

A l'attention de Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Service Connaissance, Aménagement Durable et Evaluation

16 Rue Zattara

CS 70248

13 331 MARSEILLE Cedex 3

RECOURS GRACIEUX

SUITE A DECISION DE SOUMISSION A ETUDE D'IMPACT APRES
EXAMEN AU CAS PAR CAS EN APPLICATION DE L'ARTICLE R122-3-1
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PROJET D'AMENAGEMENT DU SARRET

Saint-Rémy-de-Provence (13)

Novembre 2025

Personne à contacter (PRIMOSUD) :

Salomé FARHI - Tél : 06 26 65 84 74

Sommaire

1. INTRODUCTION	3
2. INSERTION PAYSAGERE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	4
3. GESTION DES EAUX PLUVIALES	9
4. RABATTEMENT DE NAPPE	11
5. COMPENSATION ZONES HUMIDES	14
6. PRISE EN COMPTE DE L'OAP « LE SARRET » ET DES OAP THEMATIQUES.....	19
7. CONCLUSION.....	23
8. ANNEXES	24

1. INTRODUCTION

Par la présente, la société Primosud Programmes Provence, maître d'ouvrage du projet immobilier situé sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence (13), forme un recours gracieux à l'encontre de l'arrêté n° AE-004748/KKP du 10 septembre 2025, pris par le Préfet de Région, par laquelle il a été décidé de soumettre le projet à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

En effet, partageant la volonté des services de l'État d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement naturel et urbain, nous avons diligenté des études complémentaires dont nous vous partageons les conclusions à l'appui du présent recours et **qui permettent à notre sens de répondre de manière complète et argumentée aux points soulevés dans les considérants de l'arrêté, et de démontrer l'absence d'incidences significatives justifiant la réalisation d'une étude d'impact.**

Depuis la notification de l'arrêté préfectoral, l'ensemble des observations formulées ont été examinées et complétées par les bureaux d'études spécialisés mandatés par le maître d'ouvrage et un accord a été signé pour la régularisation d'un acte notarié correspondant à une Obligation Réelle Environnementale (ORE) à savoir :

- Étude paysagère : une analyse complète a été réalisée, illustrant l'intégration du projet dans son environnement urbain et naturel. Elle met en évidence la mise en œuvre d'une frange paysagère végétalisée conformément aux préconisations de l'OAP « Le Sarret ».
- Gestion des eaux pluviales : un schéma de gestion et d'infiltration des eaux a été établi, garantissant l'absence d'augmentation du ruissellement et la non-aggravation des risques de remontée de nappe. Le dispositif proposé privilégie la rétention des eaux pluviales et l'infiltration locale, conformément aux objectifs du PLU.
- Rabattement de nappe : les investigations complémentaires précisent les modalités et la durée du rabattement nécessaire à la réalisation du niveau souterrain. Les mesures d'accompagnement prévues limitent strictement les incidences sur le milieu aquifère, conformément aux prescriptions réglementaires.
- Zone humide : la zone identifiée (0,54 ha) a fait l'objet d'un diagnostic écologique approfondi. Une proposition de compensation fonctionnelle et proportionnée a été formalisée, garantissant l'absence d'impact significatif résiduel. Cette dernière sera également portée par un dossier Loi sur l'Eau à déposer par le maître d'ouvrage (en cours de rédaction).
- OAP et trames écologiques : la conception du projet intègre l'ensemble des prescriptions des OAP du PLU, notamment en matière de trame verte et bleue, d'intégration patrimoniale, et de gestion des continuités écologiques. Le projet contribue ainsi à renforcer la cohérence paysagère du secteur tout en respectant les prescriptions d'urbanisme.

Le présent recours s'appuie donc sur les contributions techniques des différents bureaux d'études missionnés, qui ont permis de compléter le dossier initial sur les thématiques précitées.

Notons également qu'en parallèle du présent recours, un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau (DLE) est en cours de réalisation et sera déposé auprès de la DDTM13.

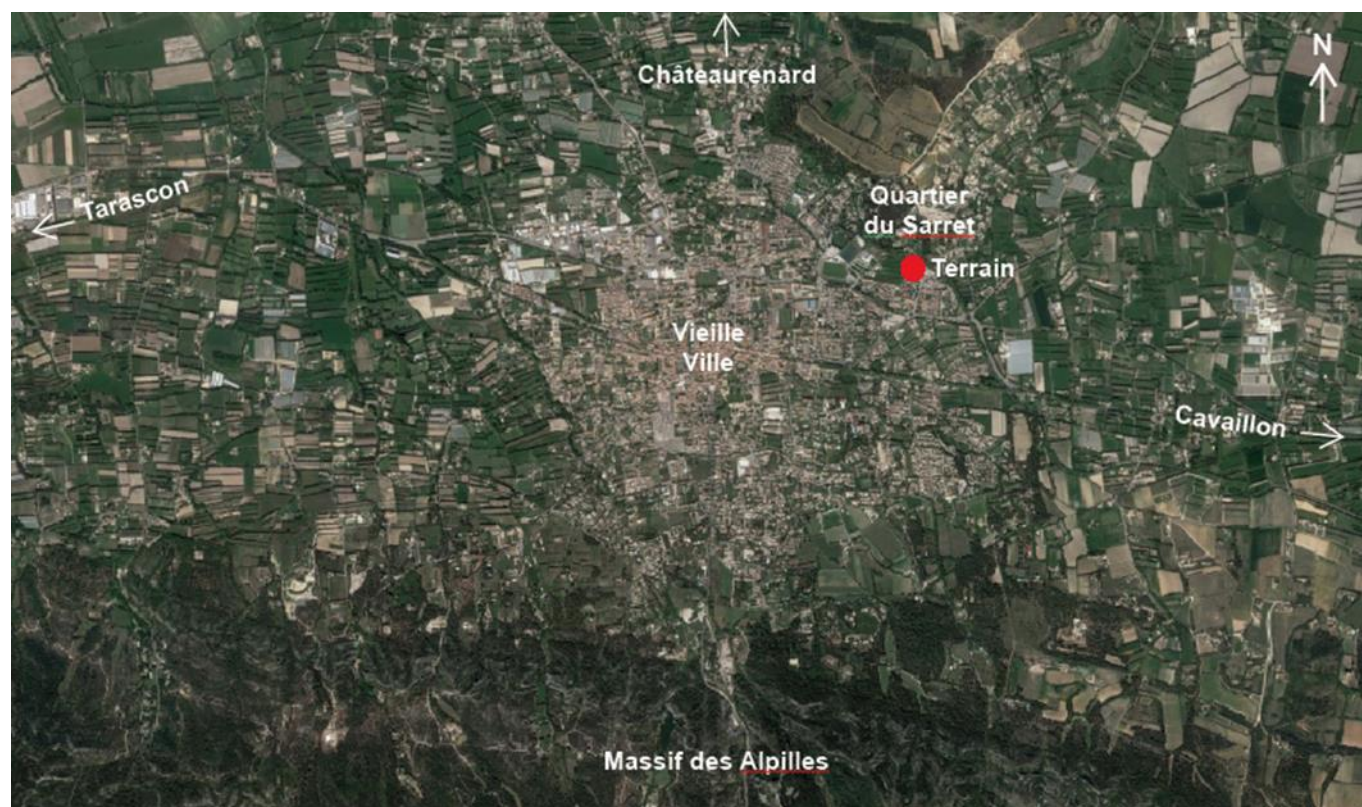
2. INSERTION PAYSAGERE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Rédacteur : Benjamin CALLARD, paysagiste concepteur

