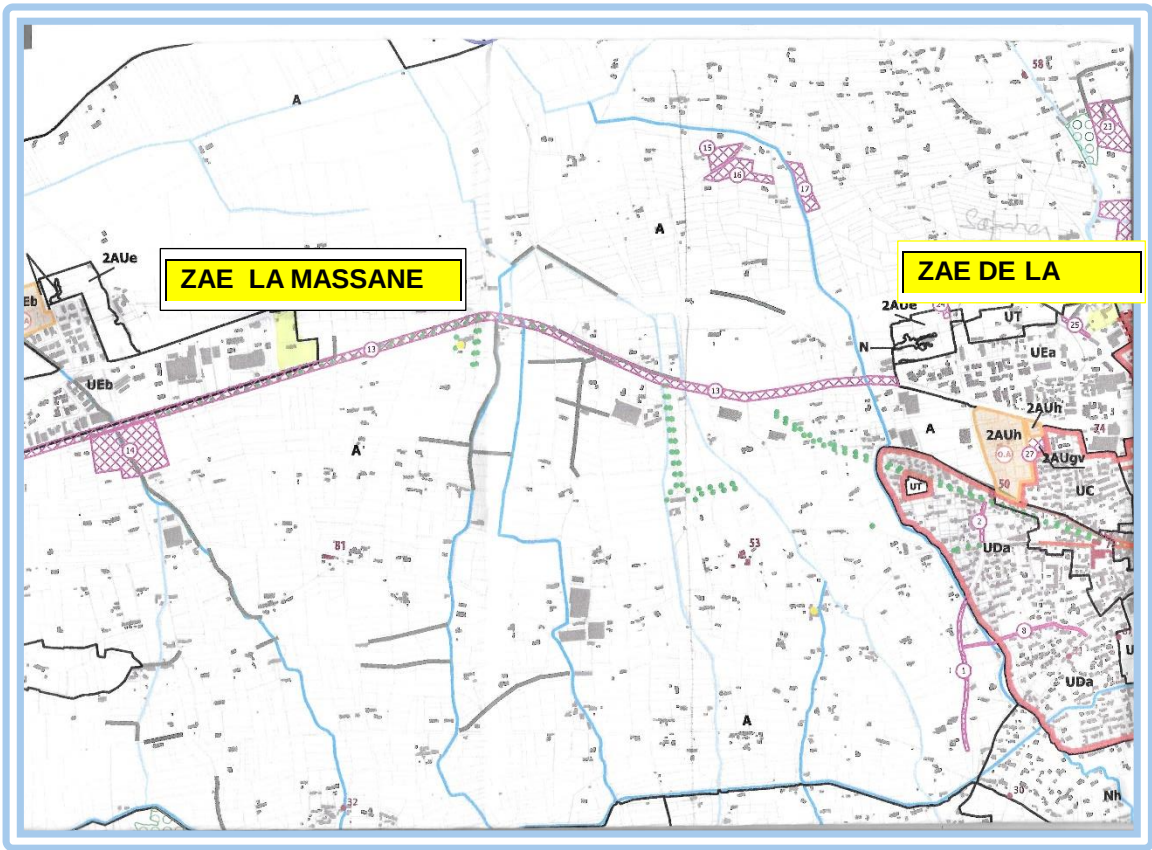


COMMUNE DE SAINT-RÉMY DE PROVENCE

ENQUÊTE PUBLIQUE Du 16 JUILLET 2025 AU 1^{er} AOUT 2025
RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME, PLU DE
SAINT REMY DE PROVENCE .13210

OBJET :

- **RECLASSEMENT EN ZONE A VOCATION ECONOMIQUE, UE, DE TERRAINS CLASSES ACTUELLEMENT, EN ZONE AGRICOLE, A , DANS LES ZAE DE LA GARE ET LA ZAE DE LA MASSANE.**
- **PRISE EN COMPTE DE LA REDUCTION DU RISQUE DE RUISSELLEMENT, AU DROIT DE LA ZAE DE LA MASSANE**



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bernard Guedj

1^{er} septembre 2025

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedi

PLAN DU PAPPORT

I/. MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE LA COMMUNE :

I/.1. Décision d'engager la Révision n°2 du PLU :

I/. 2. Désignation du commissaire enquêteur :

I/.3. Mise à l'enquête publique :

II/. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- le reclassement de deux terrains agricoles classés au PLU de la commune, en zone A, dans la ZAE de la Gare, et la ZAE de Massane, en zone à vocation économique, UE.
- la prise en compte sur le plan graphique de la réduction du risque de ruissellement, au droit de la ZAE de la Massane, suite à la réalisation d'un bassin de rétention à l'aval du gaudre de Valmouriane.

III/. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

III/.1. La Réunion d'examen conjoint :

**III/.2. L'avis de la MR Ae, Mission Régionale d'Autorité
Environnementale :**

IV/. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

IV/.1. Durée :

IV/.2 Information du public :

IV/.3. Permanences du commissaire enquêteur :

IV/.4. Visites du site :

IV/.5. Réunions avec la mairie .

V/. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COMMUNE :

VI/. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE LA COMMUNE :

I/. MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE LA COMMUNE :

I/.1. Décision d'engager la Révision n°2 du PLU :

- Le conseil municipal de la commune de Saint Rémy de Provence, a par délibération du **28 mars 2023**, prescrit la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. **Annexe1**
- **Le 1^{er} avril 2025**, le conseil municipal : **Annexe 2**
 - a validé le bilan de la concertation, qui a donné lieu à une réunion publique le 5 décembre 2024,
 - et arrêté le projet de Révision allégée n°2, conformément aux orientations présentées.

