

LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES  
Hôtel de ville  
BP 20– 13990 FONTVIEILLE  
Courriel : [lda.secretariat.13@gmail.com](mailto:lda.secretariat.13@gmail.com)

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
Place Jules Pellissier  
13210 SAINT-REMY-DE PROVENCE

Objet : Modification n°2 du PLU de St-Remy-de-Provence

Orgon le 14 décembre 2025

Monsieur le Maire,

En date du 6 octobre 2025 et conformément aux dispositions de l'article L 132-13 du code de l'urbanisme, vous nous adressez le projet de modification de votre PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mars 2023.

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Pour le Conseil d'Administration,  
La Présidente,

Claudette ZAVAGLI

Monsieur le Maire,

Le projet de modification n°2 appelle de la part de notre association les remarques et avis suivants :

**I. Modification dans les zones d'urbanisation future : la ZAE de la Massane**

**A. Sur la procédure**

Depuis la loi Climat et résilience, une procédure de révision générale est requise pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui ne l'ont pas été dans les six ans suivant leur création (L 153-31 4° CU). Le PLU de votre commune remontant au 18/12/2018, votre procédure de reclassement des terrains par simple modification est donc illégale.

**B. Sur l'impact**

**a. Sur l'impact agricole**

Si vous utilisiez le véhicule de la révision générale il serait, de toute façon, nécessaire de réinterroger la transformation de ces terres agricoles en simple foncier d'activité. Entre 1988 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal a chuté de 65 %. Saint-Remy est, par ailleurs, la 4<sup>e</sup> commune la plus concernée par le phénomène d'artificialisation des terres agricoles dans le Parc Naturel Régional des Alpilles (toutes communes comprises, y compris les villes-portes d'Arles, Tarascon et St-Martin-de-Crau) contribuant à réduire sensiblement la Surface Agricole Utilisée (SAU). Il importe donc de préserver ce qui peut encore l'être.

En l'espèce, sur les 5.3. hectares de terres concernés par le projet d'extension, au moins 2.6 ne sont pas en friches (Cf Registre Parcellaire Graphique 2024, figure ci-dessous).



Carte extraite du Registre Parcellaire Graphique, 2024, IGN



A celles-ci s'ajoutent la  
parcelle CH 072 où des serres  
accueillent toujours des cultures.  
(Voir photo ci-dessous).



Il convient d'autant plus de les prémunir contre l'artificialisation que le PLU, dans son document stratégique (Projet d'Aménagement et de Développement Durable dit PADD), exprime une volonté précise et réitérée « *d'éviter toute extension de l'urbanisation sur les zones d'exploitation existantes.* ». Dans ce document se trouve, en effet, martelé que le PLU :

- « *maintiendra[a] un dynamisme économique sur cette zone d'activités, tout en limitant son développement en cohérence avec les enjeux environnementaux, agricoles et les risques. Le développement limité de la zone ne touchera pas aux exploitations pérennes du secteur* », (p.28),

- « *encadrer[a] l'urbanisation non liée à la production agricole et consolidera la vocation des terres agricoles en cultures* » (orientation 3.3.2, p.30),

- « *pérenniser[a] l'activité agricole* » (orientation 3.3),

- « *réaffirmer[a] la vocation des terres agricoles et naturelles* » (p.9),

- « *protéger[a] les espaces agricoles et notamment ceux, plus vulnérables, proches des franges urbaines redéfinies* », (p.10),

- « *privilégier[a] les extensions urbaines à l'écart des zones d'exploitation agricole* » (1.2.3),

- « *définir[a] des limites d'urbanisation assurant le maintien des zones d'exploitation agricole du territoire pour les 10 prochaines années* », (p.14).

Contredire ce document par une ouverture à l'urbanisation inconsidérée fragiliserait juridiquement le PLU.

#### b. Sur l'impact écologique

Ces 5.3 ha de terres agricoles comprennent des bosquets (peupliers, micocouliers) et de nombreuses haies brise-vent recélant une richesse écologique illustrée par le grand nombre d'espèces répertoriées ces cinq dernières années (56 espèces différentes sur faune PACA : oiseaux, mammifères, insectes) dont 23 cartographiées dans l'aire de projet depuis six mois.



