

Service Développement et
Aménagement de l'Espace Urbain

À Saint-Rémy-de-Provence,
Le 17 octobre 2025

Dossier suivi par : Marion Leguevaque
m.leguevaque@ville-srdp.fr

**PROCES VERBAL D'EXAMEN CONJOINT DE LA DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
24 septembre 2025**

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier relatif à la déclaration de projet a été notifié par courrier aux personnes publiques associées (cf annexe 1).

La réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 24 septembre visait à présenter le projet d'urbanisation, porté par le groupe PROMEO, et à recueillir les avis des personnes présentes (cf. annexe 2).

1. Projection et présentation du projet (cf. annexe 3) par :

INTERVENANT	ETABLISSEMENT	MAIL
M. Olivier CARDONA	PROMEO	ocadrona@proméo.fr
M. Philippe FAURE	PROMEO	pfaure@proméo.fr
M. Emmanuel VIERNE	GAU	emmanuel.verne@gau.archi
M. Yoann FOUCHER	GAU	yoann.foucher@gau.archi
Mme Anne FIOROTTO	SEIRI	a.fiorotto@seiri.fr

2. Prises de paroles - synthèse

↳ **Mairie de Saint-Rémy-de-Provence**

- Demande des précisions sur l'offre de logements saisonniers en précisant que c'est une attente forte de la part de la collectivité et ses partenaires institutionnels.
 - ⇒ GAU : 38 logements seront dédiés aux travailleurs saisonniers.

↳ **Chambre d'Agriculture**

- Confirme le besoin important sur le territoire.
- Souligne la proposition faite autour de la mobilité de ces usagers (mise à disposition d'une navette)

↳ **Parc naturel régional des Alpilles :**

Aménagements paysagers :

- Il existe un nouveau support sur les espèces à privilégier. Il s'agit de fiches techniques, rédigées en collaboration avec le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) et qui apportent des recommandations en matière de choix végétal. Ces fiches ont une valeur

informative et non prescriptive. Elles constituent toutefois un référentiel utile pour inscrire le projet dans une démarche de qualité paysagère.

Incidences sur les chiroptères :

- Ne pas minimiser l'impact du projet, la carrière de Saint Paul se situant à moins d'1km => il conviendra d'adapter, limiter voire supprimer les éclairages nocturnes pour favoriser le nourrissage de ces espèces.
⇒ GAU indique être en phase avec le discours du Parc sur les aménagements paysagers.

Architecture :

- Des toitures 4 pentes ont été annoncées, ce qui n'est pas typique des Alpilles. D'une manière générale, le PNRA souligne qu'il y a dans ce projet « un sujet » sur les formes de l'habitat.
⇒ GAU : à ce jour, on est sur un principe volumétrique et de vérification programmatique. L'aspect architectural sera évoqué avec l'ABF.

↳ **La Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles (CCVBA) :**

Offre de logements saisonniers

- La CCVBA demande comment sera assurée la gestion
⇒ GAU : La gestion sera assurée par un bailleur social. A ce jour, il n'est pas désigné.

Aménagements paysagers :

- Proposition de faire référence à la note évoquée par le PNRA sur les aménagements paysagers dans la partie réglementaire du PLU, de façon à s'y conformer à l'étape du permis de construire.
⇒ GAU : en amont, il convient d'en vérifier la portée juridique compte tenu des jurisprudences existantes.

Pluvial :

- La question de la perméabilité des sols reste à approfondir. À ce stade, aucun élément ne permet de garantir un raccordement possible au réseau pluvial existant. Il est nécessaire de préciser dans l'OAP que le raccordement est conditionné à une étude et à la compatibilité du réseau.
- Nécessité d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation des parcelles situées au sud du projet et de créer des « attentes ». D'une manière générale, si le réseau pluvial doit être repris, la CCVBA saisira l'opportunité pour reprendre les réseaux eau et assainissement.
⇒ SEIRI : Un relevé topographique est en cours, avec une étude bassin versant. Les conclusions seront communiquées à la CCVBA.
⇒ PROMEO : Une attente est prévue pour les réseaux, facilitant ainsi la mise en œuvre d'un éventuel futur projet dans la zone 2AU.