Etat des lieux (voir Annexe 1 – Plan de la végétation existante datant du 30/10/2025) :

Le terrain est situé au Nord-Est de la commune de Saint-Rémy-de-Provence, et plus précisément quartier du Sarret. Le quartier est résidentiel composé majoritairement d'habitats individuels et petits collectifs (en R+1 et R+2) ou les espaces extérieurs sont végétalisés. Le terrain est situé en limite d'urbanisation de la commune. Le contexte est agricole au Nord et à l'Est, urbanisé au Sud et à l'Ouest.

Photo aérienne du terrain dans la commune



Le terrain est bordé au Sud et à l'Est par des lotissements de villas individuelles et quelques collectifs. A l'angle Sud-Est se situe l'entrée principale du projet. A l'Est le chemin du vieux Mas du Sarret et au Nord-Est le canal des Alpines, à l'Ouest par deux villas individuelles et de nombreux équipements publics.

Le site est un ancien terrain agricole aujourd'hui en friche et planté de haies à dominante de cyprès sur environ 853 ml. majoritairement en bon état. La végétation présente un caractère patrimonial et caractéristique de l'identité paysagère régionale.

La limite Nord est plantée d'une haie de cyprès et micocouliers. Elle est en bon état, néanmoins elle présente quelques cyprès morts sur environ 35ml dans sa partie centrale.

Les limites Est, Ouest et Sud sont dénuées de végétation.

Le terrain dans sa partie Ouest est scindé en plusieurs parcelles par des haies à dominante de cyprès comportant quelques espèces spontanées.

Il est également scindé en deux du Nord au Sud, dans sa partie centrale, par un fossé planté d'une haie bocagère à dominante de cornouillers.

Le contexte alentour renforce l'intérêt des lieux, les boisements et le canal des Alpines au Nord marquent le paysage.

Photo aérienne rapprochée du terrain avec repérage des haies



Photo du terrain depuis l'entrée principale à l'Est



Photos du terrain depuis le Chemin du vieux mas de Sarret à l'Ouest



Photos des haies depuis l'intérieur du terrain dans sa partie Ouest



Photos de la haie Nord et de sa partie morte



Projet (voir Annexe 2 – Plan des aménagements paysagers datant du 30/10/2025) :

Le projet paysager tire partie de l'ambiance végétale de cette partie de la Commune pour proposer un cadre de vie arboré, dont la composition s'appuie sur l'ambiance végétale alentour. Le projet s'applique à re-crée un îlot végétalisé en continuité avec le paysage environnant. Un travail de gestion soigné des haies et de re-plantation sera proposé.

Le projet se distingue par l'aménagement d'un ensemble de petits collectifs à l'Est et par des terrains à bâtir à l'Ouest (pour la réalisation d'une maison par lot à bâtir).

Dans le cadre des aménagements le projet s'applique à conserver 535ml de haie. La haie Nord est conservée dans sa totalité et les parties mortes seront supprimées et replantées de cyprès. La haie Nord-Sud au centre de l'opération est conservée dans sa quasi-totalité, seule la portion d'implantation de la voie partagée véhicules-cycles-piétons de 6ml (conformément au PLU) et la portion d'implantation de la passerelle pour accéder au bâtiment C (environ 3ml) seront supprimées soit environ 9ml. Le canal sera busé sur ces deux zones. Enfin les haies horizontales implantées Est-Ouest en partie centrale à l'Ouest du projet sont conservées en partie et délimiteront les parcelles des terrains à bâtir.

Conformément à l'OAP la limite Sud avec les lotissements « Le Farigoulo » et « Blanchin » sera plantée d'une haie bocagère dense composée de Laurier tin, cornouiller, térébinthe, fusain d'Europe, noisetier, érable champêtre, aubépine, prunelier, figuier et alaterne. Cette liste n'est pas exhaustive et pourra faire l'objet de complément d'espèce.

Les terrains à bâtir (à l'ouest du projet) :

Le projet propose des terrains à bâtir en partie Ouest, qui s'insèrent dans le linéaire des haies existantes conservées pour plus de la moitié.

Le projet comporte une voie de desserte et quelques places de stationnements communes pour les visiteurs. Les stationnements seront plantés conformément au PLU d'arbres de hautes tiges de type micocoulier et complétés de massifs de plantes Méditerranéennes au pied.

