/06/2024
d'attribution :	21/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble ¹ :	07/10/2024
du dossier complet :	18/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ² :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une acquisition.

Projet d'acquisition par la CCVBA d'une propriété agricole comprenant une maison, un bâti annexe, des parcelles agricoles, dans le cadre d'une opération d'ensemble consistant à poursuivre l'aménagement de la zone d'activité de la Massane (Massane 3bis).

1 En présence de : Mme Emilie DAVID, responsable du service aménagement de la CCVBA, M. Alain KERLEAU, usufruitier, Mme Annick DANIELS, usufruitière, Mme Maud KERLEAU, nue-propriétaire, M. Gaël KERLEAU nu-propriétaire

2 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le consultant, précise que le propriétaire est encore exploitant agricole pour 4 ans avant sa retraite et qu'en parallèle, la commune de Saint-Rémy- de Provence a prescrit la modification n°2 de son PLU le 28 mars 2023, afin de passer la zone 2AUE en zone 1AUE, qui deviendrait donc constructible sous réserve d'un aménagement d'ensemble. L'objectif pour la CCVBA est d'avoir la maîtrise foncière des terrains en 2AUE et mener une opération d'ensemble visant à allotir. L'objectif à long terme, une fois les acquisitions faites et la viabilisation des lots réalisée, c'est la mise en bail des terrains par bail à construction auprès d'entreprises désireuses de construire.

Prétentions du propriétaire : non connues.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint Rémy-de-Provence, ville au riche patrimoine historique et architectural fut longtemps un village à vocation agricole, la vigne, l'olivier, l'amandier, la sériciculture, la pastoralisme mais surtout le commerce des graines firent la richesse du pays.

Depuis, Saint Rémy-de-Provence a su conserver une partie de son identité profonde et est devenu un lieu touristique majeur en Provence.

Saint Rémy-de-Provence est une commune du nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une baisse continue de population depuis 2008 avec une forte densité de résidences secondaires et une croissance dynamique d'activités économiques depuis 2014.

Situation géographique privilégiée, commune située au pied des Alpilles, commune très touristique.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situation : propriété en bordure du Chemin rural n°25 dit Chemin du Mas de Breuil.

Terrain : possédant l'électricité, parcelles non raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées : « Forage et assainissement autonome. Mais les réseaux sont proches. »

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint Rémy-de-Provence	CH 147 CH 68 à CH 74	Le Mas de Beuil	19 894 m ²	Propriété agricole

4.4. Descriptif :

Propriété agricole comprenant une maison, des annexes, des parcelles agricoles.

Maison :

- Année de construction : non connue.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : pour partie plain-pied, pour partie R+1
- Ossature : parpaings.
- Façade : crépi.
- Toiture et couverture : toiture en tuiles.
- Huisseries extérieures : porte d'entrée, volets et fenêtres en bois, exception faite de la porte du cellier en PVC.
- Sols : carrelage, parquet.

Distribution principale (détail par étage) :

Maison R +1 partiel :

- RDC :
 - Entrée dans la cuisine desservant :
 - en face : un cellier avec accès sur l'extérieur (arrière de la maison)
 - à main gauche : le salon /salle-à-manger
 - Le salon / salle-à-manger donne accès à main droite à un dégagement distribuant, à son tour, à main droite : la salle d'eau, en face : un escalier menant à l'étage, à main gauche : des toilettes et une chambre
 - 1^{er} étage : couloir donnant accès à :
 - à main gauche : à 2 chambres
 - à main droite : à une salle d'eau et une chambre
- Les 3 chambres de l'étage sont en soupente avec chacune possédant une portion avec une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m.

En bon état d'entretien.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité, chauffage par poêle au RDC, absence de chauffage à l'étage (prises électriques prévues), exception faite de la salle d'eau.
Fosse septique : pas aux normes actuelles.

Cabanon à usage d'habitation :

- Année de construction : non connue, ancienne.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : plain-pied
- Ossature : pierres.
- Façade : en crépi.
- Toiture et couverture : toiture en tuiles.
- Huisseries extérieures : porte d'entrée, volets et fenêtres en bois.
- Sols : carrelage.

En état d'entretien correct.

Distribution principale (détail par étage) :

Une pièce avec coin cuisine, coin nuit et un espace douche, toilettes.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité, absence de chauffage.

Abri forage :

- Année de construction : non connue, ancienne.
- Condition locative : libre.
- Nombre de niveaux : plain-pied
- Ossature : pierres.
- Façade : parpaings, briques.
- Toiture et couverture : toiture en tôles et bâches.
- Huisseries extérieures : -.
- Sols : terre battue.

En très mauvais état d'entretien.

Distribution principale (détail par étage) :

Un local pour forage.

Aménagements et équipements principaux :

Eau, électricité.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : accès aisé. Superficie de l'emprise. État d'entretien de la maison. Terres à l'arrosage. Terres de bonne planéité. Proximité immédiate des zones UEb et 1AUEb.

Éléments défavorables : assainissement individuel pas aux normes. Portions de propriété en zone inondable : aléa fort : inconstructibilité. Absence de garage. Eau par forage.

Autres éléments :

Présence d'une piscine mais non vue : sous bâche sous une serre tunnel.

4.5. Surfaces du bâti :

Surfaces communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le PED :

Extrait :

RELEVÉ DES
SURFACES
MAISON
ETAGE : 07-
10-2024

8 : chambre
n°2 = 3.77m
x 2.45m =
9.23m² -
1.50m² =
7.73m² +
1.88m²

(renforcement) = 9.61m²

(déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.50m² env.)

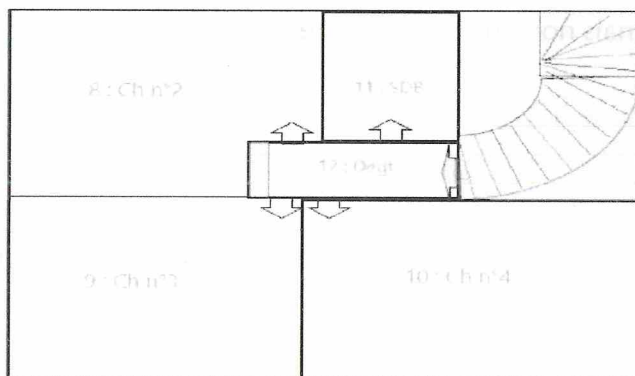
9 : chambre n°3 = 3.23m x 3.33m = 10.75m² - 1.42m² = 9.33 m² (déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.42m²)

10 : chambre n°4 = 3.14m x 3.33m = 10.45m² - 1.38m² = 9.07m² (déduction faite d'une bande dont la hauteur >1.80m / 1.38m²)

11 : SDB étage = 1.53m x 2.47m = 3.77m²

12 : Dégagement des chambres- couloir = 2.96m x 0.86m = 2.54m²

TOTAL ETAGE : = 34.32m²



Superficies retenues : Maison : 108,69 m², Cabanon : 13,36 m² et Abri forage : 5,77 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Nue propriété :

Usufruit : M.

5.2. Conditions d'occupation :

maison occupée par M. **XX** exploitant agricole.

6 - URBANISME

PLU :

PLU de la commune de Saint Rémy-de-Provence :

Date d'approbation du PLU 18/12/2018, Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/12/2019.

Zone du plan : zone 2AU : secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- 2AUh qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
- 2AUE qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante économique
- 2AUGv qui correspond à l'aménagement de la future aire d'accueil des gens du voyage.

Secteur : secteur 2AUE :

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Hauteur :

La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres

La hauteur des clôtures :

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Zone du plan : zone A : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Acv correspondant à un cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur Apnr correspondant aux paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Un secteur Avs correspondant aux zones visuellement sensibles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur Ar correspondant au réservoir de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA.

Secteur :-

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 20m² (hors piscines).

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations :

- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit
- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 9 mètres maximum au faîtage

Pour les annexes :

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Zone de Plan : zone N : La zone N correspond aux zones naturelles du territoire, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

-Un secteur Npnr correspondant aux paysages naturels remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

-Un secteur Npnc correspondant aux paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

- Un secteur Nep correspondant aux sites à enjeu paysager, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

- Un secteur Nr correspondant au réservoir de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA.

-Un secteur Nh, zone naturelle habitée du plateau de la petite Crau.

-Un secteur Na, correspondant à l'aérodrome de Romanin.

-Un secteur Ndpnr, correspondant à l'emplacement de la décharge de matériaux inertes

-Un secteur Npv pour l'installation d'une centrale photovoltaïque

Secteur : -

Emprise au sol maximale : -

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Hauteur :

Pour les constructions à usage d'habitations:

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

Pour les annexes:

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

PPRI : -

Risque ruissellement : Inondation : parcelles en zone d'urbanisation futur à usage économique concernées par de l'aléa résiduel et faible avec 30% d'ES (+ plancher à 20cm) et parcelles en zone A et N en "rouge" avec un aléa fort : inconstructibles

Constructibilité légale et effective : Non connue.

Zonages au PLU et Zonages ruissellement pluvial :

ZA MASSANE 3 bis : PARCELLES COMPRISES EN ZONE 2AUE							
références cadastrales	terrain	propriétaire	Surface m²	zonage en m²			SUP et risques
CH 147	terrain nu	KERLEAU Alain	2770	2AUE	A	N	Inondation : parcelles en zone d'urbanisation future à usage économique concernées par de l'aléa résiduel et faible avec 30% d'ES (+ plancher à 20cm) et parcelles en zone A et N en "rouge" avec un aléa fort : Inconstructibles
				2265	118	387	
CH 68	terrain nu		2455	2AUE	A	N	
				2266	92	97	
CH 69	terrain nu		1401	2AUE	A	N	
				1205	196		
CH 70	terrain nu		2058	2AUE	A	N	
				1931		127	
CH 71	terrain nu		4212	2AUE	A	N	
				3955		257	
CH 72	terrain nu		2887	2AUE	A	N	
				2825		62	
CH 73	terrain bâti- résidence principale de M KERLEAU 100m² env. au sol		4095	2AUE	A	N	
				4048		47	
CH 74	terrain bâti annexe		16	2AUE			
				16			
TOTAL			19894	18511	406	977	

zone non constructible : 1383m² (406+977)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : la méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ Recherche de ventes de maisons de 100 à 120 m² sur la commune de Saint Rémy-de-Provence de janvier 2024 à décembre 2024 :

N°	Ref enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Catégorie cadastrale
1	1324P01 2024P28804	100//AI/40// 100//AI/41//1	36	28/11/2024	29/11/2024	150	114	455 000	3991,23	6
2	1324P01 2024P28629	100//AK/277// 100//AK/278// 100//AK/311//	78 C	19/11/2024	28/11/2024	2319	106	425 000	4009,43	5
3	1324P01 2024P14726	100//AK/278// 100//AK/268// 100//AK/311//	78 G AV ALBERT GLEIZES	22/05/2024	21/06/2024	2212	100	338 000	3380	5
4	1324P01 2024P05359	100//AN/120//	48 AV ALBERT SCHWEITZER	15/02/2024	04/03/2024	392	120	520 000	4333,33	5
5	1324P01 2024P23837	100//AR/192//	11 CHE LA CROIX DES VERTUS	01/10/2024	04/10/2024	561	107	532 000	4971,96	5
6	1324P01 2024P28543	100//AM/156//	1 A	21/11/2024	27/11/2024	438	111	316 000	2846,85	5
7	1324P01 2024P17362	100//AP/462//	11 AV FOLCO DE BARONCELLI	01/07/2024	19/07/2024		100	440 000	4400	5
8	1324P01 2024P14661	100//EI/348// 100//EI/345//	1 B AV JEAN MOULIN	31/05/2024	21/06/2024	881	115	626 000	5443,48	5
9	1324P01 2024P27407	100//AS/21//	26	18/10/2024	14/11/2024	609	106	845 650	7977,83	5
10	1324P01 2024P09794	100//AO/196//	5001 CHE DE PEGOMAS	16/04/2024	25/04/2024	445	100	300 000	3000	5
11	1324P01 2024P26579	100//AN/41// 100//AN/325//	9017	22/10/2024	05/11/2024	156	112	570 000	5089,29	5
12	1324P01 2024P20816	100//IM/74//40 100//IM/74//117	40 RES LES BASTIDES DES OLIVIERS	06/08/2024	28/08/2024		107	640 000	5981,31	5

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	4 618,73	4 366,67	2 846,85	7 977,83

➤ Recherche de ventes de cabanons :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en €	Prix /m²	Nature du bien / Observations
1	05/10/2022	2022P22856	Muscadelle Saint Andiol	A 404	32 m²	3 000,00	93,75	Parcelle de terre avec un cabanon
2	29/01/2021	2021P01025	Valat Travesier Noves	F 2065	20 m²	17 000,00	850,00	Terrain agricole avec un cabanon
3	12/11/2020	2020P06702	Cours Jeanne d'Arc Maillane	H 1360	4 m²	500,00	125,00	Cabanon
4	24/02/2020	2020P01677	La Tourette Châteaurenard	IP 96 IP 106	10 m²	62 500,00 dont 5000,00 pour le cabanon	500,00	Terres à l'arrosage, cabanon , hangar Cabanon en bon état, fermé
5	04/06/2020	2020P02888	Fontête Fontvieille	AV 135 AV 136	15 m²	5 000,00	333,33	Cabanon avec friches et quelques oliviers Cabanon en mauvais état, non desservi par les réseaux.
6	07/08/2019	2019P05351	Les Taillades Fontvieille	BV 8 BV 11, BV 12, BV 51, BV 53, BV 65, BV 67, BV 69, BV 89, BV 91	20 m²	10 580,00	529,00	Maison, cabanon , piscine, landes, terres, oliviers Cabanon bon état d'entretien, bonnes prestations, réseaux
7	20/12/2019	2020P00255	Crau Lounguettes Mollégès	BH 21 à 25	5 m²	530 000,00 dont 3 000,00 pour le cabanon	600,00	prés à l'arrosage, grange, habitation, cabanon Cabanon accolé à terrasse de la piscine
8	02/05/2019	2019P03099	Coussou est Mouriès	CH 38 à CH 40, CH 56 à CH 58, CH 96, CH 132 à CH 136	10 m²	180 000,00 dont 2000,00 pour le cabanon	200,00	prés maison hangar cabanon Cabanon : abri pour forage
9	04/02/2019	2019P01070	Valeisselle et Gardy Saint Rémy-de- Provence	IN 76, IN 77, IN 78	10 m²	6 000,00 dont 3000,00 pour le cabanon	300,00	bois cabanon cabanon en pierres avec toiture en tuiles, pas de réseaux,
10	04/02/2019	2019P01070	Vaisselle et La Gardy Saint Rémy-de- Provence	IN 76, IN 77, IN 78	10 m²	3 000,00	300,00	Cabanon , bois et taillis Cabanon en pierres avec toiture en tuiles, pas de réseaux
	Prix moyen par m² :						383,11	
	Prix médian par m² :						316,67	
	Prix minimal au m² :						93,75	
	Prix maximal au m² :						850,00	

➤ Recherche de ventes de terrains en zones Npnr, Nr, Npnc sur la commune de Saint Rémy de Provence, hors termes élevés secteur Alpilles :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Nature/ Observations
1	23/04/2024	2024P11041	Valampe	AY 62 AY 63 AY 131 AY 134 AY 136	5 799 m ²	13431,00	2,32	Npnr parcelles en friche partiellement arborée
2	17/04/2023	2023P12052	La Crau	DZ 40	744 m ²	1 488,00	2,00	Nr parcelle de terre en friches
3	22/05/2023	2023P15006	Valeisselle et la Gardy	IN 71	2 940 m ²	9 000,00	3,06	Npnr parcelle de terre, complantée en vignes
4	28/02/2022	2022P02058	La Crau	DZ 65	2 900 m ²	4 350,00	1,50	Nr Terre en friches coussoul
5	28/02/2022	2022P02057	La Crau	DZ 52	2 255 m ²	3 380,00	1,50	Nr Terre en friches partiellement arborée
6	22/06/2021	2021P04710	Vallon d'Estienne	IS 238	5 200 m ²	5 000,00	0,96	Npnr parcelle de terrain en nature de friches avec quelques pins
7	27/04/2021	2021P03077	La Lèque	IS 132 IS 146	10 700 m ²	5 400,00	0,50	Npn terres agricoles en nature de landes et de friches
8	17/09/2020	2020P05409	Saint Paul	IR 215	4 045m ²	8 000,00	1,98	Npnc parcelle de terre en nature d'inculte
9	23/04/2019	2019P02800	Romanin	HT 55	151 137m ²	165 000,00	1,09	Npnr parcelles en nature de taillis
	Prix moyen par m ² :						1,66	
	Prix médian par m ² :						1,50	

➤ Recherche de ventes de terrains en zones A sur la commune de Saint Rémy de Provence, hors secteur Alpilles :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m² HT	Nature/Observations
1	10/10/2024	2024P24711	Vinos et Saint Pierre	ER 117	45a 60ca	4 560,00	1,00	Terres
2	23/09/2024	2024P24517	La Crau de Capeou"	EN 68 à EN 70	29a 64ca	9 000,00	3,04	Terres
3	26/08/2024	2024P20878	Garanton	EL 58, EL 65, EL 210	1ha 38a 01ca	30 300,00	2,19	Terres
4	06/05/2024	2024P11359	Portagneu	HX 77	10a 00ca	2 500,00	2,50	Terres
5	19/04/2024	2024P10410	Vilassole	HM 144 HM 145	74a 75ca	20 000,00	2,68	Terres, parcelle irrigables
6	05/02/2024	2024P04784	Le Mas de Barrel	ES 42 à ES 46	1ha 38a 88ca	28 000,00	2,02	Terres
7	15/01/2024	2024P03128	Bourborel	DN 44 à DN 48	2ha 55a 38ca	43 415,00	1,70	Terres
8	30/11/2023	2023P33667	Le Mas de Panière	ES 150 à ES 153	70a 83ca	10 625,00	1,50	Terres
9	10/10/2023	2023P28160	Saint Trophime Route du Mas Blanc	BE 131 BE 132 BE 73	1ha 02a 03ca	20 000,00	1,96	Terres
10	08/09/2023	2023P26715	Les Joncades Hautes	BW 3	9a 91ca	1 500,00	1,51	Terres
11	28/06/2023	2023P18069	La Cabane de Draguignan	CE 41	93a 25ca	11 500,00	1,23	Terres
12	06/06/2023	2023P16645	Le Mas Bruno	DH 37 DH 40 DH 41	1ha 58a 97ca	42 000,00	2,19	Terres
13	23/12/2022	2023P00878	Prat Cros	CR 25	1ha 39a 00ca	34 750,00	2,50	Terres
14	16/11/2022	2022P25587	Le Rougadou et Laguet	BI 289	9a 24ca	1 400,00	1,52	Terres
15	12/09/2022	2022P18427	Le Mas Bruno	DH 118	24a 61ca	10 000,00	4,06	Terres
16	23/06/2022	2022P10819	Le Mas Bruno	DH 123	27a 72ca	9 000,00	3,25	Terres
17	19/05/2022	2022P04070	La Grand Draille Haute	IO 396 IO 394	33a 65ca	16 825,00	5,00	Terres secteur Alpilles
18	22/04/2022	2022P03282	Villelongue	DE 109 à DE 112 DE 119	93a 53ca	20 000,00	2,14	Terres
19	14/03/2022	2022P02626	Route de Rougadou	BO 192	4a 29ca	1 500,00	3,50	Terres
20	01/2022	2021P07979	Le Pont Neuf	CN 41 à CN 45	70a 34ca	17 585,00	2,50	Terres
21	28/01/2021	2021P00740	Pont de La Gayère	CZ 40 CZ 42	44a 20ca	8 840,00	2,00	Terres
22	04/03/2021	2021P01744	Palermes	CP 63 à CP 67	1ha 12a 87ca	15 000,00	1,33	Terres
23	22/10/2021	2020P07895	La Galine	EM 185	37a 46ca	7 492,00	1,99	Terres
24	20/07/2021	2021P05600	Les Mattouins et La Poncho	CX 357	6a 97ca	1 045,00	1,50	Terres
25	21/02/2020	2020P01211	Moular et Velleron	DK 124	64a 90ca	12 980,00	2,00	Terres
26	04/11/2020	2020P06514	Le Mas Bruno	DH 154	9a 23ca	1 716,00	1,86	Terres
27	04/06/2020	2020P02859	Le Mas Bruno	DH 153 DH 154	17a 83ca	3 200,00	1,79	Terres
	Prix moyen par m²:						2,13	
	Prix médian par m² :						2,00	

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Sénas en zone 1AUEa et 1AUEb :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Observations
1	18/09/2024	2024P25126	Colline de La Cabre	BW 7	5 221 m ²	462 753,00	88,63	1 AUEb Non viabilisé
2	18/09/2024	2024P26206	Colline de La Cabre	BW 6 BW 294	4 756 m ²	343 247,00	72,17	1 AUEb Non viabilisé
3	24/07/2023	2023P21703	L'Arenier	BW 103 BW 104	6 863 m ²	171 575,00	25,00	1 AUEb Non viabilisé
4	06/12/2022	2022P27651	L'Arenier	BW 102	3 486 m ²	104 580,00	30,00	1 AUEb Non viabilisé
5	21/12/2020	2020P07754	L'Arenier,	BW 101	2 950 m ²	67 850,00	23,00	1 AUEb Non viabilisé
6	28/01/2020	2021D00027 2020P00951	Les Saurins	BV 3 BV 5 BV 7 BV 13 BV 14 BV 51 BV 60	50 832 m ²	2 033 280,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
7	28/01/2020	2021D01502 2020P00944	Les Saurins	BV 11 BV 12	3 848 m ²	153 920,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
8	28/01/2020	2020P00718	Les Saurins	BV 9 BV 10 BV 72	14 254 m ²	570 160,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
9	28/01/2020	2020P00946	Les Saurins	BV 53	3 198 m ²	127 920,00	40,00	1AUEa Non viabilisé
			Prix moyen par m ²				44,31	
			Prix médian par m ²				40,00	

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Salon-de-Provence en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m ²	Catégorie Observations
1	27/02/2023	2023P08432	Le Quintin Salon-de-Provence	CW 1406	2 628 m ²	160 000,00	60,88	Non viabilisé zone 1AUE2

- Recherche de ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 2 500 m² sur la commune de Maillane en zone 1AUE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m ²	Observations
1	21/04/2022	2022P03189	Martinet Maillane	B 332 B 333 B 334 B 453 B 454	11 429 m ²	325 000,00	28,44	Non viabilisé

Synthèse des termes de terrains non viabilisés :

Prix moyen par m ²	44,37
Prix médian par m ²	40,00

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Maison :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur moyenne des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de maisons de 100 à 120 m² sur la commune de Saint Rémy-de-Provence de janvier à décembre 2024 avec abattement de 20 % (termes relevés en zone urbanisée, maisons situées à proximité d'une zone d'activités, fosse septique à revoir, absence de chauffage à l'été) soit :

$$4\,619,00 * 0,80 = 3\,695,20\text{€ HT.}$$

Cabanon :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur haute des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de cabanons soit : 850,00€ HT.

Abri forage :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur basse des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de cabanons avec abattement de 50 % (état d'entretien) soit : $94,00 * 0,50 = 47,00\text{€ HT.}$

Terrains : 406 m² en zone A :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur moyenne des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone A soit : 2,13€ HT.

Terrains : 14 447 m² en zone 2 AUE (les parcelles CH 73 et CH 74 sont bâties et évaluées terrains intégrés) :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains non viabilisés en zone AUE sur diverses communes soit : 40,00€ HT.

Terrains : 977 m² en zone N

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone Npnr, Npnc et Nr sur la commune de Saint Rémy-de-Provence soit : 1,50€ HT.