**Quelques espèces d'oiseaux avérées ou jugées fortement potentielles au sein de la zone ouverte à l'urbanisation**

<b>Espèce</b>	<b>Enjeu local de conservation</b>	<b>Statut national/régional</b>	<b>Contexte réglementaire ou écologique</b>
Rollier d'Europe	Fort	LC/NA	Espèce déterminante ZNIEFF
Chevêche d'Athéna	Modéré	LC/NT	« Espèce bioindicatrice » (FSD)
Huppe fasciée	Modéré	LC/NA	« Espèce bioindicatrice » (FSD)
Faucon crécerelle	Modéré	NT/-	Espèce EMR retenue dans le DOCOB Natura 2000 « Les Alpilles ». Concernée par un APPB sur le territoire communal
Pipit farlouse	Faible	VU/-	En déclin
Chardonneret élégant	Faible	VU/-	Effectif stable
Fauvette mélanocéphale	Faible	NT/LC	En déclin
Rossignol Philomèle	Faible	LC/NA	En déclin
Serin cini	Faible	VU/NA	En déclin
Bruant zizi	Faible	LC/LC	En déclin
Hypolaïs polyglotte	Faible	LC/LC	En déclin
Martinet noir	Faible	NT/-	Inconnu

**Légende : LC : préoccupation mineure, VU : Vulnérable ; NT : quasi-menacé, NA : non évalué**

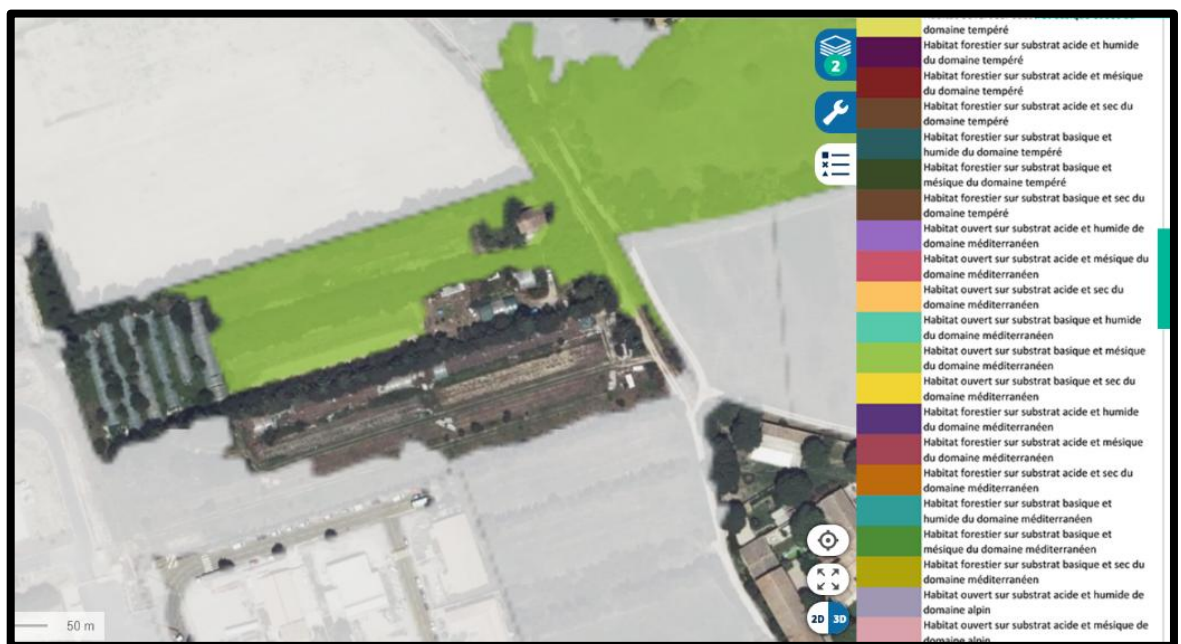
Parmi elles se trouve le rollier d'Europe, espèce patrimoniale observée ce printemps à proximité des habitations de la zone d'activité. (Cf ill. ci-dessous)







De telles données naturalistes confirment, au nord de l'aire de projet (parcelles CH 071 et 073) des potentialités écologiques déjà suggérées par la cartographie nationale des habitats naturels et semi-naturels (CARHAB).



