

SAINT REMY DE PROVENCE – MAIRIE
MEMOIRE REPONSE – DPMEC CLOSERIE STE ESTELLE
DU 10 octobre 2025

1. Contexte

La réunion regroupant les personnes publiques associées s'est tenu le 24 Septembre 2025, à la mairie de St Rémy de Provence. Proméo, accompagné de l'équipe de conception GAU et SEIRI, a présenté le projet de logements et la procédure d'ouverture à l'urbanisation qui était nécessaire. La procédure de déclaration de projet valant une mise en compatibilité du PLU (DPMEC) est portée par la commune, garante de l'intérêt général du projet défendu dans le dossier. L'ensemble des personnes publiques associées (Chambres consulaires, DRAC, INAO, Parc des Alpilles, communes voisines, PFR du Pays d'Arles, associations locales, etc.) sont conviés à se prononcer de façon conjointe sur le contenu du dossier : nature du projet, programmation et pièces réglementaires à modifier.

Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu, qui regroupe les remarques des personnes présentes. Les autres organismes ont transmis leurs observations par écrit. Le mémoire réponse vient apporter des précisions et des propositions de modifications, afin de mettre à jour le contenu de la DPMEC, avant l'enquête publique.

2. Remarques évoquées lors de la réunion qui induisent des modifications des documents de la DPMEC

1) Il est demandé que le nombre de logement produit soit mis en lien avec les objectifs de logement affichés au PADD.

- ⇒ Le rapport de présentation de la DPMEC analyse déjà l'intérêt du projet au regard des objectifs du PADD du PLU de la commune, dans la Partie III –Articulation et compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme
- ⇒ Il sera fait référence plus précisément aux objectifs de croissance établit au PADD : « rythme de croissance démographique modéré adapté à son territoire d'environ 0,8% par an, soit une population totale maximale de 11 000 habitants à horizon 2030. Dans cette perspective démographique, entre 90 et 100 logements par an doivent être produits à horizon 2030 (à titre de comparaison, 133 logements par an ont été produits sur les cinq dernières années), ce qui représente environ 1 000 à 1 300 logements à produire à horizon 2030. » (p.8)

2) Il est suggéré de ne pas mentionner dans le règlement du PLU modifié le chiffre exact de logements sociaux, afin de ne pas s'engager sur un nombre fixe, si la programmation était amenée à évoluer à la marge en phase PC.

Nous proposons la modification suivante :

AVANT:

Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	un minimum de 38 logements locatifs sociaux
---	--	---

APRES :

Zone 1AUHf dit La Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	
---	--	--

3) *Une remarque est faite concernant la nécessité de conditionner le projet à la capacité du réseau pluvial et d'assainissement (notamment rue Saint-Joseph), qui entraîne un risque de travaux de renforcement coûteux. Il est suggéré d'ajouter une modification du règlement concernant les accès et réseaux.*

⇒ Nous proposons la modification suivante :

AVANT :

1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication	S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.
---	--

APRES :

1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication	<p>S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.</p> <p>Dans le secteur 1AUHf : Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales n'est possible que sous réserve d'une étude technique (VRD, hydraulique) en confirmant la possibilité.</p>
---	---

4) *Le PNR des Alpilles souligne la vigilance particulière à porter aux espèces invasives et à l'éclairage nocturne (trame noire) à adapter aux sensibilités faunistiques (chiroptères et proximité avec la zone Natura 2000). La mise en place de nichoirs est encouragée.*

⇒ Les modifications suivantes sont intégrées aux OAP :

AVANT :

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.

APRES :

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.

L'éclairage nocturne sera sobre et favorisera une trame noire adaptée aux sensibilités faunistiques (chiroptères et proximité avec la zone Natura 2000). La mise en place de nichoirs est encouragée.

5) Des suggestions sont faites sur l'intérêt de mettre en avant le parking souterrain dans les préconisations de mobilité des OAP, en indiquant par ex. de « favoriser l'implantation en sous-sol ».

⇒ Les ajouts suivants sont proposés :

AVANT :

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.

APRES :

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement sera préférentiellement situé en sous-sol. Si des aires de stationnement aériennes sont prévues, elles devront être intégrés au paysage, par la plantation de haies ou d'arbres.

