

**Service Développement et
Aménagement de l'Espace Urbain**

Réf. **DAEU-303**

Dossier suivi par : Marion Leguevaque
m.leguevaque@ville-srdp.fr

À Saint-Rémy-de-Provence,
Le 14 août 2025

À
Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Réponses aux demandes d'éclaircissements du commissaire enquêteur – Révision allégée n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence

Monsieur le Commissaire enquêteur,

À la suite de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Rémy-de-Provence, nous avons bien pris connaissance des demandes complémentaires que vous avez formulées dans le cadre de l'instruction du dossier.

Dans un esprit de transparence, de pédagogie et de cohérence avec la démarche engagée, la commune tient, par le présent courrier, à vous apporter les réponses les plus précises et argumentées possibles à l'ensemble des points soulevés.

Les éléments ci-après visent à :

- Expliciter les arbitrages rendus par la collectivité dans le cadre de cette révision,
- Démontrer leur conformité au cadre juridique applicable, notamment les articles du Code de l'urbanisme encadrant les procédures allégées,
- Et garantir la compatibilité des évolutions projetées avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi qu'avec les enjeux de développement équilibré du territoire.

1. Observations de la SCI DU MOULIN DE LA MASSANE

Question posée : Pourquoi l'ensemble du terrain de la SCI n'a-t-il pas été pris en compte, alors qu'il présente des caractéristiques similaires à d'autres terrains intégrés au projet ?

Contexte général

Face à une forte demande d'implantation d'activités économiques, la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA) a sollicité, dès décembre 2022, l'**extension de la zone d'activités de la Massane**. Cette demande s'est traduite par un courrier adressé à Monsieur le Maire.

Dans ce courrier, la CCVBA a expressément demandé :

- Le 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.

Analyse technique et arbitrages

Au cours du **1er trimestre 2023**, l'ensemble des demandes de modification a été examiné lors de réunions de travail réunissant :

- La commune,
- Le bureau d'études AUPA,
- La CCVBA,
- Les services de l'État (DDTM13).

Ces échanges ont rappelé le cadre de référence imposé par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, document opposable encadrant les orientations du PLU.

Le PADD fixe deux grands principes :

1. **Les limites de l'urbanisation future**, représentées par un **périmètre rouge** sur la carte (**cf. annexe 1**).
→ Cette délimitation n'est pas précise à la parcelle près, mais elle identifie les secteurs globalement susceptibles d'être urbanisés.

La consommation foncière maximale à l'horizon 2030, avec une **obligation de modération** de l'artificialisation des sols et de préservation des terres agricoles.

→ Référence : PADD, Partie 2 – Justification des objectifs, page 383 (**cf. annexe 2**)

Arbitrages retenus

Après analyse réglementaire et technique, les décisions suivantes ont été prises :

- **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**.

La **superposition de la carte des aléas avec le projet de zonage (en rouge)**, visible dans la notice, illustre bien ces contraintes. (**cf. annexe 3**)

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. Observations de M. MATHON – Association Patrimoine et Perspectives

Observation 1 : Absence des documents de la CCVBA dans le dossier de consultation des PPA

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

Objet de la demande :

Monsieur SABATIER est propriétaire de deux parcelles desservies par le **chemin de Chalamon**, classées :

- L'une en **zone 2AUe** (à urbanisation future),
- L'autre en **zone A** (zone agricole).

Il sollicite leur **reclassement en zone UEa**, afin de permettre leur urbanisation immédiate.

Analyse de la demande :

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

En effet, cette procédure vise uniquement à **adapter certains zonages en lien avec des besoins ciblés**, sans possibilité d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni de modifier le règlement applicable.

Suites données :

Même si la demande ne peut être prise en compte dans le cadre de cette enquête publique, 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. MORETTI

Objet de la demande :

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.

Analyse de la situation :

La parcelle **CV 539** présente les caractéristiques suivantes (cf. annexe 4) :

- **Surface totale** : 3 627 m² ;
- **Présence d'un aléa de ruissellement** ;
- **Composée majoritairement de haies végétales**, d'intérêt paysager et écologique.

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**.

