

L'architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Maire de St Rémy-de-Provence
Hôtel de Ville – Place Jules Pellissier
13538 St Rémy-de-Provence Cedex

Marseille, le 19 septembre 2025

Affaire suivie par : Carole LAVALLARD
Tel : 04 90 96 48 14
Mail: carole.lavallard@culture.gouv.fr

Objet :

Avis de l'UDAP des Bouches-du-Rhône
ST REMY DE PROVENCE
Déclaration de projet - mise en compatibilité du PLU
Closerie Sainte Estelle - logements

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 août 2025 vous informiez l'UDAP des Bouches-du-Rhône de la procédure relative à l'affaire en objet et nous invitiez à la réunion d'examen conjoint qui se tiendra en mairie le 24 septembre 2025, à 10h00.

Nous vous prions de nous excuser mais nous ne pourrions pas assister à cette réunion.

Après avoir pris connaissance de la déclaration de projet, nous vous faisons part ci-après, de nos remarques sur ce projet.

Ce projet de création de logements est situé dans le périmètre des monuments historiques suivants :
- Chapelle Notre-Dame-de-Pitié (en totalité)
- Eglise paroissiale St Martin (pour partie des emprises).

Il est par ailleurs concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.

Le principe de la création de logements dans ce secteur à vocation résidentielle est cohérent et nous n'avons pas d'observation à formuler concernant la modification du zonage et de l'OAP.

Pour la suite du projet :

Le service régional de l'archéologie (SRA) devra être consulté.

Les co-visibilités seront étudiées précisément lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Des prescriptions ou recommandations seront formulées sur les points suivants :

- Forme urbaine,
- Epannelage et volumétrie des toitures,
- Intégration paysagère et traitement des lisières,
- Teintes et matériaux.

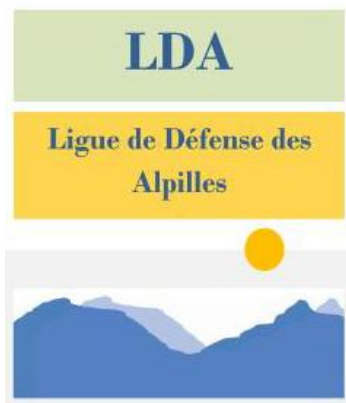
Nous invitons les porteurs de projet et leur maîtrise d'œuvre à consulter l'architecte des bâtiments de France en amont du dépôt de la demande d'autorisation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

A handwritten signature in dark ink, reading "Carole Lavallard", with a horizontal line underneath.

Carole LAVALLARD

Copie : DDTM des Bouches-du-Rhône



LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES

Hôtel de ville

BP 20– 13990 FONTVIEILLE

Adresse postale :

Courriel : secretariat.lda@orange.fr

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

Place Jules Pellissier

13210 SAINT-REMY-DE PROVENCE

Objet : mise en compatibilité du PLU pour l'opération immobilière « closerie Ste Estelle »

Orgon, le 22 septembre 2025

Monsieur le Maire,

En date du 25 août 2025, et conformément aux dispositions de l'article L 132-13 du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé un projet de mise en compatibilité du PLU relatif à l'ouverture à l'urbanisation de la future « closerie Ste-Estelle ».

Je vous prie de trouver ci-dessous l'avis correspondant à joindre au dossier d'enquête publique, comme annoncé dans votre courrier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Pour le Conseil d'Administration,
La Présidente,

Claudette ZAVAGLI

Monsieur le Maire,

L'analyse de ce dossier nous amène à émettre un avis favorable assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1 : Refonte du volet stationnement

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone reclassée en 1AUHf comporte la création d'un parking souterrain de 200 places. Or une étude géotechnique réalisée en 2016¹ signalait aux abords immédiats de la zone de projet une nappe phréatique proche de la surface, d'un niveau statique de 1.60 mètre par rapport au terrain naturel². La pollution de la ressource en eau liée au nécessaire rabattement de la nappe est inévitable. Bien que certaines techniques (parois moulées, bouchon injecté, cuvelage...) pourraient limiter l'impact sanitaire du projet, seul un évitement strict de l'aquifère en préservera le bon état chimique. Rappelons que la masse d'eau FRDG247 « Massif calcaire du NO des Bouches-du-Rhône » est présentée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée³ comme d'intérêt écologique majeur et d'intérêt économique significatif. Cette nappe sert, en effet, à l'alimentation en eau potable de deux communes (Sénas, Maussane, données 2014), de divers forages individuels ainsi qu'à l'irrigation agricole. Notre association réclame, par conséquent, de modifier les règles de stationnement de la zone pour réduire la superficie du parking et ainsi préserver la ressource en eau. Au besoin, l'ouvrage restera aérien.