Parcelle	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
CH 147, CH 68 à CH 74			
Maison	108,69	4 619,00 * 0,80 = 3 695,20	
Cabanon à usage d'habitation	13,36	850,00	
Abri forage	5,77	95,00 * 0,50 = 47,00	
Terrain parcelles CH 68 à 72 et 147 en 2AUE	14 447	40,00	
N	977	1,50	
A	406	2,13	
Total			
Arrondie à			

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à ~~XXXX~~ valeur arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + ou -10 % .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 (douze)** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à

changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

DS : 18430839 OSE : 2024-13100-45736	Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques et par délégation,  Isabelle THERON Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques
---	--



RAPPORT DE PRÉSENTATION

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

(MISE À JOUR DE L'ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT)

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2018

Projet de modification n°2

Table des matières

INTRODUCTION.....	5
RESUME DES CONCLUSIONS.....	6
JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT.....	7
PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE	7
INTEGRATION DES RISQUES	7
CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE.....	7
ANALYSE DE COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU AVEC LA CHARTE 2023-2038 DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES	8
PRESENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU ET RESUME NON TECHNIQUE	14
LES PRINCIPAUX OBJETS DE LA MODIFICATION	14
<i>Ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation futures</i>	<i>14</i>
<i>Rectification d'un périmètre.....</i>	<i>14</i>
<i>Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements</i>	<i>15</i>
<i>Modifications du règlement écrit et du règlement graphique du PLU</i>	<i>15</i>
<i>Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)</i>	<i>16</i>
SYNTHESE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU DES PARCELLES DE PROJET.....	17
SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	19
COMPLEMENT D'EVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE	21
APPROCHE PAR LE REGLEMENT ECRIT	21
APPROCHE PAR LE ZONAGE	40
<i>Identification de bâtiments pouvant changer de destination</i>	<i>40</i>
<i>Modification des emplacements réservés</i>	<i>41</i>
<i>Suppression du périmètre d'attente de projet.....</i>	<i>44</i>
<i>Corrections mineures du règlement écrit</i>	<i>44</i>
<i>Corrections mineures du règlement graphique</i>	<i>44</i>
<i>Mise à jour des annexes du PLU</i>	<i>44</i>
<i>Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future</i>	<i>44</i>
<i>Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements</i>	<i>55</i>
ANALYSE DES INCIDENCES DES SECTEURS DE PROJETS.....	64
<i>STECAL 1 : Extension d'une entreprise de conditionnement de bois</i>	<i>64</i>
<i>STECAL 2 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma.....</i>	<i>67</i>
<i>STECAL 3 : Extension d'un hôtel.....</i>	<i>72</i>
<i>STECAL 4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration</i>	<i>74</i>
ÉVALUATION DU RISQUE D'INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000	78
PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000	78
LES SITES NATURA 2000 AUTOUR DES PROJETS	79

LOCALISATION DES PROJETS PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000..... 81

ANALYSE DES INCIDENCES DES PROJETS SUR LES SITES NATURA 2000 83

Analyse des incidences des ouvertures à l’urbanisation sur les sites Natura 2000 de type ZSC et ZPS « Les Alpilles » 84

Analyse des incidences des créations de STECAL sur les sites Natura 2000de type ZSC et ZPS « Les Alpilles » 87

CONCLUSION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000..... 90

MESURES D’EVITEMENT ET DE REDUCTION..... 91

La présente procédure de modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence constitue une évolution du PLU approuvé en décembre 2018.

Introduction

Le présent tome 1 de la modification n°2 du PLU permet d'évaluer les incidences de la mise en œuvre de cette modification sur l'environnement. Elle constitue une mise à jour de l'évaluation environnementale réalisée à l'échelle de la commune lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018.

L'analyse d'incidences détaillée ci-après vient compléter la **Partie 3** du rapport de présentation portant sur l'Evaluation Environnementale.

Résumé des conclusions

L'évaluation des incidences de la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy de Provence sur l'environnement montre que ce projet de modification du PLU n'entraîne pas d'incidences notables sur les espaces naturels ou agricoles, sur l'environnement et la santé ou sur un site Natura 2000. Les secteurs d'ouvertures à l'urbanisation et les STECAL recommandent des mesures à prendre afin de réduire les impacts.

- La modification n°2 concerne :
 - Des ouvertures à l'urbanisation de zones d'urbanisation futures
 - Rectification d'un périmètre
 - Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements
 - Modifications du règlement écrit et du règlement graphique du PLU
 - Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Le projet de modification n°2 du PLU, en particulier les évolutions apportées au règlement écrit, vise à clarifier et adapter certaines règles d'urbanisme. Toutefois, certaines de ces modifications peuvent induire des incidences environnementales potentielles, notamment en facilitant l'urbanisation en zones agricoles et naturelles, ou en permettant une densification des constructions en zones d'activités.
- La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence prévoit l'ajustement de deux emplacements réservés. L'évolution de l'ER n°26, visant la création d'un cheminement doux en secteur urbanisé, ne présente pas d'incidence environnementale notable et contribue à la promotion des mobilités actives. En revanche, l'ER n°31, destiné à l'extension de la déchèterie communautaire, appelle une vigilance particulière en matière de consommation d'espace, de gestion des eaux pluviales, de prévention des risques de pollution et d'intégration paysagère, dans un secteur déjà marqué par la présence d'équipements techniques mais situé au contact d'espaces naturels et agricoles.
- Le projet de modification n°2 du PLU porte des projets d'ouverture à l'urbanisation. Ces évolutions ne sont pas de nature à engendrer d'incidences notables sur l'environnement. Elles visent à sécuriser l'urbanisation future en encadrant les conditions de développement des projets. Dans un cas, la modification permet de prévenir le développement d'un projet d'habitat dont la localisation ou les caractéristiques auraient pu générer des impacts environnementaux significatifs.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) inscrits dans le cadre de la modification n°2 concernent principalement des extensions limitées de bâtiments existants, en continuité immédiate de l'urbanisation. Ces évolutions n'induisent pas d'incidences notables sur l'environnement, les principaux enjeux identifiés relevant de l'intégration paysagère. Cet enjeu est d'ores et déjà pris en compte dans le développement des projets concernés, ce qui limite les risques de dégradation du cadre paysager ou de rupture d'armature urbaine.
- Aucun site Natura 2000 n'est impacté directement par la modification n°2. Les caractéristiques des secteurs (occupation du sol, taille du périmètre, habitat, biodiversité et milieux naturels alentour) permettent de conclure à l'absence d'impact des projets sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant conduit à l'identification des sites Natura 2000.

- Des mesures et des préconisations sont proposées afin d'encadrer les incidences résiduelles relevées dans la présente analyse.

Justification des choix au regard de l'environnement

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence introduit plusieurs évolutions ciblées, dont des ouvertures à l'urbanisation (zones 2AUe, rectification 1AUha) et la création de STECAL (extensions ou changements de destination). Ces choix ont été examinés au regard des enjeux environnementaux, en particulier la biodiversité, les risques naturels et technologiques, ainsi que la capacité d'accueil du territoire.

Préservation de la biodiversité

Les secteurs concernés sont tous localisés en continuité de l'urbanisation existante, sur des emprises déjà partiellement ou totalement anthropisées (zones d'activité, jardins privés, parcelles bâties ou artificialisées).

Les habitats naturels potentiellement présents sont limités à des formations de friches rases ou de haies peu diversifiées, sans présence avérée d'espèces protégées ni d'habitats d'intérêt communautaire.

Le secteur 2AUe, bien qu'en contact avec des milieux ouverts, ne présente pas de sensibilité écologique forte (prairies artificialisées, haies monospécifiques, flore banale). Les autres secteurs (STECAL 2 à 4) sont majoritairement minéralisés, bordés de haies ornementales ou de grillages. Aucune incidence notable n'a été identifiée vis-à-vis du site Natura 2000 des Alpilles, distant de plusieurs centaines de mètres à plus d'un kilomètre selon les cas, et les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue ne sont pas altérées de manière significative.

Intégration des risques

Les choix opérés dans le cadre de la modification n°2 n'induisent pas de nouvelle exposition aux risques identifiés sur le territoire. Les secteurs concernés :

- ne sont pas situés en zone d'aléa fort feux de forêt et inondation ;
- ne nécessitent aucun aménagement nouveau susceptible d'aggraver la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- intègrent dans le règlement une orientation d'aménagement cadrant la gestion des accès, des clôtures et des constructions (cas de la zone 2AUe).

Capacité d'accueil du territoire

Les évolutions apportées par la modification concernent des surfaces limitées (inférieures à 5 ha chacune), et n'impliquent pas de surconsommation des ressources ou de surcharge des réseaux.

Le secteur 2AUe voit la suppression de la possibilité de logements de fonction, limitant de fait la pression résidentielle. Les autres projets (hôtellerie, extension d'activités) sont compatibles avec les capacités actuelles des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de voirie. Aucun projet ne nécessite de création d'équipements nouveaux structurants.

Les STECAL As3 Mas Valentine et As4 Chalamon génèrent des besoins en eau limités et compatibles avec les capacités du réseau d'eau potable, dans la mesure où As3 concerne une activité hôtelière déjà existante avec une extension ponctuelle, et As4 une activité hôtelière et de restauration de capacité mesurée, inférieure à 20 chambres ; ces deux secteurs sont raccordés à l'adduction publique d'eau potable et s'inscrivent dans un bilan besoin/ressource établi sur une population projetée de 11 000 habitants en 2030, supérieure à la population communale de référence de 9 599 habitants au 1er janvier 2023.

Par ailleurs, les objectifs du PLU en matière de préservation des ressources (eau, biodiversité, sols) sont maintenus à travers la réglementation des zones et la protection des espaces boisés ou végétalisés existants.

Analyse de compatibilité de la modification n°2 du PLU avec la charte 2023-2038 du Parc Naturel Régional des Alpilles

L'analyse de compatibilité a été conduite au regard de l'ensemble des mesures de la Charte 2023-2038 du PNR des Alpilles.

Elle montre que la modification n°2 s'articule favorablement avec la Charte, notamment par le renforcement des protections paysagères, végétales et patrimoniales, ainsi que par un encadrement des évolutions en zones agricoles et naturelles.

Charte 2023-2038 du Parc Naturel Régional des Alpilles	
Ambition 1 : Préserver et transmettre les richesses naturelles et paysagères des Alpilles	
Orientation 1.1 : Préserver et favoriser la biodiversité des Alpilles	
Mesure 1.1.1 Organiser le suivi de la connaissance du territoire	Non concerné
Mesure 1.1.2 Préserver les espèces rares, menacées et à enjeu local de conservation	Non concerné
Mesure 1.1.3 Maintenir et restaurer les habitats naturels	La modification n°2 renforce la protection de plusieurs éléments végétaux supports d'habitats et de continuités écologiques : identification de haies supplémentaires dans la ZAE de la Massane, protection de haies en zone 1AUha, identification de haies et continuités arbustives dans les secteurs As1 à As4, protection de platanes remarquables en Espaces Boisés Classés dans les secteurs As3 et As4, et identification du ru et de sa ripisylve dans le secteur As4.
Mesure 1.1.4 : Préserver les zones humides	La notice précise que la déchèterie et son extension ne sont pas concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection de l'environnement, notamment les zones humides.
Mesure 1.1.5 Favoriser les continuités écologiques	La modification n°2 identifie et protège des haies et continuités arbustives dans plusieurs secteurs concernés par des évolutions réglementaires ou graphiques. L'OAP de la Massane fixe un objectif de maintien d'au moins 50 % du linéaire de haies existantes, hors emprises nécessaires aux voiries, réseaux et équipements publics, et prévoit une compensation sur site en cas de suppression ponctuelle. Les règles de clôtures en zones A et N sont également modifiées afin de permettre la libre circulation des espèces et de favoriser l'écoulement des eaux.

Mesure 1.1.6 Préserver et gérer la nature ordinaire	La modification n°2 renforce la protection du patrimoine végétal ordinaire, notamment par l'identification de haies, d'alignements, d'arbres de haute tige et de continuités arbustives. Elle prévoit également la création d'une haie végétale périphérique dans le cadre de l'extension de la déchèterie et impose des clôtures compatibles avec le passage de la petite faune.
Orientation 1.2 : Préserver et valoriser les paysages spécifiques des Alpilles	
Mesure 1.2.1 Préserver les éléments structurants du paysage	La modification n°2 protège plusieurs structures paysagères caractéristiques : haies, alignements d'arbres, platanes remarquables, arbres de haute tige, ru, ripisylve et éléments du réseau hydrographique. Le secteur As4 identifie notamment la bastide Chalamon comme bâtiment d'intérêt architectural, les alignements de platanes en EBC, les haies en continuités arbustives à préserver, ainsi que le ru rejoignant le gaudre du Rougadou et sa ripisylve.
Mesure 1.2.2 Construire les paysages de demain	La modification encadre l'évolution des secteurs appelés à muter par des prescriptions d'insertion paysagère : mise à jour de l'OAP de la Massane, maintien et compensation des haies, encadrement des éclairages, création d'espaces tampons végétalisés, protection d'arbres existants, amélioration des règles de clôtures, harmonisation des piscines avec la palette chromatique des paysages des Alpilles, et requalification paysagère de la déchèterie communautaire.
Orientation 1.3 : Gérer durablement les ressources naturelles forestières, aquatiques et minérales	
Mesure 1.3.1 Promouvoir une stratégie forestière durable, multifonctionnelle et partagée	La notice prévoit la mise à jour des annexes du PLU par l'intégration de l'arrêté portant sur le régime forestier.
Mesure 1.3.2 Organiser une gestion durable, solidaire et concertée de la ressource en eau	La modification complète les règles relatives à l'aléa inondation par ruissellement pluvial, encadre les stationnements souterrains en zone d'aléa, précise les conditions de réalisation des piscines, impose des clôtures favorisant l'écoulement des eaux et prévoit, pour l'extension de la déchèterie, la création d'un bassin de rétention avec séparateur d'hydrocarbures. Le secteur As4 identifie également un élément du réseau hydrographique et hydraulique à préserver ainsi que sa ripisylve.
Mesure 1.3.3 Accompagner la gestion de la ressource minérale	Non concerné.
Ambition 2 : Cultiver ses diversités pour maintenir son dynamisme	
Orientation 2.1 : S'engager dans une stratégie foncière maîtrisée et partagée	

Mesure 2.1.1 Animer une démarche globale pour conserver les grands équilibres de l'occupation de l'espace	La modification n°2 mobilise à la fois des secteurs déjà identifiés pour l'urbanisation, des espaces de renouvellement urbain et des secteurs bâtis existants. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de la Massane correspond à une réserve foncière déjà prévue par le PLU approuvé. La modification permet également la reconversion d'un ancien terrain de camping inexploité en secteur de logements, le reclassement d'un ancien bâtiment d'activité désaffecté en zone UB pour permettre du renouvellement urbain, et encadre les STECAL afin de limiter les extensions autorisées.
Mesure 2.1.2 Préserver le foncier agricole en soutenant l'activité	La modification encadre les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production. Dans les secteurs Apnr, Ar, Avs et Npnc, ces constructions doivent être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants légalement autorisés et assurer une insertion paysagère de haute qualité.
Mesure 2.1.3 Veiller à la qualité de l'urbanisme	La modification renforce les règles d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale : encadrement des hauteurs en zone UA, règles de couvertures en zones A et N, règles de clôtures en zones agricoles et naturelles, prescriptions d'insertion paysagère pour les bâtiments agricoles en secteur sensible, protection de haies, d'alignements et d'éléments bâtis patrimoniaux.
Orientation 2.2 : Promouvoir un habitat adapté aux besoins sociaux, environnementaux et économiques	
Mesure 2.2.1 Promouvoir la qualité de l'architecture et des opérations urbaines	La modification complète les règles de hauteur en zone UA afin d'éviter les ruptures d'échelle avec les constructions voisines. Elle prévoit également, pour le secteur de l'ancienne coopérative fruitière reclassé en zone UB, une attention particulière à l'insertion architecturale et paysagère du futur projet, en lien avec les abords de monuments historiques, le Site patrimonial remarquable du centre-ville et les bâtiments identifiés au PLU comme patrimoine local remarquable.
Mesure 2.2.2 : Favoriser le développement d'une offre de logement variée et adaptée aux besoin	La modification permet la création de logements en densification et en renouvellement urbain. L'ancien terrain de camping est reclassé en secteur UDa1 afin de permettre un projet de logements principalement destiné à l'accession à coûts maîtrisés, avec un secteur de mixité sociale imposant 100 % de logements dédiés à cette accession. Le reclassement de l'ancienne coopérative fruitière en zone UB permet la réalisation de logements collectifs, avec application de la règle imposant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux

	conventionnés pour les opérations supérieures à quatre logements.
Orientation 2.3 : Créer les conditions d'une fréquentation équilibrée du territoire dans le temps et dans l'espace	
Mesure 2.3.1 Optimiser la gestion de la fréquentation dans les espaces naturels	Non concerné.
Mesure 2.3.2 Concilier les différents usages des espaces naturels	Non concerné.
Mesure 2.3.3 Faire du Parc une destination de tourisme durable	La modification crée deux STECAL liés à des activités hôtelières : As3 pour l'extension limitée d'un hôtel existant et As4 pour le changement de destination d'une bastide d'habitation à caractère patrimonial vers l'hôtellerie et la restauration. Ces évolutions sont encadrées par des prescriptions visant à limiter les extensions, éviter le mitage de l'espace agricole, préserver le patrimoine bâti et protéger les éléments végétaux et hydrauliques existants.
Orientation 2.4 : Encourager et soutenir les filières agricoles diversifiées, durables et résilientes	
Mesure 2.4.1 S'engager pour des pratiques agroécologiques et économiquement viables	Non concerné.
Mesure 2.4.2 Soutenir une agriculture du territoire, diversifiée et de qualité qui valorise ses produits	La modification permet les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et de préservation des espaces naturels et des paysages.
Mesure 2.4.3 Promouvoir une activité pastorale garante de services écologiques et des paysages des Alpilles	Non concerné.
Ambition 3 : Accompagner les évolutions pour bien vivre dans les Alpilles	
Orientation 3.1 : Encourager un dynamisme économique respectueux du territoire et de ses ressources	
Mesure 3.1.1 Développer et valoriser les différentes filières économiques et savoir-faire du territoire qui portent les valeurs du Parc	La modification accompagne le développement économique local par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de la Massane en 1AUEc, dans le cadre de la stratégie économique communale et intercommunale. Elle précise la vocation productive, artisanale, industrielle et tertiaire de la ZAE de la

	Massane, supprime la possibilité de logements de fonction en ZAE et crée des STECAL pour permettre l'évolution ponctuelle d'activités économiques existantes.
Mesure 3.1.2 Encourager une consommation responsable en développant les différents champs de l'économie circulaire	La modification crée un emplacement réservé pour l'extension et la modernisation de la déchèterie communautaire afin de répondre aux besoins de l'équipement et aux exigences environnementales de mise aux normes. La requalification prévoit notamment une haie périphérique, une clôture permettant le passage de la petite faune, un bassin de rétention avec séparateur d'hydrocarbures et un éclairage conçu selon les recommandations du PNR des Alpilles.
Mesure 3.1.3 Préserver et restaurer le dynamisme des centres de village	Non concerné.
Orientation 3.2 : S'investir dans un territoire où bien-être et qualité de vie sont accessibles à tous	
Mesure 3.2.1 Poursuivre l'amélioration de la qualité des espaces publics et du cadre de vie	La modification prévoit un recul minimal de 5 mètres dans le secteur UDa1 afin de créer un espace tampon végétalisé entre l'avenue Albert Gleizes et les futures constructions. Elle protège également des arbres de haute tige pour conserver un espace vert et de fraîcheur en cœur d'îlot. L'extension de la déchèterie est également accompagnée de mesures d'insertion paysagère et environnementale.
Mesure 3.2.2 Promouvoir des pratiques favorables à la santé	La modification complète les règles relatives au risque inondation par ruissellement pluvial, précise les conditions de sécurité pour les piscines en zone d'aléa, encadre les stationnements souterrains en zone d'aléa et prévoit, pour l'extension de la déchèterie, un bassin de rétention doté d'un séparateur d'hydrocarbures afin d'éviter les pollutions.
Mesure 3.2.3 Contribuer à une offre de services aux habitants et à une solidarité sociale et intergénérationnelle	La modification permet la modernisation et l'extension de la déchèterie communautaire, équipement existant à adapter aux besoins des usagers. Elle contribue également à la production de logements accessibles, notamment par le secteur UDa1 dédié à l'accession à coûts maîtrisés et par le reclassement de l'ancienne coopérative fruitière permettant la réalisation de logements collectifs avec une part minimale de logements locatifs sociaux.
Orientation 3.3 : Accompagner le territoire au changement climatique en faisant des Alpilles un territoire exemplaire	
Mesure 3.3.1 Orienter les consommations énergétiques vers des pratiques plus sobres et plus efficaces	La modification prévoit, pour la ZAE de la Massane, des prescriptions relatives à l'éclairage nocturne : température de couleur adaptée, orientation et maîtrise des flux lumineux, limitation des émissions vers le ciel et les espaces naturels périphériques, adaptation des niveaux d'éclairement aux

	besoins strictement nécessaires et extinction partielle de l'éclairage à partir d'une certaine heure de la nuit.
Mesure 3.3.2 Accompagner le développement des énergies renouvelables	La modification complète les règles relatives aux couvertures en zones A et N en prévoyant que, dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux que la tuile peuvent être admis, sous réserve du respect des dispositions relatives au risque feu de forêt.
Mesure 3.3.3 Encourager la mutation des mobilités	La modification de l'emplacement réservé n°26 vise un accès uniquement modes doux, sous la forme d'un cheminement piéton et vélo aux Cèdres.
Mesure 3.3.4 Anticiper et accompagner la prise en compte des risques naturels	La modification complète les règles applicables aux secteurs soumis à l'aléa inondation par ruissellement pluvial, précise les conditions relatives aux espaces refuges, aux extensions, aux piscines et aux stationnements souterrains. Elle met également à jour les annexes du PLU concernant le risque lié aux transports de matières dangereuses, le risque minier et le risque lié aux anciennes carrières.
Ambition 4 : Fédérer le territoire et valoriser ses patrimoines	
Orientation 4.1 : Faire vivre la culture sur le territoire des Alpilles	
Mesure 4.1.1 Préserver et valoriser les patrimoines culturels	La modification identifie la bastide Chalamon comme bâtiment d'intérêt architectural dans le secteur As4. Elle identifie également deux nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, dont La Fabrique, recensée au sein de l'OAP patrimoniale comme patrimoine d'intérêt local à préserver. Le reclassement du secteur de l'ancienne coopérative fruitière prend en compte la proximité du Site patrimonial remarquable, des abords de monuments historiques et de bâtiments identifiés comme patrimoine local remarquable.
Mesure 4.1.2 Œuvrer pour un développement culturel autour des valeurs et enjeux du Parc	Non concerné.
Orientation 4.2 : Promouvoir une conscience citoyenne et écologique partagée	
Mesure 4.2.1 Développer l'éco-citoyenneté chez le plus grand nombre par l'éducation à l'environnement et au territoire	Non concerné.
Mesure 4.2.2 Communiquer auprès de tous les publics	Non concerné.
Orientation 4.3 : Faire ensemble pour le projet collectif	

Mesure 4.3.1 Mobiliser les acteurs du territoire pour une meilleure implication et participation	Non concerné.
Mesure 4.3.2 Coopérer avec les territoires voisins	Non concerné.

Présentation générale de la modification n°2 du PLU et Résumé Non Technique

Ce chapitre est une présentation synthétique du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence.

Les principaux objets de la modification

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Rémy de Provence en date du 28 mars 2023. L'objet de cette modification concerne différents projets dont plusieurs nécessitant la réalisation d'études de terrain.

Ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation futures

- **Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe**

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

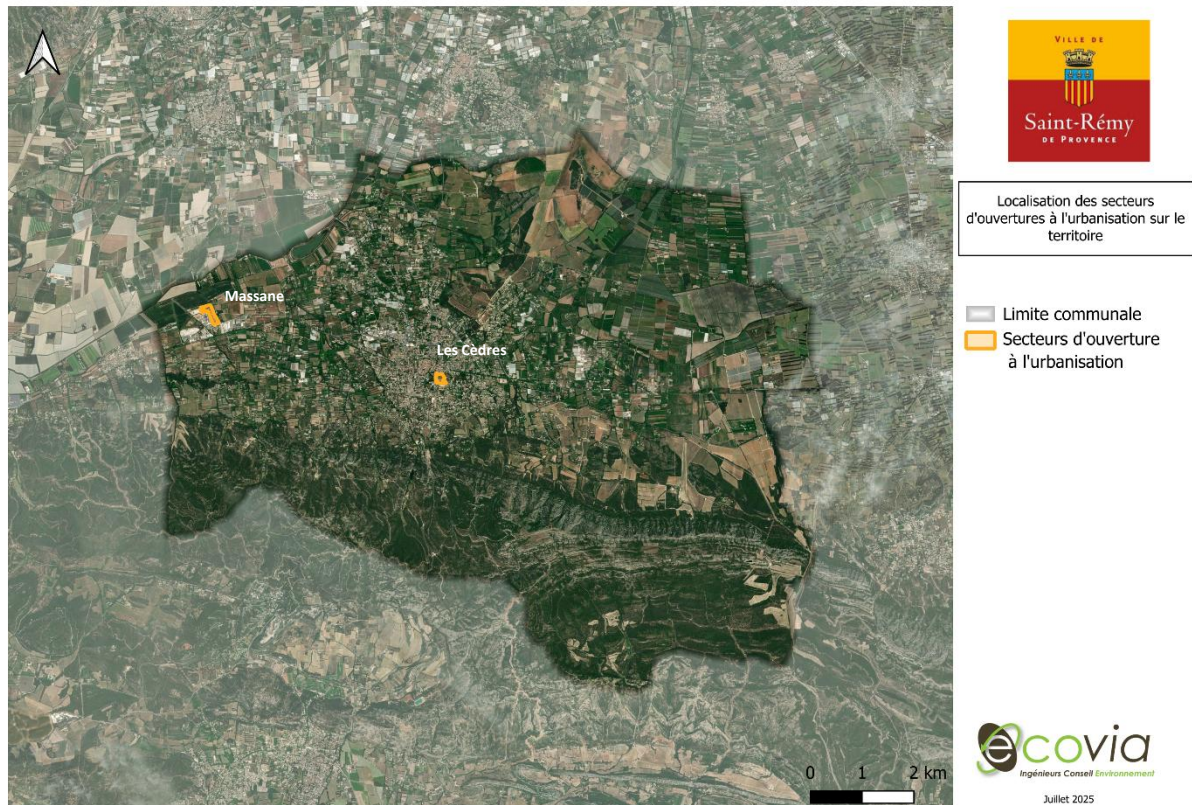
- La Massane 3 tranche 1 et tranche 2
- La Massane 4

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

Rectification d'un périmètre

- **Rectification du périmètre de la zone 1AUha**

Ce secteur d'urbanisation future pour l'habitat est concerné par l'OAP Les Cèdres. Dans le périmètre initial de l'OAP et de la zone 1AUha, se trouve la parcelle AE 26 d'une capacité de 0,11 ha, qui couvre un espace peu mobilisable, occupé par une annexe de type piscine liée à l'habitation située sur la parcelle contigüe AE 230. Le parking public étant déjà réalisé et la parcelle n'étant pas nécessaire pour l'aménagement de la zone et le respect de ses orientations, la parcelle AE 26 est reclassée en zone UA (zone urbaine la plus proche).



Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

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

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

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

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

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

L'ensemble du bâtiment et des parcelles attenantes sont reclassés en zone UB, dans la continuité de la zone urbaine existante. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Le secteur représente 1,1 ha.

Modifications du règlement écrit et du règlement graphique du PLU

Des modifications de diverses natures concernent le règlement graphique et le règlement écrit :

- **Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial**
- **Complément du règlement en zone UA**
- **Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique**

- Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées
- Suppression de la possibilité de construire des logements en zones d'activités économiques UE
- **Evolutions du règlement écrit en zone agricole**
 - Clarification de la règle pour l'extension des habitations et les annexes en zone A, en précisant que le plafond maximal de 250m² s'apprécie en tenant compte de l'existant, des extensions et des annexes
 - Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A
 - Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole
 - Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles
 - Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A
- **Evolutions du règlement écrit en zone naturelle**
 - L'encadrement de l'extension des constructions à destination d'habitation, avec l'introduction d'une évolution d'une emprise au sol maximale
 - L'ajustement des règles applicables aux constructions et installations liées à l'activité agricole en zone naturelle
 - Évolution des exploitations agricoles en zone naturelle
 - Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N
- **Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle**
- **Identification de bâtiments pouvant changer de destination**
- **Modification des emplacements réservés**
- **Suppression du périmètre d'attente de projet**
- **Corrections mineures du règlement graphique**

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

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a sélectionné cinq projets économiques ayant un intérêt pour le dynamisme local, afin de permettre de manière exceptionnelle l'extension de bâtiments pour permettre ces activités.

Projet 1 : Extension d'une entreprise de conditionnement de bois - ALPACK

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As1 de 1,49 ha pour permettre l'extension d'une entreprise de conditionnement bois, qui opère déjà cette activité sur place, afin d'accompagner son développement économique.

Projet 2 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma - CComonicé

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As2 de 0,83 ha pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique.

Projet 3 : Extension d'un hôtel – Mas Valentine

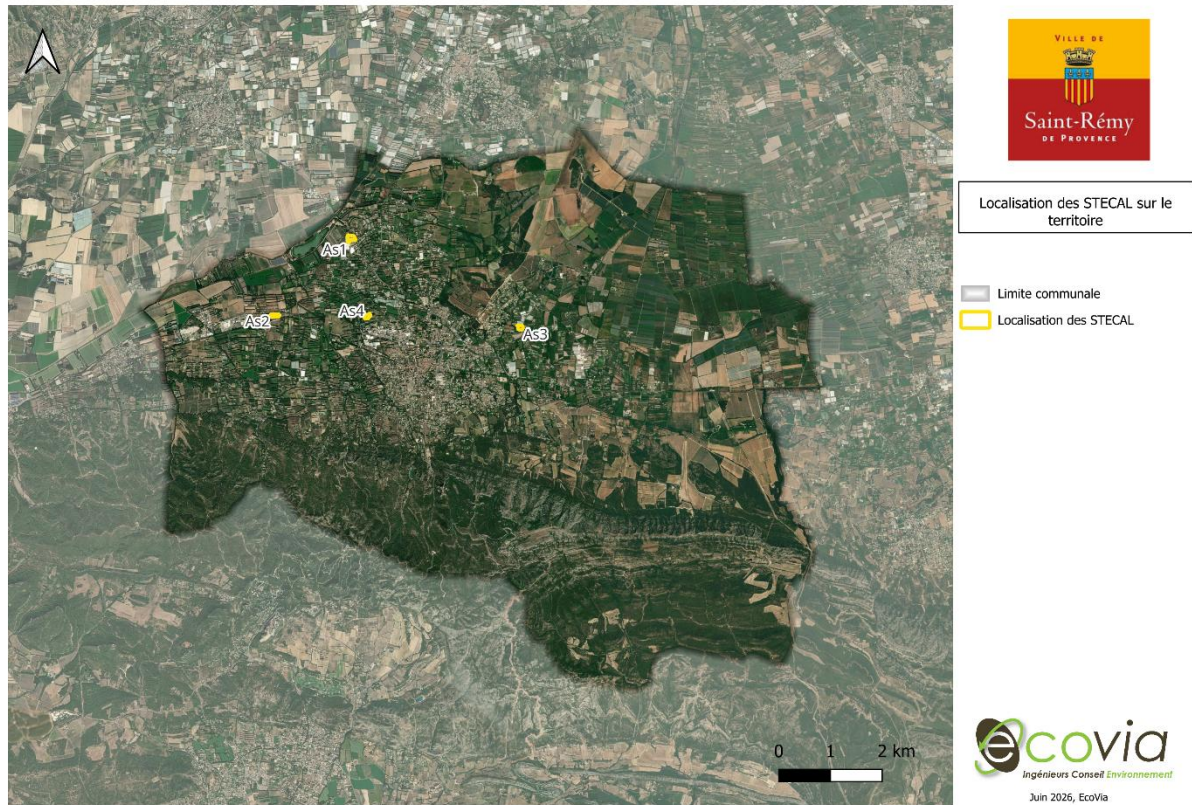
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 de 0,65 ha pour permettre l'extension d'un hôtel 4 étoiles afin d'étendre ses services dans le cadre de son activité hôtelière.

Projet 4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration - Chalamon

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 de 0,81 ha pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.

Le projet permettra de doter la commune d'un établissement de qualité ayant des retombées économiques pour le territoire, tout en préservant le patrimoine local et en le mettant en valeur.

Seront autorisés le changement de destination vers l'hôtellerie et la restauration ainsi que l'extension limitée et en continuité des bâtiments principaux. Les nouvelles annexes ne seront pas autorisées pour éviter le mitage de l'espace agricole.



Synthèse de l'État Initial de l'Environnement au niveau des parcelles de projet

L'État initial de l'environnement (EIE) correspond à une photographie à l'instant $t=0$ des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal. Cet état initial permet de préciser les enjeux environnementaux des sites de projet mis à jour au regard des données les plus récentes. Le tableau ci-dessous en propose un résumé.

Les éléments développés dans cette synthèse concernent uniquement les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, identifiés comme structurants dans le cadre de la modification du PLU. Les secteurs de type STECAL font l'objet d'une analyse spécifique présentée dans le reste de l'évaluation environnementale.

Thématique	Zoom sur le secteur étudié
Biodiversité et milieux naturels	<u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe :</u> Le secteur de la ZA de la Massane, d'une superficie de 4,71 ha, est localisé à environ 1700 mètres du site Natura 2000 le plus proche et ne se trouve dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire. Il est composé de prairies, de haies d'arbres feuillus ou de résineux en majorité monospécifiques, et de quelques éléments arborés isolés. Ces formations végétales sont peu diversifiées et présentent une faible valeur écologique. Cependant, la présence de certaines haies, de bosquets et de linéaires végétalisés, bien que localement dégradés, contribue à un minimum de trame écologique. La faune potentiellement présente inclut le Choucas des tours

	et quelques chiroptères, ainsi que des espèces végétales telles que le Cyprès, la Canne de Provence, ou la Viscueuse. La proximité d'anciennes haies agricoles renforce cet intérêt écologique modéré. Le site comprend également des fossés humides linéaires, bien que ceux-ci soient en grande partie déconnectés écologiquement. L'enjeu écologique global est qualifié de moyen.
	<u>Rectification du périmètre de la zone 1AUha :</u> Le secteur des Cèdres, d'une superficie de 2,14 ha, est localisé à environ 800 mètres du site Natura 2000 le plus proche. Il est constitué de friches, d'anciennes terres agricoles et de haies, en majorité monospécifiques, ainsi que d'un petit canal (surverse du canal des Alpilles). Ce contexte offre des conditions écologiques relativement pauvres. La faune recensée ou potentielle comprend quelques espèces d'oiseaux communs ou à intérêt patrimonial modéré (chardonneret élégant, fauvettes, milan noir, etc.), tandis que la flore comprend notamment le Micocoulier de Provence, le Cornouiller sanguin ou l'Aristolochie. La trame verte est discontinue, avec peu de connexions fonctionnelles avec les milieux naturels alentour. En dehors de la présence ponctuelle d'une humidité liée au canal des Alpilles, le site n'abrite pas de zones humides reconnues. L'enjeu écologique global est qualifié de faible à moyen.
Agriculture	<u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe :</u> Le site est actuellement occupé par des prairies de pâture et quelques reliquats de haies agricoles, témoignant d'un ancien usage agricole en déclin. L'analyse diachronique des photographies aériennes montre la présence de cultures d'arbres fruitiers en 2016, remplacées en 2024 par des prairies non cultivées. Le secteur constitue ainsi un espace agricole peu fonctionnel à l'échelle du territoire, avec un enjeu limité pour le maintien ou le développement des activités agricoles. <u>Rectification du périmètre de la zone 1AUha :</u> Le site n'abrite plus d'exploitation agricole active. Il s'agit de terrains en friche ou en cours de reconversion, sans vocation agricole pérenne identifiée. Les milieux agricoles présents sont très dégradés ou en voie d'urbanisation, ne représentant pas d'enjeu significatif à l'échelle communale. L'enjeu agricole est considéré comme faible.
Paysage	<u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe :</u> Le secteur se situe en périphérie immédiate de la zone d'activités de la Massane, à environ 250 mètres au nord de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles. Bien qu'il ne soit pas directement inclus dans un périmètre protégé, il s'insère dans un paysage agricole ouvert, structuré par des alignements de cyprès et de haies. La visibilité du site est limitée depuis les axes principaux, ce qui restreint son exposition visuelle. L'enjeu paysager est estimé moyen. <u>Rectification du périmètre de la zone 1AUha :</u> Le secteur présente des enjeux paysagers notables. Situé dans le périmètre de la directive paysagère des Alpilles et à proximité immédiate de quatre monuments historiques protégés (dont la chapelle Notre-Dame-de-Pitié et l'ancien Hôtel de Sade), il est aussi bordé à l'est par un site inscrit et proche d'un site classé. Il constitue un espace de transition entre l'urbanisation périphérique et des ensembles patrimoniaux ou agricoles à forte valeur d'image. Bien que la visibilité depuis les grands axes soit partiellement limitée, la lisibilité des séquences urbaines et la

	perception du cadre bâti environnant justifient une attention particulière. L'enjeu paysager est évalué comme moyen.
Risques	<u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe :</u> Le secteur est concerné par plusieurs aléas : un risque modéré à fort d'inondation par ruissellement et débordement de la Durance, un risque fort de retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'un aléa subi fiable de risque incendie. Le site est également situé à proximité d'une ICPE, à environ 250 mètres, ce qui génère un risque technologique diffus, mais relativement contenu. L'enjeu global en matière de risques est qualifié de faible.
	<u>Rectification du périmètre de la zone 1AUha :</u> Le secteur est concerné par plusieurs aléas naturels : un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, un aléa modéré à fort d'inondation par ruissellement et débordement de la Durance, ainsi qu'un aléa faible de risque incendie. Aucun risque technologique n'est identifié sur ce secteur. L'enjeu en matière de risques est qualifié de faible.
Nuisances sonores	<u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe :</u> La proximité immédiate avec la zone d'activités de la Massane implique une exposition potentielle à des nuisances sonores, en lien avec les activités économiques, les mouvements de véhicules et les équipements présents. Toutefois, aucun logement n'est prévu dans la zone, ce qui limite l'exposition de populations sensibles. L'enjeu lié aux nuisances est faible.
	<u>Rectification du périmètre de la zone 1AUha :</u> Le site n'est pas concerné par des infrastructures génératrices de nuisances sonores notables. Aucun axe routier majeur, voie ferrée ou activité à caractère bruyant ne borde le périmètre d'étude. En l'absence de sources de bruit, le site est qualifié de non concerné par les nuisances sonores, avec un enjeu faible sur cette thématique.

Synthèse de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement

L'évaluation des incidences environnementales de la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence met en évidence la présence d'enjeux modérés, principalement liés à la biodiversité et à la qualité paysagère des secteurs concernés.

➔ Règlement écrit et graphique

Les évolutions apportées au règlement écrit, visent à clarifier et adapter certaines règles d'urbanisme. Toutefois, certaines de ces modifications peuvent induire des incidences environnementales potentielles, notamment en facilitant l'urbanisation en zones agricoles et naturelles, ou en permettant une densification des constructions en zones d'activités.

➔ Ouvertures à l'urbanisation

Les projets d'ouvertures à l'urbanisation constituent des reclassements de zonage. Ces évolutions ne sont pas de nature à engendrer d'incidences notables sur l'environnement. Elles visent à sécuriser l'urbanisation future en encadrant les conditions de développement des projets. Dans un cas, la modification permet de prévenir le développement d'un projet d'habitat dont la localisation ou les caractéristiques auraient pu générer des impacts environnementaux significatifs.

➔ Emplacements réservés

La création de l'emplacement réservé n°31, d'une surface d'environ 0,9 ha, vise à permettre l'extension et la modernisation de la déchèterie communautaire existante. Les incidences potentielles portent principalement sur l'artificialisation partielle des sols, la gestion des eaux pluviales, les nuisances liées au fonctionnement de l'équipement et son intégration paysagère. Elles apparaissent toutefois limitées au regard du caractère déjà anthropisé du secteur, marqué par la présence d'équipements publics, et des mesures prévues pour encadrer le projet : création d'une haie périphérique, clôture perméable à la petite faune, bassin de rétention avec séparateur d'hydrocarbures et éclairage adapté. L'incidence est donc faible.

➔ Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les STECAL concernent principalement des extensions limitées de bâtiments existants, en continuité immédiate de l'urbanisation. Ces évolutions n'induisent pas d'incidences notables sur l'environnement, les principaux enjeux identifiés relevant de l'intégration paysagère. Cet enjeu est d'ores et déjà pris en compte dans le développement des projets concernés, ce qui limite les risques de dégradation du cadre paysager ou de rupture d'armature urbaine.

➔ Incidences Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est impacté directement par la modification n°2. La distance entre le site d'étude et les sites Natura 2000 (300 mètres), ainsi que les caractéristiques du secteur (occupation du sol, taille du périmètre, habitat, biodiversité et milieux naturels alentour) permettent de conclure à l'absence d'impact significatif du projet sur les sites Natura 2000.

Complément d'évaluation de l'impact sur l'environnement du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence

L'évaluation environnementale présentée ici permet de caractériser les améliorations (ou les dégradations) apportées par les modifications de zonage, du règlement écrit, des projets (OAP...) en lien avec les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire au regard du PLUi en vigueur. La modification n°2 du PLU concerne le règlement, le plan de zonage et les secteurs de projet.

Approche par le règlement écrit

La modification N°2 du PLU permet des évolutions concernant le règlement écrit. Les modifications sont précisées **en bleu**. Les incidences positives sont notées **en vert** et les incidences négatives **en rouge**.

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial - Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation	Article DG 4 prise en compte de l'aléa inondation lié au ruissellement pluvial	REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m². G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE) Les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.	[...]. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m² de surface de plancher. G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE) Les entrées des garages en sous-sol sont calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel. La création d'aires de stationnement collectives souterraines peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa.	Incidences vis-à-vis des risques : Les incidences sont donc positives vis-à-vis du risque subi, sous réserve du respect des règles renforcées : accès implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm, dispositifs d'étanchéité et moyens d'assèchement adaptés. Concernant le risque induit, lié à l'imperméabilisation, la gestion hydraulique du projet sera précisée en phase opérationnelle dans le cadre du dossier loi sur l'eau, afin de ne pas aggraver les écoulements vers l'aval. Incidences vis-à-vis des paysages : A noter également que cette évolution permettrait de limiter les impacts paysagers pour toute installation.	Les mesures reposent sur l'encadrement réglementaire des constructions exposées à l'aléa, la limitation de la vulnérabilité des stationnements souterrains et la mise en œuvre de dispositifs d'étanchéité et d'assèchement adaptés. Elles sont complétées, à l'échelle de la zone de la Massane, par les dispositions de l'OAP visant à maintenir des espaces végétalisés, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera précisé dans le cadre du dossier loi sur l'eau.
Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial - Autorisation de réaliser des piscines en zone soumise au risque	Article DG 4 prise en compte de l'aléa inondation lié au ruissellement pluvial	REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA (zone jaune, zone orange, zone bleue et zone violette) Sont autorisés sous conditions :	REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA (zone jaune, zone orange, zone bleue et zone violette) Sont autorisés sous conditions : - que les margelles se situent au niveau du terrain	Incidences sur les risques Cette évolution du règlement autorise la construction de piscines individuelles enterrées affleurantes à la condition d'une mise en place d'un dispositif de balisage permettant en cas d'inondation de localiser et	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
inondation sous conditions			naturel (murets et rehaussements interdits), - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc), - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m².	sécuriser les piscines. L Les murets et rehaussements en périphérie sont interdits afin de ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux. Le local technique, quant à lui, doit être enterré ou, à défaut, ne pas excéder une emprise de 1 m², de manière à préserver la perméabilité du sol et à limiter les obstacles aux écoulements. Ce complément est en faveur d'une réduction des risques associés au ruissellement.	
Complément du règlement en zone UA	ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions	La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.	La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, et ne pourra dépasser les hauteurs suivantes : - La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie. - La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'au faîtage ne pourra excéder 11 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.	Incidences sur le paysage Cette évolution permet de donner une hauteur maximale des constructions au niveau du faîtage et impose le respect d'une hauteur moyenne par rapport aux constructions voisines. C'est en faveur d'une intégration paysagère adaptée.	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique - Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées	ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole ; - les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ; En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole ; - les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ; En zone UEb les équipements sportifs ; En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.	Cette évolution du règlement n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.	
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique - Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées	ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières	2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m².	2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m², hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat, dont la surface, n'est pas limitée. Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m² maximum et 20% de la surface de production.	Cette évolution du règlement autorise la construction de bâtiments à usage d'artisanat avec une superficie supérieure à 250m² sans limite et pourrait donc impacter l'occupation du sol, et augmenter l'utilisation des ressources en eau, en énergie etc. Néanmoins cette évolution a pour objectif principal de clarifier les règles afin d'éviter les confusions entre activité de service, artisanat et tertiaire : Au sein du PLU en vigueur, le règlement limite à 250m² les constructions à destination de	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
				commerce et activités de service dans l'objectif de ne pas transformer la Massane en zone commerciale. En revanche, les autres constructions telles que l'industrie, l'entrepôt sont autorisées sans limite de surface (car ne sont pas interdites à l'article UE1). A ce titre, le PLU peut être interprété de telle sorte que les constructions à destination d'artisanat n'ont pas de limite de surface de plancher et peuvent donc déjà dépasser les 250m². Dans la Modification n°2, les ajustements sont destinés à clarifier les règles de constructibilité dans la zone de la Massane et donc en faciliter la lecture et limiter les risques de mauvaise interprétation. Les droits à construire issus de la nouvelle rédaction n'entraînent donc aucun changement en termes d'occupation du sol, car les bâtiments à usage d'artisanat et tertiaire étaient déjà autorisés sans limite de surface.	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique - Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées	ARTICLE UE 4 : Volumétrie et des implantations constructions	B- Hauteur des constructions La hauteur des constructions La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à : - 9 mètres en secteur UEa. -12 mètres en secteur UEb ; D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.	B- Hauteur des constructions La hauteur des constructions La hauteur des constructions en secteur UEa est fixée à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage. La hauteur des constructions en secteur UEb est fixée à 12 mètres maximum à l'égout du toit et 14 mètres maximum au faîtage. D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives En zone UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres. En zone UEb, les constructions doivent s'implanter soit : - en limite ; - en respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.	Les modifications de cet article sont des précisions incluant un encadrement plus strict de la hauteur des constructions en précisant la hauteur maximale au faîtage. Cette précision est en faveur d'une meilleure intégration paysagère des constructions.	
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique - Suppression de la possibilité de construire des	ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières	2.1 Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services	2.1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage)	La possibilité de construire des logements en zone UE est supprimée. Cette modification pourrait être en faveur d'une réduction de la consommation d'espace et de ressources.	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
logements en zones d'activités économiques		généraux de la zone sont autorisées à condition : - que la surface de plancher n'excède pas 60m² dans la limite d'un seul logement ; - que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité » ; - dans la limite d'un logement par unité foncière. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et que l'emprise au sol totale des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m².	et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale sans excéder 100 m² et que l'emprise au sol totale de l'habitation et des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m ² .		
Evolutions du règlement écrit en zone agricole -	Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des		Le règlement précise que les constructions ou bâtiments existants correspondent aux constructions ou bâtiments légalement autorisés à la date	Cette modification constitue une clarification rédactionnelle et réglementaire. Elle améliore la lisibilité du règlement et sécurise l'application des règles	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
Date d'approbation du PLU et clarification sur les constructions existantes/bâtiments légalement autorisés.	conditions particulières		d'approbation du PLU, soit le 18/12/2018. Le paragraphe relatif aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repositionné dans une rubrique dédiée « F — Changement de destination » à la fin de l'article A 2.	relatives aux constructions existantes et aux changements de destination en zone agricole.	
Évolutions du règlement écrit en zone agricole Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A	Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières	A- En zone A <u>2° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher maximale totale de 250 m². - Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes	A- En zone A <u>2° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u> Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement ; - <u>Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole :</u> <u>* Les constructions à usage d'habitation, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement, dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher et d'emprise au sol maximale totale</u>	Cette modification encadre les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en précisant les conditions applicables à leur création, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement. Elle peut permettre une consommation ponctuelle d'espace agricole, mais celle-ci reste strictement conditionnée à la démonstration de la nécessité pour l'exploitation, limitée à une seule habitation par exploitation et plafonnée à 250 m², extensions et annexes comprises. Les incidences potentielles sont donc maîtrisées, sous réserve du respect du caractère agricole et paysager de la zone.	Une attention devra être portée à l'implantation des constructions afin de limiter le mitage et d'assurer leur bonne insertion paysagère.

