

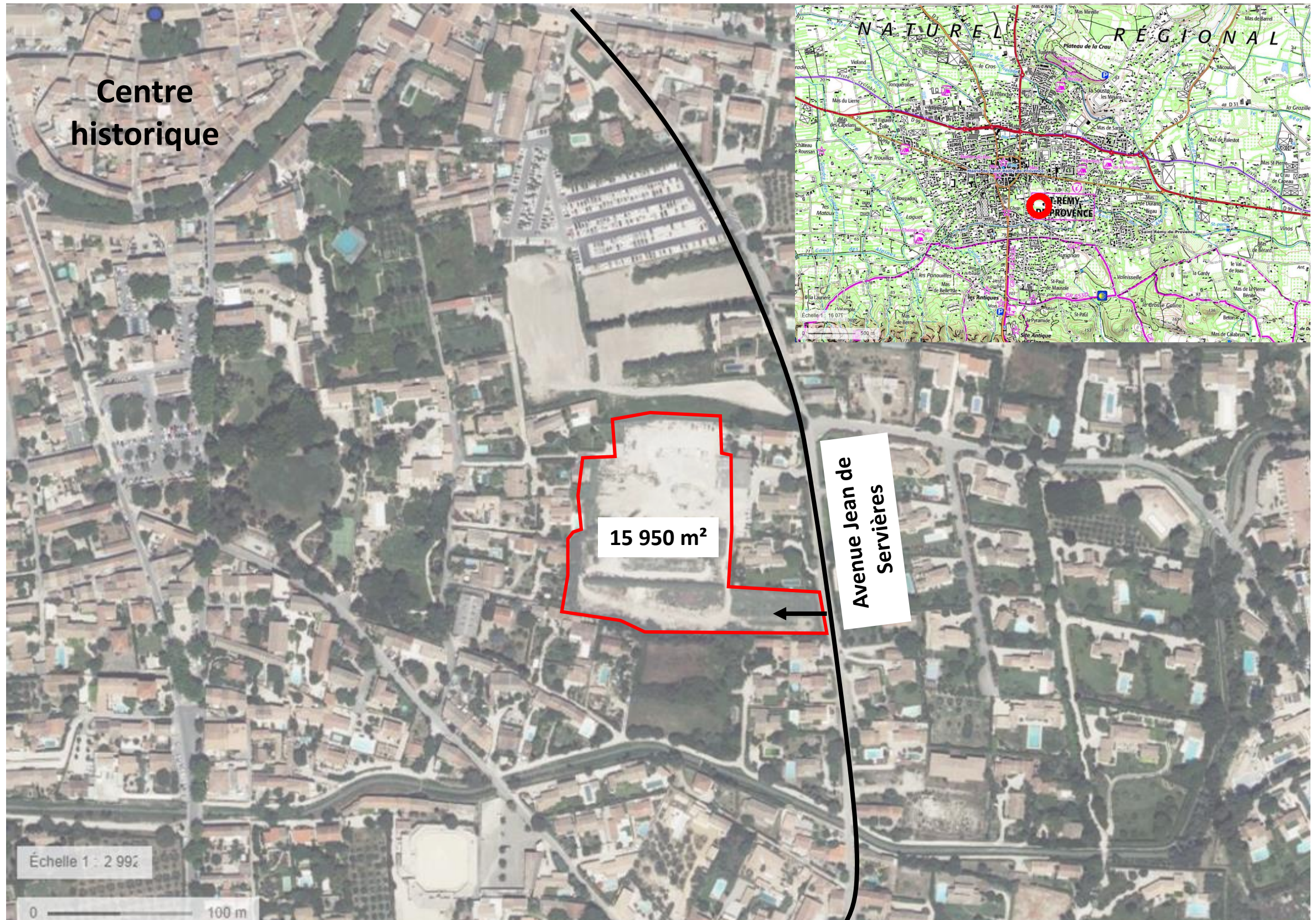
La Closerie Sainte-Estelle
SAINT REMY DE PROVENCE
Déclaration de projet Valant mise en compatibilité du PLU

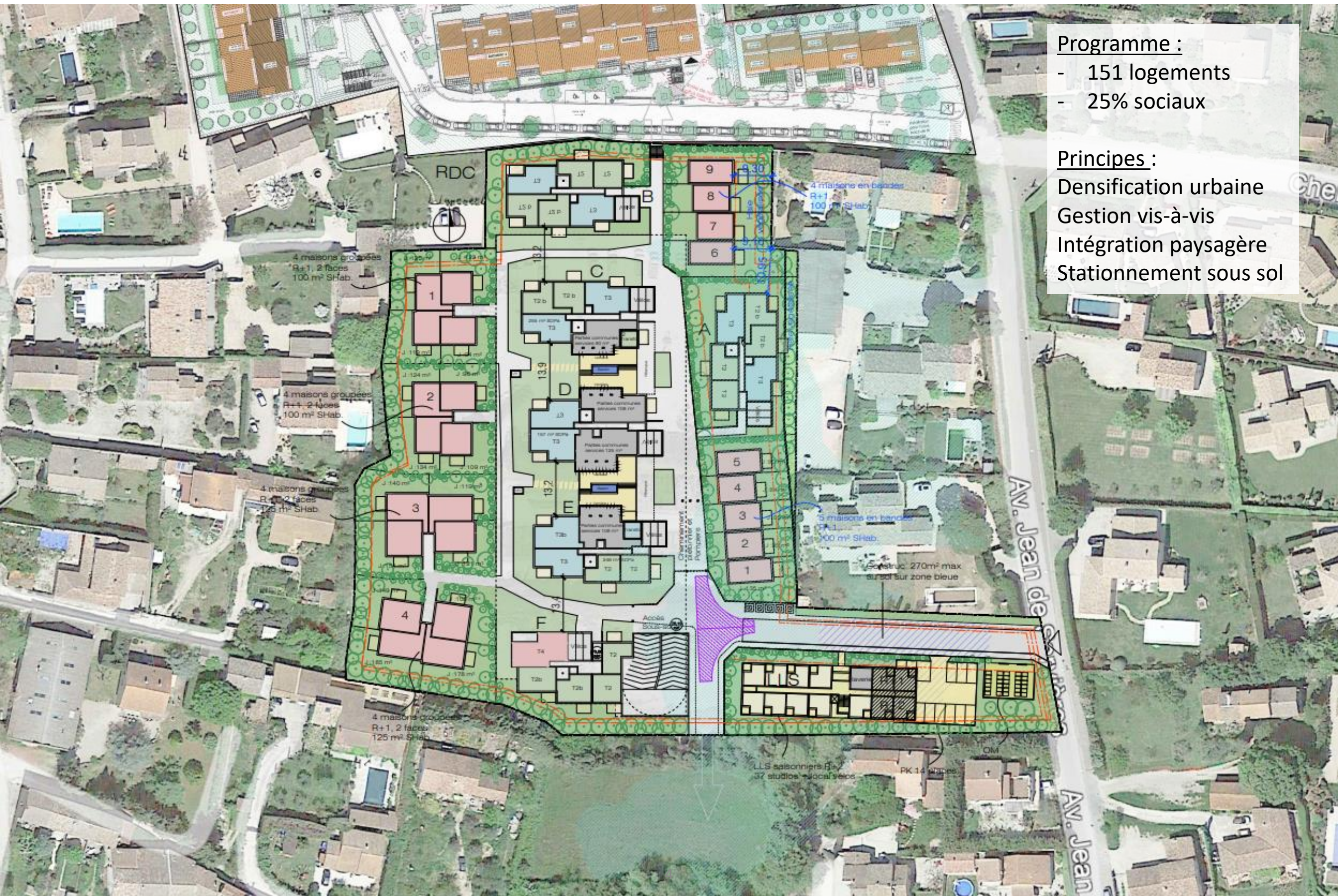


RÉUNION DU 24 SEPTEMBRE 2025

PRÉSENTATION DU PROJET

SITUATION





Programme :

- 151 logements
- 25% sociaux

Principes :