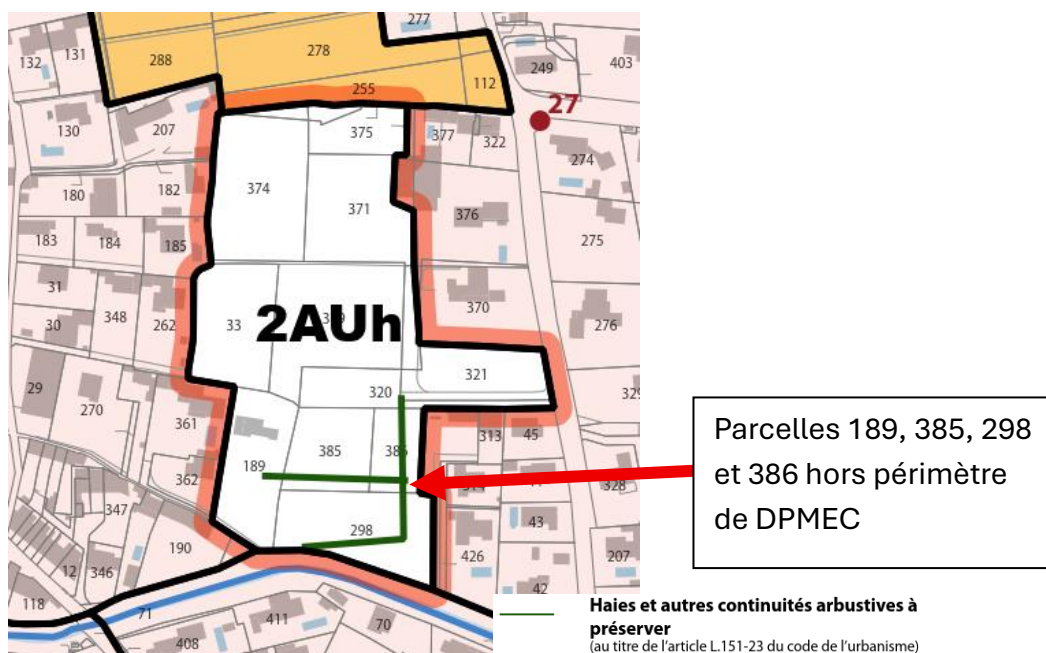
3. Les avis écrits qui induisent des modifications des documents de la DPMEC

A. Ligue de Défense des Alpilles (LDA) – Avis favorable avec réserves

6) En ratifiant la charte du PNRA, la commune s'est engagée à conserver les haies brise-vent issues de son passe 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.

- ⇒ Les études paysagères menées lors de l'élaboration du PLU n'ont pas conduit à classer les haies et alignements existants, sur le périmètre de la DPMEC, comme étant un enjeu paysager.



Extrait PLU de Saint Remy de Provence – Zonage

- ⇒ Une étude plus approfondie sera réalisée concernant les cônes de vues et l'insertion des bâtiments dans le paysage, lors de la phase permis de construire du projet.
- ⇒ Tous les éléments paysagers existants pouvant être utilisés en guise de haie seront protégés et conservés dans le projet, notamment en périphérie du site.
- ⇒ Néanmoins, dans les OAP, l'alinéa sur le paysage sera reformulé pour être plus clair sur les attentes liées au projet : « L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes. Les haies périphériques seront maintenues et renforcées par des espèces diversifiées, méditerranéennes, non invasives ou allergisantes. Elles participent au maintien des continuités écologiques et de la trame verte communale.
- Une réflexion doit être menée pour étudier les possibilités de conservation du cône de vue Nord-Sud sur les Alpilles. »

B. Remarques évoquées lors de la réunion qui induisent des clarifications sur le projet et ses objectifs

- 7) *Le PNR des Alpilles demande à ce que soit intégré un renvoi à la Charte paysagère des Alpilles, en particulier la note technique d'Août 2025 qui a été élaborée, concernant les essences à privilégier sur le projet, dans un souci de cohérence floristique locale.*

⇒ Les jurisprudences existantes n'incitent pas à annexer des chartes ou faire des références à d'autres documents, dans le règlement du PLU. Ces documents pouvant un jour devenir obsolètes, cela compromettrait également le règlement du PLU qui y fait référence. En revanche, il est bien noté que le futur permis de construire devra respecter cette charte.