¹ Etude GEOTECH.

² Parking de la Libération, p.69.

³ L'opération contrevient ainsi au SDAGE dont elle contrarie les orientations suivantes : Prévention et interventions à la source, mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques, lutte contre les pollutions, objectif de non-dégradation, objectif de bon état chimique des masses d'eau souterraine.

La modification des règles de stationnement s'impose d'autant plus que le trafic automobile s'avère ici problématique. Selon l'étude mobilité de 2021⁴, 6745 véhicules empruntent quotidiennement l'avenue de la Libération en période estivale, avec des pics horaires dépassant les 500 véhicules. Cette avenue, ainsi que l'axe Jean de Servièrès/Baltus/chemin de la croix des vertus recueillent l'intégralité du trafic issu de l'avenue Jean de Servièrès et du chemin St-Joseph où débouchera le parking. Y ajouter un parc automobile de 200 places d'où sortiront plusieurs fois par jour une large part des véhicules stationnés dans la future closerie Ste-Estelle, paralyserait un quartier déjà saturé la moitié de l'année. Alors que le principal atout de ce programme immobilier réside précisément dans le rapprochement des lieux d'habitat avec les équipements et le centre d'activité économique, il serait inconcevable de ne pas en tenir compte dans l'élaboration des règles de stationnement. D'autant qu'en l'absence de développement du réseau de transports en commun, aucun report modal ne viendrait compenser les effets dommageables de l'opération. Si la commune souhaitait maintenir le nombre de logements prévu, elle devrait donc modifier son règlement. La promotion du stationnement automobile s'avère, en effet, incompatible avec la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (objectif 2.3.3. du PADD) et avec l'amélioration du fonctionnement urbain de la commune (objectif 2.4 du PADD).

Rappelons que le règlement peut dispenser l'aménageur de la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat⁵. Il en va de même pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation. Ces deux types d'habitat ayant vocation à compléter l'opération immobilière, le règlement devrait en faire mention.

La commune a aussi toute latitude pour augmenter la surface de plancher requise par place de stationnement. Actuellement de 60 m² cette surface pourrait être sensiblement majorée.

Plus généralement, les projets immobiliers relevant du périmètre d'attractivité des lignes de transport en commun régulières, comme les lignes 707⁶ et 704, pourraient se voir dispensés d'une partie des contraintes liées au stationnement. Pour ce faire, il serait bienvenu de mettre en place avec l'Autorité Organisatrice des Mobilités un arrêt de bus à proximité de la future closerie Ste-Estelle. L'application d'un coefficient réducteur s'appliquerait au nombre de places de stationnement actuellement requis.

⁴ Vizea. Diagnostic Etat des lieux, p.54

⁵ Conformément à l'article L 151-34 du code de l'urbanisme.

⁶ 20 A/R quotidiens entre Avignon et Arles pour la ligne 707, 6 A/R quotidiens entre Arles et Plan d'Orgon en 2021 (Etude Vizea, p.61). D'après l'étude « Prise de compétence Mobilité 2021 » des sociétés AGIR et Mobhilis : un trajet moyen entre St-Rémy-de-Provence « République » et le pôle d'échange multimodal (gare) de Cavaillon dure 33 minutes. En voiture il varie de 26 à 40 minutes pour un prix environ 3 fois supérieur. Le trajet en TC et donc fortement concurrentiel.

