



Parc  
naturel  
régional  
des Alpilles

Une autre vie s'invente ici

Monsieur Hervé CHERUBINI  
Maire  
Hôtel de Ville  
Place Jules Pélissier  
13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Saint Rémy de Provence, le 6 janvier 2026

Objet : Avis du Parc naturel régional des Alpilles sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune.

N/réf. : JM/NS/CPS/2026-01

Monsieur le Maire,

La Mairie de Saint-Rémy de Provence a saisi le Parc naturel régional des Alpilles pour avis sur la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Tout d'abord j'attire votre attention sur la multiplicité des procédures d'évolution du document d'urbanisme en cours qui soulève des questions sur la vision d'ensemble et la cohérence du projet. L'avis du Parc de septembre 2023 sur une version antérieure de ce dossier, délibéré en Comité syndical, reste d'actualité, mais les évolutions récentes appellent à une vigilance renforcée pour garantir l'équilibre du territoire.

Aussi, à l'issue de l'analyse des documents transmis, menée au regard des orientations de la Charte, **le Parc émet un avis favorable, assorti de réserves et de recommandations** que vous trouverez ci-joint. Afin de répondre pleinement aux enjeux identifiés, il est notamment attendu :

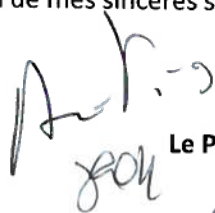

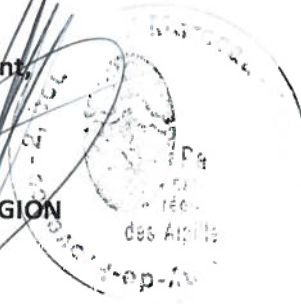
- En zones urbaine et périurbaine, le maintien d'au moins 50 % des haies existantes pour l'extension de la Massane soit garanti, que les clôtures rigides soient interdites, que les arbres existants soient protégés, et que la production d'énergie renouvelable soit fortement encouragée (voire imposée en zone d'activité).
- En zones agricoles et naturelles, la création de STECALs ponctuels en Npnc soit privilégiée (à l'évolution du règlement), qu'une date de référence soit fixée pour les bâtiments existants en Npnr et Apnr, que les remblais et mouvements de terre soient interdits pour préserver la mosaïque paysagère et que soit maintenue une distinction claire entre les règlements des zones A et N.
- Les outils d'urbanisme soient clarifiés et renforcés, notamment par l'association systématique d'OAP aux STECALs, des précisions en matière de programmation de typologie de logements et par une anticipation des enjeux futurs (infrastructures énergétiques, radiotéléphonie).

Maison du Parc naturel régional des Alpilles - 2 boulevard Marceau - 13210 Saint-Rémy-de-Provence  
T. 04 90 90 44 00 | F. 04 90 90 03 76 | [contact@parc-alpilles.fr](mailto:contact@parc-alpilles.fr) | [www.parc-alpilles.fr](http://www.parc-alpilles.fr)

En conclusion, je réitère l'attachement du Parc à un projet d'urbanisme ambitieux, équilibré et prospectif, conciliant développement économique, qualité de vie et préservation des paysages et de la biodiversité. Les évolutions proposées doivent s'inscrire dans une logique de transition écologique, s'appuyant sur des règles claires et une collaboration étroite entre la commune et le Parc.

Mes services restent à votre disposition pour tout échange complémentaire et pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces orientations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

  
Le Président,  
  
Jean MANGION  


P.J. : Avis technique sur le projet de modification n°2 du document d'urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence.

Saint-Rémy-de-Provence, le 5 janvier 2026

**Objet** : Avis technique sur le projet de modification n°2 du document d'urbanisme – Commune de Saint-Rémy-de-Provence

## REMARQUES D'ORDRE GENERAL

### 1. Cohérence stratégique et vision d'ensemble : une complexité accrue par la multiplicité des procédures

Le présent projet de modification n°2, le second après celui initié en 2023, s'inscrit dans un contexte marqué par la superposition de plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme : deux révisions allégées, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, en plus des modifications successives. Cette accumulation de démarches parallèles, bien que chacune prise isolément puisse sembler justifiée et d'impact limité – certaines dispositions étant par ailleurs très positives (intégration de la loi sur l'enrillagement, interdiction de l'habitat en zone d'activité, préservation de linéaires de haies, etc.) – rend difficile l'appréhension globale des effets cumulés sur le fonctionnement urbain et paysager de la commune.