À titre d'exemple, dans le secteur de la **Massane**, des dispositions spécifiques ont été prises pour protéger ces éléments naturels :

« Le reclassement est accompagné d'une mesure de réduction des incidences par une identification de la haie arbustive située à l'est du site, ainsi que la haie partielle et les jeunes platanes en interface avec la RD99, en tant qu'éléments paysagers et écologiques à préserver au PLU » (cf. notice, p. 12).

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 CV 540**.

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 diverses

1. Notice de présentation – page 17 : Détail des consommations foncières

Contexte :

L'analyse de la consommation foncière figure en page 17 de la notice.

Compréhension des objectifs fixés par le PADD : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 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**.

En parallèle, le PADD estime la consommation d'espace sur la durée du PLU à **30.5ha de terres agricoles, soit 2.8ha/an (cf. annexe 5)**. Dans notre cas de figure, c'est cette surface là qu'il convient de ne pas dépasser.

Ce que prévoit la Révision Allégée n°2 :

- **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**
- **2,33 ha : espaces déjà artificialisés**

Conclusion :

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.

2.1 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. 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.

2.2 Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA) – Mesures prescriptives

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.

En conclusion générale

La commune de Saint-Rémy-de-Provence réaffirme sa volonté de mener ses projets d'urbanisme dans le respect du cadre réglementaire, en recherchant un équilibre entre développement économique, préservation des espaces agricoles et naturels, et anticipation des risques.

Les réponses apportées dans ce courrier témoignent de cette exigence de rigueur, de concertation et de clarté. Elles traduisent également le souci constant d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les attentes locales, les besoins exprimés par les partenaires publics et privés, et les observations recueillies durant l'enquête publique.

Nous vous remercions pour la qualité du dialogue et pour l'attention portée à ce dossier. La collectivité reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information utile à l'aboutissement de votre mission.

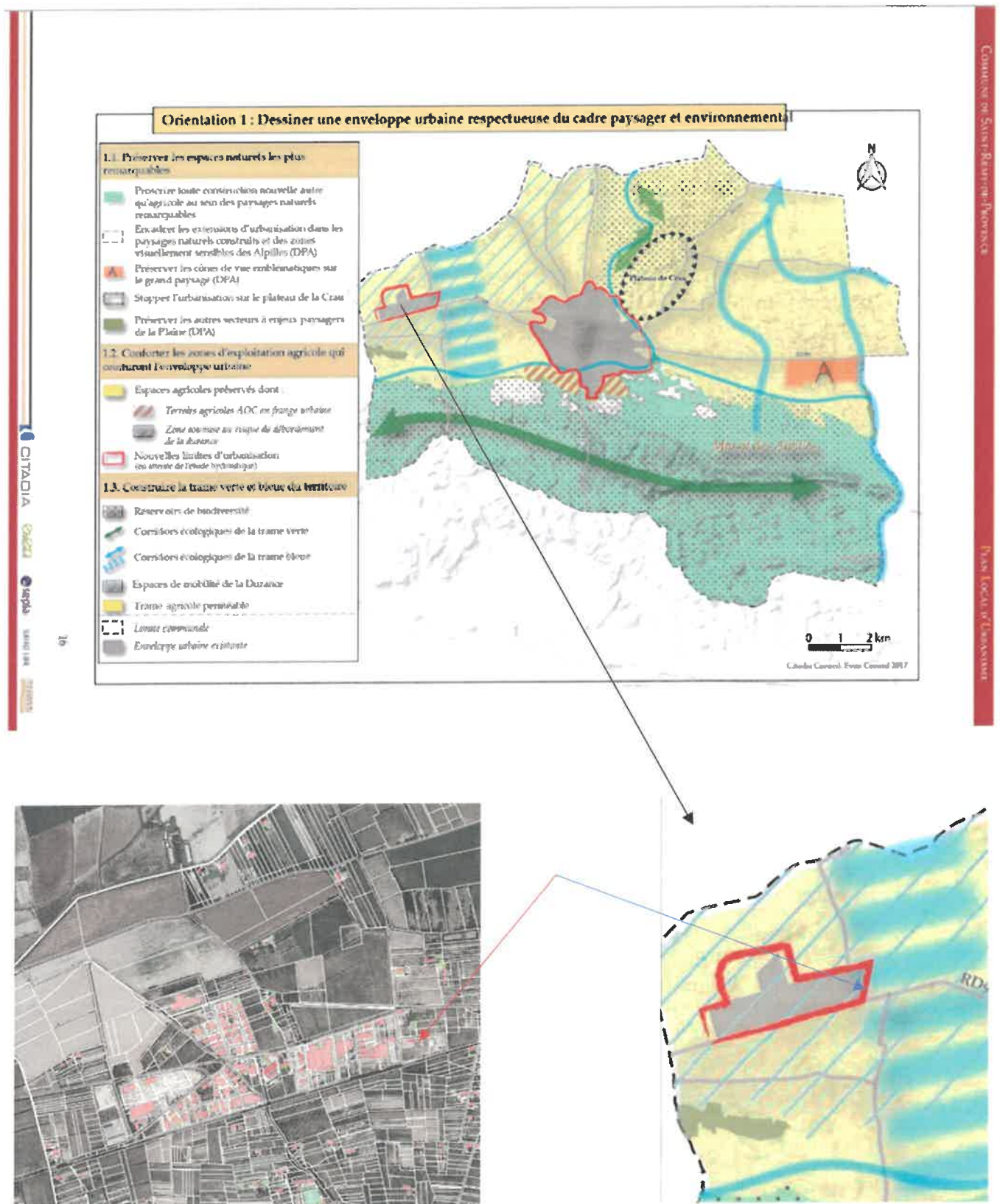
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Hervé Chérubini
Maire de Saint-Rémy-de-Provence
Président de la Communauté de communes
Vallée des Baux – Alpilles