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
		légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises) et de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. - L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).	de 250 m ² (extension et annexes comprises).		
Évolutions du règlement écrit en zone agricole - Clarification de la règle concernant l'extension des habitations existantes et les annexes en zone A"	Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières Article A 4 : Volumétrie et des implantation des constructions	Les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve : - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ; - que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière, existant inclus, et 30 % de la surface de plancher existante ; - qu'il ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.	Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU, soit le 18/12/2018, sont autorisés sous réserve : - que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m² ; - que le projet n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, existant inclus et annexes comprises, et 30 % de la surface de plancher existante ; - qu'il ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.	Cette modification permet de clarifier et de mieux encadrer l'évolution des habitations existantes en zone agricole. L'intégration des annexes dans le plafond global de 250 m² limite les possibilités d'interprétation extensive des droits à construire. Les extensions et annexes demeurent conditionnées à des seuils de surface, à une implantation à proximité de l'habitation existante et à l'absence de création de nouveau logement. Les incidences sont donc faibles, voire positives, au regard de la limitation de l'artificialisation diffuse, du mitage et de la préservation du	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
		Les annexes, dont les piscines, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m², d'une emprise au sol totale de 20 m² hors piscine, et à condition d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe hors piscine est autorisée par unité foncière.	Les annexes, dont les piscines , sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m², sans dépasser 250 m² de surface de plancher habitation et annexes comprises , et à condition d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation, piscine comprise. Une seule annexe hors piscine est autorisée par unité foncière. L'article A 4 précise également que l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m², existant , extensions et annexes comprises .	caractère agricole et paysager de la zone.	
Évolutions du règlement écrit en zone agricole - Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole	Article A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières	Le règlement autorise les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole. Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs, ces bâtiments doivent être implantés à moins de 50 m des bâtiments existants.	Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, hors installations de méthanisation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Cette modification permet d'accompagner la diversification des exploitations agricoles en autorisant les activités directement liées au prolongement de la production agricole. Elle peut générer des incidences ponctuelles liées à l'artificialisation, aux flux, à l'intégration paysagère et à la consommation d'espace. Ces incidences restent toutefois encadrées par les conditions prévues au règlement : compatibilité avec l'activité agricole, absence d'atteinte	Limitation de l'imperméabilisation, à la gestion des accès et à l'intégration des volumes bâtis.

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
			Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs, elles doivent être implantées à moins de 50 m des bâtiments existants légalement autorisés et assurer une insertion paysagère de haute qualité.	aux espaces naturels et aux paysages, implantation à proximité des bâtiments existants dans les secteurs les plus sensibles et exigence d'une insertion paysagère de qualité.	
Évolutions du règlement écrit en zone agricole - Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles	Article A 4 : Volumétrie et des implantation constructions	Le règlement ne fixe pas de hauteur maximale spécifique pour les bâtiments d'exploitation agricoles.	Pour les bâtiments d'exploitation agricoles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage en zone A. Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs, la hauteur maximale est fixée à 9 m au faîtage.	La fixation d'une hauteur maximale pour les bâtiments agricoles permet d'encadrer leur volumétrie et de limiter leur impact paysager. La distinction entre la zone A et les secteurs Apnr, Ar et Avs permet d'adapter la règle aux sensibilités paysagères et environnementales des secteurs concernés. Les incidences sont positives au regard de la maîtrise des volumes bâtis et de la préservation des perceptions paysagères.	
Évolutions du règlement écrit en zone agricole - Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A	Article A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Les toitures doivent être réalisées en tuile et à double pente.	Les couvertures des habitations doivent être réalisées en tuiles rondes de type canal, de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont proscrites. Les toitures doivent présenter deux pentes opposées, comprises entre 25 et 30 %, et se terminer sans dépassement sur les murs pignons.	Cette modification précise les règles applicables aux couvertures des bâtiments d'habitation en zone A. Elle renforce l'encadrement architectural et paysager des constructions, notamment par la définition des matériaux, teintes et pentes de toiture. Elle permet également l'intégration encadrée de	Il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère des couvertures et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, ainsi qu'au respect des prescriptions applicables en matière de risque feu de forêt dans les zones concernées.

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
			Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux peuvent être admis, sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées. Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises sous conditions de proportion.	dispositifs liés aux énergies renouvelables, sous réserve de la prise en compte du risque feu de forêt. Les incidences sont globalement positives au regard de l'insertion paysagère et de la transition énergétique, sous réserve du respect des prescriptions applicables dans les secteurs exposés au risque incendie.	
Évolutions du règlement écrit en zone naturelle Date d'approbation du PLU et clarification sur les constructions existantes / bâtiments légalement autorisés	Article N 2	Le règlement mentionne les constructions ou bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans préciser explicitement la date de référence ni la notion de constructions ou bâtiments légalement autorisés.	Le règlement précise : - que la date d'approbation correspond à l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018 ; - que les constructions existantes / bâtiments existants, correspondent aux constructions ou bâtiments légalement autorisés.	Cette modification est une précision qui n'a aucun impact.	
Évolutions du règlement écrit en zone naturelle Intégration d'une emprise au sol maximum pour	Article N 2 Article N 4	Dans les secteurs concernés, les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sont admis sous réserve que la surface de plancher initiale soit	Article N 2 En zone Npnr et Nr, Npnc et Nep Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes	Cette modification permet de mieux encadrer l'évolution des habitations existantes en zone naturelle en précisant les plafonds de surface de plancher et d'emprise au sol. L'intégration des annexes dans	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
l'extension des habitations		au moins égale à 50 m², que le projet n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, existant inclus, et 30 % de la surface de plancher existante, et qu'il ne conduise pas à la création d'un nouveau logement. En zone Nh, les annexes, dont les piscines, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 20 m² hors piscine. Une seule annexe hors piscine est autorisée par unité foncière.	légalement autorisées à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) sont admis sous réserve que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m², que le projet n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, existant inclus et annexes comprises, et 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et qu'il ne conduise pas à la création d'un nouveau logement pour les zones Npnr et Nr. En zone Nh - Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m² (sans dépasser 250 m² de surface de plancher habitation et annexes comprises) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière. Article N 4 L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation	le plafond global de 250 m² limite les possibilités d'interprétation extensive des droits à construire. Les extensions et annexes demeurent conditionnées à des seuils de surface, à une implantation à proximité de l'habitation existante et à l'absence de création de nouveau logement. Les incidences sont donc faibles, voire positives, au regard de la limitation de l'artificialisation diffuse, du mitage et de la préservation du caractère naturel et paysager des secteurs concernés.	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
			est de 250 m² (existant, extensions et annexes comprises). L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).		
Évolutions du règlement écrit en zone naturelle - Évolution des exploitations agricoles en zone naturelle	Article N 2	En secteur Npnc, le règlement autorise principalement les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site au titre de l'article L.151-12. Le règlement ne permet pas l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole dans ce secteur.	En secteur Npnc, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole sont autorisés à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 m des bâtiments existants légalement autorisés et qu'ils assurent une insertion paysagère de haute qualité. Les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants restent soumis à la condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.	Cette modification permet d'accompagner le maintien et le développement ponctuel des exploitations agricoles dans le secteur Npnc. Elle peut générer des incidences localisées liées à la consommation d'espace, à l'artificialisation, aux flux et à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Ces incidences sont toutefois encadrées par les conditions prévues au règlement : nécessité pour l'exploitation agricole, implantation à moins de 50 m des bâtiments existants légalement autorisés et exigence d'une insertion paysagère de haute qualité. Les incidences potentielles sont donc maîtrisables, sous réserve d'une implantation limitant le mitage et préservant les	Une attention particulière devra être portée à la limitation de l'imperméabilisation, à la gestion des accès, à l'intégration des volumes bâtis et à l'absence d'atteinte aux continuités écologiques et paysagères.

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
				paysages naturels remarquables des Alpilles.	
Évolutions du règlement écrit en zone naturelle - Règle de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricoles en secteur Npnc	Article N 4	Le règlement ne fixe pas de hauteur maximale spécifique pour les bâtiments d'exploitation agricoles en secteur Npnc.	Pour les bâtiments d'exploitation agricoles en secteur Npnc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.	Cette disposition contribue à maîtriser l'insertion des constructions dans le paysage et présente une incidence positive au regard de la préservation des perceptions paysagères.	
Évolutions du règlement écrit en zone naturelle - Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N	Article N 5	Les toitures doivent être réalisées en tuile et à double pente.	Les couvertures des habitations doivent être réalisées en tuiles rondes de type canal, de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont proscrites. Les toitures doivent présenter deux pentes opposées, comprises entre 25 et 30 %, et se terminer sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux peuvent être admis, sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées. Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises sous conditions de proportion.	Les incidences sont globalement positives au regard de l'insertion paysagère et de la transition énergétique, sous réserve du respect des prescriptions applicables dans les secteurs exposés au risque incendie.	Il est recommandé de veiller à la bonne intégration paysagère des couvertures et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, ainsi qu'au respect des prescriptions applicables en matière de risque feu de forêt dans les zones concernées.
Modifications du règlement écrit pour	ARTICLE A 5 : Insertion	E- Clôtures	E- Clôtures	Les règles inscrites sont revues pour préciser les dispositions	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
les clôtures en zones agricole et naturelle	architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures seront composées : En dehors des zones Acv, Apnr et Ar : - soit d'une haie vive ; - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ; - soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum. En zone Acv, Apnr et Ar : - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ; - soit d'une haie vive. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]	Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont proscrits. Les clôtures seront composées : En zone A, Avs, As1, As2, As3, As4 : - soit d'une haie vive ; - soit d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 1,80 m maximum. En zone Acv, Apnr et Ar : - soit d'une haie vive ; - soit d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 0,70 m maximum. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60m maximum [...]	visant à mieux intégrer les clôtures dans les paysages agricoles et naturels. Concernant les zones naturelles, le règlement s'est mis en compatibilité avec la « loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée » de 2023. Cette modification est en faveur d'une meilleure intégration paysagère des clôtures et d'un maintien des continuités écologiques sur ces secteurs.	
Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle	ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère	D- Clôtures Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.	D- Clôtures Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre		

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
	et environnementale	Les clôtures seront composées : En dehors des zones Npnr et Nr : - soit d'une haie vive ; - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ; - soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum. En zone Npnr et Nr : - - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ; - - soit d'une haie vive. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]	circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. Les clôtures seront composées de la manière suivante : - les clôtures sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol - leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum (hauteur totale 1,50 m maximum) - les clôtures ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune - les clôtures sont constituées en matériaux naturels ou traditionnels : haies vives, grillage à maille large, rangs de 3 fils, palissades en bois... Ne sont pas concernées par une pose à 30 cm au-dessus de la surface du sol : - les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole (se référer aux clôtures autorisées en zone A du PLU) - les clôtures posées autour des jardins ouverts au public - les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité		

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
			publique ou à tout autre intérêt public - les clôtures liées aux autres activités précisées à l'article L.372-1 du code de l'environnement Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60 m maximum.		
Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future – Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe	ARTICLE 1AUE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole ; - les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2.	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole ; - les constructions à usage d'habitation ; - les équipements sportifs ; - les constructions à usage de commerce de détail et activités de services autres que celles visées à l'article 1AUE2.	Les règles inscrites sont revues pour préciser les dispositions visant à interdire certaines constructions dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU). Cette modification contribue à un meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation et à une régulation plus stricte de l'artificialisation des sols.	
Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future – Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe	ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières	Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant,	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	Les règles inscrites viennent supprimer les constructions à usage d'habitation afin d'éviter tout glissement vers un usage résidentiel. Elles viennent préciser et encadrer l'implantation des constructions à destination de	

Rapport de présentation de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence

Nature de la modification	Articles	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Principales incidences	Mesures ERC
		et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement. Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition : - que la surface de plancher n'excède pas 60m² dans la limite d'un seul logement ; - que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité ».	des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement. Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m², hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée. Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m² maximum et 20% de la surface de production.	commerce et activités de service. L'objectif est de renforcer le rôle productif de la zone pour l'artisanat.	

Quelques corrections mineures du règlement sont à relever, notamment :

- **L'article 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions**, concernant la hauteur des constructions, une hauteur maximale au faîtage fixée à 9 mètres est ajoutée. Cette précision est en faveur d'une meilleure intégration paysagère des constructions.
- **Des compléments apportés aux dispositions applicables aux zones U, AU, A et N concernant la possibilité de réaliser des toitures monopente pour les annexes et extensions, la création de mur pleins, la hauteur des clôtures, la couleur des piscines.** Ces modifications permettent d'améliorer l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des projets.

Approche par le zonage

Identification de bâtiments pouvant changer de destination

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

Deux nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés au règlement graphique :

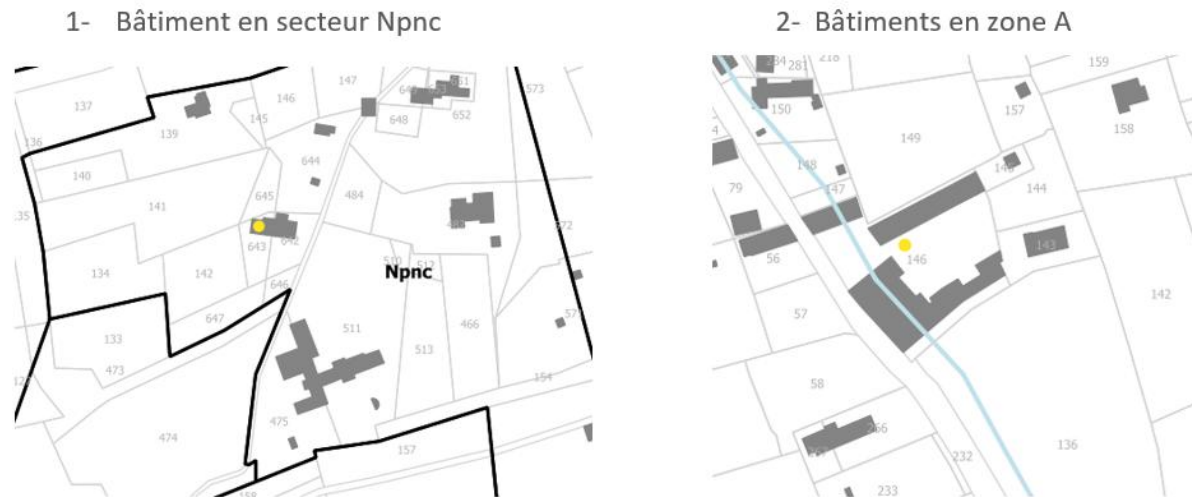


Figure 1 : Identification des bâtiments pouvant changer de destination en jaune

- **Projet 1-** Un bâtiment situé en secteur Npnc, correspondant aux paysages naturels construits à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Le bâtiment existant à destination d'habitation, dont ses annexes, est actuellement le siège d'une exploitation vinicole en activité qui transforme sur place ses produits agricoles dans le prolongement de son activité de production effective sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence. Actuellement l'exploitant vinifie dans son garage, déclaré en siège d'exploitation. L'objectif du changement de destination est de permettre la création d'une cave de vinification en lieu et place du garage et de réaliser par la suite une extension du bâtiment.

- **Projet 2-** Un ensemble de bâtiments situés en zone A au sein de la plaine agricole.

Cette propriété dénommée La Fabrique date du 19^es et fait partie des activités industrielles anciennement présentes le long du cours d'eau du Réal. Elle est recensée au sein de l'OAP patrimoniale repérant le patrimoine d'intérêt local à préserver.

Actuellement studio d'enregistrement, accueil de groupe et logement du propriétaire. L'objectif du changement de destination est de permettre la création d'un hôtel et restaurant en exploitant l'ensemble des bâtiments et des étages. L'autorisation ne pourra être effective que lorsqu'un travail sur la définition de la « réduction de la vulnérabilité » face au risque de ruissellement pluvial aura été réalisé par la commune. Une prochaine Modification de PLU est envisagée avec un travail conjoint du service urbanisme de la commune et le pôle risque de la DDTM.

Incidences des deux projets

- **Projet 1** : L'évolution envisagée, consistant à permettre la création d'une cave de vinification en lieu et place du garage, puis une extension du bâti, s'inscrit dans le prolongement d'une activité agricole déjà en place. Ce projet, à vocation artisanale et de transformation en circuit court, ne génère pas d'incidences environnementales notables, sous réserve d'un encadrement adapté des aménagements futurs (gestion des effluents, intégration paysagère). Sa localisation au sein d'un espace déjà bâti limite les effets en termes de consommation foncière ou de perturbation des milieux naturels.
- **Projet 2** : L'opération s'appuie sur l'existant sans consommation d'espace supplémentaire, dans un secteur recensé au titre du patrimoine local à préserver. Si le projet ne génère pas d'incidence notable sur les milieux naturels, il demeure soumis à un enjeu de gestion du risque de ruissellement pluvial. Son autorisation reste conditionnée à la définition préalable de mesures de réduction de la vulnérabilité, à engager dans le cadre d'une future modification du PLU, en lien avec les services compétents.

Modification des emplacements réservés

Deux emplacements réservés font l'objet d'une modification :

- **ER n° 26**

Dans le cadre de cette évolution, la modification du PLU prévoit la création d'un accès réservé aux modes doux, via l'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable au niveau des Cèdres, avec une emprise élargie à 3 mètres. Cette évolution s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé et ne génère pas d'incidence environnementale négative. Au contraire, elle contribue à favoriser les mobilités actives à l'échelle locale, en améliorant la continuité des déplacements doux sur le territoire. Cette modification favorise l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction des nuisances sonores et la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées aux mobilités.



Figure 2 : Localisation de l'ER 26

- **ER n°31**

Dans le cadre de cette évolution, la modification du PLU prévoit la création d'un emplacement réservé de 0,9 ha pour l'extension de la déchèterie communautaire au bénéfice de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. Le secteur se situe à proximité immédiate de la déchèterie existante, en limite d'un espace boisé, à proximité de parcelles agricoles et en bordure du vallon Mestres.



Figure 3 : Création de l'emplacement réservé n°31

Le projet vise à permettre la requalification et l'extension d'un équipement existant, vieillissant et ne répondant plus pleinement aux besoins des usagers ni aux exigences de mise aux normes environnementales. Il s'inscrit dans un secteur déjà marqué par la présence d'équipements publics et techniques, comprenant notamment une station d'épuration, la déchèterie intercommunale existante et un parc photovoltaïque implanté sur le site d'une ancienne décharge.

Le secteur est localisé en dehors des périmètres d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, notamment zones humides, ZNIEFF et Natura 2000. Il n'est pas concerné par les périmètres de protection du captage des Méjades, situé à environ 500 m plus au sud. Les premières habitations sont situées à au moins 200 m du site. La voie d'accès à la déchèterie est une voie sans issue peu empruntée, desservant également la station d'épuration communale et le parc photovoltaïque attenant. La voie verte est située plus au sud et ne passe pas à proximité immédiate de ces équipements.



Figure 4 : Vue aérienne de la partie nord du chemin des Méjeades

Les incidences potentielles du projet concernent principalement la consommation d'espace, l'imperméabilisation partielle des sols, la gestion des eaux pluviales et des pollutions diffuses, l'intégration paysagère de l'équipement, ainsi que les nuisances ponctuelles liées à son fonctionnement. Ces incidences doivent toutefois être nuancées au regard du caractère déjà anthropisé du site, de la présence de la déchèterie existante et de l'inscription du projet dans un secteur d'équipements publics.

La requalification de l'équipement prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction. Une haie végétale sera créée sur l'ensemble de la périphérie du site, afin de renforcer son insertion paysagère et de limiter les perceptions visuelles. Une clôture perméable permettra de maintenir le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune. La création d'un bassin de rétention à l'aval permettra de collecter les écoulements issus des zones imperméabilisées ; ce bassin sera doté d'un séparateur d'hydrocarbures afin de limiter les risques de pollution. Les dispositifs d'éclairage seront conçus en cohérence avec les recommandations formulées par le Parc naturel régional des Alpilles, afin de limiter les nuisances lumineuses.

Néanmoins, il est essentiel de rappeler qu'il existe déjà une déchèterie. Les incidences sur les pollutions et le paysage existent donc d'ores et déjà et d'éventuelles incidences supplémentaires sont donc à nuancer dans le cadre de cet emplacement réservé. En effet, cet ER prévoit seulement l'extension de cette déchèterie, sur une surface d'environ 0,9 ha, limitant ainsi significativement les incidences sur ces thématiques, ainsi que sur les habitats, les espèces et les continuités écologiques. Des mesures ERC sont néanmoins proposées par la suite afin de limiter autant que possible les incidences.

Préconisation de mesures ERC :

- Intégrer des mesures de gestion des eaux pluviales, via des dispositifs d'infiltration (noues, bassins végétalisés, tranchées dominantes) pour éviter le ruissellement et limiter les pollutions diffuses.
- Favoriser des clôtures perméables à la petite faune et une implantation des équipements techniques en retrait des lisières écologiques.

- Limiter les nuisances lumineuses et sonores en interdisant les éclairages dirigés vers les espaces naturels et en encadrant les horaires de fonctionnement et de collecte en cohérence avec les recommandations formulées par le Parc naturel régional des Alpilles.
- Favoriser un traitement paysager renforcé des limites de l'équipement, par la création d'une haie végétale sur l'ensemble de la périphérie du site et la plantation d'essences locales adaptées, afin de préserver les perceptions visuelles depuis les secteurs ouverts ou habités.

Suppression du périmètre d'attente de projet

Le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, situé dans le secteur du Plantier Major est supprimé car rendu inapplicable au terme du délai maximum de 5 ans.

L'article 18 des Dispositions générales du règlement écrit est supprimé.

Cette évolution du règlement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Corrections mineures du règlement écrit

Les corrections mineures apportées au règlement écrit relèvent de modifications à la marge. Elles concernent principalement des ajustements de vocabulaire, des précisions sur les règles de volumétrie, d'implantation des constructions, ainsi que des éléments liés à la colorimétrie du bâti. Ces évolutions visent à améliorer la lisibilité du règlement et à assurer une meilleure prise en compte des contraintes paysagères, notamment au regard des orientations de la Directive Paysagère des Alpilles. Compte tenu de leur portée limitée et de leur objectif d'harmonisation, ces modifications ne génèrent pas d'incidences environnementales négatives.

Corrections mineures du règlement graphique

Cette modification constitue une mise à jour des documents du PLU concernant le classement de la zone d'urbanisation futur secteur La Roche. L'OAP n'est pas modifié mis à part la carte d'introduction.

Cette évolution du règlement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Mise à jour des annexes du PLU

La mise à jour des annexes n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future

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

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

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

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

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

Pour ce faire, la présente Modification du PLU ouvre à l'urbanisation la zone en la reclassant en 1AUEc. L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée de la mise à jour de l'OAP de la Massane qui prévoyait

déjà dans le PLU approuvé en 2018, les orientations nécessaires. Seul le principe d'accès, matérialisé au sud de la zone, est replacé au niveau des voies en attentes, déjà réalisées lors de l'extension n°2 de la Massane.

