

Saint-Remy-de-Provence

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 NOVEMBRE 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° DEL2025-11-114 - APPROBATION DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nombre d'élus				
En exercice	Présents	Représentés	Absents	Votants
29	26	3	0	29

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre novembre à 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le , s'est réuni en Salle du conseil en séance publique sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI, Maire

Présents :

M. Hervé CHERUBINI, M. Yves FAVERJON, Mme Florine BODY-BOUQUET, M. Gabriel COLOMBET, Mme Magali MISTRAL, M. Vincent OULET, Mme Isabelle PLAUD, M. Henri MILAN, Mme Françoise JODAR, M. Bernard MARIN, M. Yves NEGRE, Mme Sophie ROUSSI-PLANCHE, M. Benjamin RAMAGE, Mme Catherine MEINHARD, M. Arnold MARTIN, Mme Mireille WILDE, M. Jean-Pierre CLAPIER, Mme Nathalie SALADIN, Mme Claudia MONTAGUT, M. Jean-Pierre GARCIA, Mme Mireille BALLIT, M. Romain THOMAS, Mme Céline SALVATORI, M. Jean-Jacques MAURON, Mme Marie-Pierre DIASSY, M. Romain SASSETTI.

Procurations :

Mme Juliette DORISE donne pouvoir à M. Gabriel COLOMBET, M. Rodolphe ROGER donne pouvoir à M. Vincent OULET, M. Pascal BOUTERIN donne pouvoir à M. Romain THOMAS.

Secrétaire de séance : Monsieur COLOMBET Gabriel
Monsieur Romain THOMAS

N° DEL2025-11-114 - APPROBATION DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur Hervé CHERUBINI, Maire

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence a été approuvé le 18 décembre 2018.

Depuis, il a fait l'objet :

- D'une Modification simplifiée, approuvée le 17/12/2019 ;
- D'une Modification de droit commun n°1, approuvée le 28/03/2023.

Document évolutif afin de répondre aux besoins et enjeux du territoire, le PLU est, depuis mars 2023, le sujet de 3 autres procédures d'évolution :

- Une révision allégée n°1 ;
- Une révision allégée n°2 ;
- Une modification n°2.

C'est la révision allégée n°2 qui fait l'objet de la présente délibération. Prescrite par une délibération du 28 mars 2023, la révision allégée n°2 concerne « *la réduction d'une protection édictée* »

Il s'agit, en particulier de réduire :

- Une zone agricole pour permettre l'évolution d'entreprises locales en bordure de l'enveloppe urbaine à vocation économique ;
- Le risque ruissellement au sein de la zone 1AUEb de la Massane.

Conformément aux Codes de l'urbanisme et de l'environnement, le projet de révision allégée n°2 a fait l'objet :

1. D'une concertation du public, dont le bilan tiré a fait l'objet de la délibération n° 2025-48, et comprenant :
 - La mise à disposition du public d'un registre de concertation ;
 - La libre consultation des documents de travail sur le site de la ville ;
 - L'organisation d'une réunion publique le 5 décembre 2024 ;
 - La publication d'articles dans le journal municipal ;
2. D'une notification du projet aux personnes publiques associées et d'une réunion d'examen conjoint de leur part le 19 mai 2025 ;
3. D'une enquête publique, réalisée du 16 juillet au 1^{er} août 2025, et conduite sous le contrôle de Monsieur GUEDJ, commissaire enquêteur. Durant cette période, 2 permanences ont été organisées et 5 observations déposées.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse à l'attention de la commune. Cette dernière a répondu aux différents points évoqués dans un mémoire en réponse, permettant au commissaire enquêteur de conclure l'enquête publique par un avis favorable.

L'ensemble des documents susmentionnés sont consultables en ligne, sur le site de la ville.

La commune souhaitant tenir compte des observations émises, le projet initial a fait l'objet de quelques corrections, sans remettre en cause l'économie générale du projet :

↳ Dans la notice

- P8 : intégration du zonage règlementaire du ruissellement pluvial « avant-après » ;
- P10 : création d'un paragraphe relatif à l'évolution du règlement des zones à vocation ;
- P13 : intégration du zonage règlementaire du ruissellement pluvial « avant-après » ;
- P15 : création d'un paragraphe relatif à l'évolution du règlement des zones à vocation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211301007-20251104-DEL-2025-11-114-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/11/2025

économique dans le cadre de la modification n°2 du PLU ;

- P17 : amélioration des cartes relatives à l'aléa inondation par ruissellement.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L153-21 et L153-22 du Code de l'urbanisme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver, telle qu'annexée à la présente délibération, la révision allégée n°2 du PLU ;
- De dire que :
 - Conformément aux articles R153-20 à 22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, d'une publication au registre des actes administratifs et d'un téléversement sur le portail national de l'urbanisme ;
 - La présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue de l'accomplissement des modalités de publicité conformément aux articles L 153-24 et 25 du Code de l'urbanisme ;
 - Conformément à l'article 153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'approbation est tenu à disposition du public ;
 - La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU, sera transmise à Monsieur le Préfet.
- D'autoriser et mandater le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et signer tous les documents de nature à exécuter la présente délibération.