Pour compléter les aménagements, les acquéreurs des terrains à bâtir auront l'obligation de planter des haies séparatives de part et d'autre des clôtures. Les haies seront composées de laurier tin, filaire, cornouiller, térébinthe, fusain d'Europe, myrthe, aubépine, prunelier, arbres à perruque, troène et alaterne. Comme pour la limite Sud, la liste n'est pas exhaustive et pourra faire l'objet de complément d'espèce.

Les collectifs (à l'Est du projet) :

Les aménagements paysagers des espaces verts communs s'articulent autour de l'allée d'accès cycles-piétons aux bâtiments depuis le parking. Les aménagements proposent une re-végétalisation dense du site en s'appuyant sur la haie Nord, et la haie Est-Ouest éléments remarquables du site.

L'entrée principale piétonne en face du parking visiteurs sera plantée de deux grands micocouliers qui encadrent et affirment l'accès à la résidence. De part et d'autre de celle-ci des prairies rustiques plantées d'arbres en tiges et en cépées forment un écran végétal dense pour les logements et les avoisinants. Ces aménagements sont complétés par la plantation d'une haie périphérique dense.

Les places de stationnements visiteurs seront plantées d'arbres d'ombrage, tels que frênes ou érables. Le local pour ordures ménagères surmonté d'une pergola sera planté de plantes grimpantes, tels que rosiers, solanum et chèvrefeuille, végétaux aux floraisons généreuses et parfums variés.

Le jardin central cœur du projet, sera aménagé autour de l'allée centrale aux formes en courbe et de la placette de convivialité.

La grande allée centrale, piétonne, irrigue l'ensemble des bâtiments par des allées perpendiculaires autour desquelles s'organisent les jardins. Cette allée sera accompagnée de part et d'autre par de grandes prairies résistantes au climat agrémentées d'arbres tiges ou en cépées, formant un îlot de fraîcheur au cœur du projet.

Les allées qui desservent les bâtiments seront bordées d'arbres en tiges et en cépées plantés sur des prairies rustiques. Ces plantations animent et offrent des plans successifs au jardin. Pour compléter les aménagements, les pieds de bâtiments seront plantés de larges bandes d'arbustes et de plantes tapissantes Méditerranéennes aux

formes libres, offrant ainsi des plans successifs qui isolent les rez-de-chaussée et permettent l'intimité nécessaire aux logements.

La partie piscine sera cadrée par une haie végétale persistante, complétée d'un massif arbustif en second plan, agrémenté de quelques arbres en cépées.

Les appartements en rez-de-chaussée seront agrémentés de jardins aménagés. Ils seront plantés de haies bocagères aux essences variées de part et d'autre des clôtures et semés de prairies résistantes au climat. Les haies des jardins Sud, le long de la voie partagée véhicules-cycles-piétons, seront complétées par la plantation d'arbres en tiges et en cépées formant à terme un écran végétal dense.

L'accès au bâtiment C à l'Ouest du canal d'irrigation se fera à l'aide d'une passerelle en bois afin de préserver la continuité hydraulique et écologique de cet élément paysager du site. Les aménagements paysagers du bâtiment C seront exclusivement composés de jardins plantés de haies bocagères et de prairies résistantes au climat. Quelques arbres en tiges et en cépées complètent les aménagements en limite Ouest des jardins.

Pour finir, comme indiqué précédemment la limite Sud avec les lotissements sera plantée d'une haie bocagère dense, conformément aux prescriptions de l'OAP.

Palette végétale proposée:

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra faire l'objet de complément d'essences.

Arbres tiges

- Micocoulier (*Celtis australis*)
- Chêne blanc (*Quercus pubescens*)
- Frêne (*Fraxinus angustifolia*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Charme (*Ostrya carpinifolia*)
- Amandier (*Prunus dulcis*)

Arbres en touffes (forme libre) ht 200/250

- Figuier (*Ficus carica*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Érable de Montpellier (*Acer monspeliensis*)
- Chêne vert (*Quercus ilex*)

Arbustes pour haies et massifs

(1u/m2 ou ml) - végétaux en conteneurs 5L. - ht 60/80

- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Cornouillier mâle (*Cornus mas*)
- Térébinthe (*Pistacia terebinthus*)
- Filaire (*Phillyrea angustifolia*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Myrthe (*Myrtus communis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Arbre à Perruque (*Cotinus coggygria*)
- Troène (*Ligustrum japonicum*)
- Alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Végétaux pour haie bocagère Sud

(1u/m2) - végétaux en conteneurs 5L. - ht 60/80

- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Cornouillier mâle (*Cornus mas*)
- Térébinthe (*Pistacia terebinthus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Figuier (*Ficus carica*)
- Alaterne (*Rhamnus alaternus*)

Plantes Méditerranéennes

(1 à 4u/m2) - végétaux en conteneur 2L. et 5L.

- Buplèvre (*Bupleurum fruticosum*)
- Myrthe (*Myrtus communis*)
- Filaire (*Phillyrea angustifolia*)
- Cistes (*Cistus div. sp.*)
- Phlomis (*Phlomis div. sp.*)
- Euphorbe (*Euphorbia characias*)
- Immortelle (*Helichrysum italicum*)
- Iris (*Iris germanica*)
- Romarin (*Rosmarinus officinalis*)

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Rédacteurs : CERETTI, bureau d'études VRD ; SOLER IDE, bureau d'études environnement et hydrogéologie

Une notice hydraulique réalisée en date du 31/10/2025 décrivant le dispositif de gestion des imperméabilisations est jointe en **Annexe 3**.

Le projet est soumis à un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Eau annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement : *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha -->* Le débit de fuite des bassins sera rejeté dans 2 fossés pluviaux. La surface du projet augmenté du bassin versant amont est comprise entre 1 et 20 ha (déclaration).

Le Dossier Loi sur l'Eau est actuellement en cours de réalisation par le bureau d'études CERRETTI, et sera déposé auprès de la DDTM13. Pour mémoire, l'obtention des autorisations au titre de la Loi sur l'Eau est indépendante des autorisations d'urbanisme mais conditionne le démarrage des travaux.