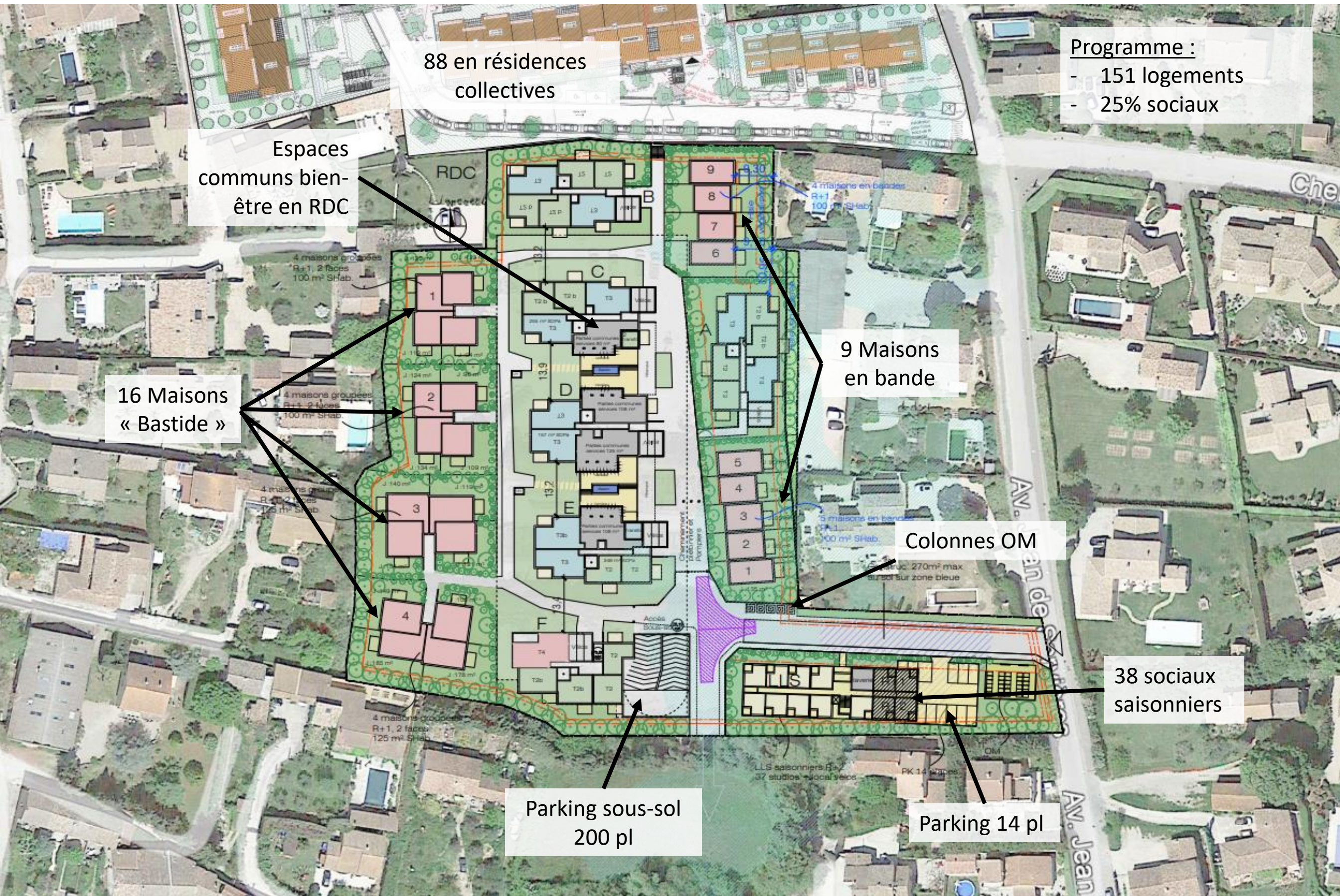
Densification urbaine

Gestion vis-à-vis

Intégration paysagère

Stationnement sous sol

PLAN DE MASSE



88 en résidences collectives

Espaces communs bien-être en RDC

Programme :
- 151 logements
- 25% sociaux

16 Maisons « Bastide »

9 Maisons en bande

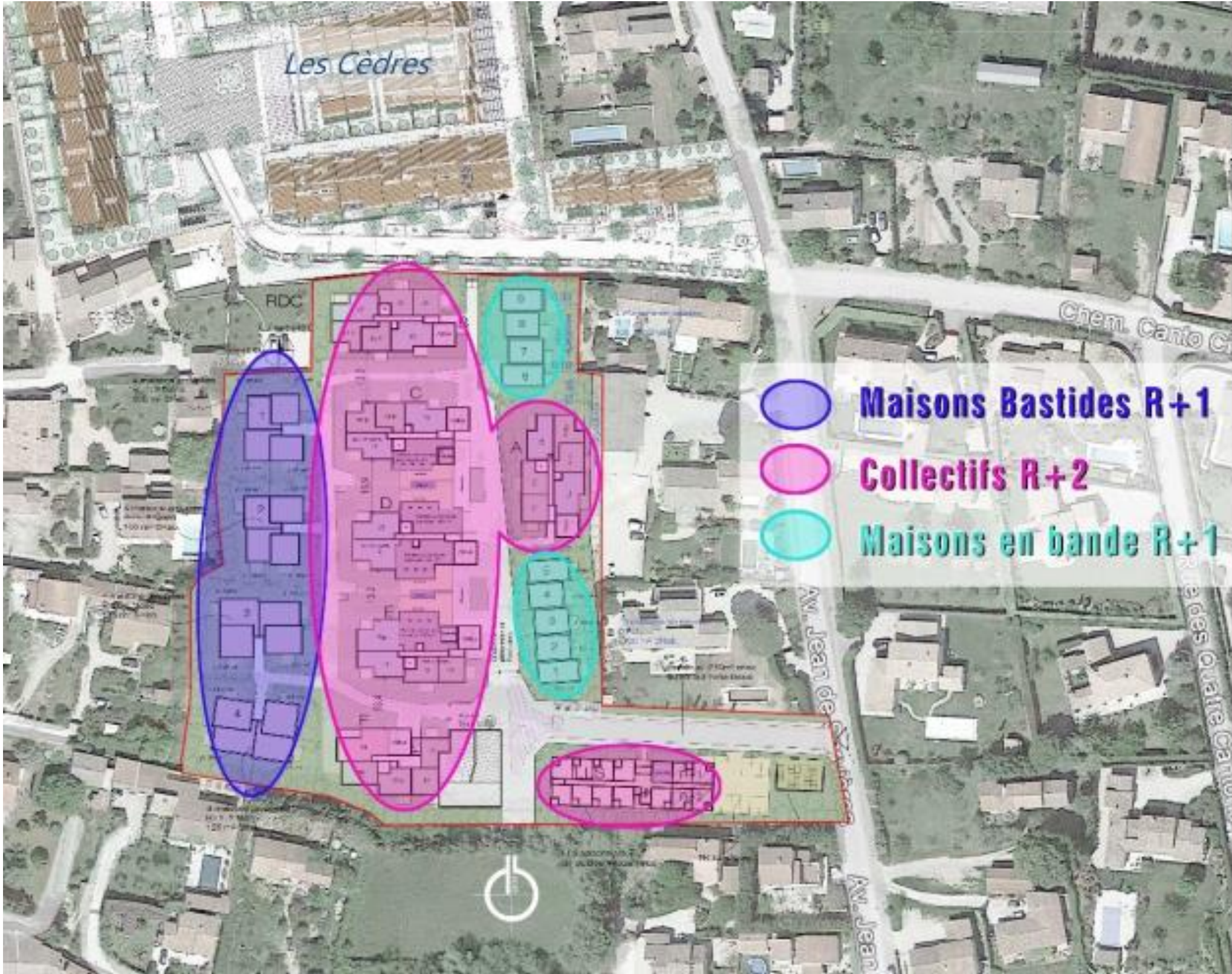
Colonnes OM

38 sociaux saisonniers

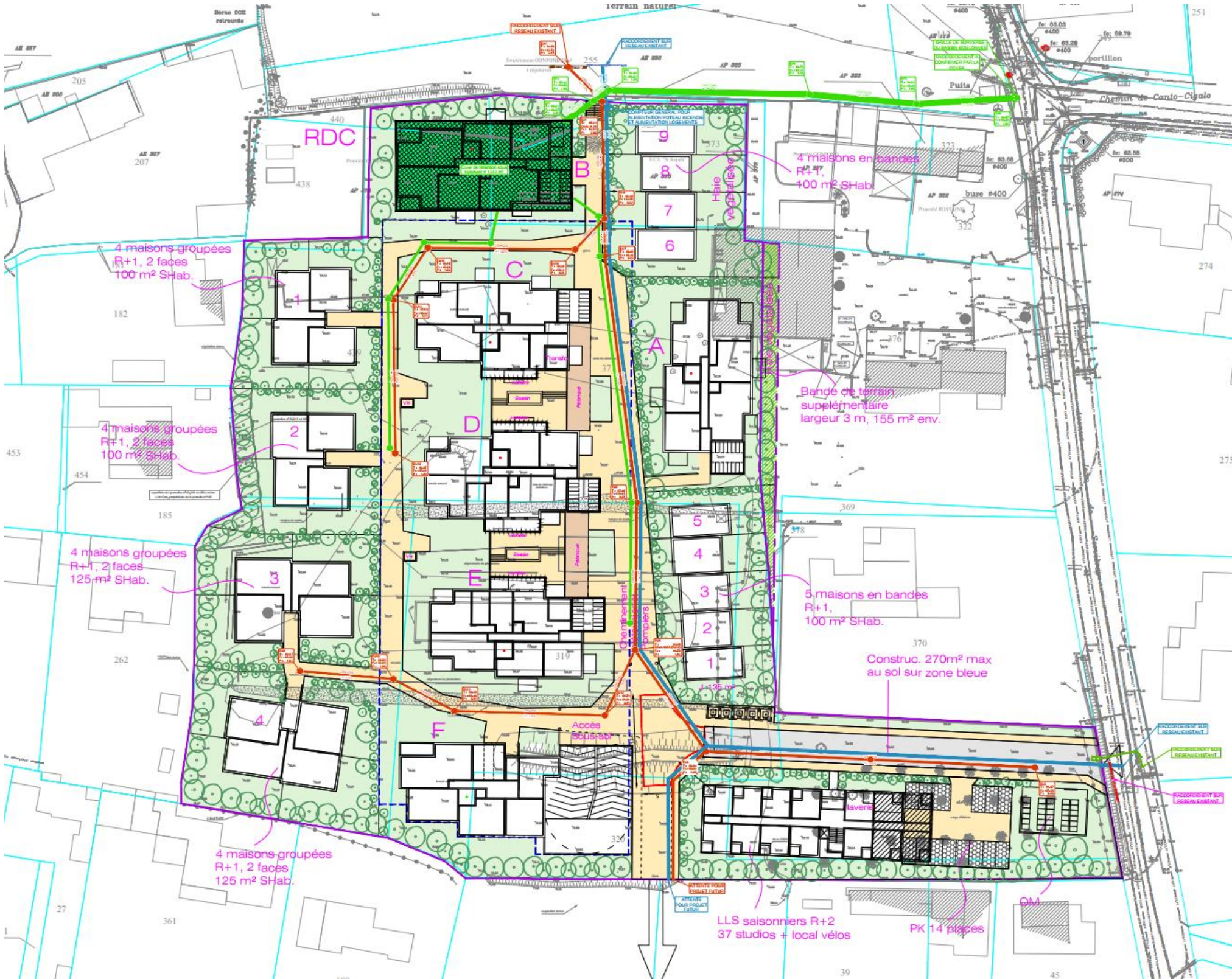
Parking sous-sol 200 pl

Parking 14 pl

PLAN DE MASSE / HAUTEURS



FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE



68%
d'imperméabilisation
de la parcelle

Ouvrage hydraulique dimensionné sur la base d'une pluie vicennale, avec un rejet calibré à 20 l/s/ha aménagé : **1 242 m³.**

Mise en place d'une structure réservoir sous le bâtiment Nord fonctionnant :

- en infiltration, dans la limite de perméabilité du sol
- ou en rejet en débit de fuite au réseau pluvial existant.

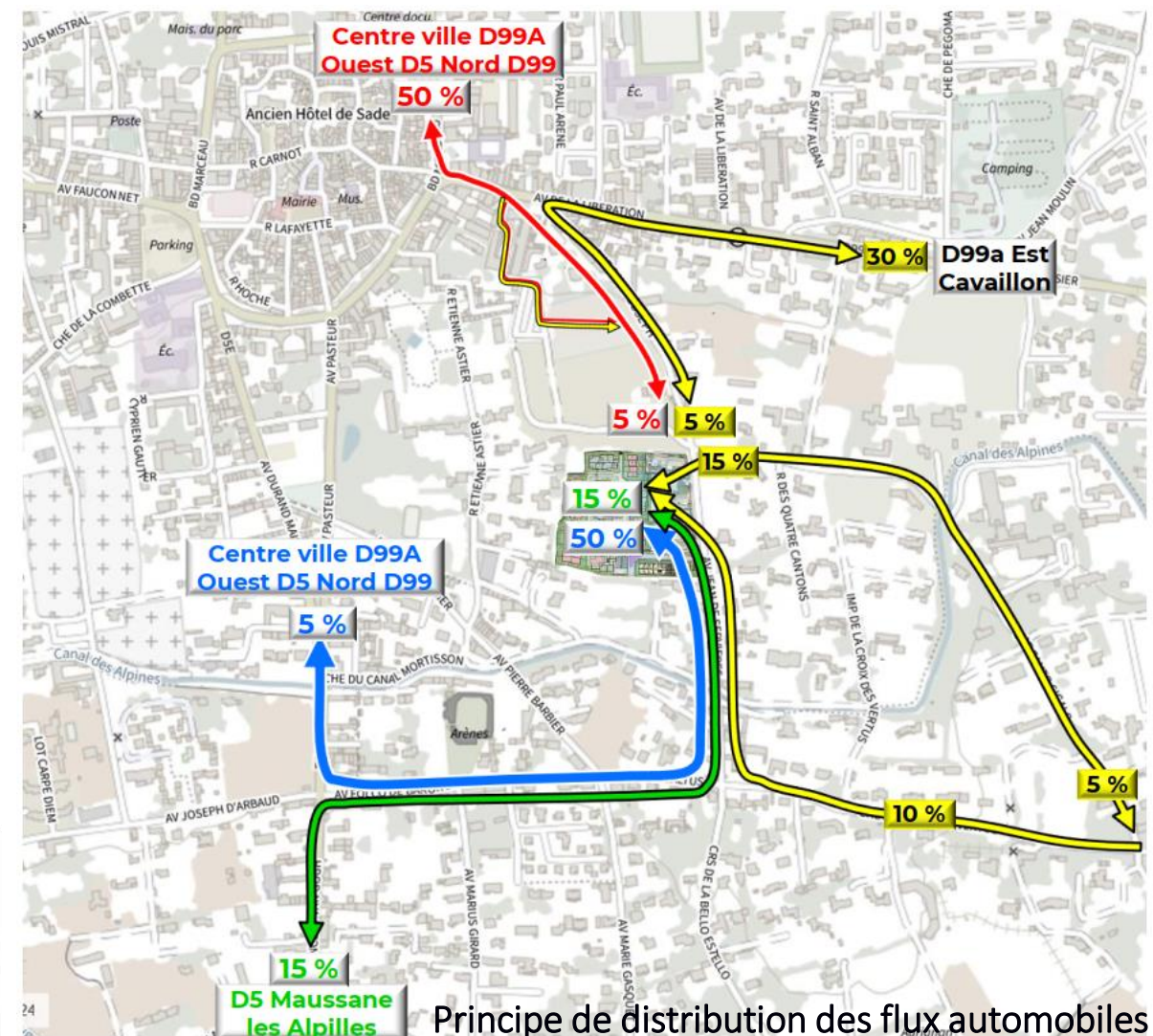
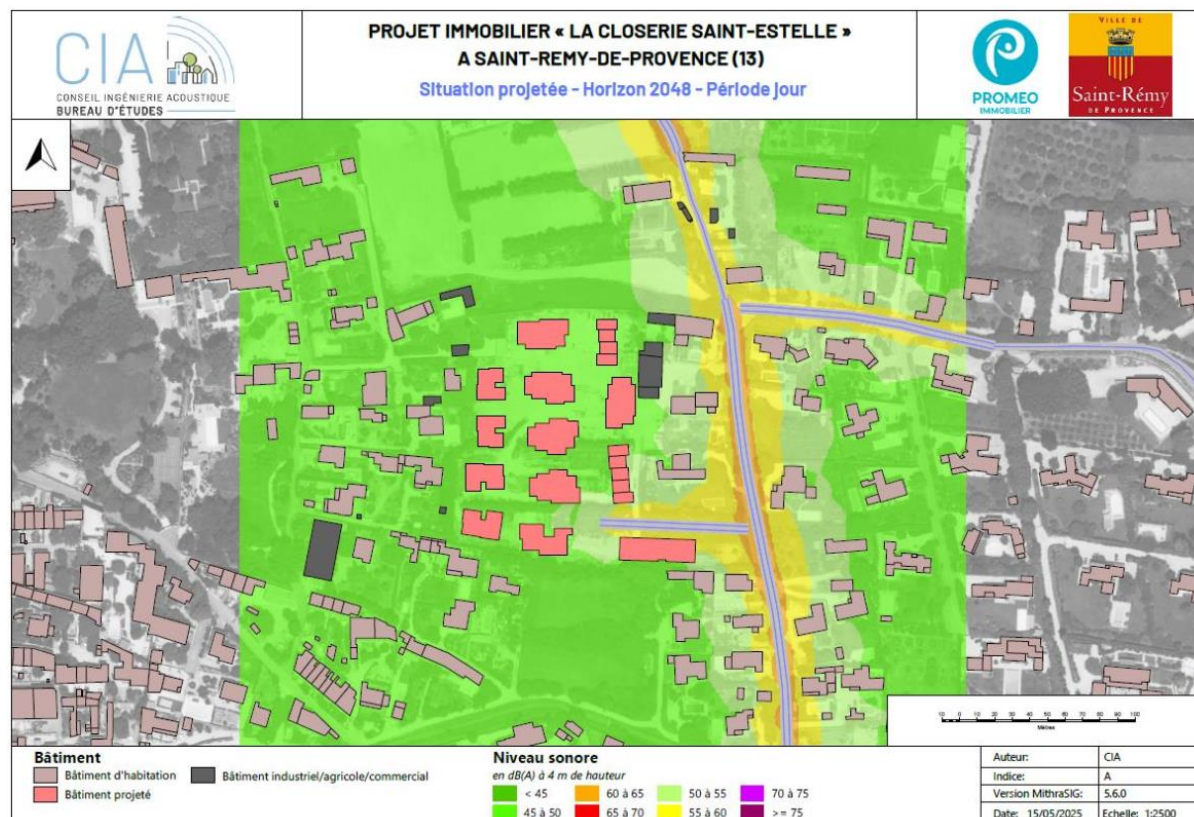
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