VOTE		VOIX
Pour	22	
Contre	0	
Abstentions	6	M. Romain THOMAS, Mme Céline SALVATORI, M. Jean-Jacques MAURON, Mme Marie-Pierre DIASSY, M. Pascal BOUTERIN, M. Romain SASSETTI
Ne participe pas part au vote	1	M. Arnold MARTIN

**Saint-Remy-de-Provence, le
4 novembre 2025
Fait et délibéré ,
Pour extrait conforme,
Le Maire
Hervé CHERUBINI**

Signé électroniquement le 7 novembre 2025





Plan Local d'Urbanisme

Saint-Rémy de Provence

Révision allégée n°2 du PLU

Notice de présentation

Approbation de la procédure

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 28/03/2023

Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 04/11/2025

SOMMAIRE

Cadre réglementaire	3
La procédure de Révision allégée n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence.....	3
Autres procédures concernant le PLU	3
Contexte de la Révision allégée	4
Présentation de la commune.....	4
Présentation de l'objet de la Révision allégée.....	4
Le dynamisme économique du territoire	4
La procédure de Révision allégée	5
Modification du règlement graphique du PLU	6
Secteur ZAE de la Gare.....	6
Evolution du classement du secteur dans le PLU	8
Evolution du règlement dans les zones à vocation économique	10
Secteur ZAE de la Massane	11
Evolution du classement du secteur dans le PLU	13
Evolution du règlement dans les zones à vocation économique	15
Réduction du risque ruissellement ZAE de la Massane	16
Evolution de l'aléa du secteur dans le PLU	16
Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé	18
Les orientations du PADD	18
Les orientations concernant le développement économique.....	18
Les orientations concernant les activités agricoles	18
Les orientations concernant les risques	18
Les orientations concernant le paysage et l'environnement	18
Les orientations concernant la consommation d'espace	19
Une évolution compatible avec le PADD	20

Cadre réglementaire

En application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de révision dite « allégée » en distinction de la révision générale, lorsqu'une commune envisage de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Créer des OAP valant création de ZAC ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées du PLU ne doivent pas porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure de Révision allégée n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a élaboré un premier PLU approuvé en décembre 2018. Il a évolué par une première procédure de Modification, approuvée en décembre 2019.

Aujourd'hui, un sujet particulier du PLU amène la commune à engager une procédure de Révision allégée du PLU par une délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2023.

Autres procédures concernant le PLU

En parallèle de la présente Révision allégée n°2, le PLU fait l'objet d'une première Révision allégée portant sur un autre motif et d'une procédure de Modification n°2.

Contexte de la Révision allégée

Présentation de la commune

La commune de Saint-Rémy-de-Provence se caractérise par ses vastes espaces agricoles et naturels qui comprennent de l'habitat diffus et des hameaux anciens, ainsi que son centre urbain constitué de bâtis anciens d'une architecture remarquable et des sites archéologiques reconnus. La ville profite d'une position géographique à mi-chemin entre Avignon et Arles, relativement bien desservie par le réseau routier, elle constitue une destination touristique de choix.

Située aux pieds des Alpilles entre plaine du Comtat, piémonts et reliefs, sa situation géographique lui offre des paysages diversifiés reconnus par la Directive Paysagère des Alpilles. La richesse de la biodiversité et des éléments naturels qui la composent lui vaut d'être inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles et dans le réseau Natura 2000.

Saint-Rémy-de-Provence fait partie de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles (CCVBA) composée de 10 communes. Avec près de 9700 habitants au dernier recensement INSEE de 2020, elle représente le territoire le plus peuplé. Elle bénéficie d'une bonne dynamique économique commerciale et touristique en centre-ville mais également en périphérie par ses deux zones d'activités, l'une à vocation plutôt commerciale et l'autre à vocation productive et artisanale, sans oublier l'économie agricole bénéficiant de terroirs de grande qualité.

Présentation de l'objet de la Révision allégée

Le dynamisme économique du territoire

Dans le cadre de sa compétence « développement et économique » et à la suite de son schéma de développement économique, la CCVBA mène plusieurs orientations sur les zones d'activités économiques dont elle a la compétence.