I/. 2. Désignation du commissaire enquêteur :

A la demande de la commune, le Tribunal Administratif de Marseille a, **le 24 avril 2025**, désigné M. Bernard Guedj, en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique, et Marc Bergbauer en qualité de commissaire enquêteur suppléant. **Annexe 3**

I/. 3. Mise à l'enquête publique :

Par arrêté du 27 juin 2025, M. le Maire de la commune de Saint Rémy de Provence a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la Révision allégée n°2, pendant une durée de 16 jours, du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. L'arrêté a fixé également, les modalités d'information du public par affichage et annonces légales, les modalités de mise à disposition du dossier d'enquête en mairie et sur internet, ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur. **Annexe 4**

II/. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

II /.1. Le reclassement en zone économique UE, de terrains agricoles, dans les ZAE de la Gare et de la Massane :

Dans la commune de Saint-Rémy-de-Provence, deux ZAE existent :

- La Zone d'Activités Economiques de la Gare à vocation mixte avec une dominante de commerces de détails et de services ainsi que d'activités artisanales.
- La Zone d'Activités Economiques de la Massane à vocation productive, industrielle, artisanale, commerce de gros

La CCVBA , Communauté de Communes de la Vallée des Baux Alpilles, compétente en matière économique, a entrepris plusieurs opérations d'aménagement de zones économiques dans ces ZAE. Aujourd'hui, il n'y a plus de surfaces disponibles, alors que la CCVBA est sollicitée par des entreprises désireuses de s'implanter sur la commune de Saint Rémy de Provence, ou ayant la nécessité de faire évoluer leur activité an plein développement.

L'objectif de la Révision allégée n°2 est de libérer dans les deux ZAE, **3,98 ha de surfaces pour l'activité économique , en reclassant des terrains agricoles classés en A, en UE .**

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

La Notice de présentation précise que ce reclassement implique une faible réduction de la zone agricole, suivant les objectifs du PADD.

Consommation foncière :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini des objectifs chiffrés de consommation d'espaces agricoles et naturels, afin de mieux encadrer l'urbanisation. L'objectif est de réduire de 50% la consommation foncière observée par le passé, qui était de 6,3 hectares par an. Ainsi, à l'horizon 2030, la consommation annuelle doit être limitée à 3,15 hectares par an.

Le PADD estime la consommation d'espace sur la durée du PLU à 30.5ha de terres agricoles, **soit 2.8 ha /an**. Dans notre cas de figure, c'est cette surface là qu'il convient de ne pas dépasser : Zone de la Gare : réduction de 1,14 ha, dont 0,68 ha de terres agricoles, Zone de la Massane: réduction de 2,85 ha, dont 0,98 ha de terres agricoles, soit un total de 3,98 ha déclassés, répartis comme suit : 1,66 ha de terres agricoles en friche et 2,33 ha espaces déjà artificialisés.

La consommation réelle de terres agricoles s'élèverait donc à 1,66 ha, surface inférieure au plafond de 2,8 ha annoncé par le PADD.

A ce stade, l'objectif de consommation d'espace est donc respecté. D'ici à 2030, ce delta de surface disponible permet également à la collectivité d'appréhender plus sereinement l'éventuelle nécessité de mise en œuvre de projets d'intérêt général. (Source : Mémoire en réponse de la commune du 14/08/2025, qui complète la Notice).

- **ZAE de la Gare : 1,14 ha** dont 0,68 ha de terres agricoles.

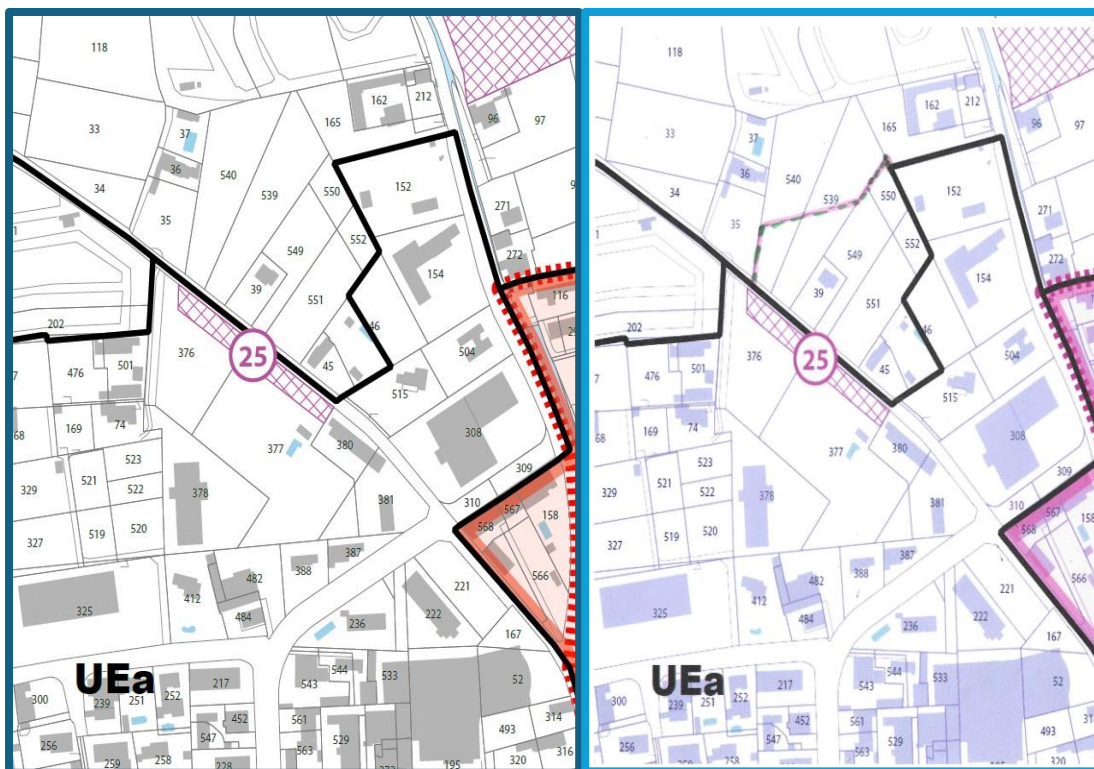
Dans la ZAE de la Gare, il est projeté le reclassement de 1,14 ha de zone A, vers la zone UEa. Le reclassement est accompagné d'une mesure de réduction des incidences par une identification des haies arbustives, constituées de cyprès, en tant qu'élément paysager et écologique à préserver au PLU.

Les parcelles destinées à être reclassées sont les parcelles : CV 550, CV 552, CV 549, CV 551, et CV 39, qui sont la propriété de l'ADMR, Association Départementale de services à domicile pour personnes âgées, dépendantes, handicapées qui souhaite agrandir ses installations.

Le reclassement concerne également une partie des parcelles CV 539 et CV 540, qui appartiennent à M.Moretti.

Le MOS, Mode d'occupation des sols, du PETR du Pays d'Arles, identifie le siège de l'ADMR, le parking ainsi que les habitations alentours en tant qu'espace artificialisé.

La friche agricole est identifiée comme espace d'occupation agricole d'une surface de 0,68 ha .