8) Il est posé la question du mode de gestion des logements saisonniers, avec une critique supposant la faible occupation annuelle de ces logements

⇒ Ces logements saisonniers seront cédés à une structure associative agréée par un bailleur social, en lien avec la commune. Les gestionnaires ont pour objectif de s'assurer d'une occupation annuelle optimale, en croisant les occupants saisonniers avec des besoins pour les jeunes actifs, par ex., qui viendraient avec un CDD.

9) Des questions sont posées sur la domanialité future de cette voie. L'intercommunalité précise qu'une charte s'applique aux espaces publics en matière de collecte des déchets.

⇒ La voie de desserte du projet sera conservée dans le domaine privé. Un espace Ordures Ménagères sera prévu le long de Jean de Servières, tout comme un espace réservé pour les OM d'un éventuel projet futur au Sud du site (Zone 2AUh restante).

C. Les avis écrits qui induisent des clarifications sur le projet et ses objectifs

A. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches du Rhône (UDAP) – Avis favorable

10) 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 visibilitées seront étudiées précisément lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Des prescriptions ou recommandations seront formulées sur les points suivants : Formes urbaines, 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 confirmons que cette démarche de prise de contact et de conception sera réalisée dans l'élaboration du permis de construire.

B. Ligue de Défense des Alpilles (LDA) – Avis favorable avec réserves

11) 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 2016 signalait aux abords immédiats de la zone de projet une nappe phréatique proche de la surface, d'un niveau statique de 1.60 mètres par rapport au terrain naturel. [...] 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.

⇒ Les études hydrauliques en cours ont pour objectifs de sécuriser l'impact sur le milieu naturel et des préconisations seront faites pour garantir un bon état sanitaire de la nappe phréatique lors des travaux. Un suivi piézométrique avec 2 sondages est actuellement en cours sur le site, sur plusieurs mois, afin de caractériser le niveau de la nappe et sa fluctuation.

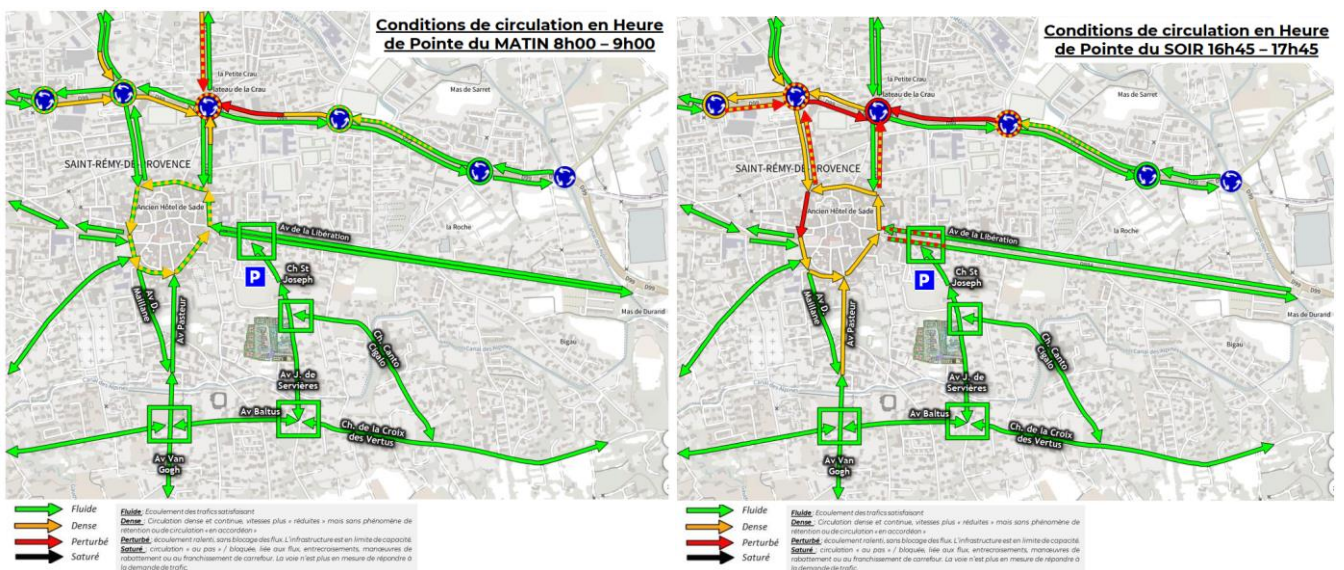
Le parking du sous-sol ainsi que la cuve seront réalisés avec des prescriptions permettant de ne pas impacter le fonctionnement de cette nappe superficielle ou venues d'eau.
En phase chantier, un rabattement temporaire de la nappe phréatique sera étudié si nécessaire.