LISTE DES ETUDES REALISEES :

- Pré-diagnostic écologique par O2TERRE en 2020 et juin 2023;
- Note hydraulique par SEIRI en mai 2025;
- Note paysagère par GAU en mai 2025;
- Etude de trafic par Horizon Conseil en mai 2025;
- Etude d'impact acoustique par CIA en mai 2025;
- Etude d'impact – volet air et Santé par CIA en mai 2025.

Trafic et acoustique :

Le projet entraîne une faible augmentation du trafic sur les routes desservant le projet. Aucune nuisance sonore supplémentaire ne sera perçue par les riverains par rapport la situation initiale.



Le trafic provisionnel reste cohérent avec le dimensionnement des infrastructures. Usages piétons et cycles facilités via la proximité du centre.

Air : l'augmentation des polluants atmosphériques liés au projet reste négligeables à l'échelle des émissions globales du transport routier de la commune.

Ressource en eau : 375 EH - raccordement AEP et EU au Nord, au futures extensions de réseaux de l'opération des Cèdres

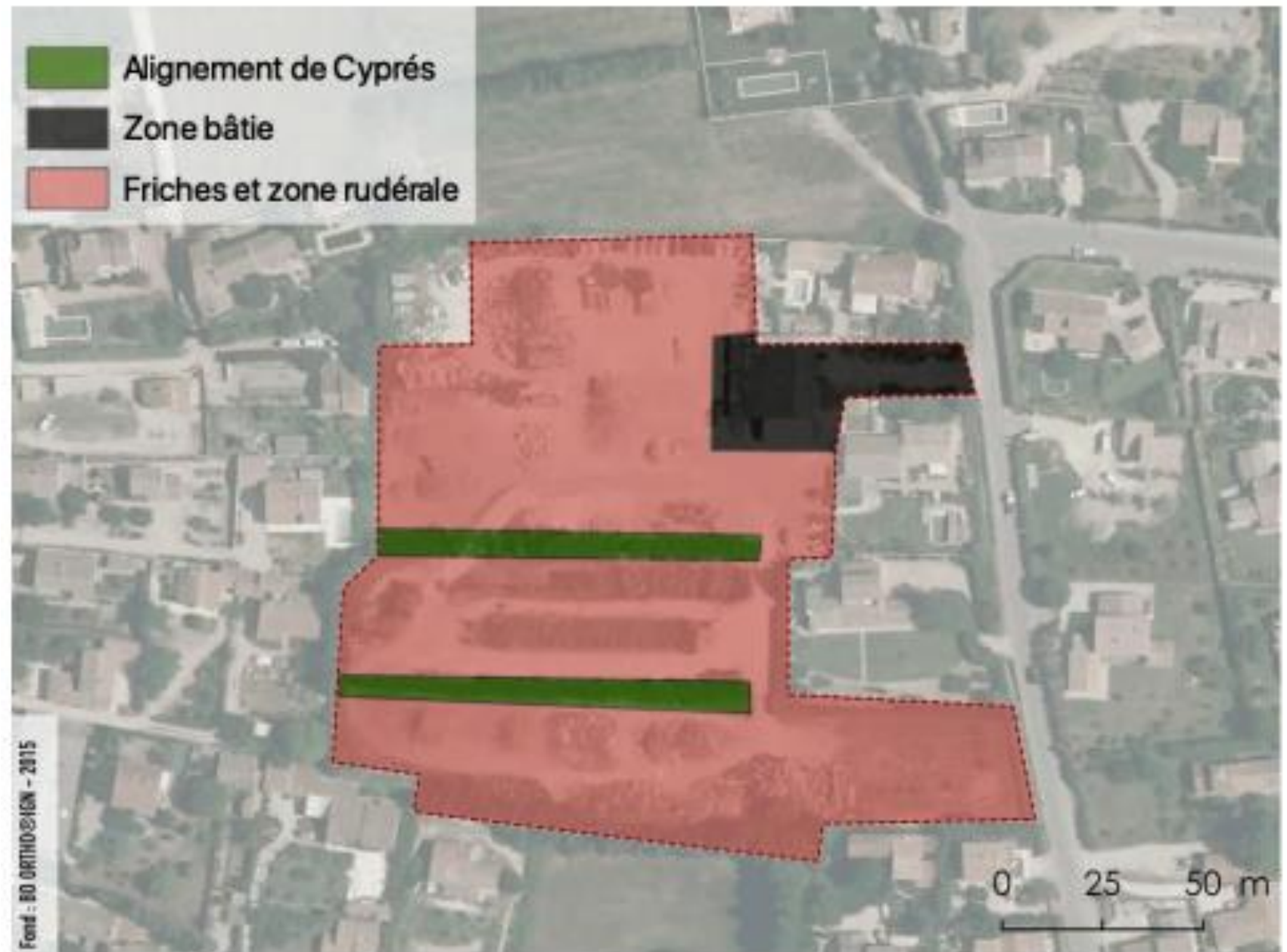
Biodiversité :

Projet situé hors zone Natura 2000, ZNIEFF et zones humides identifiées

Globalement, le niveau des sensibilités écologiques est jugé très faible à faible.