Prescriptions concernant le dimensionnement des bassins de rétention :

Le PLU de la commune de Saint-Rémy-de-Provence n'indique aucune prescription quantitative sur la gestion des eaux pluviales.

C'est la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA) qui a la compétence du pluvial sur la commune, à ce titre, elle impose une rétention des eaux pluviales conformément à la doctrine de la DDTM13.

La doctrine de la DDTM13 impose les prescriptions quantitatives suivantes :

Volume de rétention basé sur une pluie de période de retour vicennale et un débit de fuite égal au débit biennal avant aménagement dans la limite de 20 L/s/ha.

Le projet prévoit la mise en place de rétention à l'aide de caissons enterrés permettant de gérer les eaux pluviales induites par l'imperméabilisation de la zone du projet.

Il est à noter que les terrains à bâtir ne sont pas intégrés dans le calcul de rétention et du débit de fuite. En effet, suite à échanges avec la CCVBA, il appartiendra aux acquéreurs des terrains à bâtir de créer leur propre rétention à la parcelle sur la base d'un ratio de 100 L/m² imperméabilisé qui se vidangera par infiltration. Cette information figurera dans le règlement du lotissement.

Afin de répondre au mieux aux contraintes de l'opération, le dispositif de gestion des eaux pluviales sera assuré par deux rétentions en caissons enterrés. Le bassin versant projet est donc divisé en deux sous-bassins versants alimentant indépendamment chaque bassin de rétention.

Le débit de fuite de l'opération ne pourra excéder 25,8 L/s (débit biennal avant aménagement dans la limite de 20 L/s/ha).

Selon la méthode des pluies pour une occurrence vicennale, la rétention totale du projet devra s'élever au minimum à 499 m³.

Après stockage et régulation, le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé pluvial existant situé en bordure Sud-Ouest du BV1 pour le BV1 et dans le fossé pluvial existant situé au Sud du BV2 pour le BV2.

	Surface	Hauteur	Volume	Volume utile
Caissons enterrés BV1	310 m ²	1.20 m	372 m ³	353 m ³
Caissons enterrés BV2	265 m ²	0.60 m	159 m ³	151 m ³
				504 m ³

L'étude hydrogéologique menée par SOLER IDE (présentée en annexe 4 – étude datée du 29/10/2025) comporte un suivi piézométrique, qui a été réalisé sur une durée d'un an. Le résultat du suivi montre que la nappe peut remonter jusqu'à -0,20m/TN. Les bassins seront donc étanchés et lestés.

4. RABATTEMENT DE NAPPE

Rédacteurs : CERETTI, bureau d'études VRD ; SOLER IDE, bureau d'études environnement et hydrogéologie

Une étude hydrogéologique a été réalisée par SOLER IDE en date du 30/10/2025 et est présentée en **Annexe 4**. Il en résulte les éléments suivants :

Le projet est soumis à un dossier loi sur l'eau au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 de la nomenclature Eau annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement :

- 1.1.1.0 : Pose de piézomètres --> 4 piézomètres ont été posés sur la zone de projet (déclaration)
- 1.1.2.0 : Pompage de la nappe --> Le toit de la nappe est présent à -0,20m/TN en période de hautes eaux. Le projet prévoit un démarrage des travaux de terrassement et infrastructures de gros œuvre en septembre 2026, soit pendant la période hivernale, pour une durée de 5 mois. L'étude hydrogéologique jointe en Annexe 4 indique qu'en période hivernale, le débit de rabattement est de 20 m³/h. Le volume pompé est donc estimé à 72 000 m³ pour la durée des travaux (déclaration)

Le projet prévoit la réalisation d'un parking en sous-sol. Le niveau fini du sous-sol sera à la cote 53 m NGF. Le suivi piézométrique montrant que la nappe peut remonter jusqu'à -0,20m/TN, **un pompage sera nécessaire en phase chantier** pour assécher le fond de forme bâtiment. Le niveau de rabattement à prévoir est de 52 m NGF.

Le bureau d'études SOLER IDE préconise :

- La mise en place de pointes filtrantes en périmétrie afin de rabattre la nappe sans entraîner de fines. L'effort du pompage ne doit pas provoquer de départ de fines ;
- Et/ou la mise en place d'un réseau de tranchées drainantes.

Le système pourra être adapté sur site en fonction de l'abondance de venues d'eau mais l'entreprise doit garantir sur obligation de résultat (fond de fouille totalement assaini et permettant les travaux de fondations dans de bonnes conditions techniques).

Les eaux du pompage devront être évacuées vers le réseau de collecte des eaux pluviales ou vers un autre exutoire adapté, sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Les dispositifs de pompage devront être maintenus en place jusqu'à l'obtention de l'équilibre des efforts de sous-pression en cas de cuvelage. Ces solutions devront être soumises à l'avis du bureau d'étude structure et du bureau de contrôle.

Une phase d'abaissement progressive du toit de la nappe phréatique et une phase de conservation du niveau bas sont prévues. **Ils seront protégés afin de ne pas impacter la qualité des eaux souterraines par une pollution en phase chantier.**

Les eaux pompées seront envoyées dans une fosse de décantation avant d'être rejetées vers l'exutoire choisi.

Pour limiter l'arrivée de particules fines au niveau du point bas et du système de pompage, une fosse de décantation devra être mise en place en amont de la pompe.

Au niveau des points de pompage, un accès sera réalisé pour permettre la réalisation des prélèvements d'eau et les analyses au cours des travaux. Un volucompteur permettra de quantifier le volume rejeté vers l'exutoire et calculer

les flux des polluants analysés pendant la phase travaux. Le raccordement sera réalisé conformément aux prescriptions du concessionnaire.

Modalités de surveillance

Un volumètre permettra de quantifier le volume rejeté vers l'exutoire et calculer les flux des polluants analysés pendant la phase travaux.