ANNEXES

Annexe 1 : carte extraite du PADD



1.2. LA CONSOMMATION FONCIÈRE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS ATTENDUE AU PLU

A horizon du PLU (2030), le développement de Saint-Rémy-de-Provence se fera :

- D'une part au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, via la mobilisation :
 - o du « petit potentiel foncier », représentant une superficie d'environ 14 hectares à vocation d'habitat et environ 4 ha à vocation d'activités;
 - o du potentiel en division parcellaire représentant environ 17,6 ha ;
 - o du potentiel de mutation du secteur des Cèdres dont la majeure partie est constituée d'un parking et d'activités artisanales, soit une superficie de 2,9 +1,6 ha.

Ces parcelles étant déjà artificialisées, elles ne sont pas comptées dans la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers du PLU.

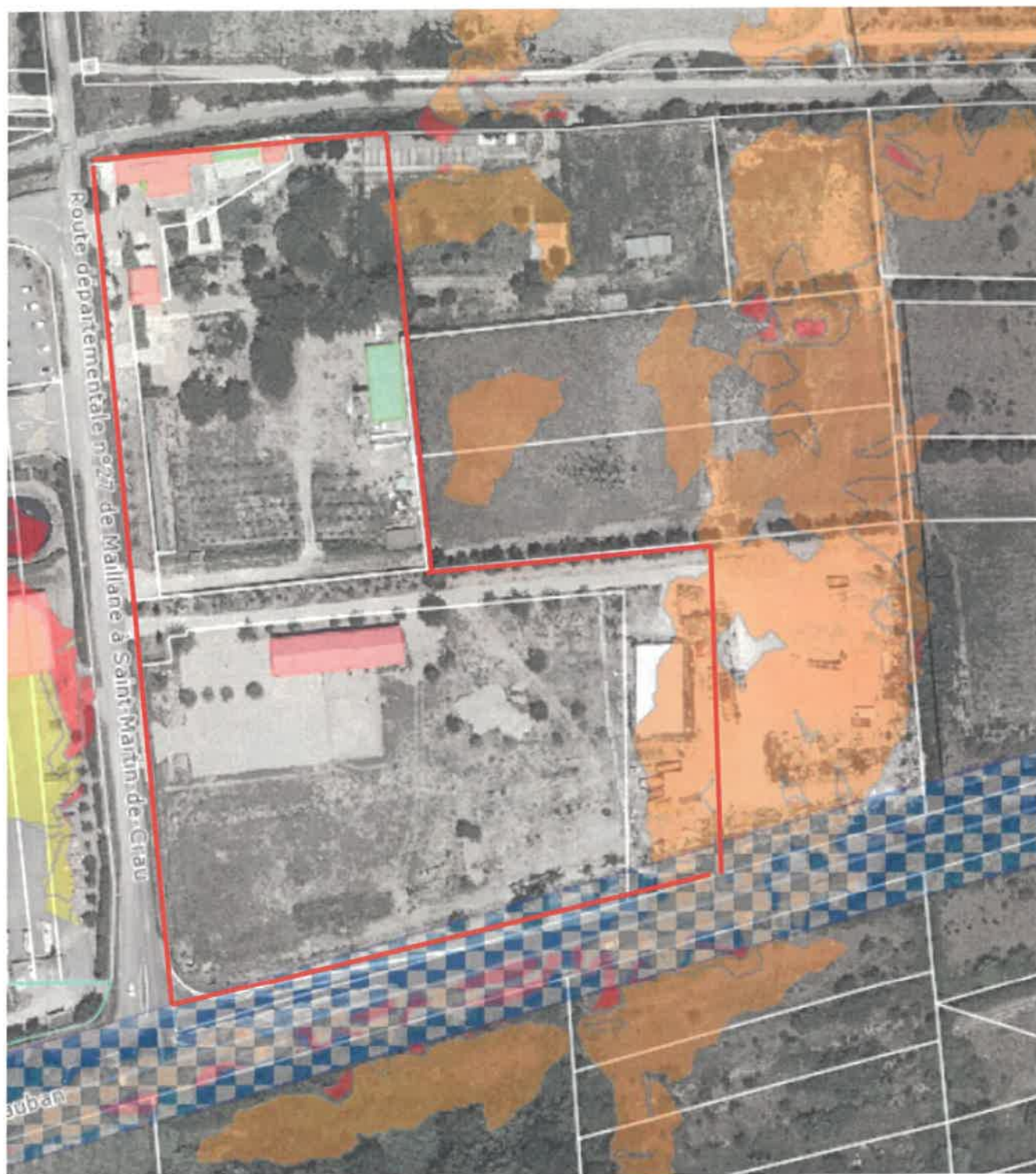
- En extension urbaine, via la mobilisation :
 - o des grands sites fonciers situés dans l'enveloppe urbaine : site de Valat neuf (1,8 ha) et extension du secteur des Cèdres (1,9 ha en zone 1AU et 0,6 ha en zone 2AU) représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 4,3 hectares ;
 - o du site d'Ussol, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1 hectare (superficie opérationnelle) ;
 - o du site de la Roche, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o du site du Sarret, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o du site Chalamon, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 4,5 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o de l'extension de la ZA de la Gare, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3,5 hectares ;
 - o de l'extension de la ZA de la Massane, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 11,2 hectares ;

Ainsi, à horizon du PLU (2030) environ 30,5 hectares de terres agricoles, naturelles ou forestières seront consommées. Soit une consommation d'environ 2,8 hectares par an.

