

# ARLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### EDITO

## Un nouveau projet de territoire pour Arles

Nous engageons la révision de notre Plan d'Occupation des Sols. Adopté en 2001, celui-ci était devenu, après 10 modifications et la publication du Plan de Prévention du Risque Inondation, obsolète. Notre nouveau Plan Local de l'Urbanisme sera approuvé en 2017. Il guidera le développement urbain de notre commune pour les 15 prochaines années.



Nous dessinons la ville que nous souhaitons, à l'horizon 2030.

Une première étape a été franchie. Au mois de juin, nous avons présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il précise les orientations retenues, en matière d'habitat, de développement économique, agricole et commercial, de mobilités et dans les domaines des infrastructures publiques, des équipements de loisirs et des connexions numériques.

Notre ambition est simple. Nous souhaitons qu'Arles et ses villages restent une commune conviviale, dynamique, où il fait bon vivre. Pour cela, nous voulons respecter un juste équilibre entre le passé et le futur, entre la nature et la ville, entre l'agglomération et les villages ou encore entre toutes les fonctions et les formes urbaines.

Notre commune est inscrite au patrimoine mondial de l'humanité. C'est une chance extraordinaire. C'est aussi une obligation qui impose de nouveaux comportements, en particulier en matière de déplacements. La reconquête des quais du Rhône, des berges des canaux et des voies ferrées désaffectées favoriseront de nouvelles formes de mobilité. Notre commune dispose de richesses environnementales exceptionnelles. Il nous faut, tout à la fois, les préserver et les valoriser.

Notre avenir urbain s'appuie sur la valorisation d'espaces aujourd'hui en friches. La plaine de Montmajour au Nord, les sites Arles Rive droite (Trinquetaille) à l'Ouest, des Minimes en cœur de ville, du champ de tir de Pont de Crau à l'Est et de l'ancienne zone industrielle au Sud sont les secteurs où se bâtira l'avenir de notre cité. De même, les villages de Crau, comme de Camargue, doivent bénéficier d'un développement urbain et économique, qui améliorent la qualité de vie de celles et ceux qui ont choisi d'y vivre.

Les enjeux liés au nouveau Plan Local d'Urbanisme sont multiples. Ils ont été exposés à un grand nombre d'entre vous lors de nos échanges et de nos rencontres. Désormais, il nous appartient de les traduire en règles d'urbanisme qui assureront, à chacune et chacun d'entre nous, les moyens de notre épanouissement.

**Hervé SCHIAVETTI**  
Maire de la ville d'Arles

**David GRZYB**

1<sup>er</sup> vice-président de la Communauté d'Agglomération, Conseiller Municipal délégué aux grands projets urbains, à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire, au développement économique et aux politiques foncières.

Prenant la suite du Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définira la stratégie du développement urbain de la Ville et en fixera les règles pour les 15 à 20 prochaines années.

Parlez-vous  
**PLU ?**

### ► PLU

#### PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

### ► SCOT

#### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification à l'échelle du Pays d'Arles. Il remplace l'ancien schéma directeur en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000.

### ► PLH

#### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'Arles. Il est établi par l'ACCM (Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagne), en Collaboration avec l'Etat.

### ► PPRI

#### PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est un document émanant de l'autorité préfectorale, définissant les règles de constructibilité en zone inondable.

# UN PLU, POUR QUOI FAIRE ?

Le PLU détermine des règles de construction applicables à tous les secteurs de la ville. Il touche aussi bien la question des espaces verts, que celle des équipements publics, de la hauteur des bâtiments, des places de stationnement, de la répartition des logements, de la présence de bureaux, etc. Il permet donc d'orienter l'évolution de la ville sur le long terme, dans une perspective de développement durable et solidaire.

Conforter le développement touristique de la commune, dynamiser son attractivité économique, préserver les espaces naturels et agricoles constitutifs du paysage arlésien, redynamiser les centres-de vie, intégrer une réflexion à propos des mobilités... sont autant d'enjeux qui se posent aujourd'hui au territoire communal et auxquels le futur PLU devra répondre !