À l'instar de l'avis du Parc rendu en 2023, nous réitérons la recommandation d'envisager une révision générale du document d'urbanisme, afin de garantir une cohérence d'ensemble et d'anticiper les impacts cumulatifs de ces évolutions successives sur la qualité du cadre de vie et la gestion du territoire communal.

### 2. Une opportunité manquée pour intégrer les enjeux environnementaux récents et les dynamiques actuelles

#### Règlementation thermique

Cette modification aurait pu être l'occasion d'actualiser le volet réglementaire, notamment en intégrant les exigences de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), qui remplace la RT 2012. La RE 2020, en introduisant des critères de performance environnementale globale (maîtrise de l'énergie, confort d'été, empreinte carbone), offre une opportunité forte de renforcement de la compatibilité avec la Charte du Parc naturel régional des Alpilles, déjà en vigueur. Une telle mise à jour aurait permis d'inscrire pleinement le document d'urbanisme dans les dynamiques actuelles de transition écologique.

Maison du Parc naturel régional des Alpilles - 2 boulevard Marceau - 13210 Saint-Rémy-de-Provence  
T. 04 90 90 44 00 | F. 04 90 90 03 76 | [contact@parc-alpilles.fr](mailto:contact@parc-alpilles.fr) | [www.parc-alpilles.fr](http://www.parc-alpilles.fr)

## Encadrement des infrastructures énergétiques et numériques

Notre avis de 2023 soulignait déjà la nécessité d'encadrer les projets d'infrastructures, qu'il s'agisse du déploiement des dispositifs de production d'énergie (notamment photovoltaïque, en forte pression sur le territoire) ou des équipements liés au numérique et à la couverture radio. Il nous semble essentiel que le document d'urbanisme précise, dans ses documents graphiques, des zones de compatibilité et d'exclusion pour ces infrastructures, même à titre indicatif. Le PLU reste en effet l'outil principal permettant aux communes de maîtriser ces dynamiques, et de sélectionner les projets pertinents et compatibles avec les enjeux du territoire et de la Charte du Parc, tant en zones urbaines qu'agricoles ou naturelles.

## Gestion des déblais-remblais

La pratique des déblais-remblais, bien que non interdite, tend à se généraliser et pose question quant à ses impacts sur la biodiversité et les paysages. Cette technique, en isolant les espaces et en occultant les paysages environnants, menace la qualité de la mosaïque paysagère, atout touristique majeur de la région, ainsi que la transparence hydraulique et la richesse des sols. Nous encourageons donc à revoir le règlement relatif à cette pratique, afin d'éviter sa généralisation et de préserver la qualité des paysages et des écosystèmes locaux.

## **ANALYSE DE L'EVOLUTION DES ZONES URBAINE ET PERIURBAINE**

### **1. Extension de la zone de la Massane : des impacts écologiques et paysagers sous-estimés**

#### Maintien de la trame

Le projet d'extension de la zone d'activité de la Massane (Massane 3, tranche 2) soulève plusieurs préoccupations majeures, déjà identifiées lors de la modification générale de 2023. Parmi celles-ci, la disparition du maillage de haies en extension vers l'Est, malgré l'ajout d'une prescription de compensation dans l'OAP, reste un sujet problématique. Le Parc avait en effet émis une réserve sur ce point, demandant le maintien d'au moins 50 % des haies existantes. Leur suppression, même compensée par des replantations, porte atteinte à la qualité paysagère et surtout à la biodiversité, les corridors écologiques actuels ne pouvant être remplacés à court ou moyen terme.

Ce secteur présente des enjeux spécifiques qui auraient mérité une analyse plus approfondie : Les prairies de fauche et le réseau bocager concernés devraient faire l'objet d'inventaires naturalistes complémentaires, au regard des résultats récents obtenus sur des sites similaires (cf. avis PNRA sur le projet de lotissement Primo Sud). L'extension risque d'aggraver la fragmentation écologique Nord-Sud entre le massif et la plaine, déjà fortement contrainte.

Recommandation : Le recours à un bureau d'études spécialisé permettrait de confirmer ces enjeux et, le cas échéant, de définir des mesures d'accompagnement dans une logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC).



### Pollution lumineuse, production d'énergie et qualité de la ZA : des opportunités manquées

Les projets d'aménagement auraient dû intégrer une conception adaptée de l'éclairage (orientation vers le bas, LED à basse température de couleur, extinction nocturne partielle) et des incitations fortes voire des obligations à la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, etc.), notamment sur les parcelles concernées par l'abattage des haies. Cela aurait permis de limiter les pressions sur les espaces agricoles et naturels, conformément aux orientations de la Charte du Parc.