Rétrocession des voies :

- La CCVBA demande si une rétrocession est prévue.
⇒ La commune indique que ce n'est pas l'option envisagée à ce stade.

Collecte des déchets :

- Alerte sur les éventuelles contraintes si la collecte devait s'effectuer en limite du domaine public, ainsi que sur le gabarit des véhicules de collecte, qui doit être compatible avec les aménagements prévus. Une charte s'applique aux espaces publics en matière de collecte des déchets. Il faut également anticiper les besoins en termes de collecte pour une future opération.

↳ **Mairie de Saint Étienne du Grès :**

Accessibilité PMR :

- Demande de précisions sur les liaisons entre le parking souterrain et les bâtiments.
⇒ GAU : toute la réglementation liée aux PMR est bien prise en compte.

Logements sociaux :

Préconise une proportion (25%) plutôt qu'un chiffre pour disposer d'une marge de manœuvre si la programmation était amenée à évoluer lors du dépôt du permis.

↳ **Association Patrimoine et Perspectives :**

- Même remarque que le PNRA concernant les toitures 4 pentes, non conformes au PLU.
- Le terme « Bastide » n'est pas non plus approprié.
- Importance du traitement des génoises, élément architectural typique du bâti Saint-Rémois.

- D'une manière générale, vigilance à avoir sur l'éclairage, les toitures, les façades, mais aussi l'orientation des bâtiments et leur exposition au vent.
- Nécessité de garantir un accès adapté (largeur suffisante, voie de retournement) pour les services de secours.
 - ⇒ GAU précise que le vocabulaire sera revu pour « coller aux codes ». L'aspect architectural sera également travaillé avec l'Architecte des Bâtiments de France.
 - ⇒ Les logements seront bi-orientés. La problématique du vent est prise en compte. Des logiciels spécifiques permettent de considérer l'exposition au vent.
 - ⇒ Une aire de retournement pour les pompiers est prévue avant l'accès au parking souterrain, le projet respectera la réglementation en vigueur. Les véhicules de secours pourront accéder par le nord du projet.
 - ⇒ Le maître d'œuvre prendra attache auprès des différents services instructeurs (ABF, CCVBA, SDIS) pour identifier les éventuels points de blocage.

↳ **DDTM :**

Stationnement :

- Alerte sur le dispositif de stationnement prévu dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il semblerait nécessaire de mentionner que le stationnement se fera principalement en sous-sol (« favoriser l'implantation en sous-sol »).
 - ⇒ GAU : c'est toute la difficulté de rédiger une OAP qui ne soit pas un calque du projet mais qui reste une orientation.

Compatibilité avec le PADD :

- Améliorer la mise en perspective de ce projet avec le PADD et les objectifs en termes de création de logements.

↳ **Commune de Saint-Rémy-de-Provence :**

Stationnement :

- Le nombre de stationnement dédiés aux logements saisonniers est insuffisant. Il n'est pas envisageable de compter sur le parking public situé à proximité pour compenser une éventuelle carence.
 - ⇒ PROMEO : Un travail est mené pour répondre à la demande de la commune.

Collecte des déchets :

- Favoriser un mode de collecte via les colonnes enterrées.
 - ⇒ Une prise de contact est nécessaire avec les services de la CCVBA.

Procédure : M le Maire souhaite s'assurer que la procédure utilisée est bien conforme et valable.

- ⇒ La DDTM confirme que la procédure est adéquate.

Le tour de table étant achevé, il est précisé que :

- Certaines PPA ont rendu leur avis par écrit. Ils seront joints à l'enquête publique ;
- L'enquête publique pourra être conduite à l'issue de la diffusion du PV d'examen conjoint. Les avis rendus par écrit ainsi que le présent procès-verbal seront communiqués au commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire conclut la séance en remerciant les participants.

Fin de la réunion : 11h30

Hervé Chérubini

Maire de Saint-Rémy-de-Provence

Président de la Communauté de communes

Vallée des Baux – Alpilles



MAIRIE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Hôtel de ville – Place Jules-Pellissier – 13538 Saint-Rémy-de-Provence cedex • Tél. +33 (0)4 90 92 08 10
contact@ville-srdp.fr • www.mairie-saintremydeprovence.fr