**Extrait de la cartographie Carhab. En vert : habitat ouvert sur substrat basique du domaine méditerranéen.**

Par l'ampleur des destructions envisagées (près d'un kilomètre de haies pour la majorité figurant dans le Dispositif de Suivi des Bocages (DSB)), le projet se révèle incompatible avec les mesures 1.1.2 et 1.1.5<sup>1</sup> de la charte du PNRA et avec l'orientation n°3 de la Directive Paysagère des Alpilles<sup>2</sup>. Ces documents, garants de l'identité paysagère locale, sont opposables aux collectivités adhérentes lors de l'élaboration de leurs documents de planification (Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 21 avril 2022, 442953<sup>3</sup> ; CAA de Marseille, 12/12/2019). En outre, de trop fréquentes entorses aux engagements communaux finiront par coûter au PNR des Alpilles la suspension de son label. Au grand dam de « l'économie verte » dont il est le fer de lance...



**Longueur totale des haies=930 m, d'après  
l'outil de mesure IGN**

<sup>1</sup> Mesure 1.1.5 : Favoriser les continuités écologiques. Préserver les corridors écologiques agricoles menacés par certains projets urbains ou projets de destruction d'infrastructures agroécologiques (ex. arrachage de haies).

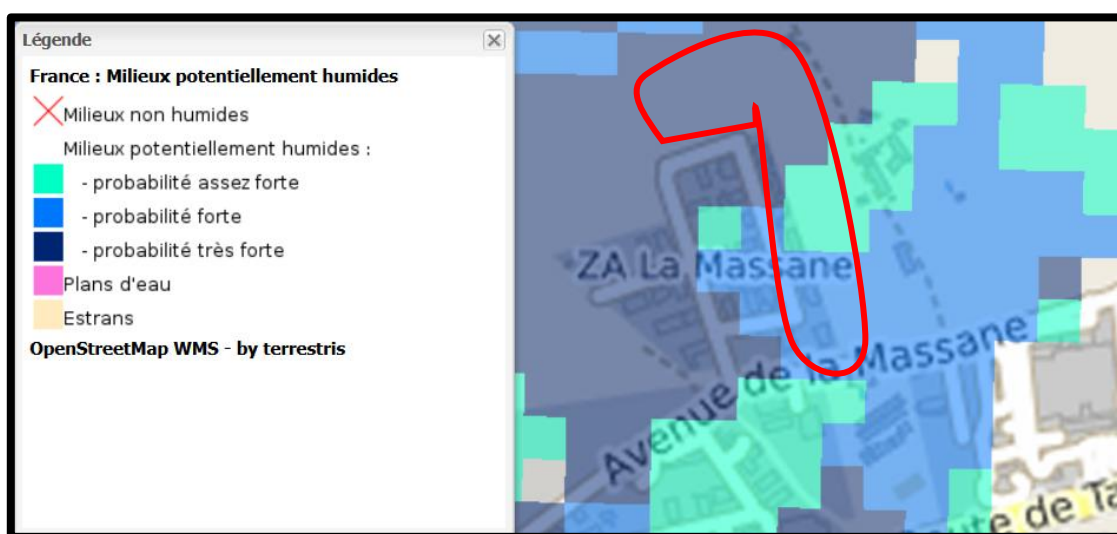
<sup>2</sup> DPA, orientation n°3 : « Préserver la qualité des espaces bâtis. Principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des éléments constitutifs de ces structures : Les extensions de l'urbanisation devront se faire dans le respect des structures paysagères : réseau hydrographique, réseaux hydrauliques, alignements d'arbres remarquables, haies traditionnelles. »

<sup>3</sup> « Si les orientations de protection, de mise en valeur et de développement que la charte détermine pour le territoire du parc naturel régional sont nécessairement générales, les mesures permettant de les mettre en œuvre peuvent cependant être précises et se traduire par des règles de fond avec lesquelles les décisions prises par l'Etat et les collectivités territoriales adhérant à la charte dans l'exercice de leurs compétences doivent être cohérentes »



L'impact écologique du projet risquerait de s'étendre aux zones humides. La cartographie nationale des milieux relève, en effet, la « très forte » probabilité de zone humide au droit de ces parcelles, sujet négligé par le PLU de St-Remy. Si la trame bleue y est bien évoquée, la notion de zone humide reste absente du PADD et de son règlement. Un tel silence sur l'existence de milieux soumis à fortes pressions, sur leur localisation, leur utilité, leurs spécificités locales et les enjeux humains qu'ils recoupent contredit le document planificateur de rang supérieur qu'est le SCOT du Pays d'Arles (dans ses orientations 85, 116, 124 et 197).