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

Avant modification

Zonage 2AUe



Après modification

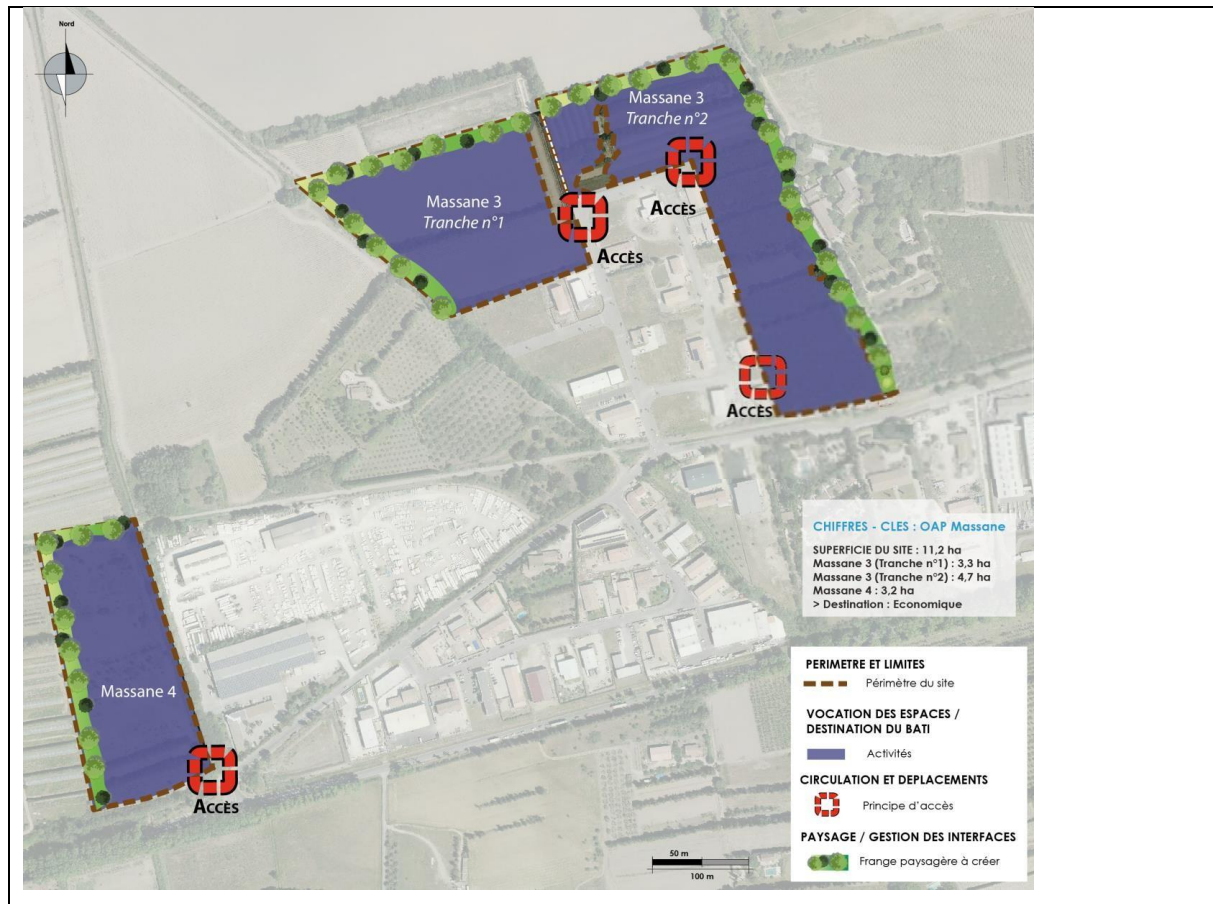
Zonage 1AUEc



Le réseau de haies existantes au sein de la ZAE de la Massane est davantage protégé avec l'identification de haies supplémentaires dans les zones 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc.

Après modification

OAP de la Massane



Surface :	4,71 ha
Type de modification :	Ouverture à l'urbanisation
Remarques :	Reclassement en 1AUEc. L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée de la mise à jour de l'OAP de la Massane. Seul le principe d'accès, matérialisé au sud de la zone, est déplacé au niveau des voies en attentes déjà réalisées lors de l'extension n°2 de la Massane.
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à environ 1700 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche.
Habitats :	Le secteur se compose de prairies de pâtures et de monocultures séparées par des haies de feuillus ou de résineux, en grande partie monospécifiques. Ces haies présentent peu d'enjeux écologiques du fait de leur caractère monospécifique et de leur faible largeur.
Espèces faune/flore :	- Faune : Choucas des tours, Potentialité de présence de chiroptères ;

	- Flore : Cyprès, Micocoulier, Ailanthé glanduleux, Canne de Provence, et cortège classique des friches agricoles : Folle avoine, Ronce, Inule visqueuse...
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Les habitats peuvent participer aux continuités écologiques, mais sont significativement dégradés. Les grillages, murs, bâtis d'habitation ou de la zone d'activité font cependant obstacle au déplacement des espèces.
Zone humide :	Présence de Canne de Provence en bordure de fossés, mais pas de trace d'humidité flore en dehors de cette espèce. Les fossés sont en eau pour une partie d'entre eux.
Enjeux écologiques :	Moyen
Mesures ERC :	Maintenir des espaces de prairies. Préserver la trame arborée autant que possible. Renforcer la trame arborée avec des espèces de feuillus multi-strates et locales. Encadrer l'éclairage nocturne au niveau du site.
Paysage	
Périmètres :	Non concerné. Le secteur est néanmoins localisé à environ 250 mètres au nord de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles.
Paysage, covisibilités :	Paysage agricole en continuité de la zone d'activités existante. Bordé de haies de cyprès et à distance des axes routiers structurants, ce secteur présente une covisibilité limitée.
Enjeux paysage :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver les haies de cyprès autant que possible. Végétaliser les bords du site : plantation de haies en interface avec les espaces agricoles voisins. Limiter la hauteur des bâtis.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Le secteur est également concerné par un aléa modéré à fort d'inondation par ruissellement et débordement de la Durance.
Risques technologiques :	Le secteur est bordé par la zone d'activités de la Massane. Il est localisé à environ 250 mètres d'ICPE.

Nuisances :	La proximité de la zone d'activités implique des nuisances potentielles sur le secteur, notamment sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur ce secteur.
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	Préserver et renforcer les haies autant que possible afin de limiter les nuisances et fixer les polluants. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...). Limiter l'artificialisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle.
Enjeu global du site :	
Moyen : enjeux écologiques et paysagers.	

**Incidences :**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone Massane 3 – tranche 2, d'une superficie de 4,71 hectares, vise à accompagner la dynamique économique de la commune et de l'intercommunalité en prolongeant le développement de la zone d'activités de la Massane. Ce secteur, aujourd'hui constitué de prairies et de parcelles agricoles bordées de haies, est destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles ou tertiaires, dans la continuité des aménagements existants.

Sur le plan environnemental, les enjeux écologiques sont jugés modérés. Le secteur n'est pas inclus dans un périmètre de protection, mais présente quelques sensibilités : la présence de haies, de fossés en eau ponctuels, et la possibilité d'accueil pour certaines espèces animales comme les chauves-souris

ou le choucas des tours. Toutefois, les haies existantes sont en grande partie monospécifiques et peu favorables à la biodiversité. L'environnement est déjà largement fragmenté par des clôtures, bâtiments et infrastructures, ce qui limite les connexions écologiques.

Des mesures sont prévues pour accompagner l'aménagement : maintien d'espaces de prairie, préservation et renforcement de la trame arborée avec des espèces locales, réduction de l'éclairage nocturne, et aménagements favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Concernant l'environnement nocturne, la CCVBA est engagée dans une démarche de réduction des plages d'éclairage. L'extinction partielle de l'éclairage sera mise en œuvre à partir d'une certaine heure de la nuit, avec une remise en service le matin, selon des horaires adaptés aux périodes hivernales et estivales. Cette organisation vise à concilier les enjeux de sécurité, le fonctionnement des entreprises et la préservation de la trame noire. Des prescriptions spécifiques seront également intégrées au cahier des charges applicable dans le cadre des baux à construction, afin d'encadrer les dispositifs d'éclairage privé et d'en limiter l'impact sur l'environnement nocturne.

Sur le plan paysager, le secteur est peu visible depuis les axes principaux, mais des mesures sont proposées pour préserver les haies en limite de parcelle, végétaliser les interfaces avec les terres agricoles voisines et limiter la hauteur des constructions. Un objectif de maintien d'au moins 50% du linéaire de haies existantes est fixé (hors emprises nécessaires aux voiries, réseaux et équipements publics).

La conservation des haies et alignements existants devra être recherchée en priorité. Lorsque leur suppression ne peut être évitée, l'aménagement devra prévoir leur reconstitution, préférentiellement sur site, par des plantations d'un linéaire au moins équivalent, composées d'espèces locales, non invasives et adaptées au climat méditerranéen.

Enfin, le site est exposé à certains risques naturels, notamment au retrait-gonflement des argiles, au ruissellement pluvial et à l'inondation. Ces risques ont conduit à renforcer l'encadrement réglementaire applicable aux secteurs soumis à l'aléa, notamment par la précision des règles relatives aux extensions, aux espaces refuges et aux stationnements souterrains. Les accès à ces derniers devront notamment être implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm, avec la mise en œuvre de dispositifs d'étanchéité et de moyens d'assèchement adaptés.

Concernant plus spécifiquement le ruissellement pluvial, les mesures prévues dans l'OAP contribuent à limiter les incidences induites par l'ouverture à l'urbanisation, en maintenant des espaces non bâtis et végétalisés, en préservant une partie du linéaire de haies, en renforçant la trame arborée et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation du secteur et de maintenir des espaces favorables à la gestion des écoulements.

La gestion hydraulique du projet sera également précisée en phase opérationnelle dans le cadre du dossier loi sur l'eau, si les seuils réglementaires sont atteints. Cette démarche permettra de vérifier le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de s'assurer de l'absence d'aggravation des écoulements vers l'aval, en continuité avec les aménagements hydrauliques déjà réalisés sur les précédentes tranches de la zone d'activités de la Massane.

En résumé, ce projet d'urbanisation s'inscrit dans un espace déjà en mutation, avec des impacts environnementaux modérés, qui pourront être maîtrisés par des aménagements adaptés et un encadrement réglementaire renforcé.

Rectification du périmètre de la zone 1AUha

Ce secteur d'urbanisation future pour l'habitat est concerné par l'OAP Les Cèdres. Un permis compatible avec l'OAP a été déposé et accordé pour la création de logements et la réalisation d'un parking public. Les aménagements au nord du site, comprenant le parking public et l'accès, ont déjà été réalisés.

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

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

La haie de cyprès qui borde la zone 1AUha, participant au maintien du patrimoine végétal et des continuités écologiques en ville, est identifiée pour être conservée.

Parcelle AE 26 à l'est de la zone 1AUha, comportant une annexe de type piscine, liée à une habitation



Avant modification

Zonage de la parcelle en 1AUha



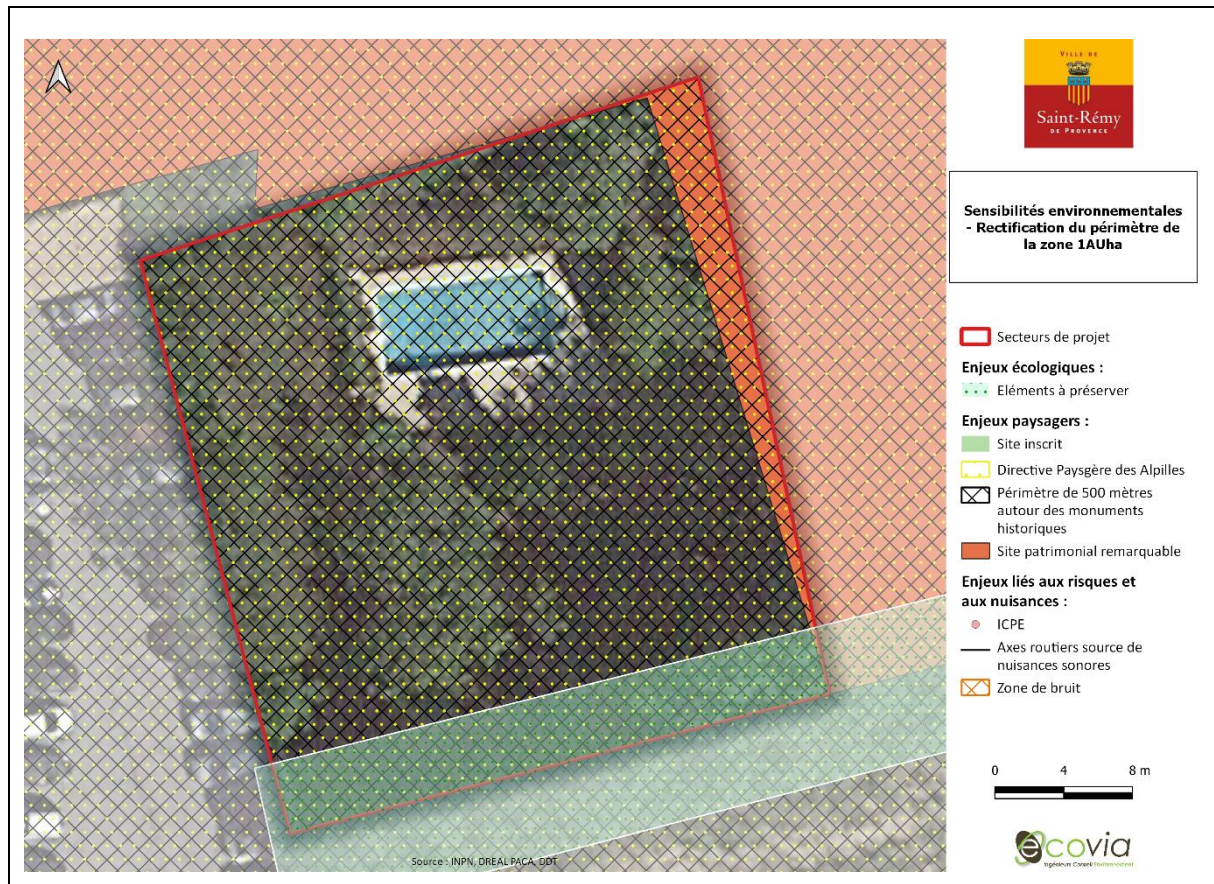
Après modification

Zonage de la parcelle en UA



Surface :	0,11 ha
Type de modification :	Evolution du zonage
Remarques :	Dans le périmètre initial de l'OAP et de la zone 1AUha, se trouve la parcelle AE 26 qui couvre un espace peu mobilisable, occupé par une annexe de type piscine liée à l'habitation située sur la parcelle contigüe AE 230. Le parking public étant déjà réalisé et la parcelle n'étant pas nécessaire pour l'aménagement de la zone et le respect de ses orientations, la parcelle AE 26 est reclassée en zone UA (zone urbaine la plus proche).
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1150 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche.
Habitats :	Ce secteur correspond à un jardin privé arboré (feuillus) non visible depuis l'extérieur. Il est entouré d'un mur et d'habitations, limitant sa fonctionnalité et son attractivité écologiques. Le secteur est bordé au sud par une haie de feuillus (chênes).
Espèces faune/flore :	Trame arborée dominée par les feuillus (chêne). À noter la présence d'espèces ornementales et exotiques envahissantes, comme l'Ailante.
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Entouré de zones urbaines, ce secteur participe peu à la trame verte et bleue.

Zone humide :	Probabilité faible.
Enjeux écologiques :	Faible à moyen
Mesures ERC :	Préserver la trame arborée autant que possible, notamment la haie en bordure sud.
Paysage	
Périmètres :	Localisé au sein de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles. Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 7 monuments historiques protégés : Monument aux morts de la guerre de 1914-1918, Chapelle Notre-Dame-de-Pitié (ancienne), Église paroissiale Saint-Martin, Hôtel de Sade (ancien), Hôtel Mistral de Mondragon (ancien), Ruines gallo-romaines dites de la maison Regnier, Maison Renaissance. Il est également bordé à l'est, au nord et à l'ouest par le site patrimonial remarquable de la commune.
Paysage, covisibilités :	Paysage urbain correspondant à un jardin arboré. Bordé de haies et de mur, ce secteur présente une covisibilité très limitée. De plus, ce secteur correspond à une petite surface, limitant ainsi son niveau d'enjeu paysager.
Enjeux paysage :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver la trame arborée autant que possible, notamment la haie en bordure sud. L'outil L151-23 permettrait de préserver cette haie au sud.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné
Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Faible à moyen : Enjeux essentiellement paysagers	



Incidences :

L'évolution du zonage de la parcelle AE 26 (0,11 ha), située en cœur urbain et déjà occupée par une annexe résidentielle, présente des incidences environnementales faibles. Le site est enclavé, peu visible et faiblement fonctionnel d'un point de vue écologique. Les enjeux se concentrent sur le maintien de la trame arborée existante, notamment une haie de feuillus en bordure sud. Sur le plan paysager, l'impact est faible, malgré la proximité du site patrimonial remarquable, en raison de la petite taille du secteur et de sa covisibilité réduite.

A noter que dans le cadre de la modification n°2, il est ajouté dans le zonage, une protection pour le linéaire de haie qui sépare la zone UA avec la zone 1AUha Les Cèdres I.

Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

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

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

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

L'outil du bail réel solidaire est identifié comme étant le plus approprié pour atteindre l'objectif visé. Pour permettre sa réalisation, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de

l'urbanisme est créé pour qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% soit dédié à de l'accèsion à coûts maitrisés afin de permettre une meilleure mixité sociale au sein de la zone résidentielle UD.

Cette évolution de la zone UT concerne également l'adaptation des modes de déplacement doux avec le projet de construction de logements. Les avenues A Gleizes et Fauconnet ont été cédées par le Conseil départemental 13 à la commune en 2024. La limitation de vitesse est de 50km/h. Un programme de réhabilitation de ces avenues est en cours, jusqu'en 2027. L'aménagement prévoit la création d'un « chaussidou » afin de favoriser les modes de déplacement doux, (départ de l'église jusqu'au panneau de sortie d'agglomération), réduisant ainsi les nuisances liées à la circulation. Les alignements d'arbres seront recréés. A ce jour, une bâtisse, construite en limite séparative existe déjà. Les règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques seront celles relatives aux règles de la zone UD. Elles permettront de créer une interface végétalisée. Par ailleurs, la procédure de Modification n°2 crée également un EBC au sein de la zone afin de préserver quelques grands sujets végétaux.

Avant modification

Zonage UT



Après modification

Zonage UDa1 avec secteur de mixité sociale



Éléments de patrimoine protégés



Règlement de la zone UD

ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur UDa1 :

Au titre de l'article L151-15, toute opération de logements devra comporter 100% de logements dédiés à l'accèsion à coûts maîtrisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale concernant la zone à dominante résidentielle UD.

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

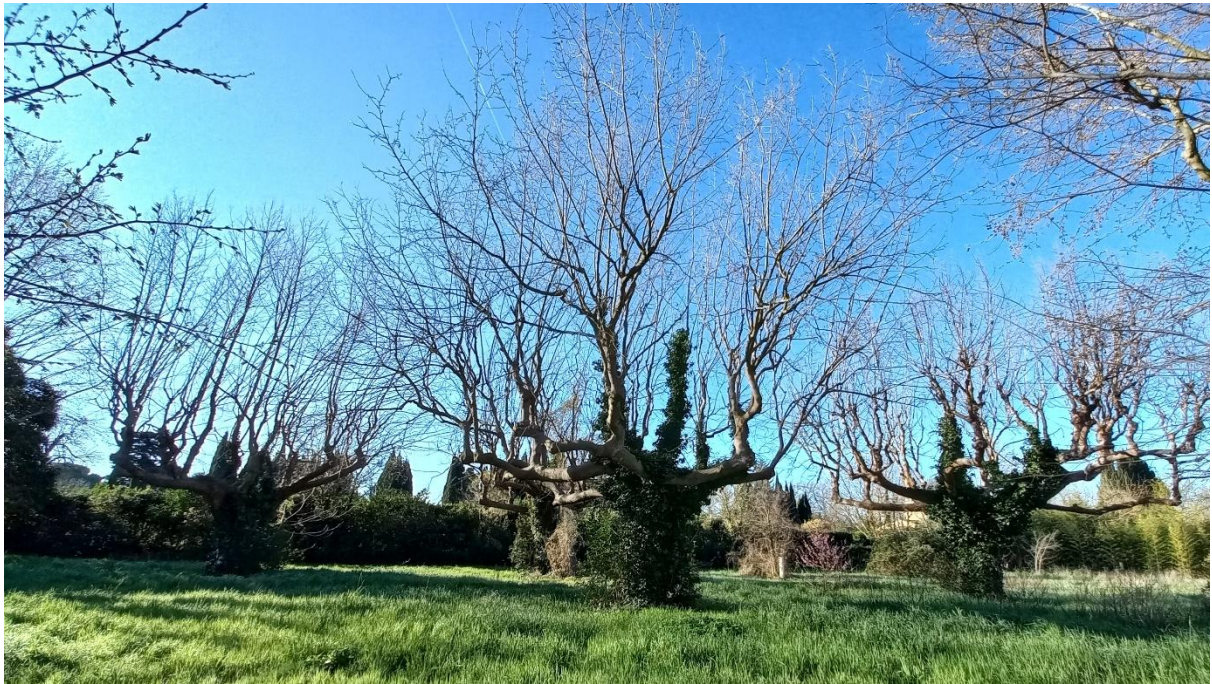
C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UDa1 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques.

Surface :	0,43 ha
Type de modification :	Evolution du zonage
Remarques :	Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale. Cet espace situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine est idéalement situé pour permettre la reconversion du site à travers la réalisation d'un projet de logements.
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1100 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche.
Habitats :	Le secteur correspond à un ancien terrain de camping aujourd'hui inexploité. Il abrite une prairie entretenue bocagère. Afin de conserver en cœur d'îlot un espace vert et de fraîcheur, quelques arbres de haute tige existants sur le site sont identifiés au règlement graphique en tant qu'Espace Boisé Classé et devront être conservés. Le PLU approuvé en 2018 identifie déjà les alignements de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes en tant que patrimoine végétal à protéger. L'alignement d'arbres en bordure Sud et Est du secteur est préserver.
Espèces faune/flore :	- Faune : Moineau domestique ; - Flore : Platane, Lierre grimpant, Cyprès, espèces ornementales...
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Entouré de zones urbaines, ce secteur participe peu à la trame verte et bleue.
Zone humide :	Probabilité faible.
Enjeux écologiques :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver la trame arborée au sein du secteur. Maintenir des espaces de prairies.
Paysage	
Périmètres :	Le secteur est seulement localisé au sein de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles.
Paysage, covisibilités :	Paysage agricole bocager en continuité de l'urbanisation existante. De plus, ce secteur borde un alignement de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes qui est identifié comme patrimoine végétal à protéger. Il est localisé en entrée de ville ouest, le long de la RD99A (axe routier fréquenté), impliquant une covisibilité potentiellement significative.

Enjeux paysage :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver la trame arborée au sein et en bordure du secteur. Prévoir une interface végétalisée en bordure nord du secteur, le long de la RD99A.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible à exceptionnel de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné
Nuisances :	Le secteur est bordé au nord par la RD99A. Cette dernière est classée en catégorie 4 et implique donc des nuisances sonores significatives sur environ 30 mètres de part et d'autre de la route. Cet axe routier est également susceptible d'impliquer une qualité de l'air médiocre au niveau du secteur.
Enjeux risques :	Moyen
Mesures ERC :	Prévoir une marge de recul végétalisée en bordure nord du secteur, le long de la RD99A. Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes...) Positionner les logements à l'écart des sources de pollution et positionner les prises d'air le plus en hauteur possible ainsi que la mise en place d'un système de traitement de l'air, etc. Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Moyen : enjeux écologiques, paysagers et liés aux nuisances sonores	



La photographie ci-dessus illustre l'élément arboré de haute tige présent en cœur d'îlot du secteur UDa1 dit « du camping », identifié comme devant être conservé au titre des Espaces Boisés Classés afin de préserver un espace arboré et de fraîcheur dans le cadre de la reconversion du site.