## 4 ÉTAPES INCONTOURNABLES

**1** **OBSERVER LE TERRITOIRE**  
PREMIER TRIMESTRE 2015  
Le diagnostic

**2** **CHOISIR UN CAP**  
SECOND TRIMESTRE 2015 |  
Le Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables

**3** **DÉFINIR DES RÈGLES**  
TROISIÈME TRIMESTRE 2015  
Le règlement et le zonage

**4** **VALIDER LE PROJET**  
ANNÉE 2016 |  
L'enquête publique et l'approbation

### LE PLU RÉGULE LOCALEMENT L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET SES MULTIPLES COMPOSANTES...

Il a une influence sur les différents aspects de notre vie quotidienne :

- Logement
- Economie
- Déplacements
- Stationnement
- Espaces publics
- Équipements publics : sportifs, culturels, scolaires...

**LA LOI ALUR : accès au Logement et un Urbanisme Rénové**  
(complétée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)

Pour répondre à la crise du logement, elle demande aux communes d'optimiser l'espace urbain. Le PLU d'Arles devra trouver des solutions à la pression foncière tout en favorisant une utilisation économe et équilibrée des espaces.



## QUEL DIAGNOSTIC POUR LE PLU D'ARLES ?

Préalable indispensable à l'élaboration du PLU, le diagnostic territorial repose sur un état des lieux de la situation actuelle du territoire dans tous les domaines (habitat, économie, équipement, déplacement, patrimoine, environnement...) et permet de dresser un bilan des atouts et contraintes de la commune. Cet état des lieux crucial du territoire est aussi

l'occasion de définir les enjeux et les problématiques spécifiques à la commune. Elle est notamment élaborée à partir d'analyses statistiques et documentaires, de visites de terrain, de rencontres avec les partenaires du territoire et les habitants.

### VERS UN RENOUVEAU DÉMOGRAPHIQUE

La ville d'Arles possède une croissance démographique timide depuis le milieu des années 1970. Les apports migratoires sont faibles et le nombre de personnes par ménage diminue en raison du vieillissement de la population et des changements de mode de vie. En 2012, la commune comptait 52 439 habitants\* mais, alors que la région bénéficie d'une très forte attractivité, Arles est moins attractive. Une des volontés du PLU sera de renouer avec la croissance démographique.

Le parc de logements devra être adapté afin de correspondre aux nouveaux besoins tout en s'adaptant aux contraintes qui s'imposent au territoire : qualité des sols ou inondation, notamment liées au PPRI. Après avoir connu un rythme de construction élevé dans les années 1970 (en lien avec les besoins générés par les apports de population à la suite, entre autres, du rapatriement des Français d'Algérie ou du projet du Port de Fos), la croissance du parc de logements arlésien se caractérise par une progression plus modérée mais constante (autour de 1% de croissance annuelle depuis une vingtaine d'années). Depuis 2006 la ville d'Arles connaît une véritable accélération du rythme de production de logement : 300 logements par an entre 2006 et 2011 : un parc équilibré avec 56% du parc de la commune qui est en logements individuels correspondant à 50% de propriétaires et locataires. Avec un taux de vacance en augmentation (8,4% du parc en 2011), le PLU d'Arles devra trouver les moyens de répondre aux enjeux de demain.

### ZOOM SUR LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

#### RENOUER AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- Une croissance timide depuis 1975
- Des apports migratoires faibles : une perte d'une centaine d'habitants par an
- Une taille des ménages qui diminue : 3,3 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2011 du fait de la décohabitation, du vieillissement et de l'évolution des modes de vie
- Un vieillissement progressif freiné par l'arrivée de familles avec enfants

#### ADAPTER ET REQUALIFIER LE PARC DE LOGEMENT

- Une accélération du rythme de production depuis 2006 : 300 logements par an entre 2006 et 2011
- Un parc équilibré : individuel et collectif (56%), propriétaires et locataires (50%)
- Un parc de résidences secondaires peu développé malgré l'activité touristique, mais en croissance depuis 2006
- Un parc de résidences principales construites avant 1948 et 24% avant 1915
- Un fort taux de vacance, en augmentation : 2 273 logements vacants en 2011 (soit 8,4% du parc contre 6,90% en 2006)
- Une 7<sup>ème</sup> OPAH (2010-2015) qui a favorisé la réhabilitation des centres anciens
- Un parc locatif social concentré dans les quartiers d'extension du centre-ville