Ce constat oblige à rappeler que vous n'avez toujours pas procédé à la mise en compatibilité du PLU qui devait intervenir dans les trois ans suivant l'approbation du SCOT (datée du 13/04/2018). En espérant que vous vous saisissez du problème lors de la prochaine révision du PLU...



Extrait de la cartographie nationale des milieux humides Patrinat, OFB-MNHN-CNRS-IRD

En empêchant l'infiltration naturelle de l'eau, l'artificialisation va mécaniquement aggraver la vulnérabilité au ruissellement des habitations et bâtiments agricoles voisins, déjà soumis à un aléa modéré à fort.



Extrait du zonage réglementaire relatif au risque inondation par ruissellement

### c. Sur l'opportunité

Les zones d'activités relèvent de la compétence de la Communauté de communes (CCVBA). C'est donc à l'échelle communautaire que doit se distribuer le foncier économique. Si la ZAE de la Massane est saturée, les autres situées sur le territoire du PNR des Alpilles se trouvent à la disposition des professionnels.

Si toutefois la commune de St-Remy souhaite capter les flux d'activités du territoire, il conviendrait d'abord de remédier aux dysfonctionnements de la zone que sont :

- la vacance, dont le taux de 12.66 %<sup>4</sup> (soit 10 locaux sur 79 UF) est le plus élevé de l'intercommunalité<sup>5</sup>,
- la faible efficacité foncière (2 entreprises à l'hectare),
- le nombre non négligeable de logements (53 sur 79 UF), dont une vingtaine comprend des éléments de confort (piscines) manifestement sans rapports avec l'activité économique,

Il paraît aussi utile de travailler sur l'attractivité de la zone. Celle-ci suppose une requalification visant l'amélioration de la qualité urbanistique, l'adaptation au changement climatique et l'offre d'équipements publics aux salariés (mise à disposition d'une aire de pique-nique semi-ombragée pour limiter les déplacements pendulaires méridiens, par exemple).



Carte extraite de l'inventaire des zones d'activités économiques de la CCVBA, 2024

<sup>4</sup> P.38

<sup>5</sup> La moyenne communautaire est de 6 %, id., p.52.

Pour toutes ces raisons, nous émettons un **avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE.**

## **II. Modification du règlement graphique liée aux logements**

L'ensemble des EBC du POS devait être conservé lors du passage au PLU. Une erreur matérielle liée à des problèmes de couches dans le logiciel SIG s'était traduite par la suppression d'une douzaine de parcelles protégées. Signalées lors de l'enquête publique par l'un des participants, le classement avait été rétabli pour l'intégralité des parcelles, sauf celui du camping, omis dans le signalement.



**En vert, la protection du POS (EBC)**

La modification n°2 du PLU rétablit une partie de l'EBC, en oubliant de mentionner qu'il préexistait et s'appliquait à l'ensemble des arbres. Ne concernant désormais plus que deux sujets sur la demi-douzaine restante, ce classement ne respecte pas l'esprit de la protection initiale.



**Le parc du camping GCU, le 20/06/2020, IGN.**





**Le parc du camping GCU, le 23/06/2023, IGN.**



**Carte du risque ruissellement, PLU de St-Rémy**

Pour reprendre les termes de la notice, « *afin de conserver un espace vert et de fraîcheur* », les rares arbres restants devraient être intégralement classés en EBC. Leur maintien jouerait également un rôle favorable à la limitation du risque inondation dans ce secteur sensible au ruissellement (Cf carte ci-dessus).

Aussi, nous émettons un avis favorable à la condition expresse (réserve) que soit restaurée la protection de l'ensemble des arbres de haute tige compris dans l'EBC de l'ancien POS, pour ceux encore présents.

### III. Création de STECAL (extensions dérogatoires d'activités non agricoles en zone agricole)

#### A. Sur la procédure

En présence de STECAL ayant, par définition, pour objet de réduire une zone agricole, la procédure de révision s'imposait, conformément à l'article L153-31 2° du code de l'urbanisme. En l'espèce, ce sont 5.66 ha qui tous STECAL confondus devraient être sortis des terres agricoles.