Les parcelles concernées par la modification (CH 64, 65, 66, 77, 56, 50), déclarées en luzerne à la PAC 2023 et délimitées par des haies, sont directement impactées. La suppression des haies va à l'encontre de la mesure 2.4.1 de la Charte du Parc, qui engage à « identifier et préserver les infrastructures agro-écologiques » dans les documents d'urbanisme.

L'OAP, bien que complétée par une obligation de replantation, reste peu ambitieuse et ne garantit pas une requalification effective de la zone. Elle devrait être renforcée ou complétée par un règlement prescriptif pour encadrer strictement les espaces extérieurs, les clôtures, la végétation, l'éclairage et l'architecture des bâtiments, afin d'assurer une qualité urbaine et paysagère à la hauteur des enjeux.

## **2. Effets cumulés des ouvertures à l'urbanisation : un risque de déséquilibre territorial**

L'ouverture massive et non phasée de secteurs à urbaniser, sans stratégie d'ensemble claire ni OAP contraignante, risque de perturber l'équilibre de la première couronne urbaine de Saint-Rémy-de-Provence. Plusieurs points méritent une attention particulière :

### Renouvellement urbain

- Création de logements en zone UTA1 (0,43 ha, en BRS)

Le règlement actuel semble ne protéger que deux arbres en EBC, ce qui est insuffisant pour garantir la conservation d'un « îlot vert et de fraîcheur ». L'instauration d'un coefficient de biotope aurait permis de s'assurer du maintien de la biodiversité et du confort climatique de cette future opération.

- Absence de programmation affichée sur la nouvelle zone de renouvellement urbain (passage de Ue à Ub)

Les constructions de logements et renouvellements sur cette zone de 1,1 Ha sont sans vision globale ni phasage, ce qui peut conduire à une saturation rapide des infrastructures et à une perte de cohérence urbaine.

### De nombreux STECALs : des projets à encadrer strictement

D'une façon générale la présence avérée du Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) espèce protégée (annexe I de la directive « Oiseaux ») impose des mesures d'évitement strictes : à savoir, l'interdiction des travaux en période de reproduction (mai à août) ; et le maintien et protection des haies, arbres isolés et cavités propices à la nidification, qui seraient à intégrer dans le règlement des STECALs

- Chalamon : Bien que des éléments de protection paysagère aient été ajoutés, le projet reste problématique en termes de consommation de terres agricoles et de dynamique touristique (développement d'un tourisme de luxe). Une partie des terres pourrait être remise en culture, affichée clairement dans le schéma du STECAL (cette idée étant évoquée) en lien avec les activités touristiques prévues.
- Entreprise Cinéma à la Massane : n'appelle pas de remarque particulière si la partie sud est conservée en agricole et les haies préservées sans mouvement de terrain.
- Extension d'un hôtel 4\* (La Valentine) : n'appelle pas de remarque particulière dans la mesure où l'extension reste mesurée et ne porte pas atteinte aux paysages et à l'agriculture.
- Extension d'une entreprise de conditionnement en zone agricole : L'augmentation significative des surfaces au sol (de 5 155 m<sup>2</sup> à 10 189 m<sup>2</sup>) et des hauteurs (de 10,83 m à 14,33 m) interroge sur la pertinence du maintien de cette activité en zone agricole, d'autant que l'intensification du trafic de camions est à prévoir.
- Extension d'une entreprise bois Alpack : pas de remarque particulière

Recommandations : Les STECALs devraient systématiquement être associées à des OAP qualitatives, garantissant leur intégration environnementale, urbaine et paysagère.

### **3. Phasage et évaluation globale : des outils sous-utilisés**

Le document d'OAP présente un phasage des opérations, mais révèle que 525 logements (soit 12 % du parc actuel de résidences principales) sont déjà en cours de réalisation ou sont prévus à court terme. Ce sans compter le potentiel de logement en renouvellement urbain prévus à la modification (cf ci-dessus), soit 20 à 50 logements supplémentaires. Cette concentration risque de modifier l'économie du projet (PADD) et de provoquer une saturation rapide des infrastructures et des dysfonctionnements urbains. Un phasage plus progressif aurait permis une meilleure absorption des nouvelles opérations et un ajustement aux besoins réels.

Recommandation : Une évaluation globale des effets cumulés (surfaces artificialisées, impacts paysagers et écologiques, typologies de logements, implantation d'entreprises) est indispensable pour mesurer l'impact réel de ces projets et ajuster la stratégie d'urbanisme en conséquence.