Incidences :

Dans le cadre de cette évolution la modification du PLU prévoit de faire passer la zone UT identifiée comme zone urbaine correspondant aux emprises des campings en zone UDa1 identifiée dans le règlement comme zone urbaine correspondant à l'urbanisation à dominante résidentielle. Le changement de zonage permet la réaffectation d'un site déjà anthropisé, en situation de dent creuse, sans ouverture à l'urbanisation nouvelle. La densité envisagée assure une intensification maîtrisée du tissu urbain environnant, contribuant ainsi à la sobriété foncière et à la limitation de l'étalement urbain.

Les incidences sur la consommation d'espace sont donc faibles. La conservation d'arbres de haute tige en cœur d'îlot, classés en Espace Boisé Classé (EBC), préserve un îlot de fraîcheur et limite les impacts sur la biodiversité ordinaire. L'alignement d'arbres en bordure Sud et Est du secteur est préserver. Le maintien des alignements de platanes existants, identifiés au règlement graphique comme patrimoine végétal à protéger, renforce la trame arborée du quartier.

Cette reconversion permet la requalification d'un terrain aujourd'hui délaissé en un espace de vie intégré et paysager. Les incidences sont ainsi positives sur le paysage urbain et neutres sur les milieux naturels. Par ailleurs, la mise en œuvre d'un programme en bail réel solidaire intégralement dédié à l'accession à coût maîtrisé constitue un levier significatif en faveur de l'accès au logement et de la mixité sociale sur le territoire communal.

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

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

L'ensemble du bâtiment et des parcelles attenantes sont reclassés en secteur UBa, créé dans la continuité de la zone urbaine existante UB qui s'apparente à du tissu de faubourg du XIX^e et XX^e. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Le classement en zone UEa permettait une emprise au sol de 70% et une hauteur de 9m à l'égout tandis que le classement en secteur UBa permet une emprise de 40%, une hauteur de 9,5m à l'égout et 30% d'espace de pleine au minimum. Deux parcelles (AC 117 et AL35) présentant du bâti à destination de logements, sont reclassées en zone UB qui correspondant davantage au tissu urbain UB, qu'à celui de la zone UEa à vocation de zone d'activités.

Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale et paysagère du futur projet, en lien avec les périmètres de protection de 500m des abords de plusieurs Monuments historiques situés dans le centre-ville, en lien avec le périmètre du Site patrimoniale remarquable du centre-ville et de ses abords qui jouxte le site, ainsi que 2 bâtiments classés au PLU en tant que patrimoine local remarquable à protéger (n°74 « Deux petits pavillons de la coopérative fruitière »). Dans l'ensemble du secteur, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme « toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés. » Cette règle s'appliquera ainsi à tout futur programme de logements.

Avant modification

Zonage UEa



Après modification

Zonage UB



Surface :	1,1 ha
Type de modification :	Evolution du zonage
Remarques :	Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain. La partie du bâtiment sans activité économique est reclassée en zone UBa, dans la continuité de la zone urbaine existante UB. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale et paysagère du futur projet
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1300 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche.
Habitats :	Secteur totalement artificialisé.
Espèces faune/flore :	-
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Ne participe pas à la trame verte et bleue du territoire.
Zone humide :	Non humide
Enjeux écologiques :	Nul
Mesures ERC :	Désartificialiser et renforcer la trame végétale autant que possible.
Paysage	
Périmètres :	Localisé au sein de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles. Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 6 monuments historiques protégés : Monument aux morts de la guerre de 1914-1918, Eglise paroissiale Saint-Martin, Hôtel de Sade (ancien), Hôtel Mistral de Mondragon (ancien), Ruines gallo-romaines dites de la maison Regnier, Maison Renaissance. Il est également bordé à l'est et au sud par le site patrimonial remarquable de la commune.
Paysage, covisibilités :	Paysage urbain économique totalement artificialisé au cœur de l'enveloppe urbaine. Paysage dégradé.

Enjeux paysage :	Faible
Mesures ERC :	Prévoir des aménagements paysagers (plantation d'arbres et d'arbustes autochtones selon une palette végétale adaptée, construction de murets en pierres). Assurer la bonne intégration paysagère des nouveaux bâtiments.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Seulement concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné
Nuisances :	Le secteur est localisé au sud de la zone de bruit liée à la RD99. Cette dernière est classée en catégorie 4 et implique donc des nuisances sonores significatives sur environ 30 mètres de part et d'autre de la route. Cette bande de 30 mètres ne concerne pas directement le secteur. Cet axe routier est également susceptible d'impliquer une qualité de l'air médiocre au niveau du secteur.
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	
Enjeu global du site :	
Faible : enjeux essentiellement paysagers	

Incidences :

Le secteur est en zone urbanisée. Les incidences de ce projet de modification sur l'environnement sont négligeables.

Analyse des incidences des secteurs de projets

L'analyse suivante correspond à l'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation et des projets de STECAL.

Pour chaque projet, un tableau de synthèse présente les principales caractéristiques environnementales des projets et les croisements des secteurs avec les principaux « périmètres » de sensibilités environnementales relevés par l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur.

STECAL 1 : Extension d'une entreprise de conditionnement de bois

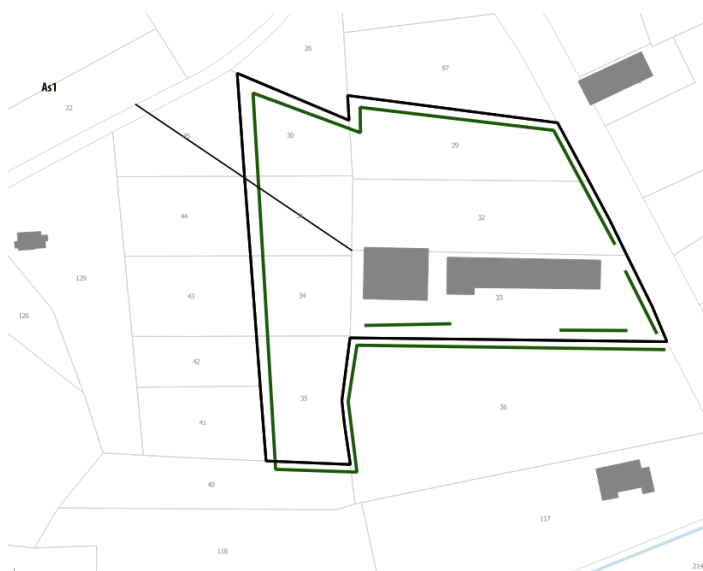
Une zone As1 de près de 1,5 ha est identifiée par le règlement pour permettre l'extension d'une entreprise de conditionnement bois, qui opère déjà cette activité sur place, afin d'accompagner son développement économique.

L'extension est autorisée en discontinuité, mais dans un rayon rapproché des bâtiments existants, sur des espaces déjà artificialisés, sans toucher à des espaces agricoles cultivés (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion des activités et des bâtiments au sein de la plaine agricole, les haies existantes ceinturant le site sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Après modification

Zonage As1 – 1,49 ha



Surface :	1,49 ha
Type de modification :	Création d'un STECAL
Remarques :	Projet de réalisation d'un nouveau bâtiment dans le cadre d'une activité de fabrication et recyclage de matériaux de conditionnement (palette bois principalement). L'objectif du projet est de permettre le développement de l'activité sur site ainsi qu'une production modernisée et aux normes de sécurité et de santé. Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1500 m du site Natura 2000 « Les Alpilles » - FR9312013. Néanmoins, son caractère fortement artificialisé ne lui confère ni fonctionnalité écologique, ni attractivité pour les espèces d'intérêt communautaire.

Habitats :	Ce secteur abrite une entreprise et une zone de stockage. Le secteur est d'ores et déjà artificialisé. Il est néanmoins bordé par des haies à préserver. Ce secteur est peu fonctionnel et peu attractif d'un point de vue écologique.
Espèces faune/flore :	- Faune : - - Flore : -
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Ce secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire : espace anthropisé.
Zone humide :	Probabilité très faible.
Enjeux écologiques :	Faible
Mesures ERC :	Renforcer la trame végétale au sein du site.
Paysage	
Périmètres :	Localisé au sein de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles et bordé au sud à plus de 3km par le site inscrit de la Chaîne des Alpilles.
Paysage, covisibilités :	Paysage anthropisé (entreprise et zone de stockage) en continuité d'espaces agricoles. Secteur bordé par des haies limitant la visibilité du site.
Enjeux paysage :	Faible à moyen
Mesures ERC :	-
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible à très faible de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné
Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Faible : enjeux essentiellement paysagers	

Incidences :

L'extension de l'entreprise, bien que générant une consommation foncière de 1,49 ha, présente des incidences environnementales limitées, dans la mesure où elle s'implante sur un site déjà artificialisé,

sans atteinte aux espaces agricoles cultivés ni aux milieux naturels d'intérêt. Le secteur, faiblement fonctionnel du point de vue écologique, ne joue pas de rôle significatif dans les continuités écologiques ou dans l'accueil d'espèces patrimoniales. Sur le plan paysager, l'insertion du projet est favorablement encadrée par les haies existantes qui ceinturent le site, contribuant à en limiter la visibilité depuis les espaces environnants.

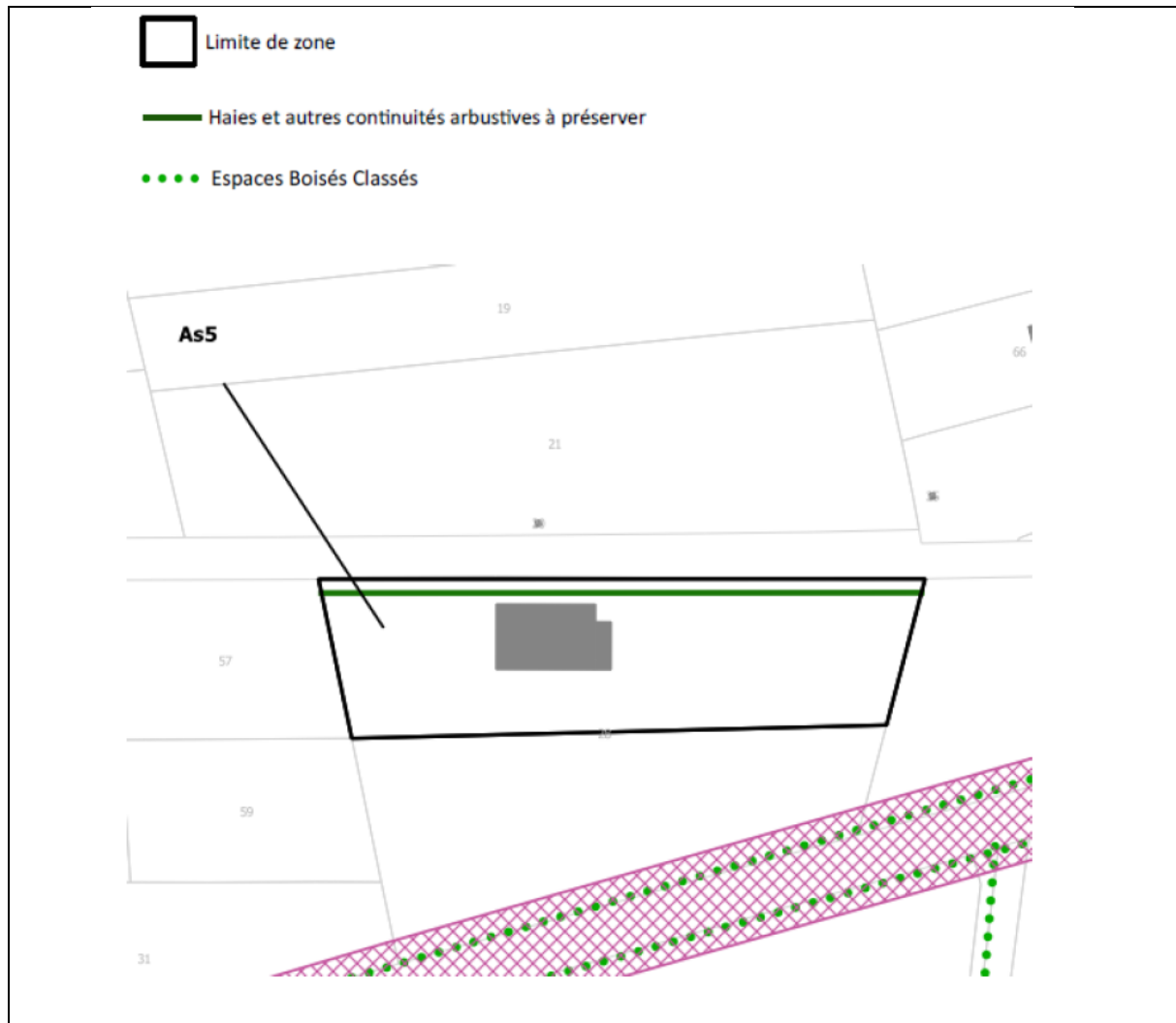
Les incidences résiduelles portent principalement sur la consolidation de l'artificialisation en secteur agricole et sur les risques liés au retrait-gonflement des argiles, pouvant être maîtrisés par des mesures constructives appropriées. À ce titre, des mesures de renforcement de la trame végétale au sein du site sont préconisées pour accompagner l'intégration du projet dans son environnement proche. La modification n°2 intègre cette mesure et prévoit la préservation des haies et autres continuités arbustives existantes en bordures du site.

STECAL 2 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As2 pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique.

L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Après modification
Zonage As2 – 0,83 ha



Surface :	0,83 ha
Type de modification :	Création d'un STECAL
Remarques :	Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique. L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal.
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1900 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche.

Habitats :	Le secteur correspond à un espace privé accueillant une entreprise et des pelouses/prairies rases entretenues associées, bordé de haies de Cyprés. Ce secteur est peu fonctionnel et peu attractif d'un point de vue écologique. Il peut néanmoins servir ponctuellement de zone de chasse pour certaines espèces, dont des espèces à enjeux comme les chiroptères.
Espèces faune/flore :	- Faune : Potentialité de présence de chiroptères. - Flore : Cyprés, Canne de Provence
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Ce secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire. Il est bordé de grillages.
Zone humide :	Fossé humide en bordure est du secteur. Probabilité faible de présence de zone humide sur le reste du secteur.
Enjeux écologiques :	Faible à moyen
Mesures ERC :	Préserver les haies en bordure de site. Renforcer et diversifier les espèces de ces haies (haies multi-strates et multi-espèces locales). Préserver le fossé humide. Renforcer la trame végétale au sein du site. Éviter l'éclairage nocturne au niveau du site.
Paysage	
Périmètres :	Le secteur est bordé au sud par la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles.
Paysage, covisibilités :	Paysage agricole. Bordé de haies de cyprés et à distance des axes routiers structurants, ce secteur présente une covisibilité limitée : un talus végétalisé existe entre le secteur et la RD99.
Enjeux paysage :	Faible à moyen
Mesures ERC :	Préserver les haies autant que possible. Végétaliser les bords du site : plantation de haies en interface avec les espaces agricoles voisins. Limiter la hauteur des bâtis. Préserver le talus végétalisé au sud du secteur.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Localisé à moins de 500 mètres d'une ICPE existante au niveau de la zone d'activités de la Massane.

Nuisances :	Le secteur est localisé au nord de la RD99. Cette dernière est classée en catégorie 3 et implique donc des nuisances sonores significatives sur environ 100 mètres de part et d'autre de la route. Le secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, un talus végétalisé est localisé entre le secteur et la RD99, limitant ainsi les nuisances sonores. De plus, aucun logement n'est prévu sur ce secteur. Cet axe routier est également susceptible d'impliquer une qualité de l'air médiocre au niveau du secteur.
Enjeux risques :	Faible à moyen
Mesures ERC :	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Enjeu faible à moyen : enjeux écologiques, paysagers et liés aux nuisances	
 Sensibilités environnementales - Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma - Secteurs de projet Enjeux écologiques : - Eléments à préserver Enjeux paysagers : - Site inscrit - Directive Paysgère des Alpes - Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques - Site patrimonial remarquable Enjeux liés aux risques et aux nuisances : - ICPE - Axes routiers source de nuisances sonores - Zone de bruit 0 10 20 m Source : INPN, DREAL PACA, DOT ecovia	

Incidences :

Le projet d'extension de l'entreprise de fabrication de matériel de cinéma sur la zone STECAL As2 (0,83 ha) présente des incidences environnementales localisées, mais réelles, principalement d'ordre écologique et paysager. Implantée en continuité immédiate du bâtiment existant, l'extension concerne un espace déjà anthropisé, composé de pelouses rases et bordé de haies de cyprès. Toutefois, le site présente une sensibilité écologique non négligeable, avec la présence d'un fossé

humide en limite est à préserver, une possible fonction de zone de chasse pour des espèces à enjeux comme les chiroptères, et une trame végétale à renforcer pour en améliorer la qualité écologique. Sur le plan paysager, l'insertion est relativement favorable grâce à un talus végétalisé existant qui limite les covisibilités depuis la RD99. Le secteur est également soumis à des nuisances sonores et à une qualité de l'air dégradée en lien avec la proximité de cet axe routier, sans impact direct sur les usages économiques du site. Les mesures ERC prévoient la préservation du fossé, la diversification des haies en bordure du site (multi-strates, espèces locales), l'évitement de l'éclairage nocturne, la végétalisation des interfaces avec les milieux agricoles, ainsi que la maîtrise de la hauteur des bâtis, permettant ainsi de limiter les effets résiduels du projet sur l'environnement.

La modification n°2 intègre en partie ces mesures ERC en prévoyant notamment de préserver les haies existantes.

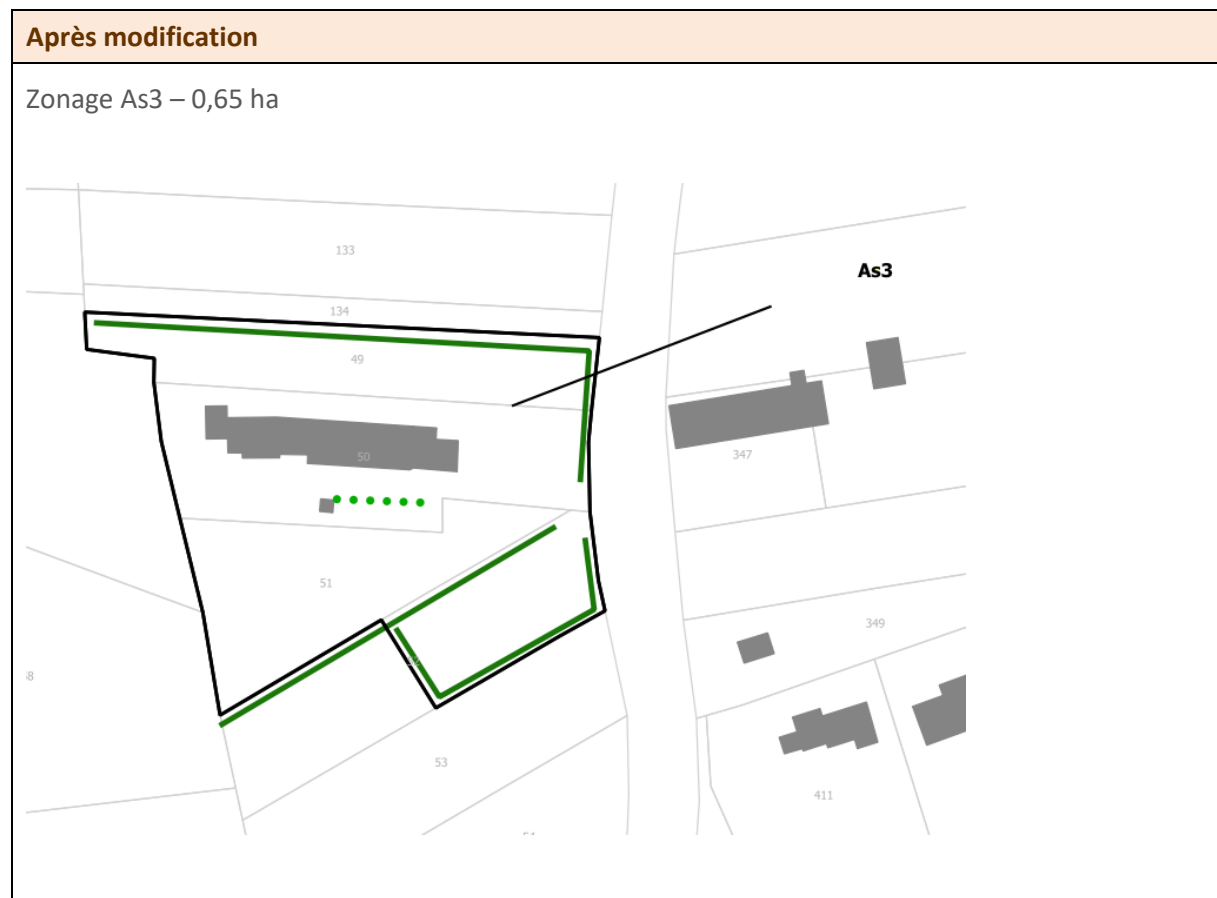
STECAL 3 : Extension d'un hôtel

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 pour permettre l'extension d'un hôtel 4 étoiles afin de permettre d'étendre ses services dans le cadre de son activité hôtelière.

L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion des bâtiments au sein de la plaine agricole, les haies existantes ceinturant le site sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.



Surface :	0,65 ha
Type de modification :	Création d'un STECAL
Remarques :	Projet d'extension de l'hôtel disposant de 13 chambres pour diversifier ses services et ses activités tout au long de l'année. L'objectif est de disposer de salles de réunion pour l'organisation d'évènements professionnels. L'extension aura un caractère limité et sera située en continuité immédiate des bâtiments existants. Les grands éléments végétaux patrimoniaux tels que les haies entourant la propriété et les platanes seront conservés. Le

	caractère naturel et agricole des abords de la propriété ne seront pas modifiés.
Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Le secteur est situé à plus de 600 mètres de la ZNIEFF 2 « Petite Crau » et de la ZPS « Les Alpilles » - FR9312013
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à environ 630 mètres au sud du site Natura 2000, à savoir la ZPS des Alpilles. Néanmoins, le secteur est peu favorable aux espèces d'intérêt communautaire.
Habitats :	Ce secteur abrite un hôtel et présente donc un jardin entretenu avec une pelouse rase et une trame végétalisée taillée. Il est également bordé par des bosquets. Le caractère anthropique et entretenu du secteur limite la fonctionnalité écologique du secteur. Les enjeux écologiques se concentrent aux abords du périmètre.
Espèces faune/flore :	- Faune : - - Flore : -
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Ce secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire : espace anthropisé.
Zone humide :	Probabilité faible.
Enjeux écologiques :	Faible
Mesures ERC :	Préserver la trame végétale au sein du site.
Paysage	
Périmètres :	Localisé au sein de la zone couverte par la directive paysagère des Alpilles et bordé au sud par le site inscrit de la Chaîne des Alpilles.
Paysage, covisibilités :	Paysage anthropisé (hôtel -mas) en continuité d'espaces agricoles. Secteur bordé par des haies, arbres, bosquets limitant la visibilité du site.
Enjeux paysage :	Faible à moyen
Mesures ERC :	-
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné

Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Faible : enjeux essentiellement paysagers	

Incidences :

L'extension projetée de l'hôtel 4 étoiles, portée sur une zone STECAL de 0,65 ha (As3), présente des incidences environnementales faibles. Le projet s'inscrit en continuité immédiate des bâtiments existants, sur un terrain déjà anthropisé, composé de jardins entretenus, pelouse rase et trame végétalisée taillée, sans emprise sur des espaces agricoles cultivés ni sur des milieux naturels sensibles. Situé à plus de 600 m de la ZNIEFF de type II de la Petite Crau et du site Natura 2000 des Alpilles, le secteur ne présente ni attractivité particulière ni fonctionnalité écologique notable pour les espèces d'intérêt communautaire, les enjeux se concentrant aux marges du site. Sur le plan paysager, le site bénéficie d'un environnement végétal structurant existant : haies, arbres isolés, bosquets et platanes remarquables participent à limiter les covisibilités depuis la plaine agricole environnante et assurent une bonne intégration du bâti dans le paysage. Ces éléments sont identifiés pour préservation au règlement graphique, via des protections en tant que haies à préserver et Espace Boisé Classé (EBC), contribuant à l'atténuation des effets du projet. Les risques naturels sont limités à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, nécessitant des mesures constructives adaptées.