Quelques mesures proposées :

- adapter la période de travaux : éviter mars/août et privilégier octobre à décembre ;
- Eviter la dissémination des espèces végétales envahissantes en phase travaux;
- Aménagements paysagers favorables pour les reptiles et les oiseaux;
- Limiter les impacts potentiels sur les chauves-souris (éclairage adapté)



CARTE 5: CARTOGRAPHIE DES HABITATS AU NIVEAU DE LA ZONE D'ÉTUDE

Au regard des caractéristiques du projet, de sa localisation en continuité de la zone urbaine et des mesures prises quant au traitement paysager et à la gestion des eaux pluviales, le projet s'intègre dans le contexte résidentiel existant et n'impacte pas significativement l'environnement.

**Alignement d'arbres remarquables
=> Absence d'impact**



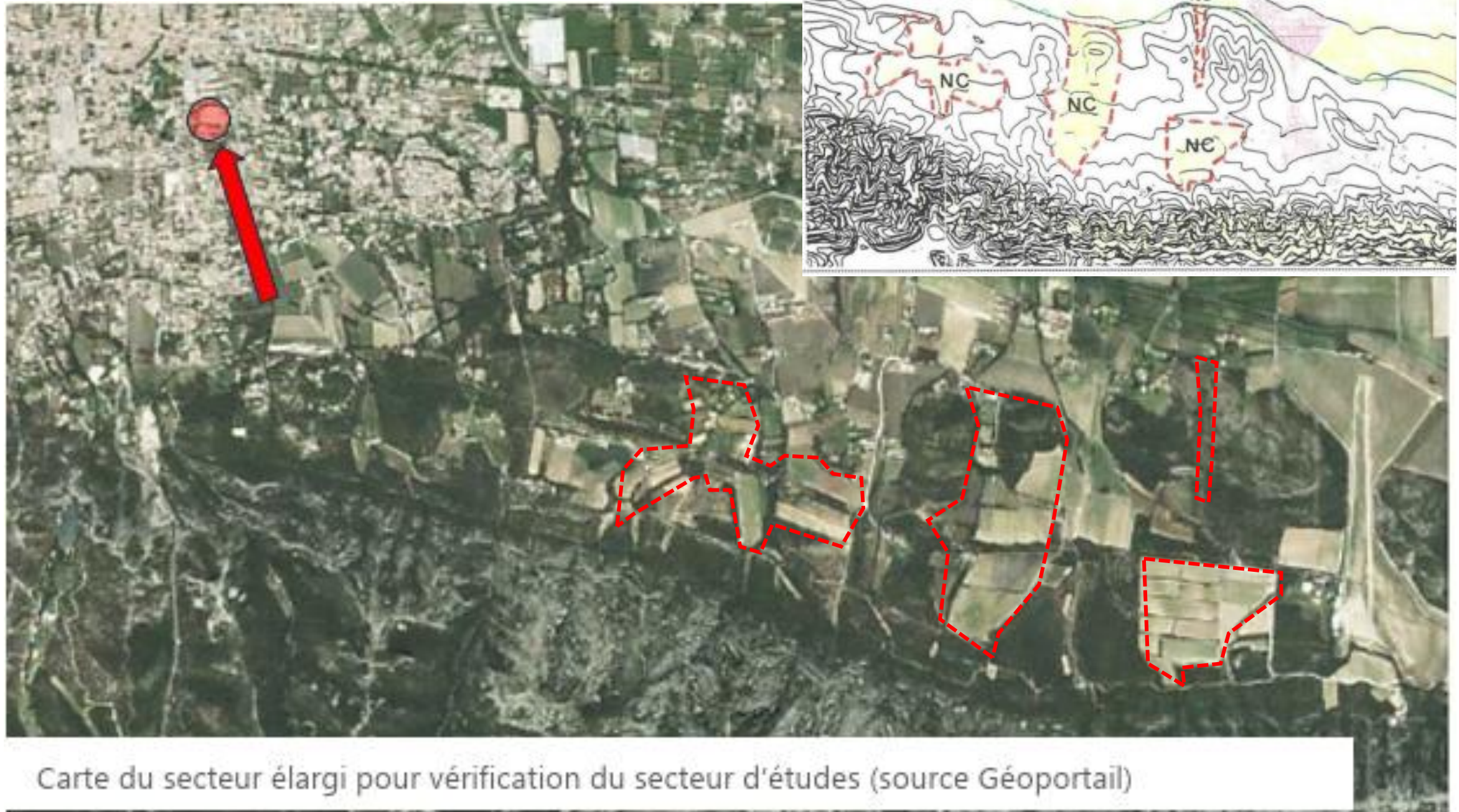
Carte appartenant aux documents graphiques de la Directive de protection et mise en valeur des paysages des Alpilles (février 2005)

Cônes de vue à préserver => Absence d'impact



Plan du secteur élargi pour vérification du secteur d'études (source Géoportail)

Zones sensibles (NC)
=> Absence d'impact



Carte du secteur élargi pour vérification du secteur d'études (source Géoportail)

10 RECOMMANDATIONS / DIRECTIVE PAYSAGERE ALPILLES (2005)

N°	Recommandations	Principes projet
1	Favoriser le maintien des "chemins d'eau"	NC
2	Favoriser le maintien des haies structurantes	Conservation et renforcement des haies périphériques existantes
3	Préserver le patrimoine arboré des routes et certains accès privés	NC
4	Préserver l'échelle et la qualité des routes en limitant au maximum le trafic de transit	Réduction de la circulation voiture par une impasse avec retournement + parking souterrain
5	Favoriser le maintien des cultures traditionnelles au sec / Reconquérir les friches	Dent creuse et densification urbaine, logique d'évitement, palette végétale adaptée au climat
6	Maitriser la richesse et la diversité du milieu naturel	Prise en compte de la topographie, pas de consommation d'ENAF
	Gérer le réseau de chemins et sentiers publics	Liaisons douces intégrée
7	Maîtriser le développement du bâti	Épannelage adaptée aux hauteurs voisines
8	Améliorer l'accueil et rechercher une harmonie entre le site et hébergement	Îlots de fraîcheur + respect des 30% de pleine terre
9	Minimiser l'impact (aérien) des réseaux et de la Publicité	Réseaux enfouis
10	Valoriser le patrimoine historique	NC

MISE EN COMPATIBILITE PLU - DPMEC

I – DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

- I.1 Contexte et enjeux territoriaux
- I.2 Présentation du projet
- II CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET
- III RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