## **ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : VERS UNE DILUTION DES SPECIFICITES ET DES RISQUES DE MITAGE**

### **1. Affaiblissement des distinctions entre zones agricoles et naturelles par l'ajout d'une disposition sur les bâtiments prolongeant l'activité agricole**

L'évolution réglementaire du PLU, notamment en zone N, introduit une règle autorisant – conformément à la loi – les constructions en prolongement de la production agricole. Cette modification tend à estomper les différences fondamentales entre les règlements des zones A (agricoles) et N (naturelles), en particulier entre les secteurs Apnr et Npnc/Npnr.

Ainsi, les espaces naturels, protégés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages, voient leur spécificité remise en cause : la possibilité de construire des bâtiments agricoles ou des extensions d'habitation (autorisées depuis 2018) n'est pas compatible avec les orientations de la DPA sauf si elles sont strictement nécessaires à l'activité agricole, et risque d'engendrer un mitage progressif de ces milieux fragiles.

S'il est justifié que les zones A intègrent les nouvelles règles concernant la possibilité de construire des bâtiments prolongeant l'activité agricole, il n'en est pas de même pour les espaces naturels qui n'ont pas vocation à accueillir ce type de bâtiments au titre de leur reconnaissance écologiques et paysagère en PNR.

### **2. Un règlement uniformisé : opportunités et risques**

Le règlement applicable aux zones Apnr, Npnr et Npnc devient désormais très similaire, atténuant les distinctions entre zones A et N, alors que leurs vocations et sensibilités sont radicalement différentes. Si l'objectif est de favoriser l'essor de projets agricoles – légitime dans un territoire où l'agriculture constitue un pilier économique et paysager –, une telle uniformisation peut s'avérer discutable, voire risquée. Des projets agricoles ponctuels et bien dimensionnés peuvent effectivement s'intégrer dans ces secteurs. En revanche, adapter l'ensemble du règlement Npnc pour répondre à des cas spécifiques ouvre la porte à des dérives et à une banalisation des paysages.

### **3. Des conditions d'implantation à préciser et à encadrer**

Le règlement autorise désormais en Npnc: « les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants et en assurant une insertion paysagère de haute qualité. »

Si ces conditions sont pertinentes en principe, plusieurs points restent problématiques :

- L'absence de définition claire de ce qu'est une « insertion paysagère de haute qualité » : ce flou laisse une marge d'interprétation trop large.

- L'absence de date de référence pour les « bâtiments existants » : afin d'éviter un mitage progressif, il serait judicieux de fixer une date butoir (2025 ou 2028, par exemple), au-delà de laquelle aucun nouveau bâtiment ne pourrait servir de référence pour une extension.

#### **4. Évolution des règles sur les clôtures**

Le règlement des zones N et A évolue pour intégrer la loi sur l'engrillagement (2023), ce qui constitue une avancée qualitative. Cependant, pour renforcer la transparence visuelle et la qualité des paysages, il aurait été pertinent de :

- Proscrire les grillages rigides et privilégier les grillages ton gris, moins visibles et plus intégrés.
- Étendre ces règles aux zones U périphériques, en jonction avec les zones naturelles et agricoles, afin d'assurer une cohérence paysagère globale.

#### **Conclusion générale – et attentes du Parc pour un projet d'urbanisme cohérent, ambitieux et respectueux des enjeux du territoire**

Au regard des analyses menées et des orientations de la Charte du Parc naturel régional des Alpilles, ainsi que des enjeux identifiés dans le plan de Parc, les évolutions proposées dans le cadre de cette modification du PLU appellent à des ajustements pour garantir une cohérence stratégique, une qualité paysagère et écologique préservée, et une adaptation aux besoins réels du territoire.

#### **En zones urbaine et périurbaine (La Massane, secteurs périphériques) :**

Il est attendu le maintien d'au moins 50 % des haies existantes pour l'extension de la Massane Est, ainsi que le renforcement du cordon végétal nord-sud, conformément à l'OAP. Les mesures à inscrire dans le règlement doivent viser une amélioration continue des zones d'activités, notamment par :

- L'interdiction des clôtures rigides, doublées de haies d'essences locales (référence aux fiches du Parc) ;
- Le maintien et la protection des arbres existants ;
- La qualification des espaces de stationnement (perméabilité, ombrage, production d'énergie) ;
- L'obligation ou incitation forte à la production d'énergie renouvelable (ombrières, panneaux solaires, réseaux de chaleur).