#### B. Extension de la Sté Alpack (As1)

La société se situe 2345 route de Maillane.

Nous relevons l'absence de délimitation ajustée. L'identification se fait seulement à l'échelle de l'unité foncière, ce qui ne permet pas de garantir la compatibilité avec les exploitations agricoles riveraines. Le caractère exceptionnel des STECAL suppose, en effet, que les extensions qui en bénéficient ne viennent pas aggraver les risques naturels, au détriment notamment du voisinage agricole. Or les conditions d'implantation prévues « *en discontinuité des bâtiments principaux dans un rayon de 30 mètres* » ne permettent pas de dire si les axes d'écoulement seront modifiés au sein de cette zone, déjà connue pour son caractère inondable (Cf carte de risque ci-dessus).

Vu, par ailleurs, le caractère uniformément artificialisé du sol (hors haies situées en limite de propriété) et l'ampleur de l'extension (50% de l'emprise au sol existante soit 682.5 m<sup>2</sup> supplémentaires), il importe de préciser le futur emplacement, de mettre en place un coefficient minimal de pleine terre d'au moins 20% et de réduire significativement l'extension pour conserver au STECAL son caractère limité et exceptionnel. Nous exprimons donc un avis favorable nuancé des trois réserves précédentes.



STECAL As1 : délimitation projetée



STECAL As1 : carte du risque inondation.  
Bleu risque faible, orange, risque modéré, rouge : risque fort



**STECAL As1 : terrain déclive et sol artificialisé**

### **C. Extension de l'entreprise Vitalis (As 2)**

La société se situe 2945 ancienne voie Aurelia.

La fiche ne précise pas les conséquences sur les exploitations agricoles voisines (notamment sur l'accès aux parcelles) ni sur la ressource en eau, alors qu'un forage est utilisé.

Considérant l'ampleur de l'extension (augmentation de près de 40% de l'emprise bâtie passant de 7325 à 10195 m<sup>2</sup>, de 20.8% de la hauteur au faîtage passant de 11.86 à 14.33 m, de 22.1 % de la hauteur à l'égout du toit passant de 8.87 à 10.83 m) alors que les bâtiments d'exploitation de la zone A sont limités à une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage et que ce chiffre de 14.33 m dépasse même la hauteur admise en zone d'activité, où ce bâtiment aurait davantage sa place,

Considérant que le secteur se situe en bordure d'un espace protégé par une ZNIEFF de type II et à proximité d'une zone Natura 2000,

Considérant l'étroitesse de la voie Aurelia (Cf capture d'écran) et le fait que les riverains et usagers de cette voie rapportent déjà d'importantes nuisances associées aux lignes de conditionnement (bruit) et aux livraisons régulières par les poids lourds à l'origine de fréquents incidents (blocages de la voie, lignes aériennes arrachées et accidents routiers),

Considérant le doublement à venir de ces nuisances dû au regroupement de deux sites de production,

Et dans la mesure où un principe de limitation s'impose à tout STECAL, nous formulons un avis défavorable au STECAL As 2.



## D. Bastide de Chalamon (As 3)

Située 291 chemin Chalamon,

Les STECAL autorisent de façon dérogatoire des activités non agricoles en zone agricoles. Les futurs vergers d'amandiers et d'oliviers n'ont donc pas vocation à y entrer. Il convient donc de soustraire le foncier correspondant à la « Destination exploitation agricole et forestière et à la sous destination « exploitation agricole » du futur STECAL.

Pour le reste, nous saluons l'inscription des arbres centenaires en espaces boisés classés et rendons un avis favorable à la seule réserve exprimée dans le paragraphe précédent.

## E. Mas Valentine (As 4)

Situé 44 route de Noves.

Le caractère exceptionnel et limité des STECAL suppose que les extensions qui en bénéficient ne viennent pas aggraver les risques naturels, au détriment notamment du voisinage agricole. Or les conditions d'implantation prévues « *en continuité des bâtiments* » suggèrent que la végétation épongeant une partie du ruissellement entre le mas Valentine et celui situé en contrebas, sera abattue. Le cèdre remarquable de l'entrée semble, d'ailleurs, malheureusement concerné. Dans la mesure où les STECAL ne sont pas des zones de non droit où la réglementation relative au ruissellement (pas de construction en zone d'aléa fort) ne s'appliquerait pas, il est nécessaire de renoncer à l'extension dans le prolongement Est de l'hôtel.