Dans ce contexte, les mesures ERC portent sur la préservation intégrale de la trame végétale existante, en appui à une insertion paysagère qualitative et à la limitation des impacts en lisière de milieux agricoles. La modification n°2 intègre en partie cette mesure et prévoit la préservation des haies et autres continuités arbustives existantes en bordures du site. Par ailleurs, il est rappelé ici que les platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.

STECAL 4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.

Le changement de destination pourra être effectif sous réserve de démontrer la mise en œuvre de mesures pour ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage des bâtiments, en lien avec le risque de ruissellement pluvial.

Le projet permettra de doter la commune d'un établissement de qualité ayant des retombées économiques pour le territoire, tout en préservant le patrimoine local et en le mettant en valeur.

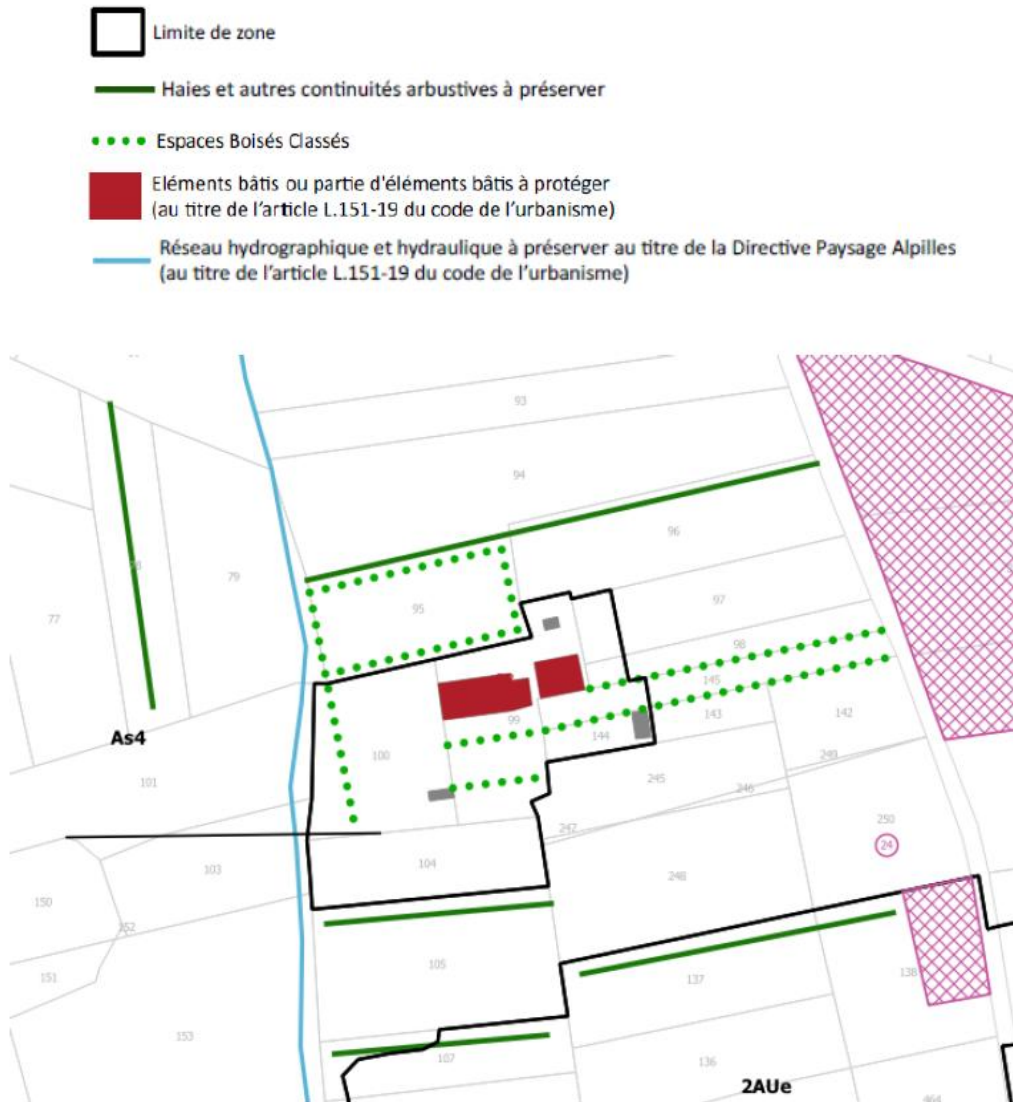
Seront autorisés le changement de destination vers l'hôtellerie et la restauration ainsi que l'extension limitée et en continuité des bâtiments principaux. Les nouvelles annexes ne seront pas autorisées pour éviter le mitage de l'espace agricole (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de préserver le patrimoine bâti, la bastide Chalamon est identifiée au règlement graphique en tant que « Bâtiments d'intérêt architectural » élément n°88.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les alignements de platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.

Après modification

Zonage As4 – 0,81 ha



Surface :	0,81 ha
Type de modification :	Changement de destination
Remarques :	Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.

Sensibilités écologiques	
Périmètres d'inventaires/de protection :	Non concerné
Natura 2000 :	Le secteur est localisé à plus de 1300 mètres au sud-ouest du site Natura 2000 le plus proche.
Habitats :	Le secteur correspond au domaine de Chalamon et présente donc un jardin entretenu avec une pelouse rase et une trame végétale taillée. On retrouve également des alignements de platanes et quelques espaces arborés. En bordure ouest du secteur, on note la présence d'un ru et de sa ripisylve. Afin de préserver le patrimoine végétal, les alignements de platanes sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé. Le caractère anthropique et entretenu du secteur limite la fonctionnalité écologique du secteur. Les enjeux écologiques se concentrent au niveau du ru et de sa ripisylve.
Espèces faune/flore :	Alignements de platanes
Trame Verte et Bleue et potentialités écologiques :	Le ru peut participer aux continuités écologiques du territoire . Le reste du secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire. Le caractère anthropique limite le déplacement des espèces.
Zone humide :	Le secteur est bordé à l'ouest par un ru.
Enjeux écologiques :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver le ru et sa ripisylve et prévoir une marge de recul d'au moins 10 mètres afin de maintenir sa fonctionnalité écologique et hydrologique. Éviter toute pollution/ruissellement vers ce ru. Préserver et renforcer la trame arborée du site autant que possible.
Paysage	
Périmètres :	Non concerné
Paysage, covisibilités :	Le secteur correspond au domaine de Chalamon et abrite ainsi un paysage de qualité : patrimoine bâti, alignements de platanes... Afin de préserver le patrimoine bâti, la bastide Chalamon est identifiée au règlement graphique en tant que « Bâtiments d'intérêt architectural » élément n°88. Afin de préserver le patrimoine végétal, les alignements de platanes sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.

Enjeux paysage :	Moyen
Mesures ERC :	Préserver le patrimoine bâti et végétal du secteur. Les aménagements ne doivent pas dénaturer le site et doivent s'insérer dans le respect de l'existant.
Risques et nuisances	
Risques naturels :	Concerné par un aléa subi faible de risque incendie. Concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques :	Non concerné
Nuisances :	Non concerné
Enjeux risques :	Faible
Mesures ERC :	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).
Enjeu global du site :	
Moyen : enjeux écologiques et paysagers.	



Incidences :

Le projet de création d'un hôtel de charme sur la zone STECAL As4 (0,81 ha), par changement de destination d'une bastide patrimoniale, présente des incidences environnementales maîtrisables sous conditions. Le changement de destination concerne une bâtisse existante à fort intérêt architectural (bastide Chalamon, élément n°88), située dans un environnement déjà anthropisé, composé de jardins entretenus, d'une pelouse rase et de trames végétales taillées.

L'opération comprend une extension limitée en continuité des bâtiments existants, sans création d'annexes nouvelles, ce qui permet d'éviter tout mitage de l'espace agricole environnant. Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection écologique ou paysager, mais se situe à proximité d'un ru bordant sa limite ouest, qui constitue un enjeu écologique local par sa ripisylve et sa contribution aux continuités écologiques du territoire.

Le reste du site présente une faible fonctionnalité écologique, en raison de son caractère fortement aménagé. Sur le plan paysager, le domaine bénéficie d'une valeur patrimoniale élevée, tant par la qualité architecturale du bâti que par la présence d'alignements de platanes remarquables, identifiés au règlement graphique en Espace Boisé Classé.

Le projet vise explicitement à préserver et valoriser ces éléments, ce qui participe à la bonne intégration du projet dans son contexte. En effet, il est prévu que les grands éléments végétaux patrimoniaux tels que les alignements de platanes et les jardins d'agrément soient conservés. Les haies, caractéristiques des paysages de la plaine agricole et participant au réseau des continuités écologiques, seront également conservées.

Les espaces agricoles autour de la bastide seront maintenus et les cultures sur le domaine seront développées (oliviers, amandiers). Le caractère naturel des abords du domaine ainsi que le caractère agricole l'entourant seront maintenus.

A l'ouest de la bastide, un ru et sa ripisylve participe au fonctionnement hydraulique et écologique du site. Le ru et sa ripisylve sont maintenus fonctionnels, sans aménagements ni clôtures en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres depuis les berges.

Concernant le patrimoine, la bastide remarquable sera protégée pour son caractère patrimonial ainsi que les jardins d'agrément et alignements de platanes à préserver au titre des Espaces Boisés Classés.

Les risques naturels identifiés (retrait-gonflement des argiles) imposent la mise en œuvre de précautions constructives adaptées.

Les mesures ERC prévoient l'évitement de toute pollution ou ruissellement vers ce cours d'eau.

Ces prescriptions portées par le projet de STECAL permettent de limiter les incidences résiduelles sur les milieux naturels, tout en garantissant la préservation du paysage et du patrimoine.

Évaluation du risque d'incidences au titre de Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000



Le réseau Natura 2000 est européen. Il vise à réaliser les objectifs fixés par la Convention sur la diversité biologique, adoptée lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992.

Natura 2000 représente un réseau de sites naturels européens identifiés pour la rareté et la fragilité de leurs espèces et habitats. Deux directives européennes, la Directive Oiseaux et la Directive Habitats Faune Flore, ont été mises en place dans le but de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire. La **Directive Oiseaux** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire à l'échelle européenne. Au niveau français,

l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces » (que l'on retrouvera dans la Directive Habitats). Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares. La protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices est primordiale, et comprend aussi bien des milieux terrestres que marins.

Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 transposé en droit français par ordonnance du 11 avril 2001 et qui regroupe donc Zones de Protection Spéciale (ZPS) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) :

Issues des anciennes ZICO « Zone d'importance pour la conservation des oiseaux », les Zones de Protection Spéciale délimitent des territoires permettant d'assurer le bon état de conservation des espèces d'oiseaux vulnérables, menacés ou rares. Les ZPS ont ainsi pour but la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou de zones identifiées comme étant des aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou encore de zones relais pour les oiseaux migrateurs. Ces zones sont désignées comme étant des ZPS par arrêté ministériel sans consultation préalable de la Commission européenne.

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) :

Les zones spéciales de conservation délimitent des sites :

- dont les habitats naturels ou semi-naturels sont reconnus comme d'intérêt communautaire par leur rareté ou le rôle écologique qu'ils jouent.

La liste des habitats d'intérêt communautaire est établie par l'annexe I de la Directive Habitats-Faune-Flore.

- dont les espèces qu'ils comportent sont reconnues comme d'intérêt communautaire.

La liste est établie en annexe II de la directive Habitats.

Elles visent la conservation du patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent, que ce soit des types d'habitats et/ou des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La désignation des ZSC est plus complexe que les ZPS qui s'appuient sur des sites déjà reconnus.

Un État voulant créer une nouvelle ZSC la propose à la Commission Européenne, elle devient alors pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après accord de l'Europe, la pSIC devient SIC et est intégrée au réseau Natura 2000. Enfin, la SIC devient ZSC lorsqu'elle est dotée d'un document d'orientation (DOCOB) arrêté par le ministère de l'Écologie et du Développement Durable.

L'outil Natura 2000 s'appuie sur un comité de pilotage formé par les acteurs locaux. Les objectifs de gestion et moyens associés sont déclinés dans un document d'objectif appelé DOCOB. Natura 2000 permet de mobiliser des fonds nationaux et européens et des outils (mesures agro-environnementales) sur des actions ciblées dans le DOCOB. Le réseau Natura 2000 n'a pas de portée réglementaire, mais doit être pris en compte dans les documents d'aménagement.

Les sites Natura 2000 autour des projets

Les sites présentés ci-après sont inclus dans le périmètre de la commune de Saint-Rémy-De-Provence.

Une Zone de Protection Spéciales (ZPS) et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) sont situées au sud et au centre nord de la commune de Saint-Rémy-de-Provence. Cette ZSC-ZPS se recoupe et concerne les Alpilles d'où son nom.

Le territoire de Saint-Rémy-de-Provence est concerné par :

- ZPS FR9312013 Les Alpilles
- ZSC FR9301594 Les Alpilles

Etant donné que ces deux espaces sont complémentaires et se recoupent, ils seront présentés dans la même partie.

FR9301594 Les Alpilles (ZSC) et FR9312013 Les Alpilles (ZPS)

a) Présentation générale du site et vulnérabilité

La commune de Saint-Rémy-de-Provence est concernée par deux sites Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301594 « Les Alpilles » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312013 « Les Alpilles ». Ces deux périmètres, largement superposés, couvrent une partie sud et centre-nord de la commune. Ils relèvent du massif calcaire des Alpilles et présentent une forte richesse écologique. La ZSC couvre 17 334 ha, exclusivement terrestre, et la ZPS s'étend sur 27 006 ha. Les milieux sont typiques de la région méditerranéenne : mosaïque de falaises, pelouses sèches, garrigues, forêts, habitats rupestres. On y retrouve de nombreuses espèces remarquables, notamment des rapaces (Aigle de Bonelli, Grand-duc) et des chiroptères cavernicoles comme le Minioptère de Schreibers. Les principales vulnérabilités du site sont liées aux incendies estivaux, à la sur-fréquentation touristique, à la dégradation de la qualité de l'air et à l'abandon des pratiques agropastorales traditionnelles qui provoquent la fermeture des milieux ouverts.

b) Habitats d'intérêt communautaire

La ZSC « Les Alpilles » abrite plusieurs habitats d'intérêt communautaire. Un seul est reconnu comme prioritaire : les parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea (code 6220). Ces pelouses sèches sont caractéristiques des milieux ouverts de basse altitude et sont en régression. Elles jouent un rôle essentiel pour la biodiversité et nécessitent des actions de gestion volontaristes pour être conservées. Les autres habitats recensés incluent notamment les matorrals à genévriers, les éboulis thermophiles, les forêts à chênes verts, les pinèdes mésogéennes ou encore les prairies humides méditerranéennes.

Tableau 1 : Liste des habitats d'intérêt communautaires présents dans la ZSC "Les Alpilles" (Source : INPN)

Code	Nom de l'habitat
4090	Landes oroméditerranéennes à genêts épineux
5210	Matorrals arborescents à Juniperus spp.
6220	Parcours substeppiques des Thero-Brachypodietea
6420	Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion
8130	Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
92A0	Forêts-galeries à Salix alba et pPopulus alba
9340	Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia
9540	Pinèdes méditerranéennes à pins mésogéens endémiques

c) Espèces d'intérêt communautaire

Parmi les espèces animales recensées dans la ZSC, on retrouve plusieurs insectes d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant, Grand capricorne, Damier de la succise, Écaille chinée), dont les

enjeux de conservation sont considérés comme modérés. Les chauves-souris sont en revanche au cœur des enjeux : 19 espèces ont été recensées sur le site, dont le Minioptère de Schreibers et le Petit rhinolophe, toutes strictement protégées. Certaines cavités, comme le tunnel d'Orgon ou la carrière de Glanum, sont d'intérêt international pour leur conservation. Concernant les oiseaux, les rapaces rupestres et les espèces des milieux agricoles (Outarde canepetière, Rollier d'Europe) sont les plus emblématiques. Leur répartition varie selon les types de milieux présents.

Tableau 2 : Liste des espèces d'intérêt communautaire recensées dans la ZSC "Les Alpilles"

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>
Damier de la succise	<i>Euphydryas aurinia</i>
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>
Rhinolophe euryale	<i>Rhinolophus euryale</i>
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>

d) Extrait du DOCOB

Le DOCOB identifie quatre grands types de milieux avec des enjeux spécifiques : 1) Les milieux rupestres, favorables aux grands rapaces et aux oiseaux nicheurs en falaise ; 2) Les milieux ouverts et semi-ouverts, essentiels pour l'alimentation des rapaces et la nidification de nombreuses espèces ; 3) Les milieux agricoles, supports de nidification pour des espèces rares comme l'Outarde canepetière ; et 4) Les milieux forestiers, qui hébergent la Bondrée apivore, le Circaète Jean-le-Blanc et potentiellement l'Engoulevent d'Europe. Au centre-nord de la commune, la mosaïque paysagère de la Petite Crau offre une richesse remarquable en avifaune. Les enjeux globaux sur la commune sont jugés très forts, en particulier vis-à-vis des habitats ouverts, des chauves-souris et de l'avifaune agricole.

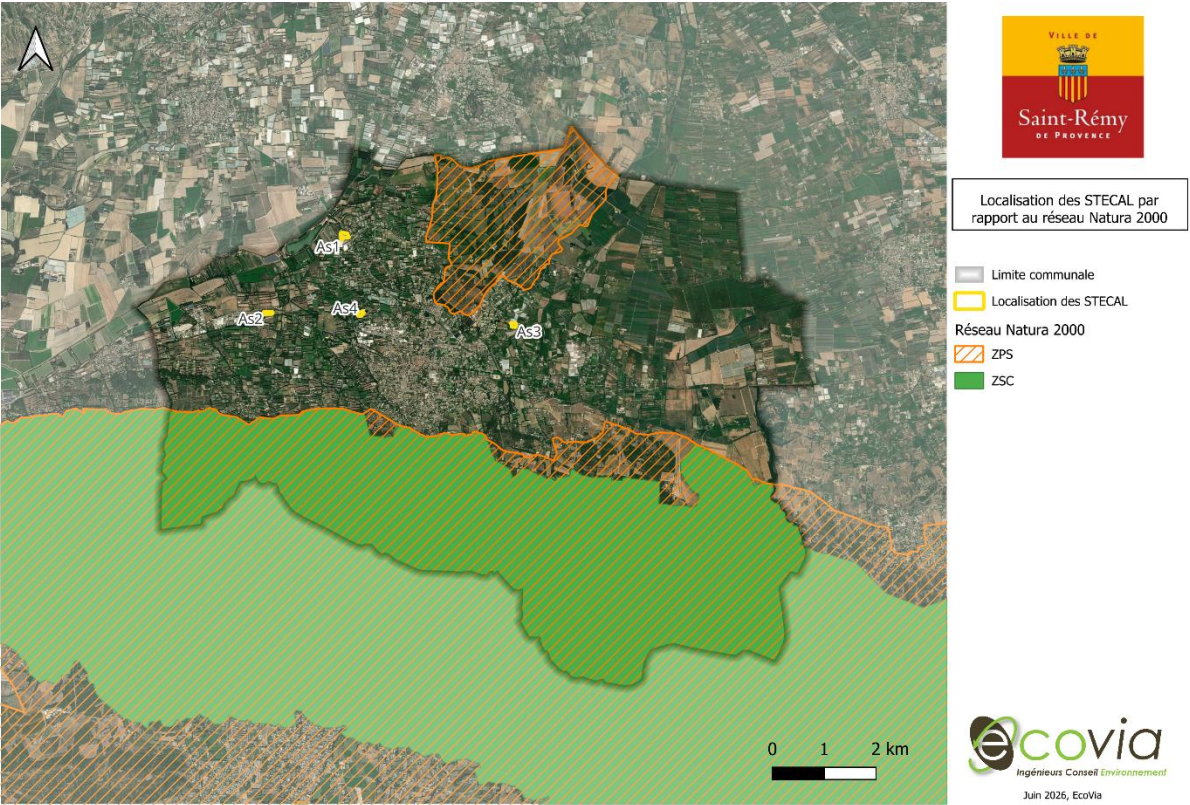
Localisation des projets par rapport aux sites Natura 2000

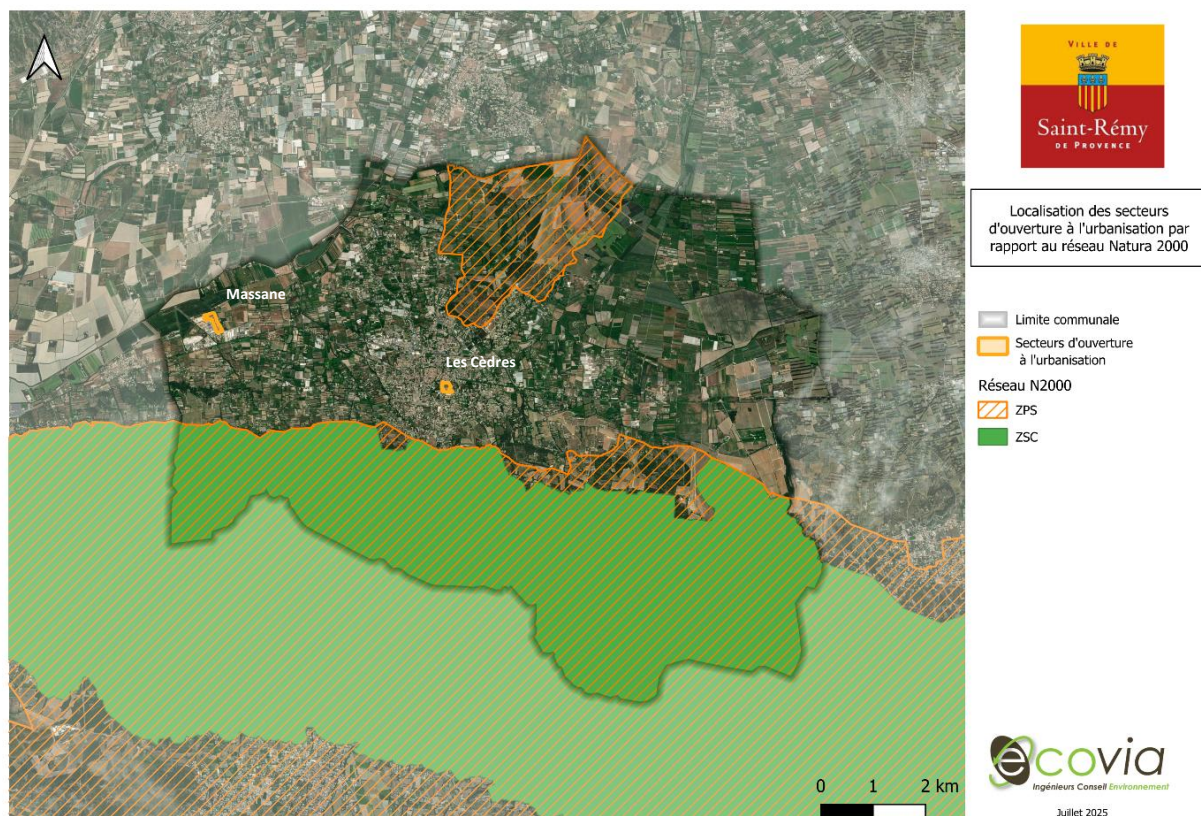
Cette étude d'incidence simplifiée au titre de Natura 2000 traite des incidences potentielles de la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence, vis-à-vis des sites Natura 2000.

Le tableau suivant localise les secteurs de projets par rapport aux sites Natura 2000.