Réserve n°2 : justification des besoins en logement

Dans la mesure où le code de l'urbanisme ne prévoit pas de destination spécifique pour les constructions abritant des travailleurs saisonniers⁷, on s'étonne de voir 37 logements locatifs sociaux prétendument réservés à cet usage. Si cette problématique mérite d'être traitée sérieusement, c'est après qu'un diagnostic de l'existant et des besoins du territoire soit réalisé et rendu public. Préalable à la mise en place d'un Plan Local de l'Habitat à notre sens nécessaire vu l'ambition de la commune dans ce domaine, ce document rappellerait que l'utilisation de bâtiments existants pour les travailleurs saisonniers doit être privilégiée en secteur urbanisé (par exemple, réhabilitation et réaménagement de l'ancien siège du SICAS). Encourager la construction de bâtiments neufs voués à la vacance la moitié de l'année apparaît, en revanche, comme une aberration.

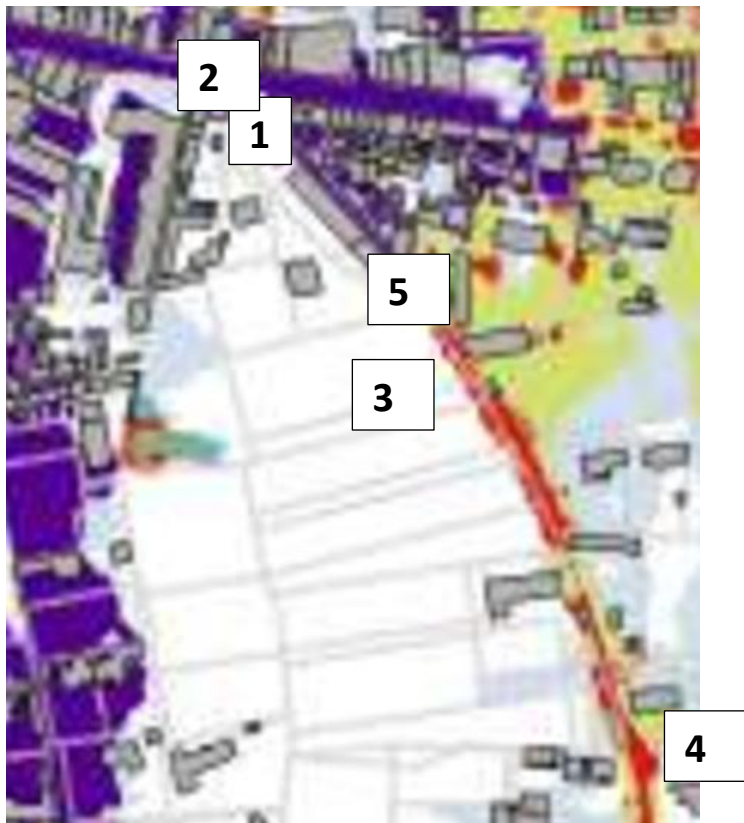
Réserve n°3 : maintien des haies

En ratifiant la charte du PNRA, la commune s'est engagée à conserver les haies brise-vent issues de son passé agricole (mesures 1.1.5, 1.2.1 et 2.4.1.) La plantation sporadique de nouveaux arbres ne doit pas masquer l'abattage de 200 m de cyprès dont la silhouette caractéristique façonne les profils urbain et périurbain. Ces arbres constituent également des habitats et des corridors de déplacement pour la biodiversité. La Directive Paysagère des Alpilles fait de leur maintien une priorité (recommandations n°2-7). Ils doivent donc être conservés.

Réserve n°4 : réviser la carte de l'aléa inondation

A voir les photographies de l'épisode orageux du 21 septembre 2025 ci-dessous, la carte de l'aléa inondation est manifestement périmée. Une révision s'impose. En ajustant les mesures de protection des biens et des personnes, il sera ainsi notamment possible d'éviter l'aggravation du risque aux abords du projet.

⁷ Déclaration de projet, p.12.