### **En zones agricoles et naturelles :**

Pour éviter un mitage progressif et préserver la vocation des espaces, il est indispensable de :

- Créer des STECALs ponctuels en Npnc pour répondre aux besoins agricoles, plutôt que de modifier le règlement de vastes zones ;
- Fixer une date de référence (2025 ou 2028) pour les bâtiments existants en Apnr/Npnr, afin de limiter les extensions ;
- Interdire les remblais et mouvements de terre en espaces naturels et agricoles, pour préserver la mosaïque paysagère et la transparence hydraulique.
- Maintenir une distinction claire entre les règlements des zones A et N, en limitant strictement les constructions en zone N aux seuls projets indispensables et exemplaires en matière d'insertion paysagère.
- Interdire les grillages rigides et généraliser l'usage de grillages ton gris.

### **De manière plus générale, clarifier et renforcer les outils d'urbanisme**

- Renforcer les OAP et les associer systématiquement aux STECALs, en y intégrant des principes de qualité clairs (architecture, végétalisation, gestion de l'eau, énergie).
- Préciser les programmations en termes de typologies de logements, afin de répondre aux vrais besoins du territoire et d'éviter une saturation des infrastructures.
- Anticiper les enjeux futurs et encadrer les dynamiques territoriales :

Il serait souhaitable par ailleurs d'engager rapidement un travail pour encadrer, dans le PLU, le déploiement des infrastructures énergétiques et de radiotéléphonie, sur l'ensemble des zones, afin de maîtriser leur impact paysager et écologique.

De même dans une logique prospective il serait nécessaire d'élaborer une stratégie globale de développement du parc de logements à Saint-Rémy-de-Provence, en réalisant un bilan de l'existant, une évaluation des projets en cours et une projection des besoins, avant toute autorisation de permis d'opération d'ensemble.

En synthèse, le Parc naturel régional des Alpilles réitère son attachement à un projet d'urbanisme ambitieux, équilibré et prospectif, qui concilie développement économique, qualité de vie et préservation des paysages et de la biodiversité. Les évolutions proposées doivent s'inscrire dans une logique de transition écologique, en s'appuyant sur des règles claires, des outils renforcés et une collaboration étroite entre la commune et le Parc.

# Acte à classer

BS-2023-09

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2023-11-27T14-38-28.01 ( MI249155207 )

Identifiant unique de l'acte : 013-251302014-20231120-BS-2023-09-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

Objet de l'acte : Aménagement Durable du Territoire/Urbanisme/Paysage  
Avis du Parc sur la modification N. 2 du PLU de Saint  
Rémy de Provence  
Date de décision : 20/11/2023



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme  
2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : BS-2023-09.PDF

Multicanal : Non

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 27/11/23 à 14:38

Date 27/11/23 à 14:38

Date 27/11/23 à 14:45

Par PASCAL Catherine

Par PASCAL Catherine



## Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional des Alpilles

### DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL

SEANCE DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

Le lundi vingt novembre de l'année deux mille vingt-trois à dix-sept heures, le Bureau Syndical du Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional des Alpilles dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux de la Maison du Parc à Saint Rémy de Provence, sous la présidence de Jean MANGION, Président du Parc naturel régional des Alpilles, et Maire de Saint Etienne du Grès.

#### Etaient présents à la table des votants :

Jean MANGION – Maire de Saint Etienne du Grès, Solange PONCHON – Conseillère régionale, Marie-Pierre CALLET – Conseillère départementale, Laurent GESLIN – Maire de Mas Blanc des Alpilles, Jean-Benoît HUGUES – Adjoint au Maire des Baux de Provence, Sandrine POZZI – Adjointe au Maire d'Eygalières, Marc FUSAT – Adjoint au Maire de Maussane les Alpilles, Monique RICARD – Conseillère municipale d'Eygalières, Arnold MARTIN – Conseiller municipal de Saint Rémy de Provence, et Benoît HERTZ – Conseiller municipal de Fontvieille.

#### Etaient également présents dans la salle mais non votants :

Serge PORTAL – Maire d'Orgon, Claude SANCHEZ – Adjoint au Maire de Saint Etienne du Grès, Jean-Pierre FRICKER – Conseiller municipal de Mouriès, Eric BLOT – Directeur du PNR des Alpilles, Laëtitia BAUDRY – Chargée de mission « Communication » du PNR des Alpilles, Anne-Catherine PRIVAT-MADELIN – Chargée de mission « Aménagement durable du Territoire » du PNR des Alpilles, Laurent FILIPOZZI – Chargé de mission « Energie, Eau, Air, et Déchets » du PNR des Alpilles, et Catherine PASCAL-SAUTECOEUR – Assistante de direction du PNR des Alpilles.