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

- La zone d'activités économiques 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 économiques de la Massane à vocation productive, industrielle, artisanale, commerce de gros.

Le PLU approuvé en 2018 prévoit 3 secteurs d'urbanisation future (zones AU) pour la Massane, dont deux sont en cours de réalisation avec des lots d'ores et déjà construits ou attribués, et le troisième fait actuellement l'objet d'une procédure pour permettre son ouverture à l'urbanisation (cf procédure de Modification n°2 du PLU). La zone de la Gare prévoit également un secteur d'urbanisation future à plus long terme, pour le moment fermé à l'urbanisation.

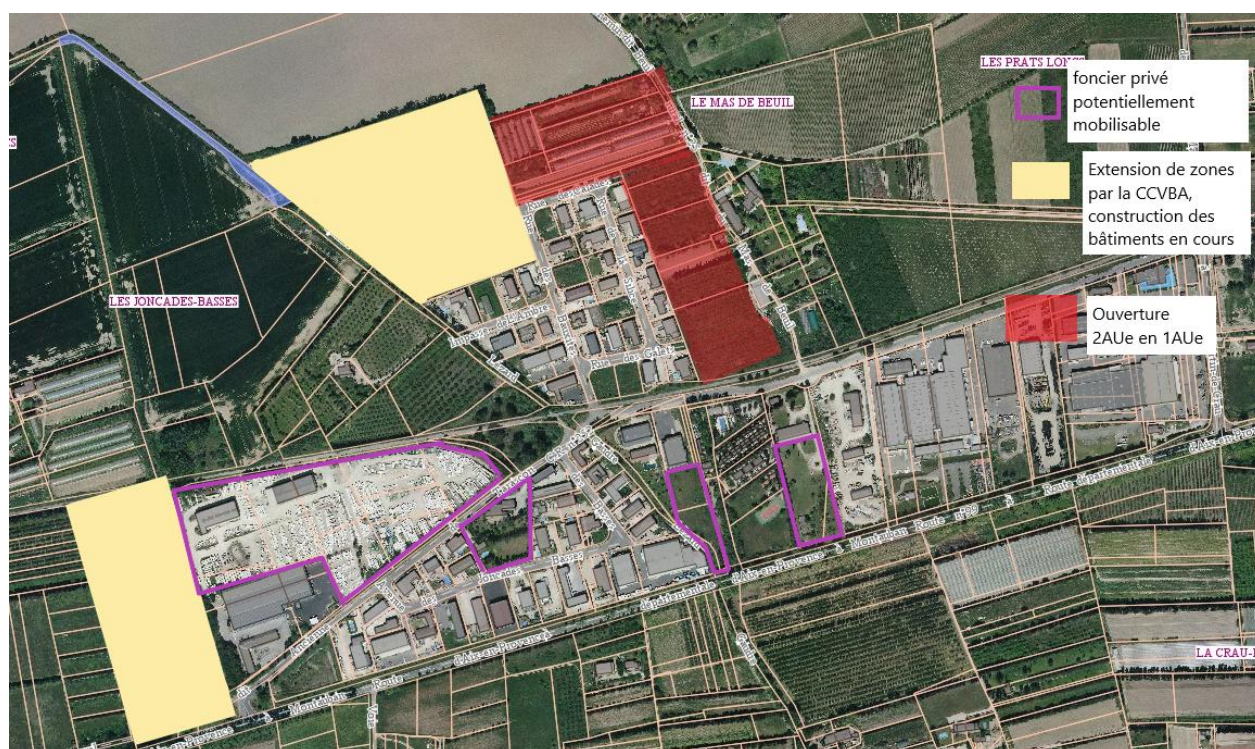
La CCVBA oriente ses actions en matière de compétence économique pour assurer la restructuration de ses zones, l'optimisation des espaces disponibles et la recherche de surface disponibles (dents creuses, remembrements, changement de destination, etc), ainsi qu'un travail pour améliorer la qualité paysagère, environnementale et architecturale.

Dans le cadre du dynamisme économique constaté sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence et forte de son attractivité, la Communauté de communes reçoit de nombreuses sollicitations d'entreprises pour s'implanter sur le territoire, mais aussi des entreprises locales ayant la nécessité de faire évoluer leur activité en plein développement.

En parallèle des actions menées pour le développement et la restructuration des zones économiques communautaires, l'évolution limitée du PLU en bordure des zones économiques permettrait de répondre à des demandes d'entreprises locales en impliquant une faible réduction de la zone agricole.