Projets issus de la modification n°2 du PLU	Localisation des secteurs par rapport au site Natura 2000 ZPS Les Alpilles – FR9312013	Localisation des secteurs par rapport au site Natura 2000 ZSC/SIC Les Alpilles – FR9301594
STECAL AS1	1 500 m	3 200 m
STECAL AS2	2 000 m	2 000 m
STECAL AS3	650 m	2 100 m
STECAL AS4	1 400 m	1 800 m

Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe (Massane)	1 700 m	1 700 m
Rectification du périmètre de la zone 1AUha (Les Cèdres)	1 000 m	1 000 m





Analyse des incidences des projets sur les sites Natura 2000

Les incidences du projet de modification n°2 du PLUi de Saint-Rémy-de-Provence ont été recherchées au regard des différents éléments de vulnérabilité de l'ensemble des périmètres Natura 2000 présents sur le territoire de Saint-Rémy-de-Provence. L'analyse a porté aussi bien sur les incidences permanentes, généralement en lien avec les aménagements (artificialisation des sols, remblaiement de zones humides, pollution lumineuse, rejets d'eaux usées, nuisances sonores induites par l'augmentation de la fréquentation du site, etc.) que temporaires et donc majoritairement relatives à la phase de chantier (pollutions accidentelles – aquatiques, atmosphériques, terrestres -, tassement des sols à proximité, nuisances sonores, dérangement d'espèces faunistiques, etc.) susceptible d'être induit.

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de Saint-Rémy-de-Provence a été approuvé le 18 décembre 2018 et a depuis fait l'objet de modifications. Dans le cadre de la gestion continue de ce document d'urbanisme, il a été jugé nécessaire d'apporter des évolutions pour corriger des erreurs matérielles, intégrer de nouvelles études et projets, ainsi que des recensements d'éléments à préserver.

Plusieurs évolutions portées par la présente modification n°2 sont susceptibles d'entraîner des incidences potentielles sur le réseau Natura 2000, nécessitant ainsi une analyse au titre de Natura 2000, portant notamment sur :

- Les ouvertures à l'urbanisation
- Les STECAL

Le reste des évolutions introduites par cette modification n°2 concerne des ajustements mineurs du règlement graphique et écrit, ainsi que des clarifications ponctuelles sur certains secteurs de projet (identification de bâtiments pouvant changer de destination, suppression de périmètres, évolutions de zonage en lien avec la réalisation de projets de logement, etc.). Ces modifications s'inscrivent exclusivement sur des secteurs déjà anthropisés, en continuité directe de l'urbanisation existante, et

sur des emprises de faible superficie. Elles ne génèrent, de ce fait, **aucune incidence notable sur les sites Natura 2000**, ni en termes de perte ou d'altération d'habitats, ni de perturbation significative des espèces d'intérêt communautaire.

NB : L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 développée ci-après est menée pour chacun des secteurs susceptibles de générer des incidences, en prenant en compte les deux types de sites concernés (ZSC et ZPS). Leur superposition spatiale permet une lecture croisée et une évaluation conjointe des incidences potentielles.

Analyse des incidences des ouvertures à l'urbanisation sur les sites Natura 2000 de type ZSC et ZPS « Les Alpilles »

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

Dans le cadre de la modification n°2 sur ce secteur seul le principe d'accès, matérialisé au sud de la zone, est remplacé au niveau des voies en attentes, déjà réalisées lors de l'extension n°2 de la Massane. Afin de mieux encadrer le développement des activités, le règlement du PLU est modifié afin de cibler plus particulièrement l'artisanat, l'industrie et le tertiaire en zone 1AUE. La possibilité de réaliser des logements de fonction destinés à la direction, la surveillance ou le gardiennage, est supprimée afin d'éviter la transformation sur le long terme de ces logements en lieu d'habitat pérenne au sein des ZAE.

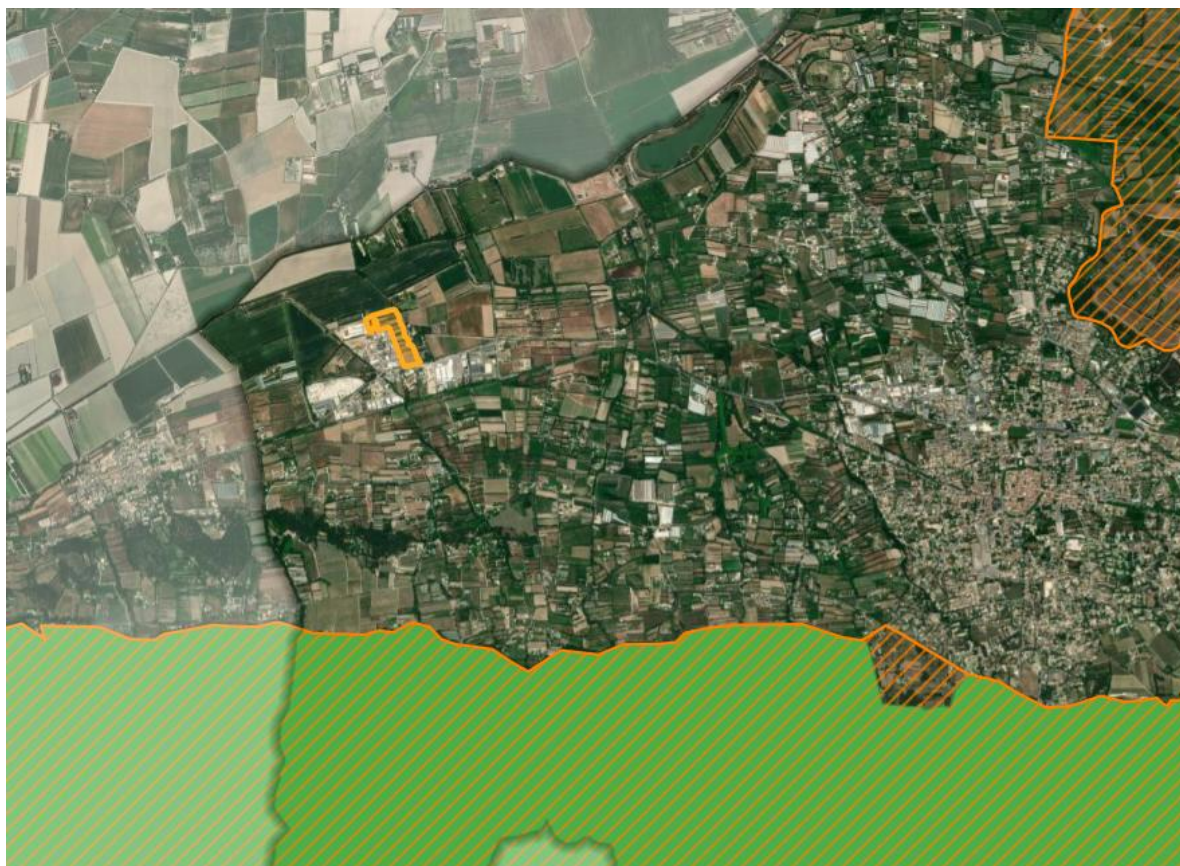


Figure 5 : Localisation du secteur par rapport aux sites Natura 2000

Secteur	Surface	Habitats concernés et biodiversité associée	Incidences potentielles vis-à-vis de Natura 2000
Ouverture à l'urbanisation d'une zone	4,71 ha	Le secteur se compose de prairies de pâtures et de monocultures séparées par des haies de feuillus ou de résineux, en grande partie	La modification vise à encadrer le développement de la zone en supprimant la possibilité de réaliser des logements de fonction, ce qui limite le risque de pérennisation de

économique 2AUe	monospécifiques. Ces haies présentent peu d'enjeux écologiques du fait de leur caractère monospécifique et de leur faible largeur. - Faune : Choucas des tours, Potentialité de présence de chiroptères ; - Flore : Cyprès, Micocoulier, Ailanthé glanduleux, Canne de Provence, et cortège classique des friches agricoles : Folle avoine, Ronce, Inule visqueuse... Les habitats peuvent participer aux continuités écologiques, mais sont significativement dégradés. Les grillages, murs, bâtis d'habitation ou de la zone d'activité font cependant obstacle au déplacement des espèces. Présence de Canne de Provence en bordure de fossés, mais pas de trace d'humidité flore en dehors de cette espèce. Les fossés sont en eau pour une partie d'entre eux.	l'habitat au sein de la zone d'activités. Cette évolution contribue à prévenir les effets d'artificialisation durable pouvant perturber les continuités écologiques locales. En parallèle, la définition du principe d'accès permet de structurer l'aménagement sans introduire de nouvelles ruptures physiques majeures. Compte tenu de la localisation en continuité de l'urbanisation existante, de la superficie limitée du secteur (4,71 ha), de l'absence d'habitats naturels d'intérêt communautaire ou d'espèces protégées avérées, et du retrait de dispositions pouvant favoriser l'installation humaine pérenne. Incidences positives. Cette modification limite l'artificialisation durable et préserve les continuités écologiques, tout en encadrant l'accès sans créer de nouvelles ruptures physiques.
--	---	---

Rectification du périmètre de la zone 1AUha

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

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

Secteur	Surface	Habitats concernés et biodiversité associée	Incidences potentielles vis-à-vis de Natura 2000
Rectification du périmètre de la zone 1AUha	0,11 ha	Le secteur est localisé à plus de 1150 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche. Ce secteur correspond à un jardin privé arboré (feuillus) non visible depuis l'extérieur. Il est entouré d'un mur et d'habitations, limitant sa fonctionnalité et son attractivité écologiques. Le secteur est bordé au sud par une haie de feuillus (chênes). Trame arborée dominée par les feuillus (chêne). À noter la présence d'espèces ornementales et exotiques envahissantes, comme l'Ailante.	Le secteur concerné, d'une surface très réduite (0,11 ha), est situé à plus de 1150 mètres du site Natura 2000 le plus proche. Il s'agit d'un jardin privé fermé, déjà aménagé, peu visible de l'extérieur et ceinturé par un mur et des constructions. Cette configuration limite fortement la perméabilité écologique du site et son potentiel de connexion aux continuités fonctionnelles. Le reclassement en zone UA ne génère aucun nouvel aménagement ni artificialisation supplémentaire : il s'agit d'un ajustement du zonage visant à supprimer une enclave non mobilisable dans la zone d'urbanisation future. Incidence non significative.

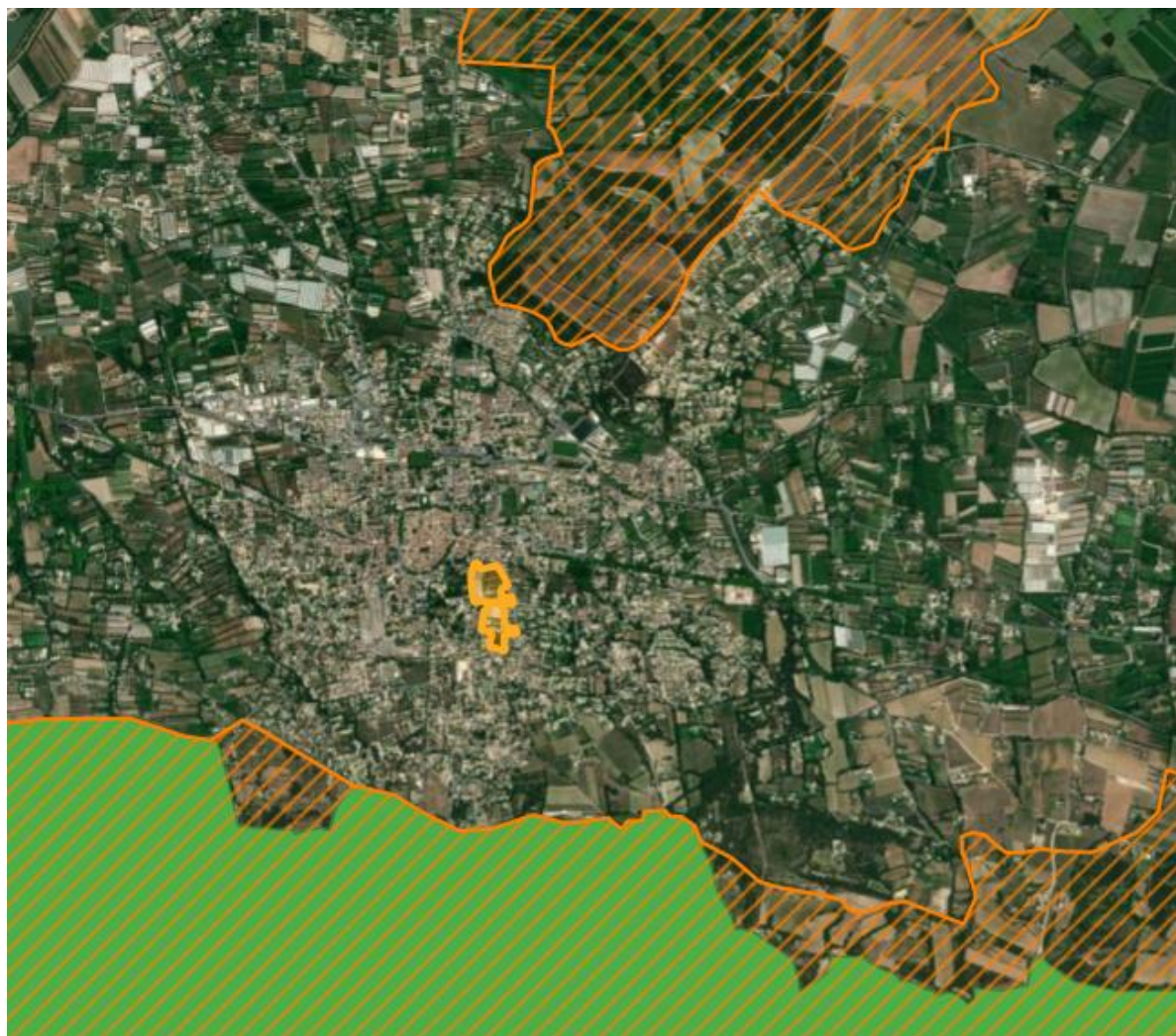
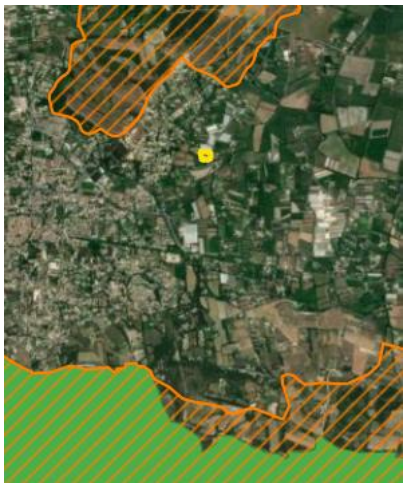
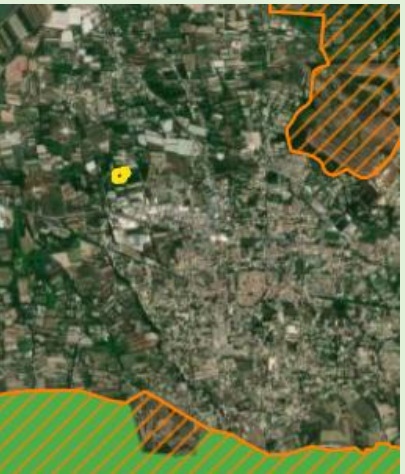


Figure 6 : Localisation du secteur par rapport aux sites Natura 2000

Analyse des incidences des créations de STECAL sur les sites Natura 2000 de type ZSC et ZPS « Les Alpilles »

Projets	Localisation	Surface	Remarque	Habitats concernés et biodiversité associée	Incidences potentielles vis-à-vis de Natura 2000
STECAL 1 – Extension d'une entreprise de conditionnement de bois		1,49 ha	Projet de réalisation d'un nouveau bâtiment dans le cadre d'une activité de fabrication et recyclage de matériaux de conditionnement (palette bois principalement). L'objectif du projet est de permettre le développement de l'activité sur site ainsi qu'une production modernisée et aux normes de sécurité et de santé. Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.	Le secteur est localisé à 1 500m de la ZPS « Les Alpilles ». Le secteur est peu favorable aux espèces d'intérêt communautaire.	Le projet concerne un secteur déjà artificialisé, en continuité d'une entreprise existante, sans emprise sur des milieux naturels ou agricoles. Situé à 1 500m de la ZPS des Alpilles, il ne présente ni enjeux floristiques ni faunistiques significatifs, et ne participe pas aux continuités écologiques. Incidence non significative. Secteur de faible surface et non fonctionnel d'un point de vue écologique (secteur non naturel).
STECAL 2 – Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma		0,83 ha	Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique. L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal.	Le secteur est localisé à plus de 1900 mètres au nord du site Natura 2000 le plus proche. Le secteur correspond à un espace privé accueillant une entreprise et des pelouses/prairies rases entretenues associées, bordé de haies de Cyprès. Ce secteur est peu fonctionnel et peu attractif d'un point de vue écologique. Il peut néanmoins servir ponctuellement de zone de chasse pour certaines espèces, dont des espèces à	Le secteur, localisé à plus de 1900 mètres du site Natura 2000 le plus proche, est déjà occupé par une entreprise et des espaces entretenus. Bien que des haies et un fossé humide soient présents en bordure, l'emprise reste peu fonctionnelle écologiquement et faiblement connectée aux continuités. Le STECAL prévoit par ailleurs de préserver la haie au nord. Incidence non significative. La faible superficie du secteur, combinée à son caractère anthropisé, offre peu d'espace capable d'accueillir des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

				enjeux comme les chiroptères. - Faune : Potentialité de présence de chiroptères. - Flore : Cyprés, Canne de Provence Ce secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire. Il est bordé de grillages. Fossé humide en bordure est du secteur. Probabilité faible de présence de zone humide sur le reste du secteur.	
STECAL 3 – Extension d'un hôtel		0,65 ha	Projet d'extension de l'hôtel disposant de 13 chambres pour diversifier ses services et ses activités tout au long de l'année. L'objectif est de disposer de salles de réunion pour l'organisation d'évènements professionnels. L'extension aura un caractère limité et sera située en continuité immédiate des bâtiments existants. Les grands éléments végétaux patrimoniaux tels que les haies entourant la propriété et les platanes seront conservés. Le caractère naturel et agricole des abords de la propriété ne seront pas modifiés.	Ce secteur abrite un hôtel et présente donc un jardin entretenu avec une pelouse rase et une trame végétalisée taillée. Il est également bordé par des bosquets. Le caractère anthropique et entretenu du secteur limite la fonctionnalité écologique du secteur. Les enjeux écologiques se concentrent aux abords du périmètre. Le site ZPS des Alpilles est localisé à 650m du secteur.	Incidence non significative. La faible superficie du secteur, combinée à son caractère anthropisé, offre peu d'espace capable d'accueillir des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

STECAL 4 – Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration		0,81 ha	Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.	Le secteur est localisé à plus de 1300 mètres au sud-ouest du site Natura 2000 le plus proche. Le secteur correspond au domaine de Chalamon et présente donc un jardin entretenu avec une pelouse rase et une trame végétale taillée. On retrouve également des alignements de platanes et quelques espaces arborés. En bordure ouest du secteur, on note la présence d'un ru et de sa ripisylve. Le caractère anthropique et entretenu du secteur limite la fonctionnalité écologique du secteur. Les enjeux écologiques se concentrent au niveau du ru à l'ouest du secteurs et de sa ripisylve. Le ru peut participer aux continuités écologiques du territoire . Le reste du secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire. Le caractère anthropique limite le déplacement des espèces.	Le secteur, déjà aménagé et entretenu, est situé à plus de 1300 mètres du site Natura 2000 le plus proche. Son caractère anthropisé limite sa fonctionnalité écologique. Les éventuels enjeux écologiques se concentrent sur la ripisylve du ru en bordure ouest, sans être directement impactés par le projet. Le STECAL prévoit par ailleurs de préserver ce ru, sa ripisylve et d'assurer une zone tampon d'au moins 10 mètres de protection. De plus, la trame arborée du secteur sera préservée. Incidence non significative. La faible superficie du secteur, combinée à son caractère anthropisé, offre peu d'espace capable d'accueillir des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Conclusion des incidences sur les sites Natura 2000

Au vu de la distance des sites Natura 2000, du caractère anthropisé des zones voisines, de la surface impactée par les projets et des mesures prises, l'urbanisation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation et des STECAL n'impliquera pas d'incidences significatives susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire concernées.

Au contraire, le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe vient encadrer le développement de la zone en supprimant la possibilité de réaliser des logements de fonction et vient définir des structures d'aménagement respectueuses des ruptures physiques et de la continuité écologique.

La modification n°2 du PLU de Saint-Remy-de-Provence n'est donc pas susceptible d'entraîner des incidences significatives de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et/ou des habitats ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 situés sur ou à proximité du territoire communal.

Mesures d'évitement et de réduction

En plus des mesures proposées tout au long du rapport, d'autres mesures ERC générales sont proposées par la suite afin d'intégrer la totalité des enjeux écologiques et ainsi réduire voire éviter les impacts résiduels sur ce secteur. Ces mesures concernent notamment la phase d'aménagement et des taxons protégés dont la présence est potentielle au sein ou à proximité du secteur de projet.

N.B. Les mesures proposées à la suite ne sont pas exhaustives.

Mesures concernant les travaux :

- Il est fortement recommandé que le démarrage des travaux se fasse en dehors des périodes de reproduction des espèces d'intérêt communautaire autrement dit pas au printemps ni en été. Les travaux de remblais et de déblais devront débuter avant le début de la saison de reproduction des espèces afin de ne pas détruire d'espèces nichant ou se reproduisant au sol.
- Il est préconisé que tout dépôt de matériel (terre, sable, etc.) nécessaire à la réalisation des aménagements soit bâché afin de limiter au maximum les pollutions atmosphériques qui seront générées lors de la phase de chantier (effet temporaire) tant pour les habitants que pour les milieux naturels alentour.
- Il est également recommandé que l'ensemble des mesures destinées à éviter toute pollution accidentelle des milieux lors des travaux soient prises : utilisation de matériaux locaux pour éviter l'apport et la dissémination de plantes exotiques envahissantes, utilisation de véhicules équipés de kits de dépollution en cas de fuite de carburant, huile ou autres matériaux, traitement des eaux usées, collecte des déchets, cadrage des zones de dépôts...
- Il est recommandé que l'emprise du chantier soit réduite au maximum et clairement délimitée afin de limiter les impacts sur les habitats naturels et les habitats d'espèces. Pour ce faire, la mise en défens des espaces à préserver devra se faire en amont des travaux afin d'éviter que les engins de chantiers et les ouvriers ne circulent sur les zones devant être préservées. Cette mesure devra être mise en place avant le démarrage des travaux et maintenue durant toute la phase de travaux.
- De plus, les installations de chantiers, la base de vie, etc. devront être installées en dehors des secteurs et de préférence (si possible) à plus de 100 mètres de distance des secteurs ayant été jugés sensibles. De même, les zones de stockage devront être réalisées sur des aires spécifiques, confinées, éloignées de ces milieux sensibles afin d'éviter les apports de poussières ou d'eaux de ruissellement.
- En plus de cela, un système de barrières semi-perméables pourra être mis en place afin de limiter au maximum l'accès au chantier aux animaux tout en permettant à ceux situés au sein de la zone de travaux d'en sortir.
- Afin de réduire le risque de destruction d'individus, le déboisement et défrichement devront se faire en différentes étapes : Débroussaillage de la strate arbustive (sous-bois) et des secteurs buissonnants suivi de l'export immédiat des coupes au sol hors du site ; abattage et débardage des arbres avec des engins plus lourds après une semaine calendaire.
- Afin de réduire les incidences vis-à-vis des différentes espèces de chiroptères fréquentant les différents secteurs, il est recommandé qu'aucun éclairage nocturne ne soit mis en place pendant la phase travaux ainsi qu'en dehors de la phase de travaux. Si des travaux de nuit s'avèrent nécessaires, des mesures seront prises conformément aux conseils d'un écologue.

Mesures d'évitement et de réduction spécifiques aux chiroptères

Du fait de l'utilisation des espaces agricoles et boisés par certaines espèces de chiroptères que ce soit pour chasser ou encore se déplacer et de leur sensibilité, la présence de ce taxon est potentielle au niveau des prairies et des espaces boisés. Il est recommandé de maintenir les arbres à cavité présents

au sein du site. De plus, il est recommandé le passage d'un chiroptérologue afin de déterminer la présence ou l'absence de ce taxon. Si sa présence est avérée, le chiroptérologue proposera des mesures d'évitement et de réduction adaptées comme le démarrage de la phase de chantier en dehors de la période d'hibernation et de reproduction de ce taxon qui est de septembre à mars.