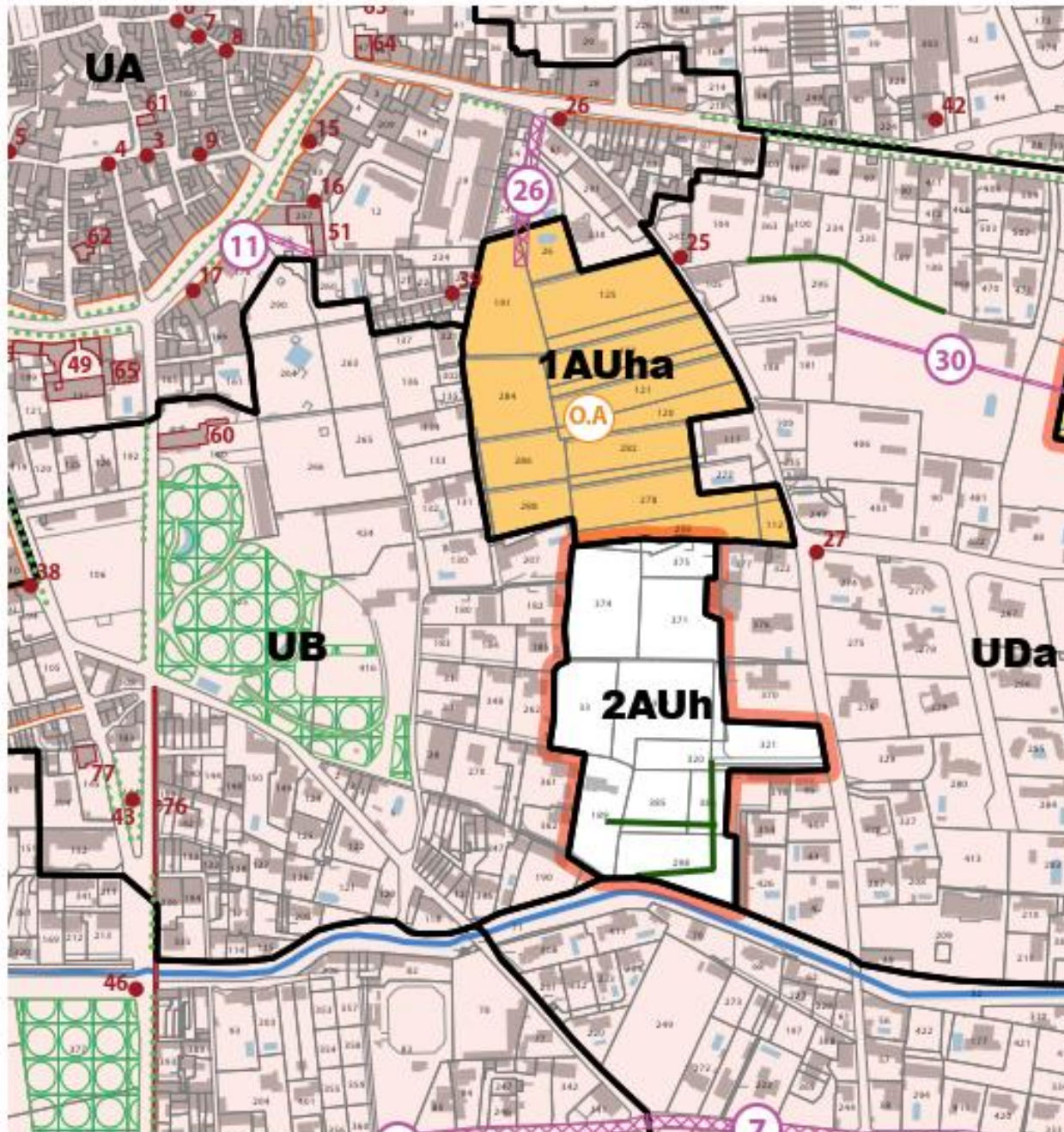
II – DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT/PLU

- I RAPPORT DE PRESENTATION
 - I.1 EXPOSE DES MODALITES DE LA PROCEDURE
 - I.2 NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET
 - I.3 ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME
 - I.4 EVOLUTION DU REGLEMENT ET DES PIECES GRAPHIQUES PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR
- II REGLEMENT
 - II.1 PIECES ECRITES
 - II.2 PLAN DE ZONAGE
 - II.3 OAP
- III ANNEXES
 - III.1 MRAE AVIS DE DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
 - III.2 NOTE HYDRAULIQUE
 - III.3 NOTE VRD
 - III.4 NOTE PAYSAGERE
 - III.5 NOTE COMPATIBILITE DIRECTIVE PAYSAGERE ALPILLES

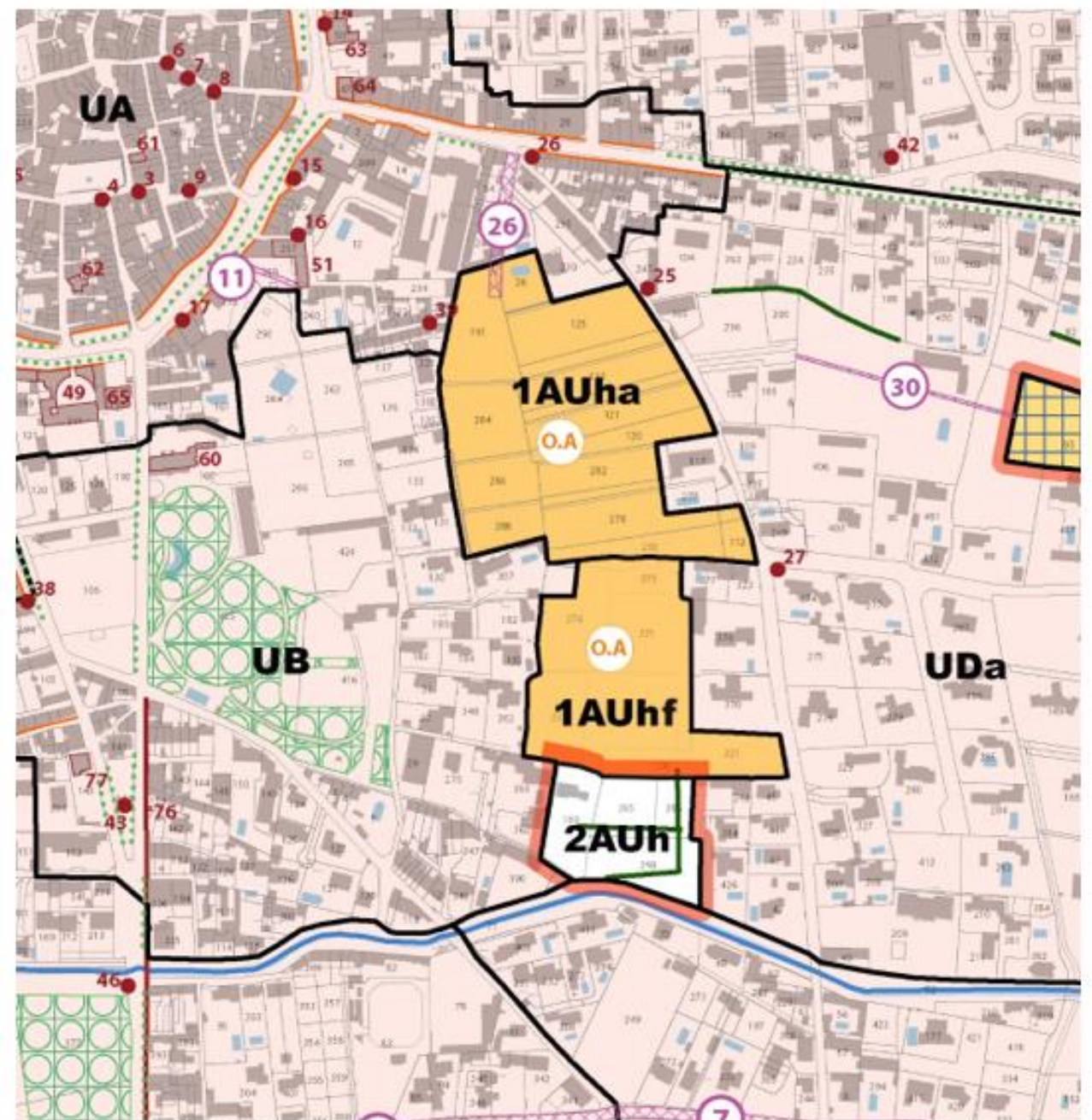
EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Ouverture à l'urbanisation partiel secteur 2AUh par création indice 1AUhf

Indice O.A renvoyant aux OAP



Extrait du plan de zonage existant



Extrait du nouveau plan de zonage à adopter (indicatif)

Description et mention du nouvel indice dans le règlement :

⇒ Même conditions que 1AUha Les Cèdres, au Nord du projet, uniquement lorsque les règles mentionnent un sous zonage

- Dispositions générales : ajout « 1AUhf » à l'énumération des sous zonages
- Dispositions détaillées :
 - Notice Chapeau Ajout « 1AUhf : La Closerie Sainte-Estelle »
 - 1AUh – 3 Mixité sociale : Mention 25% de logements sociaux, soit 38 logements
 - 1AUh – 4 Hauteur : Ajout 1AUhf à la liste existante (9,5m à l'égoût ou 11m faîtage)
 - 1AUh – 4 Implantation Lim Sep : Idem 1AUha (3m mini)

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES OAP

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE


PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.