Ci-dessous, un extrait de l'analyse du foncier menée par la CCVBA au sein de la ZAE de la Massane pour optimiser le foncier disponible. La zone est actuellement saturée et ne dispose plus de foncier disponible. Du remembrement d'unités foncières ou bien la mutation d'activités existantes sont des pistes évoquées pour le long terme.

Bilan du potentiel foncier dans la ZAE de la Massane



La procédure de Révision allégée

Pour permettre l'évolution d'entreprises locales en bordure de l'enveloppe urbaine à vocation économique impliquant de faibles incidences sur l'espace agricole, la procédure adaptée est la Révision allégée avec pour objet la réduction d'une zone agricole.

La Révision allégée intègre également la réduction d'une protection édictée en raison des risques, lié au ruissellement pluvial au sein de la ZAE de la Massane.

Modification du règlement graphique du PLU

Secteur ZAE de la Gare

Dans le secteur de la ZAE de la Gare, la commune de Saint-Rémy-de-Provence accueille le siège de l'association Aide à Domicile en Milieu Rural du département des Bouches-du-Rhône, représentant le premier pourvoyeur de service à la personne du département.

Le siège social, implanté à Saint-Rémy-de-Provence depuis 1992, nécessite actuellement de développer ses locaux. Dans une logique d'optimisation et pour éviter de déplacer l'ensemble de l'activité en construisant des locaux plus grands, l'intégration d'un espace agricole en friche au sein de la zone à vocation économique permettrait de répondre à la demande de développement, en consommant dans une moindre mesure, un espace d'occupation agricole en friche de 0,68 ha.

Situation du siège social ADMR 13

Le siège social de l'ADMR 13 se situe dans la ZAE de la Gare, desservi par la RD5 Route de Maillane. Au sud-ouest se trouvent deux habitations ainsi qu'une friche agricole insérée entre le bâti, desservies par le chemin de Monplaisir.



Vue depuis le chemin de Monplaisir au sud-ouest du siège de l'ADMR 13



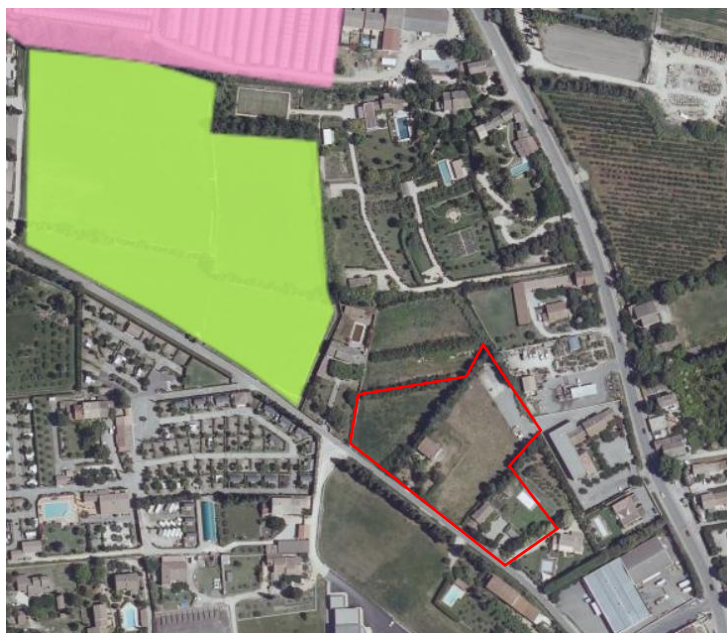
Extrait du MOS du PETR du Pays d'Arles 2009-2017



Le mode d'occupation des sols (MOS) du PETR du Pays d'Arles identifie le siège de l'ADMR 13, 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.

Extrait de l'état parcellaire du registre parcellaire graphique 2021



La friche agricole n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2021, ni ceux des dix dernières années.

Le secteur représente 0,68 ha d'occupation des sols de type agricole et 0,46 ha d'occupation des sols de type artificiel (parking, habitation et jardin associé). L'ensemble de la zone classée en zone agricole A du PLU représente 1,14 ha.