Les volumes rejetés seront relevés :

- Le 1er jour du mois ;
- 1 fois par mois ;
- En fin de rejet.

Avant le démarrage du pompage, l'établissement s'engage à analyser les paramètres suivants : Température, pH, MES, DBO, DCO, Hydrocarbures. Les valeurs de ces paramètres devront satisfaire les seuils de qualité prescrits par le gestionnaire pour pouvoir être rejetées dans l'exutoire choisi.

Le dispositif de traitement qualitatif sera conçu et dimensionné en fonction des valeurs de ces paramètres :

- Si les valeurs respectent les seuils de qualité prescrits par le gestionnaire avant tout traitement : Un bac de décantation et un filtre à paille seront mis en place avant rejet. Le bac de décantation sera dimensionné en fonction des résultats d'analyse ;
- Le cas échéant, le dispositif sera adapté de manière à ce que ces seuils soient respectés.

Les analyses de qualité seront réalisées 1 fois par mois, sur toute la durée du chantier en période de rejet. **L'entreprise s'engage à fournir les volumes rejetés et les résultats d'analyse une fois par mois au concessionnaire.** Un numéro d'astreinte sera mis en place pour la durée du pompage.

Modalités d'entretien

Les eaux d'exhaure seront collectées par un système de pompage avant évacuation vers l'exutoire choisi.

Les systèmes de pompage seront automatisés par un système de commande électromécanique asservi à des sondes de niveaux (permettant d'enclencher le démarrage ou l'arrêt des pompes en fonction des niveaux atteints par la nappe phréatique).

Une surveillance des installations sera réalisée pendant la phase travaux par l'entreprise en charge des terrassements et du pompage. Elle aura pour objectif :

- De contrôler les systèmes des pompes (contrôle également des équipements tels que le clapet anti-retour, le système de commande automate, ...) ;
- D'évaluer l'intégrité du dispositif de drainage ;
- De contrôler les sondes de niveau et le système d'asservissement des pompes.

Le dispositif de traitement permettant d'assurer le piégeage des MES en phase provisoire pour le pompage des eaux d'exhaure devra être inspecté selon les fréquences suivantes :

- Après un évènement météorologique exceptionnel (forte quantité de matières en suspension entraînée),
- La vidange de ce dispositif sera à effectuer dès qu'il atteint sa capacité de rétention : Pour les matières en suspension, dès que la valeur de matières décantées atteint les 1/2 du volume réservé à la décantation.

5. COMPENSATION ZONES HUMIDES

Rédacteur : ECOTONIA, bureau d'études écologue

Le Préfet de Région souligne dans son arrêté que l'étude manque d'informations sur les modalités de compensation des incidences sur la zone humide.

Le critère pédologique de la méthode de caractérisation des zones humides a permis d'identifier un sol hydromorphe (modifié par la présence d'eau) humide de 0,54 ha au sein du périmètre d'étude de 2,8 ha. Cette conclusion s'appuie sur l'interprétation des observations d'horizons blanchis notés dans l'angle est de l'aire d'étude, notamment à la vue du contexte hydraulique et du passé agricole du site.