Situation avant le reclassement

Situation après le reclassement



Mode d'occupation des sols, du PETR du Pays d'Arles

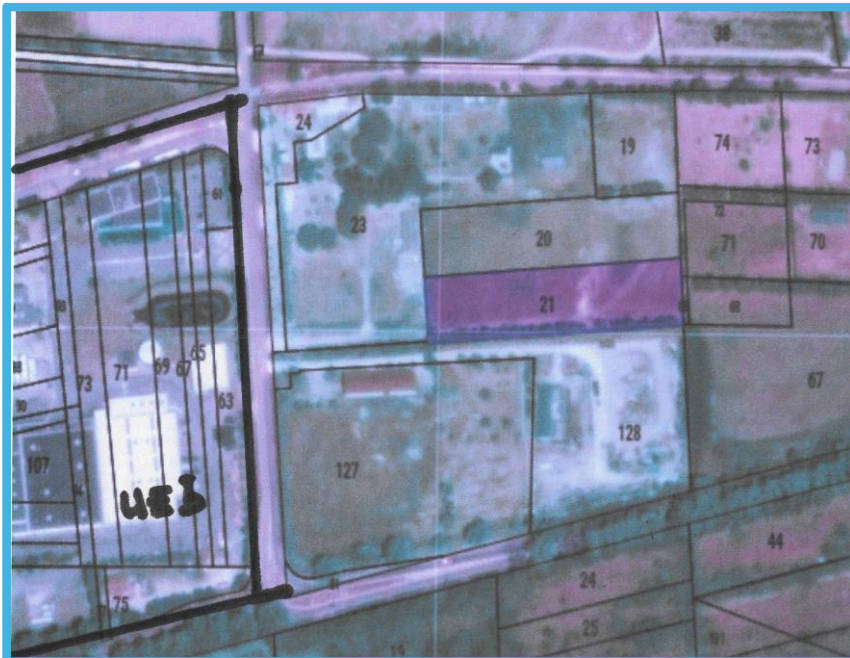
- **ZAE de la Massane : 2,85 ha** dont 0,98 de terres agricoles.

Les parcelles destinées à être reclassées sont les parcelles :

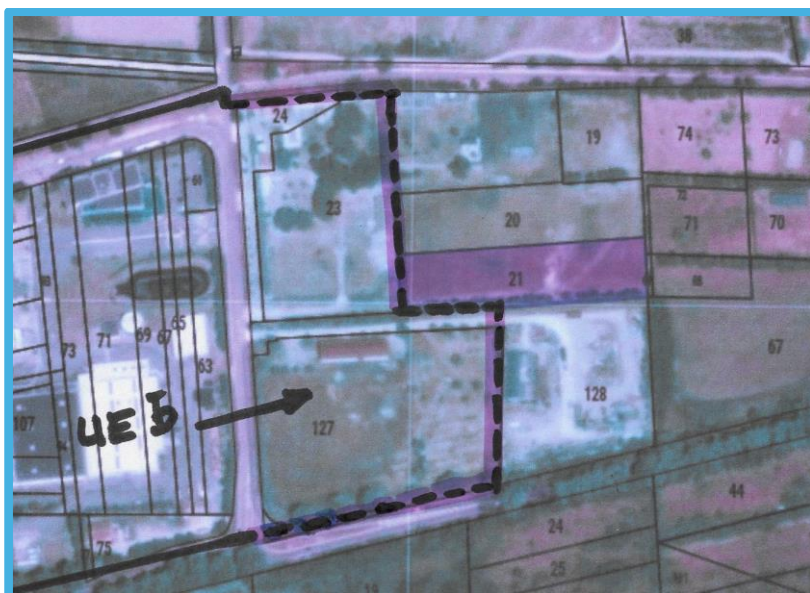
- CI24, CI23 pour partie, M.Delanoue, SCI du Moulin de la Massane, également propriétaire des parcelles CI19 ,CI20 et CI21
- CI 127 SCEA des Prats longs et CI 128 SCI les flots verts, pour partie.

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

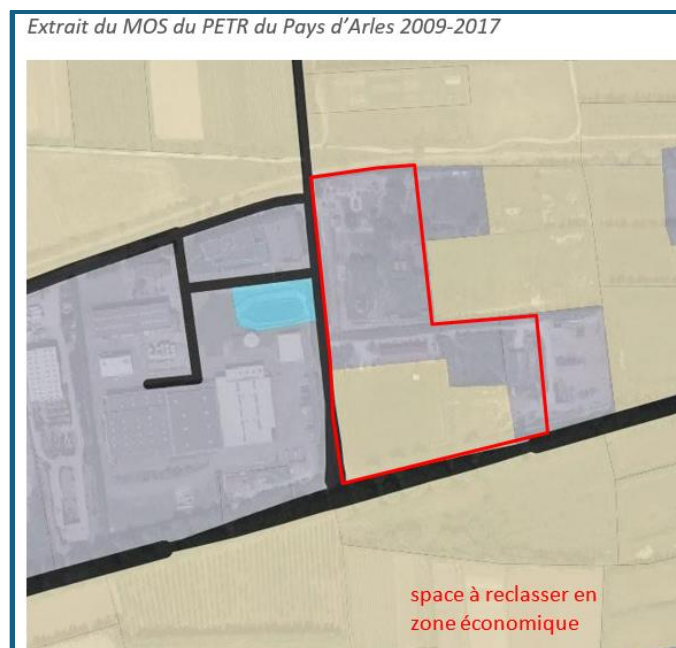
Situation avant le reclassement



Situation après le reclassement



E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj



Le MOS, Mode d'occupation des sols, du PETR du Pays d'Arles, identifie l'espace en limite de la zone de la Massane, comme un espace mixte artificiel, avec du bâti diffus ainsi qu'un espace d'occupation agricole d'une surface de 0,98 ha.