Evolution du classement du secteur dans le PLU

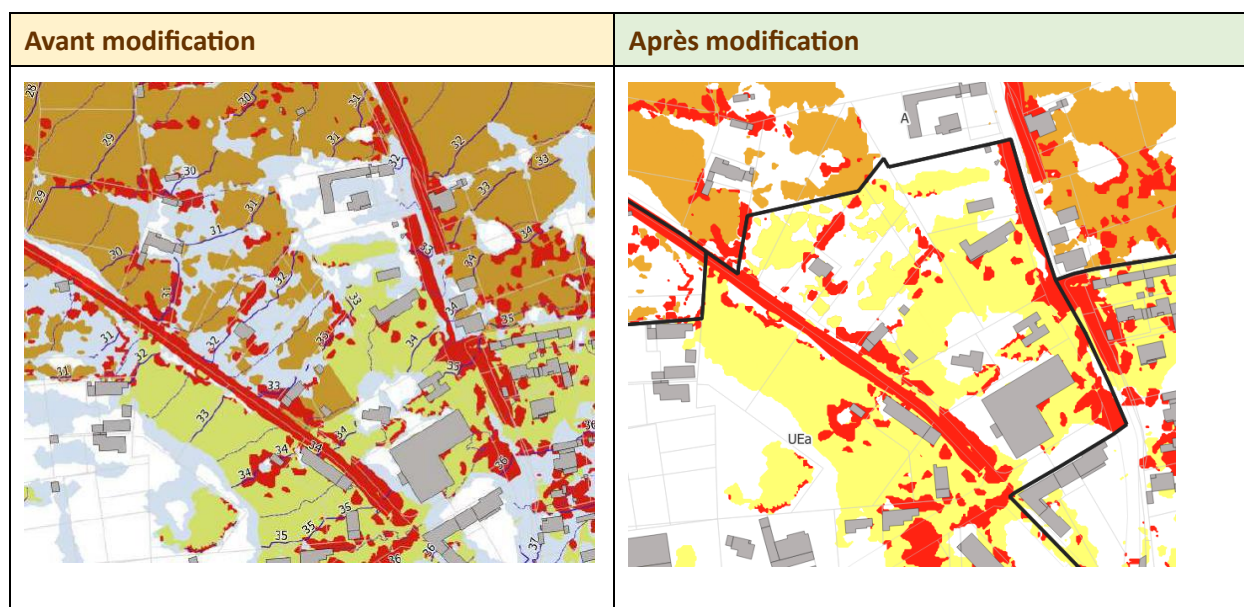
Au regard de la faible consommation d'espace agricole engendrée, le reclassement de 1,14 ha de zone classée A du PLU approuvé en 2018 vers la zone UEa à vocation économique implique une incidence faible sur les activités agricoles et s'inscrit en compatibilité avec les orientations pour le développement économique et agricole du territoire, établies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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.

Le reclassement du secteur en zone UEa fait également évoluer le classement au sein de la cartographie du zonage règlementaire du ruissellement pluvial. Les aléas ne sont pas modifiés, en revanche, le classement passe d'orange « zone peu ou pas urbanisées » à jaune « autres zones urbanisées ».

	Centre Urbain	Autres zones urbanisées	Zones peu ou pas urbanisées	
Aléa Fort				
Aléa Modéré				
Aléa Faible			Zones AU	
Aléa Résiduel				