**DELIBERATION N° BS-2023-09**

**Objet : AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE / URBANISME / PAYSAGE : Avis du Parc sur la modification N°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence**

**Monsieur le Président expose :**

- Que le Comité syndical du 15 juin 2016 a adopté un dispositif interne permettant au Parc de remplir ses obligations réglementaires d'avis donnés sur les PLU et les SCOT, en particulier.
- Que ce dispositif repose sur la création d'une commission de travail ad hoc « PLU » composée des élus en charge des thématiques du Parc dont le rôle est de préparer l'avis formel du Bureau syndical sur les PLU, d'accompagner les Communes dans leurs démarches, d'assurer la prise en compte des orientations et objectifs de la charte dans les documents de planification territoriale.
- Que le Parc a été saisi pour avis par la Commune de Saint-Rémy-de-Provence, pour la modification N°2 de son PLU et que la Commission PLU du Parc s'est réunie le 8 novembre 2023 en présence des élus de la Commune, invités à réagir sur la base de la note technique d'analyse de compatibilité à la Charte.
- Que ces échanges ont donné lieu à une proposition d'avis de la Commission PLU au Bureau syndical mettant l'accent sur quelques points de la modification en cours, et préconisant également des améliorations, reformulations ou précisions.
- Que les enjeux les plus importants de cette modification N°2 du PLU de Saint Rémy de Provence portent sur :
  - La mise en place d'un STECAL AS4 relatif au développement d'un projet touristique dit CHALAMON,
  - Les suppressions de la possibilité de faire des bâtiments d'habitation en zone d'activité et de la possibilité de faire des murs pleins en zones N et A,
  - Le développement urbain de la Massane 4, des Cèdres 2, et de la nouvelle zone UD1a,
  - Le STECAL AS1 1 visant l'autorisation d'un changement de destination pour permettre une activité de restauration en zone agricole,
  - L'évolution du règlement en zone Npnc autorisant désormais les bâtiments agricoles sans condition d'emprise à moins de 50m des bâtiments agricoles existants et plus de 50m des bâtiments d'habitation,
- **Que s'agissant de la STECAL AS4 relatif au développement d'un projet touristique dit CHALAMON, celui-ci conduit au changement de destination d'un bâtiment agricole en établissement touristique en zone agricole, qui n'est pas souhaitable du point de vue de la vocation du sol au titre de la Charte.**  
S'il est vrai qu'un tel patrimoine, remarquable, doit pouvoir être entretenu, il est peu probable que l'acquisition de ce type de bâti puisse se faire au bénéfice d'un agriculteur. Pour autant, ce projet d'hôtellerie de luxe peut amener à 2 dérives : la consolidation d'une montée en gamme des établissements touristiques, loin de l'accueil pour tous sur le territoire, et l'abandon de bâtiment agricole et donc la diminution de surface agricole cultivable bien qu'assez proche du centre.  
Les discussions de la Commission PLU sur ce sujet ont permis de rappeler des enjeux essentiels du territoire : le respect des procédures d'urbanisme, et plus globalement du territoire, la question de la transmission d'un patrimoine d'une telle valeur et son maintien, l'économie touristique Vs l'habitat permanent, l'idée que le tourisme durable ne doit pas exclure le tourisme du luxe et réciproquement, la perte progressive de la diversité en gamme des établissements touristiques à Saint-Rémy et ses effets collatéraux.
- **Que s'agissant des suppressions de la possibilité de faire des bâtiments d'habitation en zone d'activité et de la possibilité de faire des murs pleins en zones N et A, ces nouvelles dispositions répondent parfaitement à certaines réserves formulées en 2018 par le Bureau syndical du Parc dans sa délibération relative à l'avis sur le PLU de Saint-Rémy-de-Provence. Elles sont conformes à l'orientation de la Charte du Parc en matière d'équilibre d'occupation du sol, en particulier concernant les zones d'activités du territoire et de qualité du cadre de vie.**
- **Que sur le développement urbain de la Massane 4, des Cèdres 2, et de la nouvelle zone UD1, il convient de rappeler la nécessité de conservation de la trame végétale.** Le déplacement des haies dans l'OAP des Cèdres 2 n'est pas compatible avec l'OAP TVB. De manière plus générale, au-delà du caractère réglementaire, il est important de conserver les trames vertes existantes et d'inscrire et d'organiser les urbanisations de la Massane 4, des Cèdres 2 et du futur quartier UD1a, en fonction de ces structures végétales. En effet, la préservation de celles-ci contribue à apporter aux nouveaux quartiers d'activités ou d'habitat une meilleure qualité de vie et une plus grande attractivité et fait naturellement écho aux mesures de la Charte, à l'adaptation aux effets du changement climatique (lutte



contre les ilots de chaleur) et aux politiques menées pour y répondre (en matière de plantation, et de désimperméabilisation)...