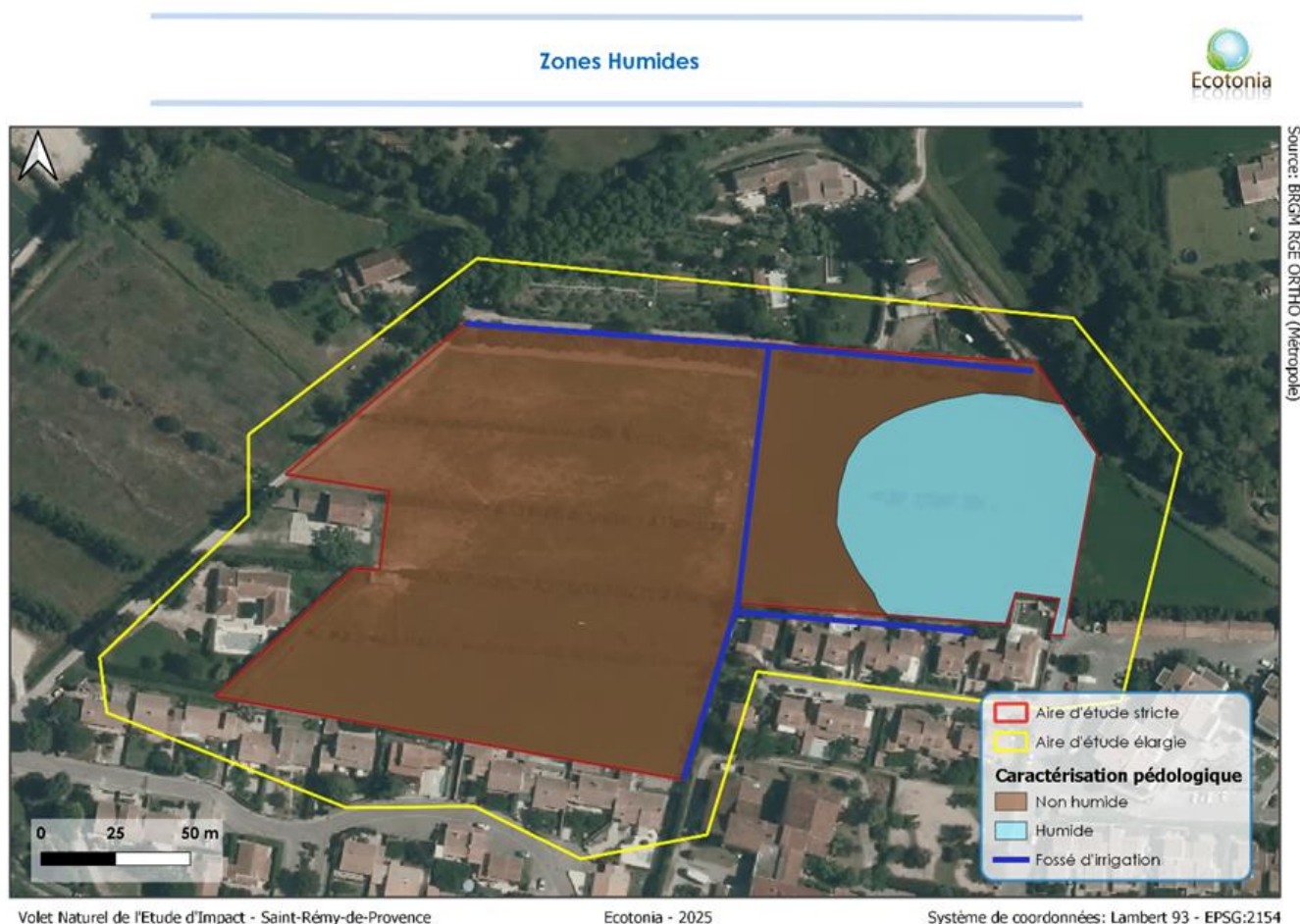


Figure : caractérisation des zones humides du site (source : ECOTONIA, 2025)

Le porteur de projet a décidé de préserver l'ensemble des fossés temporaires afin de répondre au mieux au principe d'évitement des impacts. Cependant, l'ensemble de la zone humide sera impactée (0,54 ha – 100%). La zone humide sera partiellement impactée de façon directe par l'implantation de certains bâtis, mais l'arrêt de l'irrigation ponctuelle conduira à l'assèchement de la zone humide.

Ainsi, le maître d'ouvrage a pour objectif de compenser cet impact, sur une zone humide ancienne et entièrement façonnée par l'exploitation agricole des terres, à une hauteur comprise entre 100 et 200%. Cet objectif se traduit au travers d'une fiche mesure spécifique présentée ci-dessous.

La compensation est effective sur 9 550 m² ce qui équivaut à une hauteur de compensation de 180%.

Les principes de gestion mis en place et leur pérennité sont démontrés au travers d'un engagement à contractualiser une Obligation Réelle Environnementale (ORE) tripartite, avec Primosud Programmes Provence, le propriétaire des parcelles ainsi que l'exploitant agricole. Cet engagement signé des parties est présenté en **Annexe 5** de ce document.

La fiche mesure présentée ci-dessous correspond à la fiche MA1 présentée dans le diagnostic écologique. Elle est aujourd'hui entièrement reprise sous la forme d'une mesure de compensation (MC1) intégrant des parcelles qui ont aujourd'hui pu faire l'objet d'un accord avec le propriétaire concernant la mise en œuvre d'un plan de gestion spécifique.

MC1 : Préservation et mise en gestion spécifique d'une parcelle agricole 	
Classification Thema	C3.2a - Modification des modalités de fauche et/ou de pâturage ou modification de la gestion des niveaux d'eau
Espèces concernées	Milieu prairial humide Ensemble des espèces
Objectifs	Le site d'étude se compose majoritairement de prairies ayant une gestion mixte entre pâturage et fauchage. Cette gestion particulière cumulée avec une irrigation ponctuelle ont conduit à la formation d'une zone humide sur la partie est. Le milieu prairial sera impacté par la mise en œuvre du projet d'aménagement. La zone humide sera partiellement directement impactée par les bâtis, mais l'arrêt de cette irrigation ponctuelle conduira à l'assèchement de la parcelle. Ainsi, l'objectif est de conserver ou d'intégrer des conditions agricoles qui permettront de retrouver ce type de milieu prairial et humide sur une autre parcelle. L'atteinte de cet objectif permettra à la fois de pallier la perte d'une zone humide et de pallier la perte d'habitats d'espèces faunistiques, notamment en tant que milieu d'alimentation.
Protocole	<u>MC1a) La parcelle compensatoire</u> 5 parcelles ont été sélectionnées pour cette compensation, à savoir : - DT 305 : 2 463 m² - DT 306 : 1 888 m² - DT 307 : 1 801 m² - DT 308 : 1 744 m² - DT 309 : 1 654 m² ➔ La surface totale de compensation des zones humides liées aux prairies de fauche est donc de 9 550 m².

Ces parcelles se situent à environ 1 km au Nord-Est du site d'étude et sont présentées dans la cartographie suivante.

Parcelle préservée et réhabilitée en faveur des zones humides de prairie de fauche et des espèces faunistiques qui en sont inféodées



Volet Naturel de l'Etude d'Impact - Saint-Rémy de Provence

Ecotonia - 2025

Système de coordonnées: Lambert193 - EPSG:2154

Localisation des parcelles compensatoires

MC1b) La gestion en faveur d'une mosaïque d'habitats

La totalité des parcelles fait 9 550 m². Elles correspondent à des **milieux agricoles d'ores et déjà exploités par fauchage**. L'objectif est donc **de préserver ces parcelles, leur usage mais de les réensemencer d'espèces caractéristiques des prairies de fauche et de pâture**, telles que celles qui constituent l'aire d'étude stricte.

Les parcelles sont d'ores et déjà irriguées via la déviation de l'eau du canal, ce qui permettra de **ponctuellement irriguer la parcelle en faveur de l'exploitation du foin de Crau**.

Une convention de type Obligation Réelle Environnementale (ORE) sera mise en place avec Primosud Programmes Provence, le propriétaire des parcelles ainsi que l'exploitant agricole.

Ceci, afin d'établir **les mêmes pratiques de gestion (alternance pâture et fauche) que sur les prairies de l'aire d'étude stricte et d'ainsi pleinement compenser leur perte**. L'ensemble des linéaires arborés qui borde la parcelle sera maintenu.

Les différentes pratiques à mettre en œuvre et à pérenniser sont les suivantes :

- De conserver l'ensemble des haies qui bordent la parcelle ;
- L'entretien des haies est autorisé entre mi-septembre et mi-novembre et au besoin au mois de mars. Les propriétaires seraient tout de même autorisés à procéder aux opérations de débroussaillage, à un autre moment de l'année, si les conditions climatiques venaient à le nécessiter pour les besoins sécuritaires des terrains liés au risque incendie. Ces interventions doivent être les plus limitées possibles.