Zonage règlementaire du ruissellement pluvial

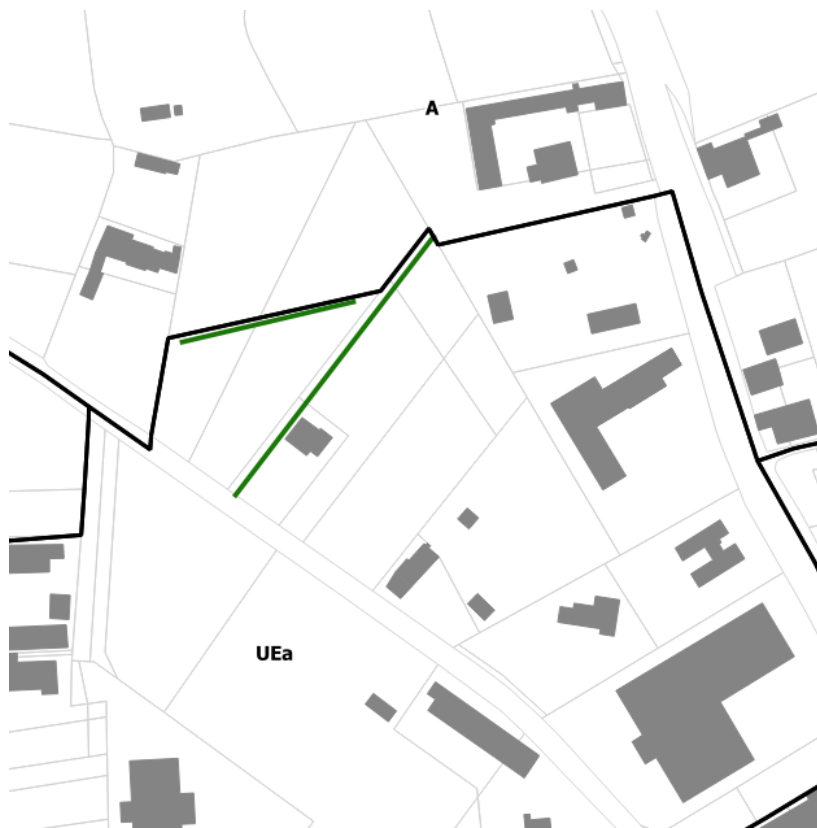


Avant modification

Secteur classé en zone A

**Après modification**

Secteur reclassé en zone UEa



Evolution du règlement dans les zones à vocation économique

Parallèlement à la procédure de Révision allégée n°2, le PLU fait l'objet d'une procédure de Modification n°2 du PLU intégrant différentes évolutions du règlement du PLU.

Concernant les zones d'activités économiques, la procédure de Modification n°2 prévoit notamment :

- D'interdire toutes les nouvelles habitations dans les zones d'activités.
- De limiter strictement à une évolution très mesurée les habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

Secteur ZAE de la Massane

La ZAE de la Massane représente la principale zone d'accueil d'activités productives industrielles et de commerces de gros au niveau de l'intercommunalité. Elle suscite de nombreuses demandes d'implantation nouvelles ou d'extension pour les entreprises locales. En parallèle d'une dynamique d'ouverture à l'urbanisation administrée par la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles qui s'assure d'optimiser l'espace disponible et de sélectionner les entreprises à accueillir dans le respect des orientations fixées pour sa stratégie économique, l'intégration d'un secteur en partie aménagé et accueillant des activités économiques en limite de la ZAE, permettrait de répondre à des demandes d'extension d'entreprises locales.

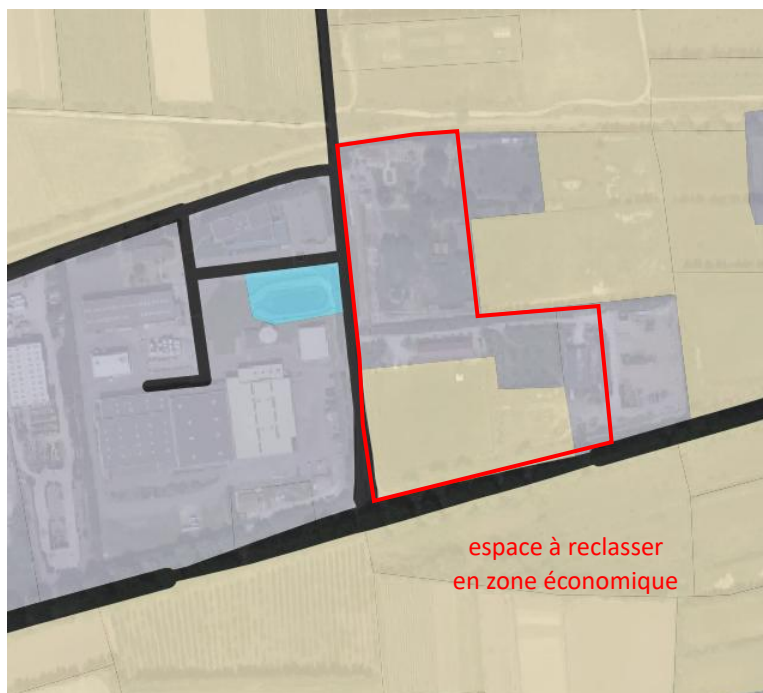
L'intégration au sein de la zone à vocation économique la Massane, d'un espace classé zone agricole, mais accueillant des activités économiques artisanales anciennes déjà implantées en espace agricole, permettrait de répondre à des demandes de développement en consommant dans une moindre mesure, un espace d'occupation agricole en friche de 0,98 ha.

Situation de la zone de la Massane le long de la RD99

La zone d'activités de la Massane s'établit le long de la RD99 et dispose de deux accès aménagés. Au niveau de l'accès situé à l'est, en limite de la ZAE, un espace situé en continuité immédiate comporte du bâti diffus ainsi qu'une friche agricole non cultivée.



Extrait du MOS du PETR du Pays d'Arles 2009-2017



Le mode d'occupation des sols (MOS) 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.

Extrait de l'état parcellaire du registre parcellaire graphique 2021



La friche agricole n'est pas déclarée au registre parcellaire graphique de 2021, ni ceux des dix dernières années.