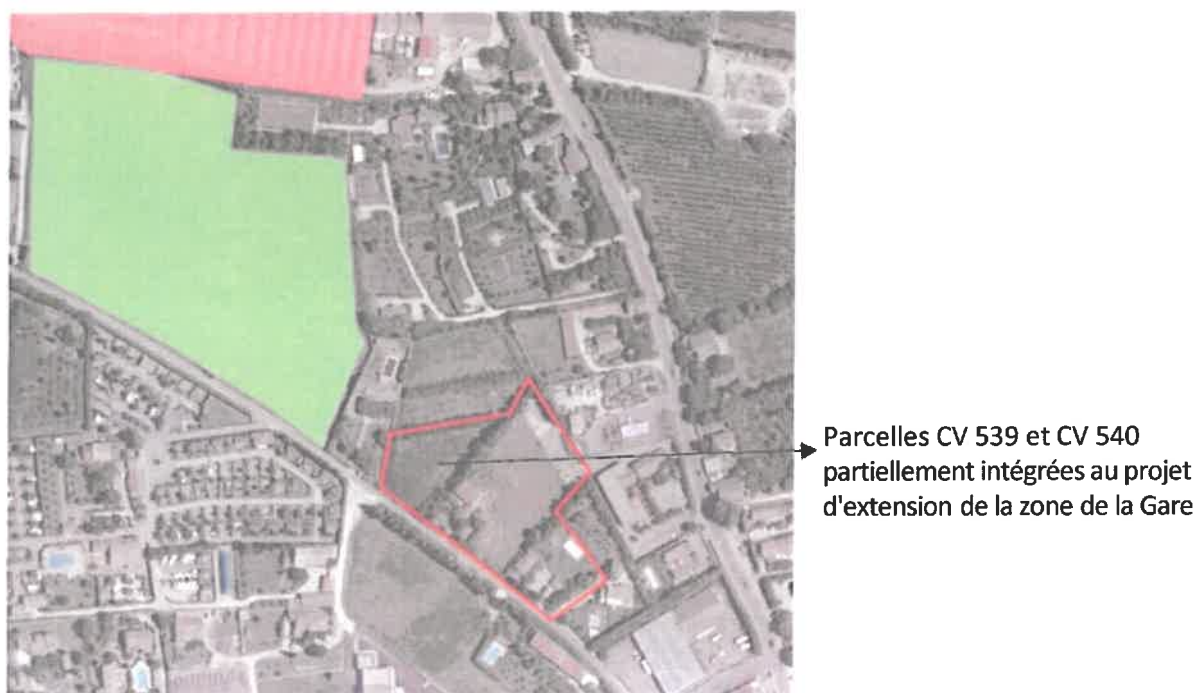
Le PADD visait une réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée qui était estimée à 6,3 hectares par an. Avec une consommation d'environ 2,8 hectares par an le PLU respecte l'objectif ambitieux fixé par le PADD.

Le projet de PLU est plus de deux fois moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers que l'urbanisation des dix dernières années.

Annexe 3 : superposition des parcelles projet avec l'aléa ruissellement



Annexe 4 : caractéristiques de la parcelle CV 539 et délimitation du secteur de projet retenu



Annexe 5 : PADD et Consommations foncières d'espaces agricoles

1.2.LA CONSOMMATION FONCIÈRE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS ATTENDUE AU PLU

A horizon du PLU (2030), le développement de Saint-Rémy-de-Provence se fera :

- D'une part au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, via la mobilisation :
 - o du « petit potentiel foncier », représentant une superficie d'environ 14 hectares à vocation d'habitat et environ 4 ha à vocation d'activités;
 - o du potentiel en division parcellaire représentant environ 17,6 ha ;
 - o du potentiel de mutation du secteur des Cèdres dont la majeure partie est constituée d'un parking et d'activités artisanales, soit une superficie de 2,9 +1,6 ha.

Ces parcelles étant déjà artificialisées, elles ne sont pas comptées dans la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers du PLU.

- En extension urbaine, via la mobilisation :
 - o des grands sites fonciers situés dans l'enveloppe urbaine : site de Valat neuf (1,8 ha) et extension du secteur des Cèdres (1,9 ha en zone 1AU et 0,6 ha en zone 2AU) représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 4,3 hectares ;
 - o du site d'Ussol, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 1 hectare (superficie opérationnelle) ;
 - o du site de la Roche, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o du site du Sarret, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o du site Chalamon, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 4,5 hectares (superficie opérationnelle) ;
 - o de l'extension de la ZA de la Gare, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 3,5 hectares ;
 - o de l'extension de la ZA de la Massane, représentant une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 11,2 hectares ;

Ainsi, à horizon du PLU (2030) environ 30,5 hectares de terres agricoles, naturelles ou forestières seront consommées. Soit une consommation d'environ 2,8 hectares par an.

Le PADD visait une réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée qui était estimée à 6,3 hectares par an. Avec une consommation d'environ 2,8 hectares par an le PLU respecte l'objectif ambitieux fixé par le PADD.

Le projet de PLU est plus de deux fois moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers que l'urbanisation des dix dernières années.