\*source : Recensement de la population 2012 - Limites territoriales au 1<sup>er</sup> janvier 2014

## ARLES, UNE VILLE DE GRANDS ÉQUIPEMENTS

Arles est une ville de grands équipements qui recouvre trois réalités nommées ville pays, ville active et ville hameaux. Chacune de ces facettes de la ville possède des enjeux qui lui sont propres. La ville pays est un cœur de vie possédant de nombreux pôles d'attraction (touristique, universitaire, service, santé, culturel) source d'un rayonnement important. Le PLU s'attachera à conserver ce rayonnement. La ville active est un bassin de vie où la dimension associative est prégnante. C'est pourquoi, un des objectifs du PLU sera de soutenir et doper l'économie sociale et solidaire. Enfin, la ville hameaux est constituée d'une multitude de villages à l'écart de l'agglomération. Le PLU tâchera de garantir l'accès aux équipements et aux services à leurs populations afin de ne pas les isoler.



## LES DÉPLACEMENTS EN VOITURE MAJORITAIRES

La population arlésienne est attachée à l'utilisation de la voiture, utilisée dans 64 % des déplacements. Malgré cela, un des objectifs du PLU sera d'optimiser la desserte en transports en commun afin d'en favoriser l'usage et d'encourager la circulation piétonne et cycliste. Les automobilistes ne seront néanmoins pas laissés pour compte puisque de grands projets routiers destinés à remodeler l'accessibilité sont programmés.

### 🔍 ZOOM SUR LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

#### AGIR POUR UNE ACCESSIBILITÉ AMÉLIORÉE (& DURABLE)

- Un fort taux de déplacements journaliers : 4.47 déplacements par personne contre 3.90 dans le département
- Une utilisation forte de la voiture particulière : 64% de part modale
- Une desserte optimisable en transports collectifs
- Un usage de la marche et du vélo important et de nombreux aménagements réalisés : 7km de pistes cyclables, stationnement vélo, voie verte Via Rhôna...
- De grands projets routiers amenés à remodeler l'accessibilité : contournement autoroutier, doublement de la rocade Est, déviation RD35...

## UNE MUTATION ÉCONOMIQUE EN MARCHÉ

Un positionnement régional attractif, un patrimoine historique et naturel à l'origine d'un tourisme dynamique, des terres agricoles riches, des projets économiques et culturels innovants et un réseau commercial de proximité dense sont autant d'atouts que le PLU de la ville d'Arles entend pérenniser. Malgré des bases solides, de nombreux défis restent à relever comme le développement de l'emploi local dans un contexte de chômage élevé ou encore la valorisation du foncier économique libre, à travers notamment l'exploitation des anciennes friches industrielles.

Arles se situe dans un véritable delta, tant topographique qu'économique, à la croisée de Montpellier, Marseille et Valence.

À grande échelle, Arles se situe à proximité de Fos XXL, premier port français sur la façade méditerranéenne, de Marseille avec son rayonnement économique et culturel, de nombreux pôles et complexes économiques (Grans, Étang de Berre, Saint-Martin-de-Crau), ainsi que du rayonnement touristique-culturel d'Avignon et Nîmes. Arles, au carrefour de cette dynamique du territoire, défend un positionnement attractif :

- **Arles, ville créative** : par ses projets, ses structures et ses événements culturels de renom (Rencontres Internationales de la Photographie, fondation Van Gogh, future fondation LUMA) ;



- **Arles, ville UNESCO** : par ses monuments romains et romans : 8 monuments inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, un projet extension du périmètre en cours, 200 000 visiteurs au Musée départemental Arles antique en 2013.