Le secteur représente 0,98 ha d'occupation des sols de type agricole et 1,87 ha d'occupation des sols de type artificiel (bâtiments d'activités, habitation et jardin associé). L'ensemble de la zone classée en zone agricole A du PLU représente 2,85 ha.

Evolution du classement du secteur dans le PLU

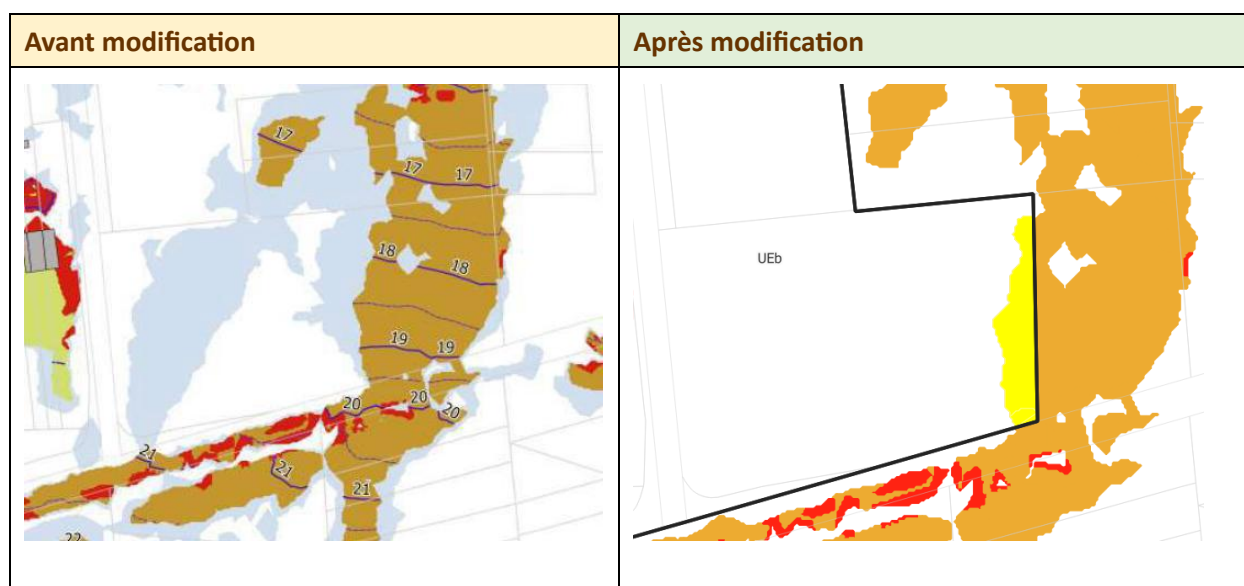
Au regard d'une consommation d'espace agricole mesurée, le reclassement de 2,85 ha de zone classée A du PLU approuvé en 2018 vers la zone UEb à vocation économique implique une incidence faible sur les activités agricoles et s'inscrit en compatibilité avec les orientations pour le développement économique et agricole du territoire, établies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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. Ces haies participeront notamment à maintenir et favoriser un écran végétal pérenne, permettant une meilleure insertion des bâtiments et installations.

Le reclassement du secteur en zone UEb fait également évoluer le classement au sein de la cartographie du zonage règlementaire du ruissellement pluvial. Les aléas ne sont pas modifiés, en revanche, le classement passe d'orange « zone peu ou pas urbanisées » à jaune « autres zones urbanisées ».

	Centre Urbain	Autres zones urbanisées	Zones peu ou pas urbanisées	
Aléa Fort				
Aléa Modéré				
Aléa Faible			Zones AU	
Aléa Résiduel				

Zonage règlementaire du ruissellement pluvial



Avant modification**Zone A****Après modification****Zone UEa**

Evolution du règlement dans les zones à vocation économique

Parallèlement à la procédure de Révision allégée n°2, le PLU fait l'objet d'une procédure de Modification n°2 du PLU intégrant différentes évolutions du règlement du PLU.

Concernant les zones d'activités économiques, la procédure de Modification n°2 prévoit notamment :

- D'affirmer le caractère productif et artisanal de la zone UEb de la Massane.
- D'optimiser le foncier en zone UEb de la Massane et en zone d'urbanisation future 1AUE, en autorisant les constructions en limites séparatives.
- De limiter la destination « commerce » en zone UEb de la Massane et en zone d'urbanisation future 1AUE, sans affecter la destination « artisanat ».
- D'interdire toutes les nouvelles habitations dans les zones d'activités.
- De limiter strictement à une évolution très mesurée les habitations déjà existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
- D'intégrer au sein de l'OAP de la Massane une prescription pour compenser la suppression de haies ou d'alignements d'arbres, par la replantation d'une surface équivalente.