1



2



3




4



5



	<h1>DECLARATION DE PROJET VALANT COMPATIBILITE AU PLU DE SAINT REMY DE PROVENCE</h1> <h2>Closerie Sainte Estelle</h2>
<p>Date</p> <p>Personnes ref</p>	<p>AOUT 2025</p> <p>ACPM / LF / JMP / MS / ac.privatmadelin@parc-alpilles.fr ; l.filipozzi@parc-alpilles.fr ; Nathan (N2000)</p>
<p>Projet</p>	<p>Projet de 151 logement, closerie Sainte Estelle au sud des cèdres. OAP cèdres II.</p>
<p>Contexte et demande</p>	<p>Consultation de la mairie auprès du Parc en vue de l'examen conjoint des personnes publiques associées pour une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU le</p> <p>Avis du Parc remis à la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas.</p> <p>Novembre 2024.</p>
<p>Nature de la demande (portée)</p>	<p>Avis technique du Parc (signature directrice) pas de commission PLU dispo avant le 24 sept</p>
<p>Analyse technique de l'équipe du parc</p>	<p>Avis pour la MRAE</p> <p>Sur ce même dossier, la MRAE avait saisi le parc qui avait rendu un avis, portant sur l'aspect Natura 2000 et sur le contexte et le projet envisagé.</p> <p>L'avis avait conclu globalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La non-nécessité d'une EE dans la mesure où la zone est en secteur urbain, même si on a trace de l'existence d'espèces, à prendre en compte - La médiocrité du dossier remis, pièces rendues, explication du projet - La nécessité de revoir la qualité du projet, pour cette grosse opération de logements, une des dernières réserves de Saint-Rémy - La nécessité de revoir le planning : ne pas ouvrir à l'urbanisation avant que l'absorption des nouveaux logements des cèdres soient digérés. <p>L'avis MRAE, comme celui du Parc a conclu qu'une EE n'était pas utile.</p> <p>A ce jour le dossier a été complété.</p> <p>Le projet semble afficher des objectifs plutôt qualitatifs, mais dans les faits l'opération ressemble à un lotissement dense, en impasse, sans connexion avec les quartiers environnants, sans prise en compte des atouts du site, des vues, et des difficultés générales de circulation dans ce secteur.</p> <p>Déclaration de projet</p> <p>Aussi dans le cadre de cette sollicitation de la mairie en vue d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Rémy de Provence, le Parc porte à connaissance de la commune cet avis remis à la MRAE et qu'il aurait souhaité présenter au élus. Le Parc ne conteste pas le principe de constructibilité de cette zone dans la cadre de l'OAP, néanmoins n'étant pas certain d'être consultés dans le cadre du PC et dans cette optique de se situer en amont du projet opérationnel, le Parc souhaite alerter la commune sur les points suivants :</p>

- Le projet doit être revu dans sa composition, dans son organisation et dans sa connexion au quartier des Cèdres. Aussi il est nécessaire d'attendre l'achèvement des cèdres pour que cette nouvelle opération puisse faire des ajustements qui s'avèreraient nécessaires : tant dans la programmation, que dans l'organisation viaire, ou encore dans la conception des formes urbaines pour faire un quartier de grande qualité urbaine avec une haute exigence environnementale (qui pourrait être exemplaire).
- Il est dommage que le dossier n'étudie pas l'articulation du projet avec la charte du Parc, cela aurait permis de guider les choix et d'inspirer sur les ambitions à avoir sur cette opération.
- L'équipe du Parc se tient à disposition de la mairie pour l'accompagner dans ce type de projet avec le privé qui porte l'opération, afin de s'inscrire dans la lignée de la politique environnementale de la commune illustrée notamment par les cours d'écoles végétalisées.

A titre d'exemples :