- **Que sur le STECAL AS1 1 visant l'autorisation d'un changement de destination pour permettre une activité de restauration en zone agricole**, celui-ci est présenté comme étant un « projet d'excellence », « autosuffisant » avec une partie cultivée, et des bâtiments « à caractère démontable », et à circuit « très court » avec production « d'énergie renouvelable – gaz, électricité » ...

De manière générale, la Charte du Parc insiste sur la vocation des terres agricoles, en zone agricole, à être cultivée. Elle affiche même l'objectif de stopper l'artificialisation des terres agricoles. Aussi au regard de ces orientations fortes, le Parc est défavorable au principe de changement de destination en zone agricole, en particulier pour le développement de projets touristiques de restauration. De fait, les zones agricoles n'ont pas vocation à accueillir des restaurants. Plusieurs avis du Parc sont allés dans ce sens et il est important que les avis du Parc soient cohérents et assis sur un principe immuable. Par ailleurs, l'autorisation de ce type de projets, ne peut que faire précédent, y compris les éventuelles dérogations qui ne seraient pas clairement justifiées et encadrées très précisément permettant de garantir la remise en culture, la réversibilité, l'absence d'artificialisation.

Pour autant, les ambitions sont vertueuses, le rapprochement de l'agriculture et de l'alimentation intéressant, et la remise en culture d'une partie de la parcelle est positive.

- **Que sur l'évolution du règlement en zone Npnc autorisant désormais les bâtiments agricoles sans condition d'emprise à moins de 50m des bâtiments agricoles existants et plus de 50m des bâtiments d'habitation**, celle-ci tend à la fois à gommer les différences entre les zones A et les zones N, alors que les vocations de ces secteurs ne sont pas les mêmes, et les sensibilités non plus, et à permettre le déploiement de projets agricoles. L'agriculture est au cœur du fonctionnement et des paysages du territoire et en ce sens cette évolution pourrait être positive. Des projets agricoles ponctuels et « bien calibrés » peuvent avoir leur place dans ces secteurs. Néanmoins, il peut être dangereux de modifier un règlement de zone tout entier, pour les besoins de projets ponctuels et spécifique. En effet, il se trouve que les zones Npnc sont particulièrement nombreuses à Saint-Rémy-de-Provence du fait d'un très fort mitage fin des années 90 et début des années 2000. Aussi la modification du règlement est loin d'être anecdotique et s'applique sur une très grande partie du piémont et peut ainsi modifier de manière conséquente le caractère naturel de ces zones. L'éloignement à 50m des bâtiments d'habitation, alors qu'il s'agit justement de secteurs habités en zones naturelles (de la DPA) n'apparaît pas judicieux car il peut conduire à un plus grand mitage encore et déboucher sur des changements de destination. Par ailleurs, ces zones Npnc, se superposent en grande partie avec les zones de piémonts à caractère écologique fort, et à ce titre protégées par l'OAP TVB sans qu'il y ait pour autant de « passerelle » de entre les 2 documents.

- Que ceci exposé, il est demandé au Bureau Syndical de bien vouloir se prononcer.

**Le Bureau Syndical,**

Où l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés selon le décompte ci-après,

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Votants
12	10	10

Sur les suffrages exprimés :

Nombre de voix		
Pour	Contre	Abstention
10	0	0

Décide :