Le tourisme se positionne ainsi comme un des leviers principaux de l'économie arlésienne prenant forme sous différents aspects :

- **Le tourisme vert** : agro-tourisme et tourisme vert avec le PNR de Camargue ;
- **tourisme culturel et patrimonial** dans le centre-ville ;
- **un projet de port de plaisance...**

Arles propose une capacité d'hébergement équivalente à 10 500 personnes (environ 20 % de la population) dont 54 % est marchande.

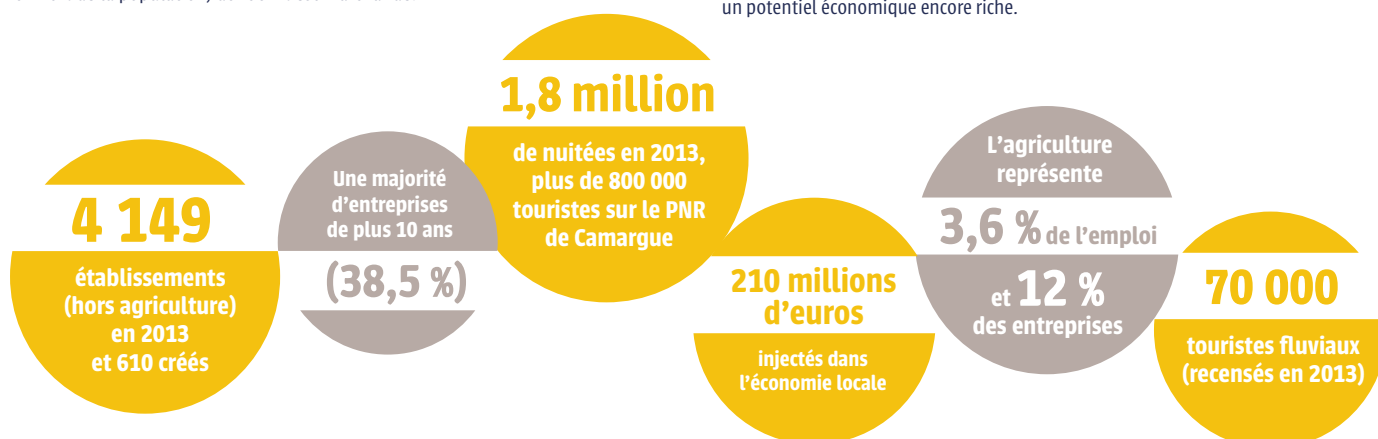


Les principaux sites économiques du territoire se concentrent sur l'agglomération dont une partie réside à Salin de Giraud, tournée vers l'activité salicole et chimique.

Les zones d'activités de l'agglomération sont globalement orientées par fonction. La ZI Sud et l'ouest de Trinquette sont des zones artisanales et industrielles, la zone d'activité de Fourchon est une zone commerciale et la ZI Nord mixe services et artisanat bien qu'une grande majorité de l'activité soit artisanale. La zone portuaire, au nord de l'agglomération est réservée à l'activité ayant un lien direct avec le fleuve (principalement du stockage de transit). Arles est aussi une ville dont l'économie commerciale de proximité est jugée bonne mais qui connaît une forte évasion des hameaux vers la ville.

Avec 2 géopays : la Crau (agneau IGP, foin de Crau IGP) et la Camargue (riziculture, blé, élevage taurin, viticulture, saliculture), l'agriculture représente une part non négligeable de l'économie d'Arles bien que 42% des 450 exploitations demeurent sans successeur.

Arles doit révéler et optimiser le foncier économique dissimulé : près de 10 hectares de foncier économique en « petites » friches, 73,6 hectares de foncier économique libre et/ou sous-utilisé, la définition de nouveaux enjeux pour le foncier économique par le PPR ou la relance de l'attractivité par le futur contournement autoroutier sont autant d'enjeux révélant un potentiel économique encore riche.



# ETUDIER LES ENJEUX PATRIMONIAUX, PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX POUR COMPRENDRE LES PERSPECTIVES DE DEMAIN

Située à l'embouchure du Rhône et à l'interface de trois entités paysagères de grand intérêt (Alpilles, Camargue et Crau) Arles dispose d'une multitude de milieux qui fondent toute la richesse du territoire. Ville unique de par sa dimension (75 000 hectares), elle l'est également grâce à sa mosaïque d'espaces naturels protégés qui constitue 80% de son territoire.