- il s'agira d'avoir une opération répondant aux besoins de la population saint rémoise : du locatif social et intermédiaire, des petits logements, de l'intergénérationnel, le tout dans des espaces publics de qualité, conciliant densité et intimité. La volonté est de fournir des logements saisonniers, ce qui est plutôt une bonne chose. Il est prévu des maisons en bande, groupées et du collectif, en accession et en locatif social, le tout découpés en 3 secteurs distincts. Néanmoins dans le dossier rien ne garantit clairement la destination pour les saisonniers, et une réelle mixité sociale, avec des logements destinés aux jeunes.
- Les formes urbaines comme les orientations devront être repensées : elles s'éloignent des codes de l'architecture locale et des spécificités du site (ses trames, ses vues, ...) : les toits 4 pentes ne se font pas ici, l'orientation est-ouest, non traversant n'est pas optimum, les implantations ne favorisent pas la qualité et l'aspect vernaculaire.
- Il s'agira de connecter les voies à celles des Cèdres pour favoriser la circulation, y compris piétonne, et de gérer finement la circulation, qui pourra s'avérer très complexe. L'organisation en impasse ne saurait être satisfaisante dans le cadre d'un nouveau quartier villageois.
- Même si la notice d'aménagement prévoit des plantations (à confronter avec les fiches de recommandation du Parc désormais disponibles), le principe d'aménagement (plan confirmant l'abattage des haies existantes) fait état d'un accompagnement végétal minimaliste.
- Il est impératif que le projet intègre des mesures de réduction des impacts lumineux. En effet, le projet se situe à moins d'1 km des Carrières de Saint-Paul et Deschamps, des sites Natura 2000 (ZSC/ZPS), et dans le périmètre de la charte du Parc. Plusieurs documents n'ont pas été considérés dans le projet : Le plan de gestion proposé des Carrières de Saint-Paul et Deschamps, qui définit une zone d'étude de 5 km autour des carrières, tenant compte du rayon d'action nocturne des espèces protégées, et qui identifie l'importance de limiter, voire supprimer, la pollution lumineuse. Le document s'accompagne d'un ensemble d'adaptions des éclairages qui serait nécessaire d'inclure. Le DOCOB du site ZSC des Alpilles, qui accorde

une forte priorité à la préservation des chauves-souris et intègre le raisonnement des éclairages publics comme facteur de gestion favorable (p.68). La charte du Parc naturel régional, qui fait 18 fois mention de la « pollution lumineuse » démontrant l'enjeu fort autour de cette question. Un ensemble de mesures (1.1.2, 1.1.5, 1.2.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.3.1) souligne l'objectif de réduction de la pollution lumineuse en zone artificialisée. De plus les orientations du PLU de Saint-Rémy-de-Provence, stipulent clairement que « l'extension de l'urbanisation est donc organisée autour de cette problématique environnementale » (p. 260). Ainsi, aucune mesure de réduction de la pollution lumineuse n'est proposée. Des recommandations précises existent, notamment l'adaptation des éclairages (horaires, intensité, température de couleur < 590 nm, orientation, hauteur des mâts), comme indiqué dans l'action n°10 du plan de gestion proposé des Carrières de Saint-Paul et Deschamps et dans la note de novembre 2024.

Conclusion :

Dans un contexte d'élection prochaine le Parc conseille à la commune de temporiser sur cette opération et de demander la reprise du projet dans le cadre de son futur permis de construire en lien avec les partenaires locaux dont le parc doit faire partie.



CCI PAYS D'ARLES

Le Président



ARRIVÉE URBANISME

20 OCT. 2025

285

Monsieur Hervé Chérubini
Maire
Hôtel de Ville
Place Jules Pellissier
13210 Saint-Rémy-de-Provence

Objet : Mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Rémy-de-Provence
Réf. : 202509-PLUStRémy-CCa

Arles,

Le 15 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre les éléments relatifs au projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence par courrier en date du 25 août 2025, et je vous en remercie.

Nous prenons connaissance du projet de « La Closerie Sainte-Estelle » consistant à la création de 151 logements sur un ensemble de parcelles représentant un foncier total de 15.950 m² dans le prolongement du centre-ville et du quartier « Les Cèdres ».

Nous soutenons votre volonté, à travers ce projet, d'offrir une diversité de logements mêlant, logements individuels et petits collectifs, logements sociaux et accession à la propriété, afin de répondre à l'évolution des attentes de la population.

Nous saluons tout particulièrement la programmation de 37 logements locatifs sociaux à destination des travailleurs saisonniers, les tensions autour du logement de cette catégorie de population étant particulièrement prégnantes dans votre commune.

L'arrivée de nouveaux habitants et l'amélioration des conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers constituent une opportunité majeure pour dynamiser votre économie. L'augmentation de la population entraînera, de fait, une demande accrue de biens et de services, stimulant, notamment, les activités commerciales et artisanales de Saint-Rémy-de-Provence.