II /.2. La prise en compte sur le plan graphique de la réduction du risque de ruissellement, au droit de la ZAE de la Massane, suite à la réalisation d'un bassin de rétention à l'aval du gaudre de Valmouriane :

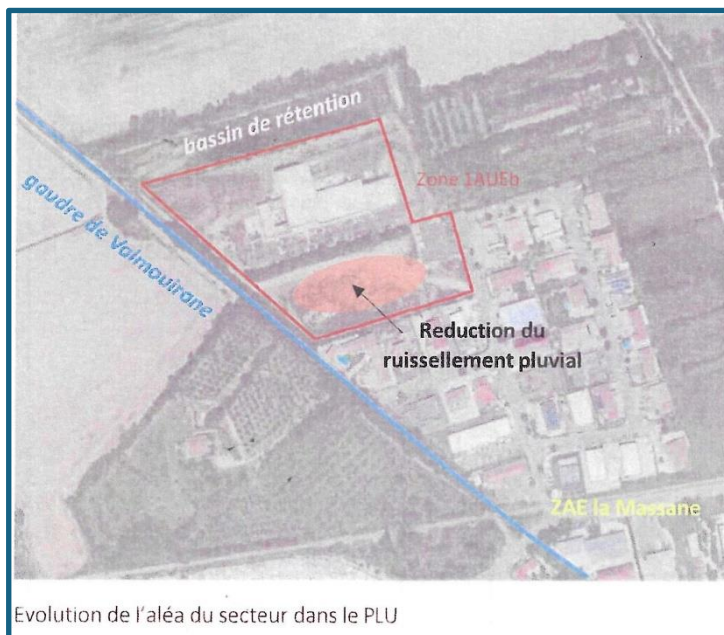
Parmi les secteurs d'extension de la ZAE de la Massane inscrits au PLU de 2018, la zone 1AUEb est en partie concernée par un aléa ruissellement pluvial lié au gaudre de Valmouriane, dont le tracé longe la ZAE sur sa partie nord-ouest.

Afin d'optimiser le foncier disponible pour répondre à la dynamique économique, des travaux ont été menés afin de disposer d'une surface restante d'1 ha au sein de la zone ouverte à l'urbanisation 1AUEb (environ 0,8 ha concerné par les aléas).

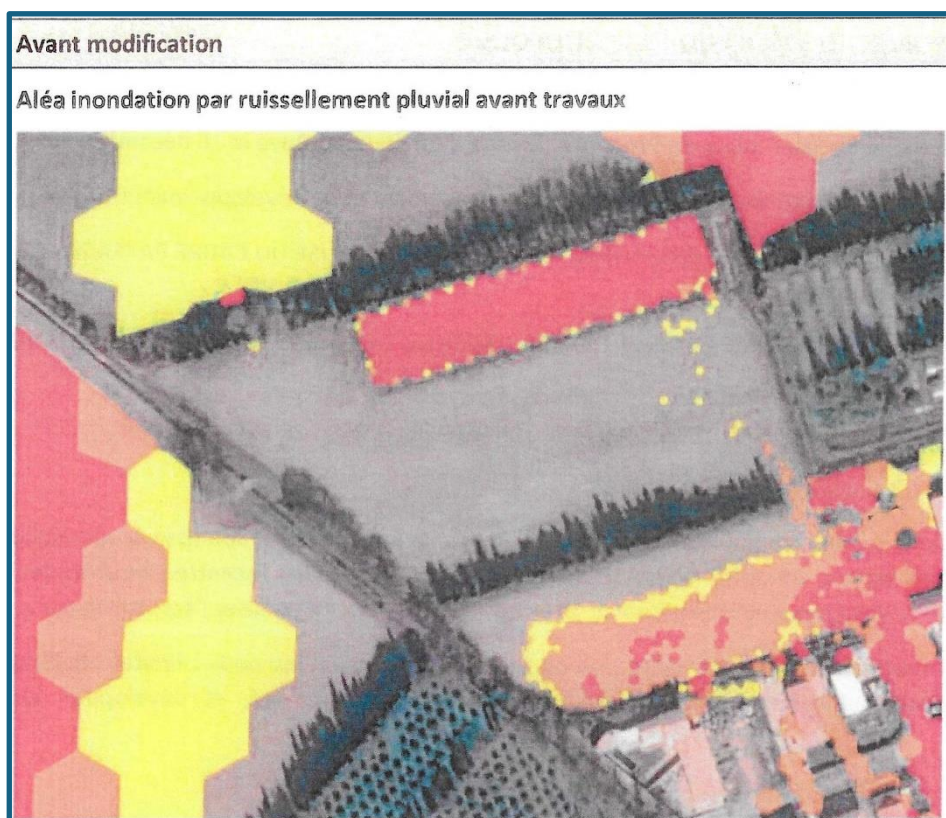
Le site a fait l'objet d'un Dossier de déclaration loi sur l'Eau puis de travaux permettant de créer un bassin de rétention à l'aval du gaudre ainsi que d'exonder une partie des terrains concernés par l'aléa ruissellement. Le bassin de rétention intègre la compensation de l'imperméabilisation de la zone de projet ainsi que la compensation des remblais. Les ouvrages ont été réceptionnés en octobre 2021 et la CCVBA assure l'entretien des ouvrages lui appartenant.

La haie, constituée d'arbres de haute tige et d'espèces arbustives longeant le gaudre, est identifiée au PLU comme élément paysager et écologique à préserver. Les travaux ont permis son maintien et son renforcement par la plantation d'espèces complémentaires (liste Life du PNRA) afin d'apporter une densité uniforme sur l'ensemble du linéaire.