- L'ensemble de la parcelle (en dehors des haies conservées) sera remanié. La parcelle sera ainsi revalorisée en Prairie de foin de Crau.
- Ce changement devra être pérenne et fonctionnel sur une durée de 15 ans ;
- La prairie est implantée : soit à partir d'un semis de luzerne, soit à partir d'un semis réalisé avec un mélange de graminées et de légumineuses, soit par un ensemencement naturel activé par un épandage de « Foin de Crau » appelé « Fond de Fenière ». Un semis d'une vingtaine d'espèces fourragères spontanées (graminées, légumineuses, composées et autres) sera effectué. Il est composé majoritairement de fromental (*Arrhenatherum elatius*), de Dactyle pelotoné (*Dactylis glomerata*), de Trèfle violet des prés (*Trifolium pratense*) et de Trèfle rampant (*Trifolium repens*).
- Une irrigation ponctuelle et contrôlée devra être effectuée. Les prairies peuvent être irriguées à partir du mois de mars et jusqu'au mois d'octobre inclus. Pour cela, l'eau du canal sera dérivée. L'irrigation se fait gravitairement par submersion à partir des fossés d'arrosage.
- Assurer une activité de fauche (coupe du foin) au moins trois fois par an, entre mars et octobre. Une quatrième coupe complémentaire peut être effectuée pour les ovins.
- Le « Foin de Crau » sera séché sur champ au soleil.
- Il ne sera pas possible de construire ou d'aménager différemment la parcelle.
- Des experts naturalistes viendront effectuer des suivis scientifiques sur la parcelle concernée et précitée. Le bureau d'étude écologue en charge de cette mission devra tenir informé chaque propriétaire de la planification des inventaires, et ce, dans un délai raisonnable. Pour cet aspect le propriétaire n'aura rien à gérer, car tout sera mis en place en amont.
- Concernant la réhabilitation de la parcelle, cela implique uniquement des passages d'un botaniste sur le site (2 fois à l'état 0 avant remaniement, puis 2 fois par an pendant les 5 premières années et 2 fois tous les cinq ans jusqu'à la 15^{ème} année).

Année	Nombre de passage
N+0	2 passages
N+1	2 passages
N+2	2 passages
N+3	2 passages
N+4	2 passages
N+5	2 passages
N+10	2 passages
N+15	2 passages
Total	16 passages

<u>Précautions particulières</u>	-
<u>Planification</u>	Une convention de gestion (type ORE) sera établie entre Primosud Programmes Provence, le propriétaire de la parcelle agricole et l'exploitant agricole afin d'assurer sa conservation et gestion de manière pérenne. Cet engagement couvrira une période minimale de 15 ans.

Cette mesure de compensation zones humides sera également portée par un Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, actuellement en cours de rédaction, et qui sera déposé auprès de la DDTM13.

6. PRISE EN COMPTE DE L'OAP « LE SARRET » ET DES OAP THEMATIQUES

Rédacteurs : François CASALONGA, CFL Architecture ; ECOTONIA, bureau d'études écologue

Respect des prescriptions du PLU

Les demandes d'autorisations d'urbanismes (Permis d'aménager, Permis de construire) préciseront le respect du projet aux règles du PLU, telles que :

- ARTICLE DG 3 – Recul des constructions aux abords des filioles, gaudres et canaux.
- ARTICLE DG 4 - Risque ruissellement (voir chapitre 3 Gestion des eaux pluviales).
- ARTICLE DG 5 - Risque incendie: zones F2 et B2.
- ARTICLE PE 3 – Protection du patrimoine végétal et paysager (voir chapitre 2 Insertion paysagère du projet dans son environnement)

Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

OAP thématique « Patrimoine »

Dans ses limites, le projet ne comporte pas d'élément bâti ou paysager apparaissant dans l'annexe 3 du dossier d'OAP. Néanmoins, il préserve et complète les éléments patrimoniaux présents tels que canaux d'irrigation, haies bocagères, filioles. De même, le langage architectural des bâtiments sera adapté aux spécificités de Saint-Rémy-de-Provence : toitures tuiles à 2 pans opposés, volumes simples, baies aux proportions verticales, colorimétrie adéquate.

Pour la partie Est dévolue aux logements collectifs, la forme bâtie reprend l'organisation des « clos » en référence au Domaine Saint-Bernard (fiche 836).

OAP thématique « Trame verte et bleue »

Au-delà des enjeux de préservation et restauration limités au secteur du Sarret, l'opération contribue aux objectifs de l'OAP Trame verte et bleue :

- Valorisation de cadre de vie : aménagement de l'espace central commun des logements collectifs .
- Valorisation paysagère : préservation et renaturation d'une large majorité du linéaire des haies existantes (voir chapitre 2 Insertion paysagère du projet dans son environnement).
- Continuité piétonne et cyclable : création d'une circulation apaisée Est-Ouest et établissement d'une liaison avec le lotissement Blanchin au sud (actuellement en impasse) :



- Favoriser le lien social : création d'un espace commun central pour les logements collectifs :



Plus précisément, le plan de la Trame Verte et Bleue précise les orientations du secteur :



La trame bleue correspond au canal des Alpines, qui n'est pas dans le périmètre de l'opération, mais qui le jouxte sur quelques mètres au Nord Est du projet.

Le Corridor écologique à pérenniser Nord-Sud correspond au secteur des terrains à bâtir, donc à dominance de jardins, et au fossé existant qui traverse l'opération. Celui-ci est préservé et un périmètre de protection permet de conserver son biotope particulier (cf étude écologique réalisée par ECOTONIA en 2024 et 2025, qui a été annexée à la demande d'examen au cas par cas initiale datant du 31/07/2025, puis mise à jour dans le cadre de la présente demande de recours gracieux, afin d'inclure les compléments relatifs à la compensation zones humides et aux haies. Cette étude écologique mise à jour en date du 06/11/2025 est présentée en **Annexe 6**).