Aux Espaces Boisés Classés prévus doit s'ajouter le classement du cèdre.



STECAL As4 : délimitation projetée



STECAL As4 : carte du risque inondation.  
Bleu risque faible, orange, risque modéré, rouge : risque fort



**STECAL As3 : cèdre sur l'emprise de l'extension projetée**

### **F. Entreprise spécialisée dans la vente de matériel de Home cinéma (« CcomOciné/AsLord Création »), As 5**

Route de Tarascon, RD99

Le caractère exceptionnel et limité des STECAL suppose que les extensions qui en bénéficient répondent, le cas échéant, aux stricts besoins exprimés, sans soustraction de foncier agricole superflu. Or l'emprise totale au sol du bâtiment passerait ici de 690 m<sup>2</sup> à 828 m<sup>2</sup> (+20%). Pourquoi donc lui allouer un STECAL d'une surface dix fois supérieure (0.83 ha.) ?

Il est également étonnant de voir un bâtiment commercial construit en 2015, sous l'empire du POS, *a priori* en zone Agricole (NB). Il serait regrettable que ce STECAL serve à régulariser une construction illégale.

En l'absence de clarifications, nous rendons un avis défavorable à la création du STECAL As 5.

## **III. Modifications réglementaires**

### **A. Libéralisation des clôtures en zone agricole**

Aujourd'hui, les termes du règlement sont prescriptifs. Ainsi, lit-on qu'en zone A « *les clôtures seront composées d'une haie vive, d'un grillage de 1,80m maximum ou d'un mur de 70 cm maximum* » et, en zone A concernées par la Directive Paysagère des Alpilles (DPA), d'une « *haie vive ou d'un grillage de 0.70 m maximum* ». En remplaçant le verbe « être » par celui de « pouvoir », verbe modal permissif<sup>6</sup>, les rédacteurs du projet de modification du PLU transforment une obligation en simple faculté et relativisent le caractère exhaustif des options offertes.

---

<sup>6</sup> Notice de présentation, p.111.

Il semble donc que le choix ait été fait de la dérèglementation. Or, la multiplication anarchique des clôtures peut déboucher sur la généralisation des murs pleins en zone Acv, Apnr, Avs et Ar, avec un impact non négligeable sur la biodiversité. Quand les clôtures se densifient, la diversité génétique et la survie de la faune sauvage sont compromises.

Cette libéralisation des clôtures peut également conduire à la généralisation des merlons en toutes zones agricoles, transformant les routes qui longent les parcelles en couloirs de tranchées. On le voit notamment déjà au niveau du STECAL As5 (Entreprise de Home cinéma, Cf photographie ci-dessous) alors que la réglementation actuelle et le caractère inondable de la zone auraient dû interdire cet aménagement. Même commentaire au sujet de la D571 (rte d'Avignon) au niveau, notamment, du mas de la Boutière (à gauche en venant de St-Rémy).



Dans la mesure où nombre de parcelles concernées par la DPA se situent en zone Natura 2000, une étude d'impact doit être demandée.

## **B. Possibilité de suppression de la marge de recul en zone Ueb**

La recherche d'optimisation du foncier disponible peut avoir des conséquences dommageables pour la ZAE. En renonçant, par exemple, à imposer aux constructions le respect des marges de recul<sup>7</sup>, le projet de modification risque de générer des conflits de voisinage et d'usage, d'aggraver l'impact du ruissellement sur les bâtiments, de compliquer leur entretien et de dégrader davantage l'aspect de la zone. Avis défavorable.

---

<sup>7</sup> Notice de présentation du projet de modification, p.26.