CITADIA even sepia SURFACE LIBRE

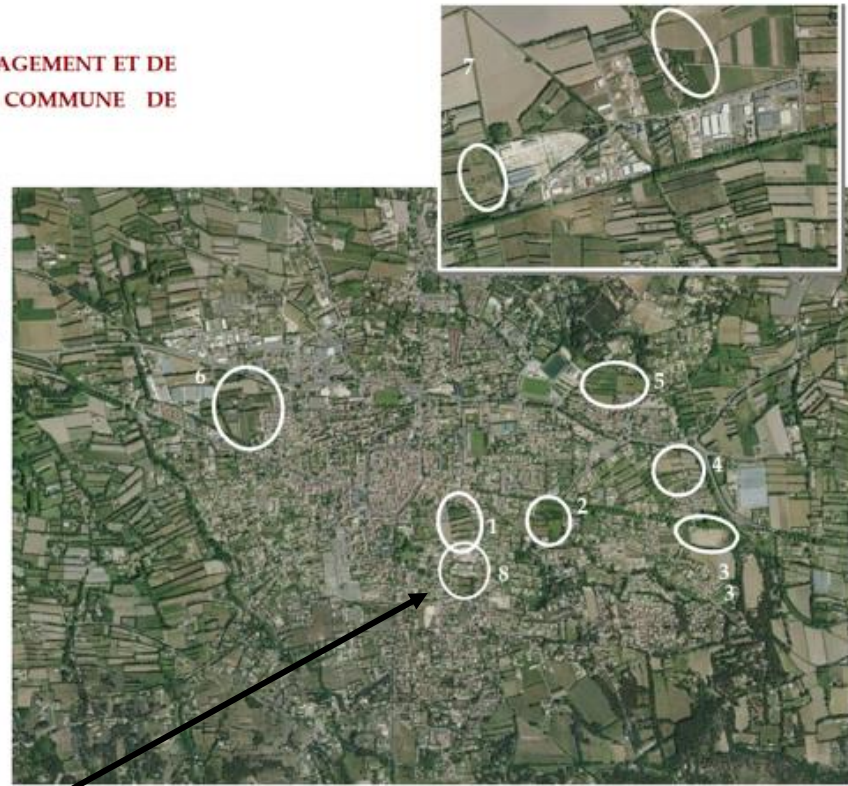
Extrait des OAP existantes p.9

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.
- OAP 8 : La Closerie Sainte-Estelle



Nouvelle présentation des OAP à adopter

Ajout de la localisation des OAP n°8

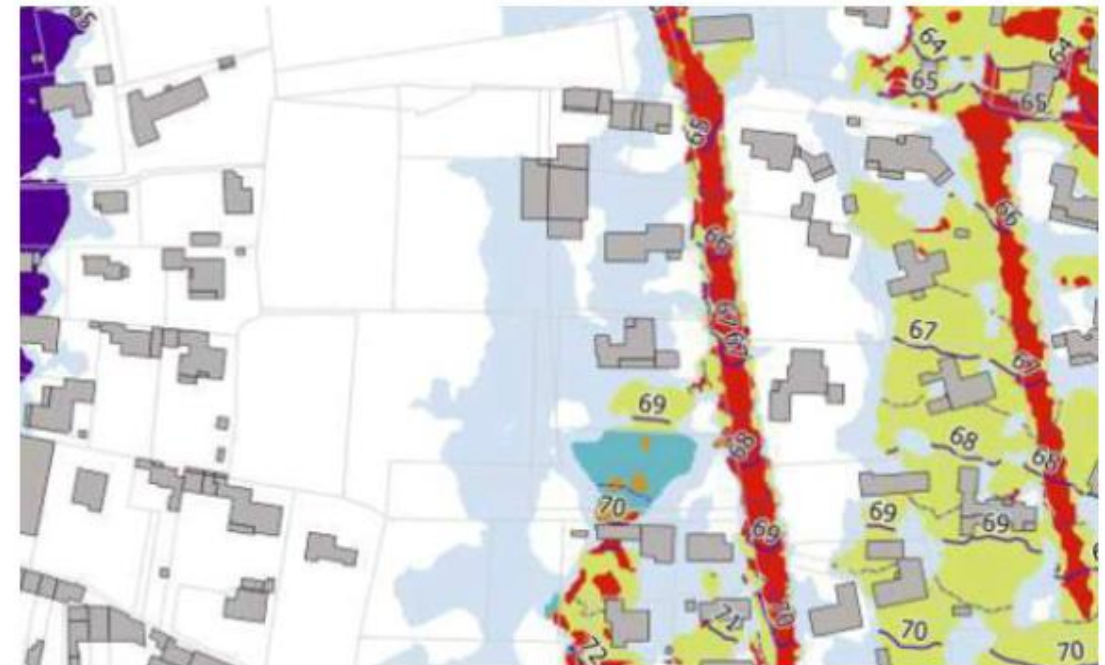
8. OAP N°8 La Closerie Sainte-Estelle

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité immédiate du centre-ville, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhf au PLU.



La partie Est du site est inclus en zone grise d'aléa ruissellement résiduel. Une partie de l'entrée du site, côté Avenue Jean de Servières, est en zone bleu d'aléa faible.











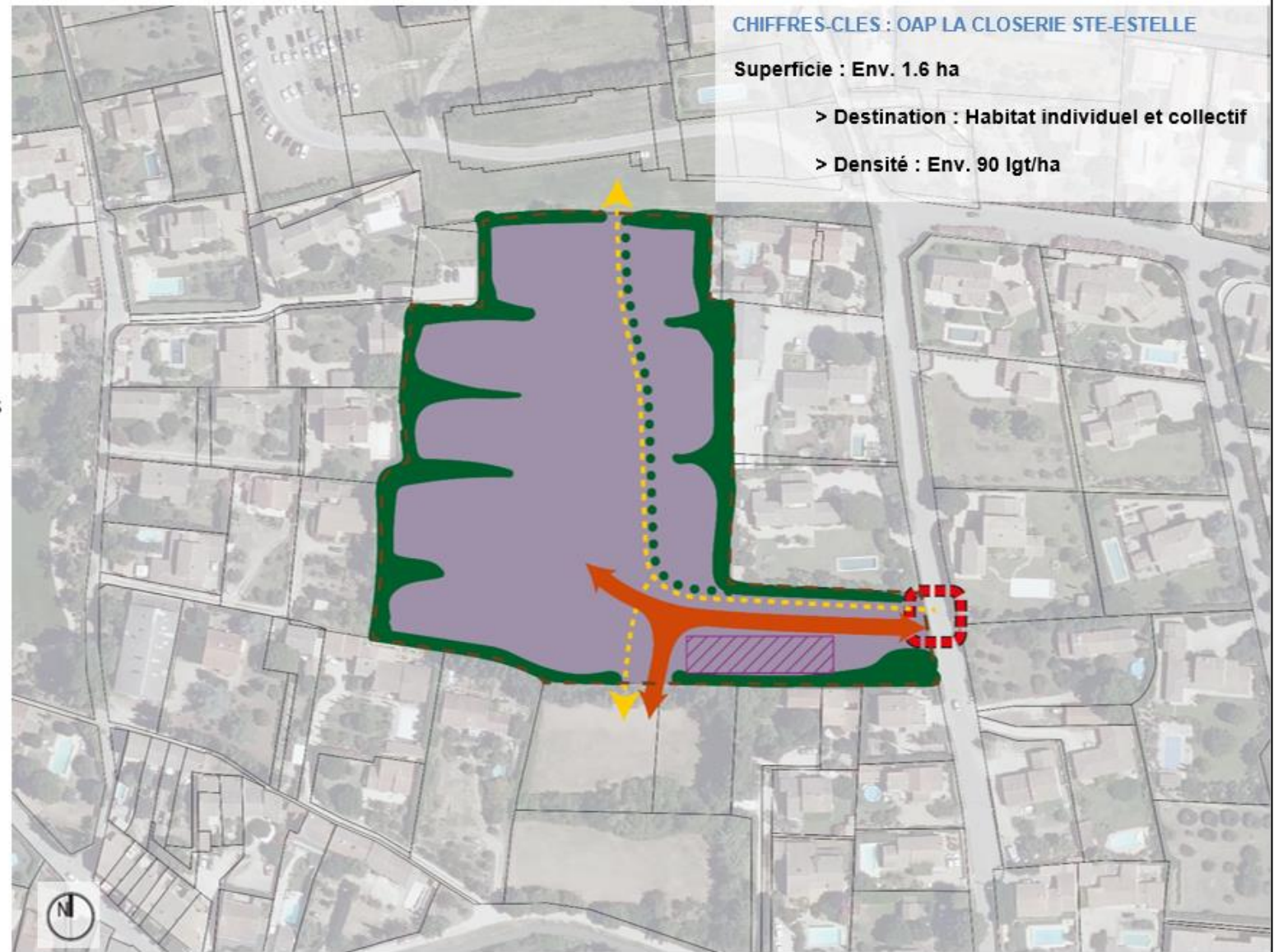
1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à optimiser l'enveloppe bâtie existante en mobilisant cet important gisement foncier, localisé à proximité immédiate du centre-ville. L'objectif étant de :

- permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes, des petits ménages et des saisonniers (logements plus petits, financièrement accessibles) ;
- urbaniser le secteur à travers une densité adaptée, en lien avec les secteurs voisins : Les Cèdres au Nord et possible extension au Sud.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

-  Périimètre du site
-  Création de logements individuels et collectifs (R+1/R+2)
-  Espace pressenti pour la création de logements sociaux
-  Principe d'accès
-  Principe de desserte
-  Principe de liaison douce
-  Frange paysagère
-  Accompagnement végétal



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+2, en cohérence avec l'habitat de ville présent aux alentours.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Une continuité naturelle Est-Ouest et Nord-Sud, support de la trame verte communale, est à aménager.

Les espaces verts sont également à favoriser au niveau des logements collectifs où des espaces plantés/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).

PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes. Cette trame intégrera au maximum les plantations existantes, à l'exception des essences allergènes (cyprès, par ex.) ou invasives.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera :

- une offre de logements diversifiée composée :
 - o d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 125 logements ;
 - o d'une offre d'habitat individuels en R+1 maximum d'environ 25 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 1,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 150 logements.

Densité moyenne : environ 90 logements/ha.

MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

RISQUES

La petite partie du site située en risque d'inondation par ruissellement intégrera des constructions permettant le passage de l'eau de ruissellement et son infiltration dans le sol (pilotis par exemple).

Sur le reste du site, non soumis au risque d'inondation, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone B2 : faiblement à moyennement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales adaptées à ce risque.

Les travaux devront intervenir aux saisons les plus favorables pour éviter la perturbation des espèces faunistiques et floristiques à enjeux.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être géré tel que décrit au règlement du PLU. Les aménagements devront être intégrés au paysage, par la plantation de haies ou d'arbres aux abords des aires de stationnement, ou bien dissimulés en sous-sol.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

La desserte s'effectuera via l'Avenue Jean de Servières, situé à l'Est du projet. Des jonctions doivent être prévues vers le Sud du site, en voiture et en modes doux, et vers le Nord du site, uniquement pour les modes doux.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur devra se raccorder aux réseaux existants. (Cf Règlement du PLU)

PHASAGE

La taille de l'opération étant restreinte, une seule phase de réalisation sera prévue.

MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

RISQUES

La petite partie du site située en risque d'inondation par ruissellement intégrera des constructions permettant le passage de l'eau de ruissellement et son infiltration dans le sol (pilotis par exemple).

Sur le reste du site, non soumis au risque d'inondation, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone B2 : faiblement à moyennement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales adaptées à ce risque.

Les travaux devront intervenir aux saisons les plus favorables pour éviter la perturbation des espèces faunistiques et floristiques à enjeux.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être géré tel que décrit au règlement du PLU. Les aménagements devront être intégrés au paysage, par la plantation de haies ou d'arbres aux abords des aires de stationnement, ou bien dissimulés en sous-sol.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

La desserte s'effectuera via l'Avenue Jean de Servières, situé à l'Est du projet. Des jonctions doivent être prévues vers le Sud du site, en voiture et en modes doux, et vers le Nord du site, uniquement pour les modes doux.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur devra se raccorder aux réseaux existants. (Cf Règlement du PLU)

PHASAGE

La taille de l'opération étant restreinte, une seule phase de réalisation sera prévue.

1. **Du besoin en logements sur le territoire.** Le SCOT du Pays d'Arles identifie Saint-Rémy-de-Provence comme une « ville structurante » au sein de son territoire. L'objectif de production de logement de cette typologie, au sein de la CC Vallée des Baux Alpilles est de 113 logements par an en moyenne (taux 38% annuel moyen projeté entre 2017 et 2030, d'après le DOO du SCOT)
2. **Du besoin de la Commune s'agissant de l'offre de logements sociaux.** La commune ne dispose que de 4% de logements sociaux dans son parc de logements (OPAH-RU). La Closerie Sainte Estelle doit réaliser 25% de logements sociaux.
3. **Du besoin de créer des logements neufs.** 82.4% des logements ont été construits avant 2005 (RP2021, INSEE) et 29% sont des résidences secondaires ou des logements vacants (RP2021, INSEE). Il est prévu dans ce nouveau zonage, la construction d'environ 150 logements neufs.
4. **Du besoin de répondre à une demande d'appartements de petite taille et de logements saisonniers.** La Commune est constituée de 75,3 % de maisons individuelles (RP2021, INSEE). Les résidences principales sont constituées pour 67.3% de 4 pièces et plus (RP2021, INSEE). La commune fait valoir dans son PADD le besoin de construction de logements saisonniers. Le projet d'aménagement prévoit la construction de 88 logements collectifs, dont 78 logements de trois pièces ou moins, ainsi que 38 logements locatifs sociaux à destination des saisonniers.
5. **Du besoin d'espaces d'accueil à vocation sociale et communautaire.** Il est prévu que les bâtiments collectifs disposent d'un espace en RDC à destination d'activités de bien-être (loisirs créatifs ou sportifs) et des associations de quartier.

Loi sur l'Eau :

D'après les éléments disponibles à ce jour :

- Si le milieu récepteur des eaux pluviales du projet est le réseau pluvial communal de Saint Rémy de Provence, le projet ne devrait pas faire l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. du Code de l'Environnement.
- Si le milieu récepteur des eaux pluviales du projet est le sol et sous-sol par infiltration, le projet devrait faire l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. du Code de l'Environnement en déclaration.

Etude d'impact et Cas par cas « projet »:

Le projet étant en dessous des seuils des rubriques de l'annexes au R122-2 du CE, il n'est pas soumis à « cas par cas » ou étude d'impact.

Prise en compte du ruissèlement (PLU) :

- Premier plancher calé à TN+20 cm
- Entrées de garages sous-sol calées à TN+50 cm
- Transparence hydraulique optimale
- Remblais limités au strict minimum nécessaire au projet



Figure 6 : Localisation du projet vis-à-vis de l'aléa ruissellement (Source : Sépia – Surface Libre, Novembre 2018)

PLANNING

PROCEDURE DPMEC / REALISATION

PLANNING PREVISIONNEL

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU					
Engagement Procédure Juillet 2024	Saisine Autorité environnementale (AE) Dossier « cas par cas » 18 juin 2025	Décision de l'AE – Absence de nécessité d'évaluation environnementale 06 août 2025	Réunion d'examen conjointe (PPA) 24 septembre 2025	Enquête publique DP + intérêt général du projet Oct./nov. 2025	DCM approuvant la Déclaration de projet Fin décembre 2025

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES		
Dépôt PC/Dossier Loi sur l'eau Février 2026	Autorisations administratives Octobre 2026	Purge du PC Décembre 2026

ANNEXES

PALETTE VÉGÉTALE

Espèces méditerranéennes, résistantes au climat et peu consommatrices en eau : érable de Montpellier, arbre de Judée, Frêne à fleurs, arbousier, olivier, Lilas des Indes, poirier d'ornement



PALETTE VÉGÉTALE

Arbustes pour l'accompagnement des franges de l'opération (haies), avec en moyenne 3 essences :
Laurier rose, Pistachier lentisque, Laurier rose, Romarin, Filaire, Bulèvre, Saules arbustifs, Sauges, Thym, Cistes, Sarriette, Laurier-tin, Nerprun alaterne, Euphorbes