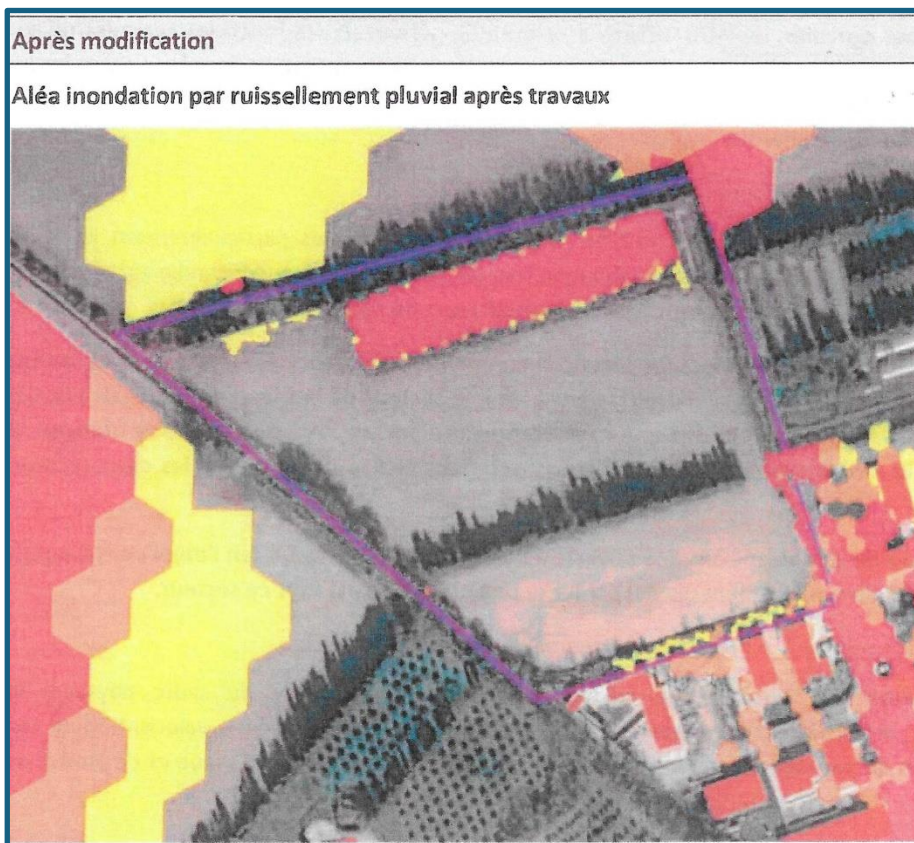
À la suite des travaux menés en conformité avec le Dossier loi sur l'Eau, la modélisation du risque a été revue, impliquant une réduction du risque édictée par le PLU sur ce secteur.



Le PLU met à jour la cartographie du zonage réglementaire concernant le ruissellement pluvial.



E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj



Compatibilité avec le PADD :

La Notice rappelle les orientations du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, concernant le développement économique, les activités agricoles, les risques. Les orientations, le paysage et l'environnement et la consommation d'espace.

- ZAE de la Gare :

Le reclassement de 1,14 ha de zone A du PLU, vers la zone UE, pour permettre le développement de l'ADMR 13. Ces terrains n'ont plus d'activités agricoles effectives. En matière de mobilisation de friche, un espace restreint de 0,68 ha, enclavé et en continuité de l'enveloppe urbaine, possède un intérêt assez faible.

- ZAE de la Massane :

Le reclassement de 2,85 ha de zone A du PLU vers la zone UE, dont 0,98 d'espace agricole en friche, situés en continuité immédiate de la zone économique et n'ayant plus d'activités agricoles effectives. Concernant la mobilisation de friches agricoles, l'espace de 0,98 ha situé entre la ZAE de la Massane et la RD 99, est plus difficilement mobilisable pour la réimplantation d'activités agricoles.

Ainsi, **la réduction de 3,98 ha de zone A du PLU** (dont 1,66 ha d'espace justifiant d'une occupation des sols agricole en friche) au profit d'un espace économique en zone UE du PLU, **ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLU approuvé le 18 décembre 2018.

La réduction du risque inondation/ruissellement pluvial par la réalisation de travaux réduisant le risque et permettant d'améliorer sa gestion, au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique (zone 1AUE), **est aussi compatible avec les orientations du PADD.**

III/. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

III/.1. La Réunion d'examen conjoint :

Elle a eu lieu le 19 mai 2025. **Annexe 5**

➤ **La DDTM - service urbanisme - risques :**

La DDTM indique que l'aléa va rester le même (fort, modéré ou faible), mais la couleur, donc les règles, vont changer: le « orange » va devenir « jaune », et demande de rajouter un plan de zonage du ruissellement pluvial « avant/après.

➤ **Le PNRA** rappelle que sa charte proscrit tout habitat, toute nouvelle construction à vocation d'habitat dans les zones d'activité, et encourage l'encadrement de toute extension par des mesures de qualité sur le bâtiment, les clôtures, les abords, les espaces publics.

Dans un premier avis, le PNRA avait fait part de son souhait de voir au moins la moitié des haies conservées dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité.

Enfin, le Parc insiste sur la nécessité d'intégrer dans tous les documents d'urbanisme des mesures prescriptives claires pour encourager, voire même imposer les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

➤ **Commune de Saint-Etienne du Grès :** Avis favorable, pas de remarque particulière.

➤ **Commune des Baux de Provence :** Avis favorable.

➤ **Association Patrimoine et Perspectives :**

L'Association Patrimoine et Perspectives fera un rapport écrit.

➤ **Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône**

Un rapport écrit sera également envoyé.

➤ **La CCVBA :** Avis favorable.

Avis reçus après la réunion d'examen conjoint

- **Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône :** 5 mai 2025 ,Avis favorable.

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

- CAUE 13 : 7 mai 2025, recommande un plan guide mettant en valeur les trames vertes et bleues.
- L'INAO : 12 mai 2025, pas de remarques à formuler
- CCI Pays d'Arles : 13 mai 2025, Avis favorable.
- LDA, Ligue de Défense des Alpilles : 13 mai 2025,
ZAE de la Gare : Avis favorable avec réserve, se limiter aux parcelles CV559 et 551.
ZAE de la Massane : Avis favorable avec réserve, notifier l'information au service préfectoral, SPR/UIPCE, et à la CCVBA, pour signaler au futur acquéreur le risque de pollution
Réduction du risque de ruissellement : Avis favorable.
- Le Parc Naturel régional des Alpilles, PNRA : 19 mai 2025, sans être défavorable, le Parc regrette que le projet ne s'accompagne pas de dispositions réglementaires pour la requalification progressive de ces zones.
- Patrimoine et Perspectives : 10 juin 2025, Avis analysé dans le cadre des observations.
- CDEPENAF : 22 juin 2025, Avis favorable.
- PETR Pays d'Arles, Pôle d'Equilibre Territorial et Rural : 19 mai 2025, Avis favorable.