- ⇒ La combinaison des objectifs de densité et de la règle du PLU de conservation d'espaces libres de pleine terre ne nous permettent pas d'envisager 200 places de parking en aérien. La solution de parking en sous-sol reste la plus efficace, du point de vue de la limitation de l'imperméabilisation des sols et de la compacité du projet.

12) L'avenue de la Libération, ainsi que l'axe Jean de Servières/Baltus/chemin de la croix des vertus recueillent l'intégralité du trafic issu de l'avenue Jean de Servières et du chemin St-Joseph ou 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.

- ⇒ Les études de mobilités réalisées, dans le cadre du dossier « Cas par cas », témoignent de la compatibilité du projet avec les flux de circulation existants et projetés.

L'étude de trafic indique, selon les comptages réalisés en avril 2025, un trafic relativement fluide autour du projet en situation actuelle avec un léger ralentissement en heure de pointe du soir sur l'avenue de la libération.



L'apport de véhicules sur le chemin St Joseph ne compromet pas de façon significative le fonctionnement existant de la circulation. En effet, les volumes journaliers, +22% sur l'avenue Jean de Servières et +13% sur le chemin de St Joseph, sont compatibles avec les caractéristiques géométriques des voiries, y compris avec des gabarits plus limités.

Les impacts de trafic sur le réseau viaire départementale – RD5 et avenue de la Libération, plus diffus, sont également compatibles avec les caractéristiques géométriques des infrastructures.

13) Dans la mesure où le code de l'urbanisme ne prévoit pas de destination spécifique pour les constructions abritant des travailleurs saisonniers, on s'étonne de voir 37 logements locatifs sociaux prétendument réservés à cet usage. [...] Encourager la construction de bâtiments neufs voués à la vacance la moitié de l'année apparaît, en revanche, comme une aberration.

- ⇒ Les logements saisonniers, au nombre de 38, sont au contraire très fortement encouragés par la chambre de l'agriculture et la CCI, qui ont été dans les échanges avec la commune pour solliciter cette programmation. Ils font état d'un besoin de logements spécifiques pour accompagner leurs activités.
- ⇒ Ces logements permettent également de répondre à la mixité sociale au sein du projet, en représentant 25% de logements sociaux de la programmation prévue. Au-delà des besoins des saisonniers, qui s'étalent sur presque 10 mois à St Rémy de Provence, les besoins sont également liés à des situations de travail ponctuel, comme les contrats en CDD, par exemple. Le bailleur social qui aura la charge de la gestion de ces logements a justement pour rôle de diversifier les usages des logements saisonniers afin de maximiser leur occupation sur l'année.

14) 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.

- ⇒ Les photographies fournies, bien qu'appelant à la vigilance sur la gestion des eaux pluviales, ne suffisent pas à caractériser le risque d'inondation, ni l'impact du projet sur celui-ci.
- ⇒ La dernière cartographie caractérisant le risque est bien la cartographie de ruissellement constituée le 30/11/2018 par SEPIA CONSEIL.
- ⇒ Le permis de construire tiendra compte de la réglementation en vigueur au moment du dépôt, si celle-ci est amenée à évoluer.

C. Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles – Avis favorable

15) 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.

- ⇒ Pour des raisons de limitation des circulations automobiles au sein du projet et de contraintes topographiques (fort dénivelé), la connexion automobile vers le Nord du projet n'est pas envisagée.
- ⇒ En revanche, il est bien prévu une connexion en modes doux (piéton et vélo).