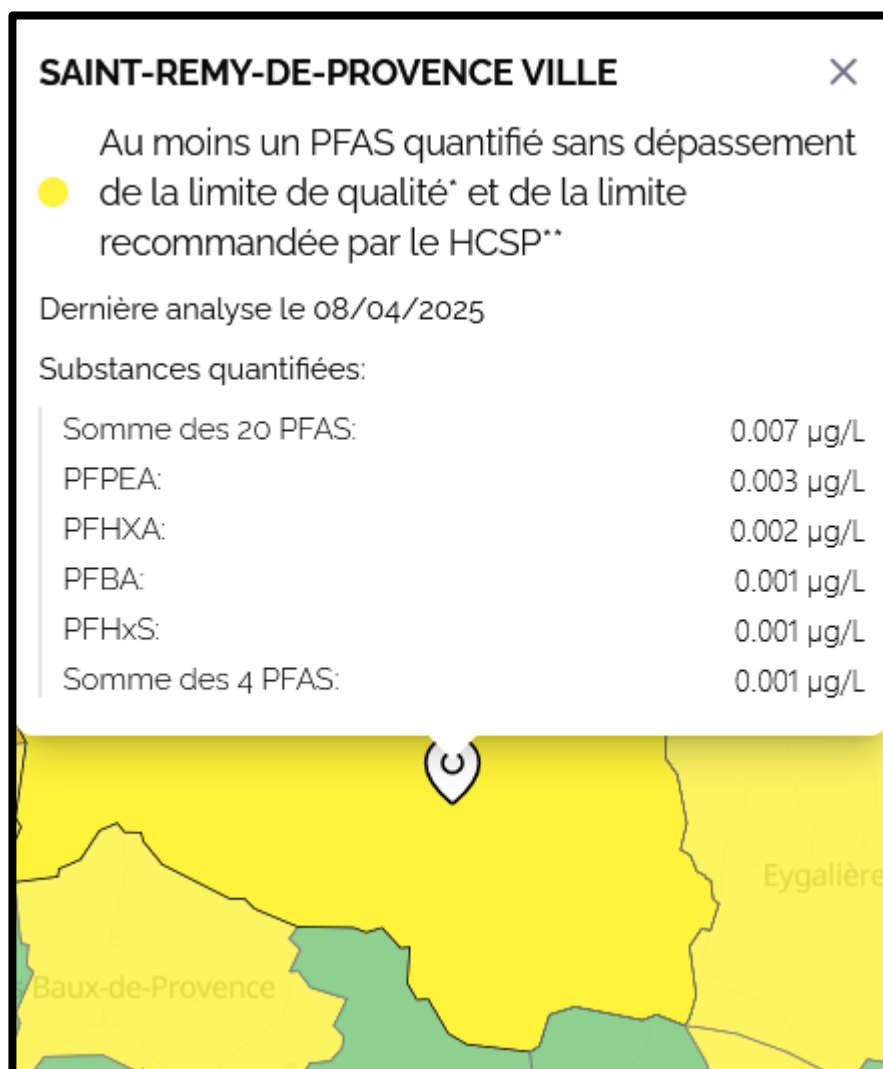


## C Création d'un emplacement réservé pour l'extension de la déchèterie communautaire

Bien que l'emplacement réservé ne se situe pas dans le cône d'appel du captage des Méjades, situé 500 mètres plus au sud, les polluants peuvent migrer par advection dans la nappe. Le phénomène est d'autant plus plausible que l'aquifère est réputé vulnérable à cause de la faible épaisseur des limons qui le recouvrent. Une étude de 2012, relative à la réhabilitation du terrain de l'ancienne décharge située deux cents mètres plus au nord, relevait encore l'influence des déchets anciennement stockés sur le paramètre COT (carbone organique total)<sup>8</sup>.

La détection de polluants éternels (PFAS) dans l'eau de la commune (Cf ci-dessous) démontre la fragilité de l'aquifère.

Nous formulons, en conséquence, un avis défavorable.



Capture d'écran du site « dans mon eau » détaillant les données publiques actualisées sur la qualité de l'eau de chaque commune

<sup>8</sup> Etude préalable à la réhabilitation de la décharge communale, CSD Ingénieurs, mars 2012. Rapport de phases 1.2 et 1.3, p.16.

## **D. Changement de destination**

### **-En zone Npnc :**

L'identification des bâtiments<sup>9</sup> pouvant faire l'objet d'un changement de destination est incomplète. Le descriptif ne permet ni de connaître la destination actuelle de la construction ni de qualifier la destination du projet.

On ne sait rien non plus de la régularité des constructions.

Avis défavorable.

### **-En zone A**

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est incomplète. Le descriptif ne permet ni de connaître la destination actuelle de la construction ni de qualifier la destination du projet.

Avis défavorable.

---

<sup>9</sup> Notice de présentation, p.43.