III/.2. L'avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

Dans son avis du 19 janvier la MRAe informe la commune que le projet de Révision allégée n°2 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

IV/. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

IV/.1. Durée :

L'enquête publique sur la Révision n°2 du PLU de la commune de Saint Rémy de Provence, s'est déroulée du 16 juillet au 1^{er} août 2025, soit sur une durée de 16 jours. La durée de 15 jours, et non d'un mois est due au fait que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

IV/.2 Information du public :

La commune a effectué les formalités d'information suivantes, prévues par le code de l'environnement :

- Affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, en mairie, sur les panneaux dédiés, pendant toute la durée de l'enquête,
- Affichage sur le site, au moyen d'affiches A2 jaunes,
- Publication dans deux journaux d'annonces légales d'un avis d'enquête, 15 jours avant le début de l'enquête, renouvelée 7 jours après le début de l'enquête :
 - Première publication parue dans la Provence le 30/06/2025. **Annexe 6**
 - Première publication parue dans Vaucluse matin le 30/06/2025. **Annexe 7**
 - Deuxième publication parue dans la Provence le 22/07/2025 **Annexe 8**

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

- Deuxième Publication parue dans Le Régional le 23/07/2025 **Annexe 9**
- Publication du dossier d'enquête publique, et du registre, sur son site internet <https://bit.ly/reval2plu>.
- Mise à disposition du dossier d'enquête publique, en mairie, aux heures d'ouverture.
- **IV/.3. Permanences du commissaire enquêteur :**
Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences en mairie :
 - Le 16 juillet 2025 de 9 h00 à 12 h00
 - Le 1^{er} août 2025, de 14 h00 à 17 h00
- **IV/.4. Visites du site :**
Le commissaire enquêteur a visité les sites des ZAE de la Gare et de la Massane le 3 juin 2025 et le 16 juillet 2025.
- **IV/.5. Réunions avec la mairie :**
Le commissaire enquêteur a rencontré le Service Urbanisme de la mairie le 5 mai 2025, en mairie pour préparer l'ouverture de l'enquête publique, puis a eu de nombreuses réunions téléphoniques .

La commune s'est limitée à ses obligations légales, et n'a pas fait d'information complémentaire particulière, comme par exemple, une publication dans son journal d'information, sur les panneaux lumineux de la ville, ou tout autre moyen.

Une réunion publique avait été organisée en décembre 2024, au terme de la période de concertation.

V/. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COMMUNE :

Le commissaire enquêteur a communiqué à la mairie, **le procès-verbal de synthèse prévu par la réglementation, le 5 aout 2025**, avec une analyse des observations du public. **Annexe 10**

La commune a répondu au procès-verbal de synthèse, dans son Mémoire du 14 aout 2025. Annexe 11.

Des extraits de ces réponses sont repris pour chaque observation, l'intégralité des réponses figurant dans l'annexe.

Sur le registre d'enquête, cinq observations ont été enregistrées, dont deux sur le même sujet. Pendant les deux permanences, du 16 juillet et du 1^{er} aout 2025, cinq personnes se sont présentées.

Certaines des observations consignées ne sont pas directement dans l'objet de l'enquête publique, puisqu'elles portent sur des demandes d'extension des zones UE , sur des parcelles qui ne sont pas répertoriées dans le dossier d'enquête.

Néanmoins le commissaire enquêteur a demandé de répondre à ces observations, ces parcelles étant proches ou contiguës, des parcelles concernées par le reclassement.

1. Observation et visite de M. Cyril Delanoue, SCI du Moulin de la Massane:16/07/2025

La SCI du Moulin de la Massane est propriétaire de 46490 m² de terrains classés en zone A, en limite de la ZAE de la Massane. Une partie de son terrain a été incluse dans le reclassement de zone A en zone UEb, dans la ZAE de la Massane, pour 6000 m² seulement, alors que d'autres propriétaires ont vu la totalité de leurs terrains incluse dans le reclassement.

Il a déposé un recours gracieux le 28 mai 2025, dans lequel il met en cause, le bilan de la concertation, la délibération du 1^{er} avril 2025 approuvant le projet de Révision allégée n°2, et estime qu'il y a détournement de pouvoir .

Réponse de la commune : extraits

Dans un courrier de décembre 2022, la CCVBA, Communauté de communes Vallée des Baux- Alpilles a sollicité, l'extension de la zone d'activités de la Massane : reclassement d'une zone 2AUe en 1AUe, sur une surface de 43 528 m²; le changement de zonage des parcelles CI 51 et 52, passant de zone agricole à zone AUe; le même changement pour les parcelles CI 127 et CI 128, également de la zone agricole vers la zone AUe.

La demande de la SCI DU MOULIN DE LA MASSANE ne figurait pas dans cette liste transmise par la CCVBA.

⇒ **Néanmoins, la commune a bien pris en compte la demande de la SCI dans l'analyse globale des propositions de modification du PLU.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe **les limites de l'urbanisation future avec une obligation de modération de l'artificialisation des sols et de préservation des terres agricoles.**

La zone 2AUe: son ouverture à l'urbanisation ne peut pas être réalisée dans le cadre d'une révision allégée. Cela **nécessite une procédure de modification du PLU**, plus longue et plus complexe.

Parcelles CI 51 et CI 52: ces terrains ont été écartés car trop éloignés du périmètre d'urbanisation autorisé dans le PADD. (hors du périmètre rouge - annexe 1).

Parcelle CI 127 retenue.

Parcelle CI 128 retenue partiellement.

Parcelles de la SCI DU MOULIN DE LA MASSANE: retenues partiellement.

Aléa ruissellement : un critère déterminant. Le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction en zone d'aléa ruissellement orange. Seules des extensions limitées (maximum 20 %) de bâtiments existants y sont autorisées.

Ainsi, **même si certaines parcelles sont intégrées dans la zone UEb, elles ne pourront pas accueillir de nouveaux bâtiments si elles sont marquées comme «< zone orange >>.** C'est notamment le cas des parcelles le long de la RD99 et de la RD27, impactées par cet aléa. C'est pourquoi l'extension de la zone UEb a été limitée au secteur le long de la RD27, et non étendue vers la RD99.

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

Enjeux fonciers et agricoles : Écarter les terrains soumis à des aléas permet aussi de limiter la consommation d'espaces agricoles, objectif majeur du PADD et exigence renforcée par les services de l'État.

En conclusion : La partie du terrain de la SCI DU MOULIN DE LA MASSANE concernée par l'aléa de ruissellement a été exclue du projet car non constructible selon le règlement du PLU. De la même manière, la SCI DES FLOTS VERTS n'a pas obtenu l'intégration de toute la surface demandée pour les mêmes raisons.

Les parcelles CI 51 et 52, situées hors du périmètre d'urbanisation autorisé, ont également été écartées. En conséquence, aucun favoritisme ne peut être retenu. Les décisions prises reposent sur des critères objectifs, réglementaires et équitables.

2 . Observation de M. G. Mathon, association Patrimoines et Perspectives : 17/07/2025

Regrette la non transmission de certains documents aux Personnes Publiques Associées.