- **D'émettre un avis défavorable sur le STECAL AS4 relatif au développement du projet Chalamon.**
  - Ce, afin d'exprimer un désaccord formel du Parc sur ce changement de destination et sur la façon dont il est mis en œuvre par le porteur de projet, s'affranchissant du cadre réglementaire et territorial, ainsi que des orientations prioritaires de la nouvelle Charte du Parc.
  - Si ce dernier était néanmoins amené à se poursuivre, il est demandé que la fiche du STECAL encadre strictement les évolutions possibles à l'intérieur du périmètre STECAL de manière à en faire un projet le plus compatible possible avec le respect du site, et utile au territoire : plan d'implantation type OAP assorti d'obligations qualitative sur les matériaux, les formes, les aménagements, en intégrant entre autre une emprise minimum de remise en culture ou maintien d'au moins 30% de la surface sur les parcelles 150, 101, 103, 245, et 96 , une délimitation de la zone de stationnement en revêtement perméable sur la parcelle 97 et correspondant aux stricts besoins, le maintien des haies, des platanes et tout autre patrimoine végétal à cartographier et à classer en EBC, une réponse précise à la problématique du logement des salariés...
- **De donner un avis favorable aux autres points de la modification N° 2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence, assorti des réserves et des remarques suivantes :**
  - **S'agissant de la suppression de la possibilité de faire des bâtiments d'habitation en zone d'activité et de la possibilité de faire des murs pleins en zone N et A,** il est préconisé de généraliser cette interdiction des murs pleins en zone UD ou UE en limite de zones A et N pour être tout à fait en accord avec l'effet souhaité sur l'ensemble des zones naturelles et agricoles et éviter les panneaux rigides qui banalisent les paysages urbains.
  - **S'agissant du développement urbain de la Massane 4, des Cèdres 2, et de la nouvelle zone UD1a,** il est demandé le maintien de la structure végétale aux Cèdres 2 pour rester conforme au règlement et au zonage et à l'OAP TVB, et a minima le maintien de quelques haies (sur 9) à la Massane 4. Il est également demandé de préciser le périmètre de l'EBC de la zone UD1a de manière à garantir de manière claire la protection d'un bosquet d'arbres conséquent au cœur du futur quartier qui s'en trouvera plus qualitatif et attractif.
  - **S'agissant du STECAL AS1 1 visant l'autorisation d'un changement de destination pour permettre une activité de restauration en zone agricole,** il est demandé que ce STECAL soit davantage encadré afin que ce projet à dimension expérimentale reste unique, exceptionnel, et ne conduise pas à d'autres demandes. La fiche de ce STECAL doit comprendre des objectifs et des éléments de cadrages chiffrés, précis au niveau qualitatif et facilement évaluable tels que :
    - La réversibilité, l'absence de fondations et d'imperméabilisation, et la gestion de l'eau à la parcelle
    - L'utilisation de la filière bois, par exemple et autres matériaux biosourcés
    - Un pourcentage d'au moins 30% de remise en culture, l'utilisation de matière premières locales à hauteur de 80%, permettant d'afficher une quasi exclusivité.
    - Un plan des implantations et compositions des bâtiments légers, des aménagements à encadrer au niveau qualitatif, et des équipements projetés.
  - **S'agissant de l'évolution du règlement en zone Npnc autorisant désormais les bâtiments agricoles sans condition d'emprise à moins de 50m des bâtiments agricoles existants et plus de 50m des bâtiments d'habitation,** il est demandé la reprise du règlement de la zone Npn conditionnant la construction de nouveaux bâtis agricoles en extension de bâtiments d'habitation ou à moins de 30m de ces derniers, et en tout état de cause à moins de 50m des bâtiments existants et à la garantie que ces nouvelles artificialisations soient compatibles avec les paysages et la qualité écologique des lieux, en lien avec les risques feux de forêt, la DPA, le plan de parc et l'OAP TVB. Pour ce faire, il est proposé que soient **déterminés de manière précise les secteurs à protéger au titre de la TVB, permettant ainsi d'afficher une meilleure prise en compte de la Charte et du plan de Parc, et de préciser l'OAP qui reste à ce jour trop peu opérationnelle.**

- **Qu'au-delà de ces attendus relatifs à la présente modification, le Parc invite la Commune à être vigilante sur les notions « d'équipements d'intérêt collectifs »** qui sont aujourd'hui peu réglementés dans son PLU. Or de nombreuses pressions s'exercent en matière d'antennes de radiotéléphonie notamment et lorsque le PLU ne les interdit pas dans certains secteurs il devient difficile pour la collectivité de refuser les déclarations préalables permettant leurs implantations. Il ne s'agit pas ici de refuser systématiquement ce type de projet qui par ailleurs est nécessaire pour permettre l'accès au numérique pour tous, mais bien d'engager un travail sur les besoins et l'encadrement géographique, environnemental et paysager des dispositifs autorisés qui seraient pertinents.

- **Enfin, le Parc attire ainsi l'attention de la Commune sur les prochaines modifications et révision des documents d'urbanisme** qui devront prendre en compte les nouveaux textes législatifs ou réglementaires, notamment « climat et résilience », loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et autres schémas de planification territoriale, tel que le schéma régional des carrières par exemple.

Mais aussi la transposition dans son PLU des dispositions et mesures inscrites dans la nouvelle Charte du Parc, ceci constituant le moyen le plus solide pour décliner la charte au niveau communal, la faire respecter et pouvoir s'opposer à des projets qui le cas échéant ne seraient conformes ni aux ambitions de la Charte, ni aux ambitions municipales.

- **De donner pouvoir au Président de signer toute pièce utile à la bonne exécution de la présente décision.**

Fait et délibéré  
les jours, mois et an susdits, à  
au registre suivant les signatures,  
pour extrait conforme  
le Président  
Jean MANGION