Pour protéger ces espaces, la ville d'Arles dispose de nombreux outils dont celui des réserves naturelles. Gérées par des associations, des collectivités locales ou des établissements publics, elles poursuivent trois missions indissociables : protéger les milieux naturels, ainsi que les espèces animales et végétales et le patrimoine géologique, gérer les sites et sensibiliser les publics.

Le territoire d'Arles a également la particularité d'être couvert à 76% par le Parc Naturel Régional de Camargue. Les Parcs Nationaux Régionaux (PNR) sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Le PLU doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional.

Le massif des Alpilles, arrière-plan paysager, marque l'horizon au Nord de la ville et de la Crau. Composé de montagnes calcaires et d'une flore dense (strates boisées et arbustives : pins d'Alep, chêne kermès, romarin, chêne vert, buis et garrigue), le massif constitue également un paysage agricole où cohabitent plusieurs types de cultures.

Au Sud des Alpilles la vaste plaine caillouteuse de la

Crau s'étend sur deux unités distinctes : la Crau verte (apparue suite à la création du canal d'irrigation de Craponne à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle) située au pied des Alpilles et la Crau sèche représentant la steppe originelle, désertique.

En plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité en milieu urbain, la nature en ville apporte de nombreux aspects utiles au développement urbain de la ville qui ne limite pas le végétal aux seuls aspects esthétique et écologique. La Trame Verte et Bleue peut être un outil pour répondre aux nombreux enjeux environnementaux auxquels est soumise la ville : pollution de l'air, réchauffement climatique, consommation importante d'énergie, gestion des eaux pluviales... A ces services environnementaux, il convient d'ajouter les bénéfices sociaux, esthétiques, hédonistes, culturels et éducatifs procurés par la nature. Elle participe par ailleurs à la conscience environnementale des habitants.

Le centre-ville étant densément urbanisé, l'implantation d'éléments de trame verte paraît complexe. Néanmoins sur les grands boulevards extérieurs et les pistes cyclables principalement situées au sud de la commune, la trame verte et bleue peut servir d'appui pour créer un ensemble cohérent alliant mode doux, développement du cadre de vie et trame écologique (ex : le canal de Craponne ou les emprises des anciennes voies ferrées).

## ZOOM SUR LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

### ARLES : UNE DIMENSION PATRIMONIALE DÉPASSANT L'ÉCHELLE NATIONALE

- **Préserver et valoriser le patrimoine**
- Un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en révision** (PSMV) : 92 hectares en centre-ville
- **92 monuments classés ou inscrits**, 63 ha de sites inscrits et classés : ville ancienne, abords de la gare (belvédère sur le Rhône), allée des Alyscamps
- **Chemin de St Jacques de Compostelle**
- **96% du territoire** couvert par des espaces naturels et agricoles