Regrette la disparition de terres agricoles. Absence de réglementation Préciser pour éviter la construction de logements. Préciser le type de clôture et de végétalisation.

Réponse de la commune :

Il est exact que les documents de travail de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA), relatifs à leur projet de réduction du risque de ruissellement, n'ont pas été joints au dossier de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Cependant, ces documents ont bien été intégrés au dossier soumis à l'enquête publique, à laquelle les PPA ont également libre accès. En d'autres termes, l'information n'a pas été omise, mais elle a été transmise dans un second temps, dans le cadre de la phase d'enquête publique.

Observation 2 : Évolution du règlement du PLU

Les remarques formulées par M. MATHON portent notamment sur des évolutions souhaitées du règlement du PLU, en lien avec l'habitat, les clôtures, et d'autres dispositions réglementaires.

Or, la présente procédure concerne une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui ne permet pas légalement de modifier le règlement (article L.153-34 du Code de l'urbanisme).

Pour autant, une procédure de modification n°2 du PLU est actuellement en cours. Cette procédure, plus complète, autorise bien la révision du règlement, y compris sur les sujets évoqués. Même si le contenu de cette modification n°2 n'est pas encore définitivement arrêté, la commune a d'ores et déjà prévu d'y intégrer les problématiques d'habitat et de clôtures mentionnées par M. MATHON.

En conclusion : Les documents de la CCVBA ont bien été portés à la connaissance des PPA via l'enquête publique ; les remarques d'ordre réglementaire ne peuvent pas être prises en compte dans la présente révision allégée, mais pourront l'être dans le cadre de la modification n°2 du PLU, en cours d'élaboration.

Les sujets évoqués par M. MATHON ont bien été identifiés et anticipés par la commune, dans une optique d'amélioration du document d'urbanisme.

3 . Observation de M. Bruno Sabatier : mail du 25/07/2025, et visite du 01/08/2025

Propriétaire de 2 parcelles de 1778 m² et 708 m², desservie par la voie communale de Chalamon, qui jouxtent le bassin de rétention situé en zone UEa. **ZAE de la Gare.**

Il demande le reclassement des parcelles, actuellement en zone 2AUe et A en zone UEa.

M.Sabatier a adressé des courriers restés sans réponse.

Réponse de la commune :

Comme le précise, le Commissaire Enquêteur, **cette demande ne relève pas du périmètre de la présente procédure de révision allégée du PLU.**

Suites données : la commune accuse bonne réception de l'observation de M. SABATIER, et **s'engage à l'étudier attentivement dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU**, si celle-ci permet un reclassement cohérent avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les contraintes réglementaires en vigueur.

En conclusion: La demande ne peut pas être intégrée dans la présente révision allégée; **Elle sera étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU**; Une réponse sera apportée personnellement à M. SABATIER pour l'en informer.

4 . Observation de M. Jérôme Moretti : mail du 29/07/2025.Concerne la ZAE de la Gare

5 . Observation de M. Fabien Moretti : mail du 29/07/2025 + visite du 01/08/2025. Concerne la ZAE de la Gare

Ils souhaitent le reclassement des parcelles, desservies par le chemin de Montplaisir, CV 540 et CV 539, de 7000 m² environ, que leur père veut leur céder pour créer un bâtiment d'entreprise de maçonnerie, en zone UEa. Ces parcelles jouxtent les parcelles ADMR.

Une partie de ces parcelles, pour environ 40 %, soit 2800 m², a été intégrée dans la Révision n°2, et donc reclassée en zone UEa.

Réponse de la commune :

Par courrier daté du 3 mai 2021, M. MORETTI a demandé l'intégration de la parcelle CV 539 en zone UEa, dans le cadre de la révision allégée du PLU.

La parcelle CV 539 de 3 627 m², composée majoritairement de haies végétales, d'intérêt paysager et écologique, avec la présence d'un aléa de ruissellement ;

Or, lors des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA), et notamment avec le Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA), la préservation des haies en zone d'activité économique a été soulignée comme un enjeu majeur.

Ainsi, le découpage de la zone UEa n'a pas été réalisé sur la base des limites cadastrales, mais en tenant compte des éléments végétaux à préserver.

Cela explique pourquoi seule une partie de la parcelle CV 539 (environ 2 100 m² sur les 3 627 m²) a été intégrée au projet de reclassement.

Concernant la parcelle CV 540: la commune n'a retrouvé aucun courrier ou document attestant d'une demande d'intégration de la parcelle.

Pour autant, la parcelle CV540 a été prise **en compte dans le découpage parcellaire proposé (cf. annexe 4)** pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment, **à savoir tenir compte de la demande tout en préservant les éléments paysagers.**

En conclusion: Une partie des parcelles CV 539 et 540 a bien été intégrée à la zone UEa, en tenant compte des enjeux écologiques (haies à préserver); Ce traitement est cohérent avec les principes d'aménagement durable et de modération de la consommation foncière défendus dans le PADD.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

1/ Réduction du risque de ruissellement - Zone de la Massane

La DDTM a demandé la production d'un **plan de zonage ruissellement (avant/après)** pour évaluer l'impact du projet.

Réponse de la commune :

Ce plan sera intégré dans le dossier final, en même temps que l'ensemble des modifications issues de la procédure. Il ne pouvait réglementairement pas être inclus dans la version soumise à enquête publique.

2 / Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA) – Mesures prescriptives.

Réponse de la commune :

Certaines **mesures spécifiques demandées par le PNRA** ne peuvent pas être intégrées **dans le cadre d'une révision allégée**. En effet, la réglementation **ne permet pas de modifier le règlement** du PLU par **ce biais**. Ces prescriptions seront donc **intégrées dans le cadre de la modification n°2** du PLU, comme cela est prévu. Cela permettra **d'inscrire ces mesures dans le règlement** du document d'urbanisme, conformément aux **exigences juridiques**.

C.E : le commissaire enquêteur constate que la commune a apporté des réponses complètes et argumentées aux observations de la SCI du Moulin de la Massane, de M.Sabatier et des messieurs Moretti, bien que ces observations ne soient pas directement dans l'objet de l'enquête publique.

Elle a également répondu aux observations de l'Association Patrimoine et Perspectives, du Parc Naturel Régional des Alpilles, et de la DDTM.

VI/. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

LA COMMUNE :

1/ Développement économique :

La procédure de Révision allégée n°2 engagée par la commune de Saint Rémy de Provence est motivée par des considérations de développement économique.