De plus, il faut considérer que ce corridor permet de rendre compte de l'existence de la trame verte à une très large échelle afin d'être pleinement intégré dans les orientations d'aménagement globales. Lorsque l'on affine à l'échelle du site d'étude, on se rend compte que :

- Il n'existe pas de haie qui borde l'ouest du site (uniquement présente de l'autre côté du chemin sur la parcelle voisine) ;
- **Le fossé** qui traverse la partie centrale du site du nord au sud, et qui constitue un élément de la trame verte, **est entièrement préservé** (100 %) ;
- **Les haies dominées par le Cyprés** qui traversent ou bordent le site de l'ouest vers l'est (Figure 3), et qui constituent un élément de la trame verte, **sont majoritairement préservées** :

- 535 ml (soit 63 %) pleinement conservés
- 35 ml morts qui seront replantés (4 %) ;
- **67 % des haies et donc de la trame verte maintenue sur le site** – sans compter les futures haies privées des jardins.

Ainsi, la trame verte à l'échelle du site est bien maintenue et surtout conservera toute sa fonctionnalité écologique.

A une plus large échelle, le corridor est bien représenté par le site dans sa globalité (ensemble des linéaires de haies qui structurent de façon significative le site et qui sont majoritairement conservés) et non pas par sa seule bordure ouest, tel que cela peut être représenté dans la cartographie suivante.

Le projet d'aménagement et le maintien de la trame verte et bleue



Volet Naturel de l'Etude d'Impact - Saint-Rémy de Provence

Ecotonia - 2025

Système de coordonnées: Lambert 93 - EPSG:2154

Figure : intégration et conformité du projet d'aménagement avec les orientations d'aménagement visant la préservation de la trame verte et bleue (source : ECOTONIA, 2025)

OAP thématique « Transition énergétique et environnementale »

Les logements collectifs :

Les bâtiments sont orientés afin d'offrir le maximum d'orientation sud. Les logements sont en majorité traversants et bénéficient d'espaces extérieurs, jardins, loggias, balcons, largement dimensionnés.

Les parties communes s'organisent autour d'un espace central partagé, aménagé en aires de détente, piscine et espaces de promenade. Son traitement fera l'objet d'un soin tout particulier en termes de matériaux, mobilier et végétation.

Les abords des bâtiments sont en pleine terre et végétalisés, car l'emprise des parkings en sous-sol est limitée à celle des bâtiments en superstructure.

À ce stade, la production de chaleur est prévue par des pompes à chaleur.

Les logements individuels :

Ils feront l'objet de permis de construire propres, à l'initiative de chaque acquéreur.

Les mobilités douces :

Une voie partagée véhicules-cycles-piétons traverse l'opération d'est en ouest.

Le cœur de la partie collectifs est inaccessible aux voitures (hormis ceux de la Sécurité Civile). Les espaces de stationnement sont concentrés en sous-sol avec un accès unique à l'entrée de la zone afin de limiter le trafic. Il comporte des espaces réservés aux deux-roues, conformément à la réglementation.

OAP n°5 « Le Sarret »

L'OAP spécifique au Sarret édicte un certain nombre de principes d'aménagement que le présent projet respecte :

- Vocation des espaces : Habitat individuel à l'ouest et collectif à l'est. Le projet est conforme à cette disposition : terrains à bâtir / logements collectifs. De même, les espaces bâtis existants au nord et à l'ouest ne sont pas concernés par le projet.
- L'accès principal s'effectue par l'avenue des Martyrs de la Galine.
- Une voie partagée véhicules/deux-roues/piétons relie l'avenue des Martyrs à l'Est au chemin du Vieux Mas du Sarret à l'Ouest.
- Des franges végétales en limite sud, est et ouest préservent les logements existants.
- L'ensemble boisé et la haie existante au nord sont conservés.



Les autres prescriptions plus précises telles que hauteurs bâties, mixité sociale, seront respectées et détaillées dans les demandes de permis de construire spécifiques.

7. CONCLUSION

Les études complémentaires produites démontrent que les impacts potentiels initialement identifiés font l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation appropriées, et que les objectifs de sobriété foncière, d'intégration paysagère, de préservation de la biodiversité et de maîtrise des eaux pluviales sont pleinement respectés.

Au regard des éléments nouveaux apportés et des compléments transmis dans le cadre du présent recours gracieux, il nous semble que le projet répond désormais pleinement aux exigences de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, et qu'il ne présente pas d'incidences notables, directes ou cumulées, susceptibles d'affecter de manière significative l'environnement et justifiant la réalisation d'une évaluation environnementale. **En conséquence, la société Primosud Programmes Provence sollicite, par le présent recours gracieux, le réexamen de la décision de prescription d'une évaluation environnementale objet de l'arrêté n° AE-004748/KKP du 10 septembre 2025.**

Consciente des enjeux de protection de l'environnement et de qualité de vie locale, la société Primosud Programmes Provence réaffirme sa volonté de mener ce projet dans une logique de développement durable, d'intégration paysagère et de cohérence urbaine.

Dans l'attente de votre réexamen, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Mickaël COHEN

Directeur Général PRIMOSUD

**SAS PRIMOSUD
PROGRAMMES PROVENCE**
25 Allée Vauban - CS 50068
59562 LA MADELEINE CEDEX
APE 6820 B - SIRET 922 468 855 00015



8. ANNEXES

Annexe 1 : Plan de la végétation existante en date du 30/10/2025

Annexe 2 : Plan des aménagements paysagers en date du 30/10/2025

Annexe 3 : Notice hydraulique (gestion des eaux pluviales) en date du 31/10/2025

Annexe 4 : Etude hydrogéologique (suivi piézométrique et rabattement de nappe) en date du 29/10/2025

Annexe 5 : Engagement de signature d'une ORE compensation zones humides signée le 29/10/2025

Annexe 6 : Diagnostic écologique mis à jour sur les parties compensation de la ZH et mesure exacte des haies en date du 06/11/2025