Nous approuvons, donc, la création du zonage 1AUHf dédié au projet de « La Closerie Sainte Estelle ».

Ainsi, après examen des pièces techniques, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Rémy-de-Provence.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Stéphane Paglia

Sujet : Fwd: Commune de Noves : avis PLU St-Rémy

De : contact <contact@ville-srdp.fr>

Date : 08/09/2025, 13:51

Pour : Marion Leguevaque <m.leguevaque@ville-srdp.fr>, "urbanisme@ville-srdp.fr" <urbanisme@ville-srdp.fr>

----- Message transféré -----

Sujet : Commune de Noves : avis PLU St-Rémy

Date : Mon, 8 Sep 2025 10:00:57 +0000

De : Christian CASTELLANI <christian.castellani@noves.fr>

Pour : contact@ville-srdp.fr <contact@ville-srdp.fr>

Message de Monsieur Georges JULLIEN, maire de la Commune de NOVES

Monsieur le Maire de St-Rémy,

Pour faire suite à votre courrier en date du 25 août (copie ci-joint), la Commune de Noves n'a pas d'avis concernant le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence.

En restant à votre disposition, bien cordialement.

Christian Castellani

Directeur des services

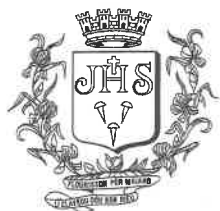
Mairie de Noves

04.90.24.43.21 / 06.15.88.89.56

— Pièces jointes : —

2025 08 29 Mairie de St-Remy avis PLU.PDF

69,0 Ko



Code Postal : 13910
Tél. : 04 90 95 74 06
Fax : 04 90 90 52 84



ARRIVÉE URBANISME

23 OCT. 2025
290

Monsieur Hervé CHERUBINI
Mairie de Saint-Rémy-de-Provence
Hôtel de Ville – Place Jules Pellissier
13538 SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

Maillane,
le 14 octobre 2025

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier du 6 octobre 2025 concernant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence.

Je vous précise ici n'avoir aucune remarque à formuler concernant ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Éric LECOFFRE
Maire de Maillane

Arles, le 15 septembre 2025

Monsieur Michel Pécout
Président du Pôle d'Equilibre Territorial
et Rural du Pays d'Arles

A

Monsieur Hervé Chérubini
Maire de Saint Rémy de Provence

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
Réf : MP/CC/LD/2025.09.042
Dossier suivi par Laure Delalix



Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre saisine, en date du 25 août dernier, concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité de votre PLU. Je vous informe que je ne pourrai pas me rendre à l'examen conjoint prévu le 24 septembre.

Sur le fond, le projet respecte le SCOT, ainsi que les éléments de la modification simplifiée du SCOT en cours d'élaboration, un avis favorable est donc émis par le PETR du Pays d'Arles.

A ce titre, je salue notamment la réalisation de 25% de logements sociaux sur les 151 logements prévus par l'opération.

Je m'interroge toutefois sur le dimensionnement de la voirie en impasse prévue à l'OAP. Au regard de l'importance du projet, il aurait peut-être été intéressant de prévoir une connexion au nord de l'opération sur la zone 1AU des Cèdres.

Une information sera portée au prochain Conseil syndical du PETR concernant l'envoi de ce courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Michel PECOUT

Sujet : réunion PLU 24 septembre

De : ARTUFEL Jean Luc <jl.artufel@inao.gouv.fr>

Date : 08/09/2025, 15:14

Pour : "m.leguevaque@ville-srdp.fr" <m.leguevaque@ville-srdp.fr>

Bonjour

Nous ne pourrons malheureusement pas être présent à cette réunion et après étude du dossier nous n'avons aucune observation particulière à apporter.

Cordialement

Jean-Luc ARTUFEL

Technicien territorial - Site La Valette du Var

Délégation Territoriale Sud Est

Institut national de l'origine et de la qualité

Parc tertiaire Valgora - Bât C - Av. Kastler - 83160 La Valette du Var

Tél. : 04.94.61.73.45

www.inao.gouv.fr