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA), qui a la compétence économique, et qui gère les deux Zones d'Activité Économique, ZAE, présentes sur la commune, la ZAE de la Gare et la ZAE de Massane, souhaite pouvoir offrir de nouveaux terrains aux entreprises désireuses de s'implanter ou de s'agrandir, sur la commune de Saint Rémy de Provence.

La Notice de présentation présente un bilan des initiatives menées par la CCVBA, dans ce domaine.

La disponibilité de quelques terrains dans ces zones permettrait d'ouvrir à l'urbanisation économique 3,98 ha : 1,66 ha: terres agricoles en friche et 2,33 ha espaces déjà artificialisés, par le reclassement de ces parcelles de A, Agricole en UE, Economique.

2/ Périmètres du reclassement et Bilan de la consommation d'espaces agricoles :

- **ZAE de la Gare** : 1,14 ha de zone A, vers la zone UEa.

Cinq parcelles destinées à être reclassées sont les parcelles sont la propriété de l'ADMR, Association Départementale de services à domicile pour personnes âgées, dépendantes, handicapées qui souhaite agrandir ses installations.

Le reclassement concerne également une partie des parcelles, qui appartiennent à M.Moretti. La commune a expliqué les raisons de la prise en compte partielle de ces parcelles : le découpage de la zone UEa n'a pas été réalisé sur la base des limites cadastrales, mais en tenant compte des éléments végétaux à préserver. La préservation des haies en zone d'activité économique a été soulignée comme un enjeu majeur, par les Personnes Publiques Associées (PPA), et notamment avec le Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA),

- **ZAE de la Massane** : 2,85 ha, dont 0,98 ha de terres agricoles

Les parcelles destinées à être reclassées pour partie, appartiennent à la SCI du Moulin de la Massane, à la SCEA des Prats longs et à la SCI les Flots verts.

La commune a également donné, dans son Mémoire en réponse du 14/08/2025, les raisons du reclassement partiel de ces parcelles : la partie du terrain de la SCI DU MOULIN DE LA MASSANE concernée par l'aléa de ruissellement a été exclue du projet car non constructible selon le règlement du PLU. De la même manière, la SCI DES FLOTS VERTS n'a pas obtenu l'intégration de toute la surface demandée pour les mêmes raisons.

Le commissaire enquêteur a pris acte de ces réponses.

3/ Bilan de la consommation d'espaces agricoles :

Le PADD estime la consommation d'espace sur la durée du PLU à 30.5ha de terres agricoles, **soit 2.8 ha /an**. Dans notre cas de figure, c'est cette surface là qu'il convient de ne pas dépasser : Zone de la Gare : réduction de 1,14 ha, dont 0,68 ha de terres agricoles, Zone de la Massane: réduction de 2,85 ha, dont 0,98 ha de terres agricoles, **soit un total de 3,98 ha déclassés, répartis comme suit : 1,66 ha: terres agricoles en friche et 2,33 ha espaces déjà artificialisés.**

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

La consommation réelle de terres agricoles s'élèverait donc à 1,66 ha, surface inférieure au plafond de 2,8 ha annoncé par le PADD.

A ce stade, l'objectif de consommation d'espace est donc respecté.

4/ la prise en compte sur le plan graphique de la réduction du risque de ruissellement, au droit de la ZAE de la Massane, suite à la réalisation d'un bassin de rétention à l'aval du gaudre de Valmouriane :

Les travaux de réalisation d'un bassin de rétention ont fait l'objet d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau, qui a été joint au dossier d'enquête publique.

Ces travaux achevés en 2021, permettent aujourd'hui de revoir le zonage risque ruissellement, de certains terrains de la zone 1AUEb, le risque de ruissellement se trouvant réduit sur ces parcelles.

Sur le plan graphique au PLU, cela se traduit par un changement de couleur du risque ruissellement d'orange à jaune.

Cette modification permettra d'autoriser des opérations d'urbanisme économique pour environ 1 ha, dans les conditions du règlement de la zone 1AUEb la Massane qui autorise ce type d'opérations si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'offre foncière dans ce domaine sera ainsi augmentée.

5/ Les avis des Personnes Publiques Associées :

La Révision allégée n°2 a été dispensée d'évaluation environnementale.

Les avis des PPA sont favorables, ou favorables avec réserve, ou avec recommandations.

La commune a répondu à ces observations dans le cadre de la réunion d'examen conjoint et dans son Mémoire en réponse.

6/ Les observations :

Les quatre observations, émanant de particuliers ne sont pas dans l'objet de l'enquête publique, les parcelles en question n'étant pas incluses dans les reclassements envisagés.

Néanmoins, la commune a fourni des réponses détaillées et argumentées pour expliquer pourquoi ces parcelles n'ont pas été rattachées à la Révision allégée n°2.

La commune a également répondu aux observations de l'association Patrimoine et Perspectives, et du Parc Naturel Régional des Alpilles, en expliquant que les sujets évoqués seront traités dans le cadre de la Modification n°2 du PLU.

FIN DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Ses Conclusions Motivées et son Avis figurent dans un document séparé

E2500033/13-2 Commune de Saint Rémy de Provence. 13210.Enquête Publique du 16 juillet 2025 au 1^{er} août 2025. Révision allégée n° 2 du PLU. Commissaire enquêteur, Bernard Guedj

ANNEXES AU RAPPORT

ANNEXE 1 : Délibération du conseil municipal du 28/03/2025. Prescription de la Révision allégée n°2

ANNEXE 2 : Délibération du conseil municipal du 01/04/2025. Bilan de la concertation et arrêt du projet de la Révision allégée n°2

ANNEXE 3 : 24/04/2025, Désignation des commissaires enquêteurs par le TA de Marseille.

ANNEXE 4 : 27/06/2025, Arrêté d'ouverture d'enquête publique

ANNEXE 5 : 19/05/2025, Avis des Personnes Publiques Associées

ANNEXE 6 : 30/06/2025, 1^{ère} parution La Provence

ANNEXE 7 : 30/06/2025, 1^{ère} parution Vaucluse matin.

ANNEXE 8 : 22/07/2025, 2^{ème} parution La Provence.

ANNEXE 9 : 23/07/2025, 2^{ème} parution Le Régional.

ANNEXE 10 : 04/08/2025, procès-verbal de synthèse

ANNEXE 11 : 14/08/2025, Mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse.