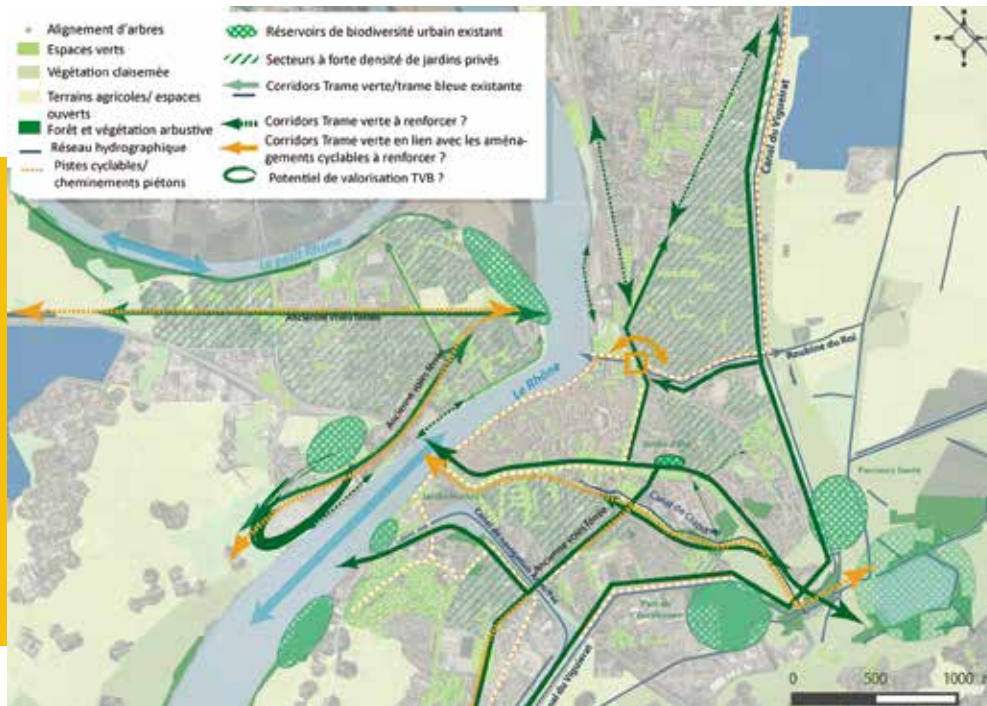
### L'AGGLOMÉRATION D'ARLES : UN DÉVELOPPEMENT CONTRAINT PAR DES ENJEUX LIÉS À L'EAU ET À LA QUALITÉ DES SOLS

- Un **PPRI** (Plan de Prévention du Risque d'inondation) prenant en compte le risque d'inondation par le Rhône et le risque de submersion marine.
- **Des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau** (nappe de Crau, principale ressource en eau potable)
- **Des extensions de réseaux eau potable et assainissement à anticiper**
- **Des sites et sols pollués vecteurs potentiels de pollution des sols et de l'eau**

## ZOOM SUR LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

### UNE TRAME VERTE ET BLEUE COMME SUPPORT DES VALEURS DU TERRITOIRE

- **Des réservoirs et corridors de biodiversité majeurs** identifiés :
- **Trame bleue** : le Rhône et les Salins à Salin de Giraud, Marais du Petit Clar, du Mas de Julian, de la Grand Mar, de Romieu...
- **Trame verte** : abords du Rhône, abords du canal de la vallée des Baux, Réserve Naturelle de l'Iton, espaces de nature des Coussouls de Crau, abords Vigueirat, Craponne
- **Des espaces verts publics, des réservoirs de biodiversité locaux** : parc urbains, jardins privés, alignements d'arbres, canaux...
- **Des éléments de fragmentation** : bâti diffus, autoroute et futur contournement



## FOCUS SUR LA CONCERTATION

La Ville d'Arles a souhaité mettre en place un dispositif d'élaboration du PLU ouvert et participatif en proposant :



### S'INFORMER

- Une rubrique dédiée sur [www.ville-arles.fr](http://www.ville-arles.fr) ou [www.plu-arles.com](http://www.plu-arles.com)
- Des articles réguliers dans « Arles Info »
- Des lettres d'information sur le projet à chaque étape
- Un dossier de présentation à l'Atelier d'urbanisme, 5 rue du Cloître et dans les mairies annexes.
- Une exposition évolutive et itinérante :
  - > Du 22 Septembre au 10 Octobre 2015 : salle des fêtes Saliers, rue des 3 fontaines – 13123 Saliers
  - > Du 13 Octobre 2015 à début 2016 : enclos Saint Césaire, impasse des Mourgues – 13200 Arles



### S'EXPRIMER & ÉCHANGER

- Des réunions publiques à chaque étape
- Des ateliers participatifs sur les principaux secteurs à enjeux du territoire
- Des Commissions extra-municipales avec les principales associations de la ville et les comités de quartier et de village
- Un registre d'expression à l'Atelier d'urbanisme, 5 rue du Cloître et dans les mairies annexes.



### CONTACT

Direction de l'Aménagement du Territoire  
Atelier d'urbanisme  
Téléphone : **04 90 49 35 37**  
5 rue du Cloître  
Bureaux ouverts au public  
**du lundi au vendredi 8h30/12h00 et 13h30/16h30.**