Réduction du risque ruissellement ZAE de la Massane

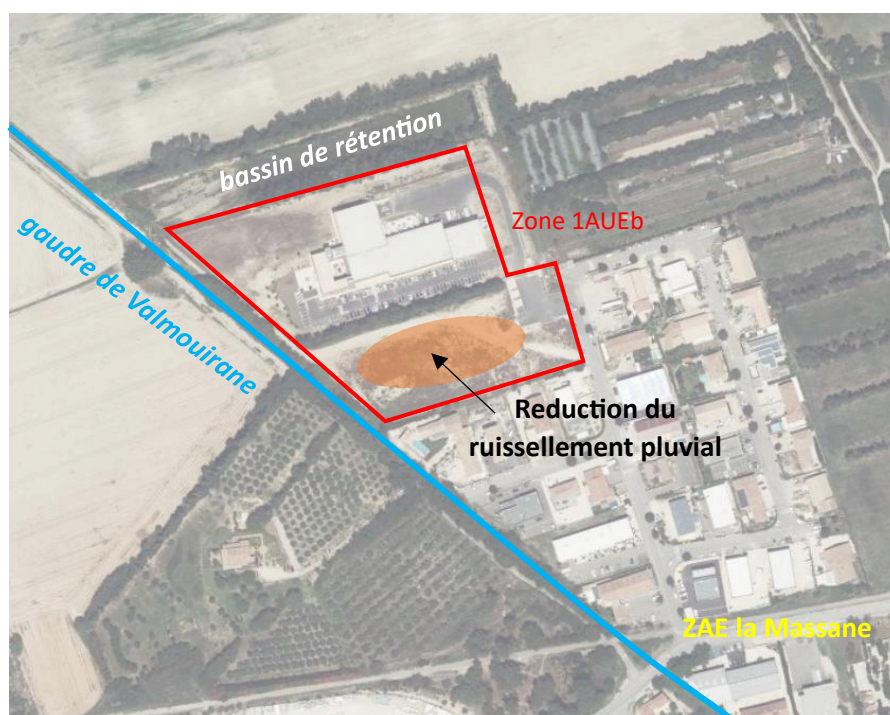
Parmi les secteurs d'extension de la ZAE de la Massane inscrits au PLU de 2018, la zone 1AUEb est en partie concernée par un aléa ruissellement pluvial lié au gaudre de Valmourirane, dont le tracé longe la ZAE sur sa partie nord-ouest.

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.

Situation du secteur 1AUEb de la ZAE de la Massane



Evolution de l'aléa du secteur dans le PLU

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.

Avant modification**Aléa inondation par ruissellement pluvial avant travaux**

Aléas

- Aléa Fort
- Aléa Modéré
- Aléa Faible
- Pas d'aléa

Après modification**Aléa inondation par ruissellement pluvial après travaux**

Aléas

- Aléa Fort
- Aléa Modéré
- Aléa Faible
- Pas d'aléa

Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

Les orientations du PADD

Pour rappel, la commune de Saint-Rémy-de-Provence dispose d'un PLU approuvé le 18 décembre 2018.

Trois orientations principales sont fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL
- ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISE
- ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

Les orientations concernant le développement économique

Le document affiche la volonté communale de conforter, développer et diversifier son tissu économique. Pour ce faire, des orientations sont prises en faveur des pôles d'activités que sont le centre-ville et les deux ZAE, pour préserver le rayonnement touristique et culturel, ainsi que pour pérenniser l'activité agricole.

Dans le cas des zones économiques, le PADD prévoit des objectifs communs pour : limiter l'habitat, améliorer leurs qualités environnementale, paysagère et leur fonctionnalité, et développer leur attractivité.

Les orientations concernant les activités agricoles

En matière d'activités agricoles, le PADD affiche la volonté de pérenniser les fonctions agricoles de son territoire et notamment de la plaine. Les objectifs sont tournés vers l'implantation de jeunes agriculteurs, la mobilisation des friches, l'encouragement vers une agriculture respectueuse de l'environnement et faciliter l'implantation de bâtiments d'exploitation.

Les orientations concernant les risques

Les choix de développement inscrits aux PADD prennent en compte plus particulièrement le risque incendie et inondation/ruissellement pluvial, qui impactent le territoire. Le risque incendie est localisé au niveau des espaces boisés et ne concernent pas les deux secteurs de reclassement.

Le risque de ruissellement impacte une large part de la commune. Le secteur de reclassement de la Gare est concerné par un aléa résiduel à modéré (zone orange), le secteur de la Massane-RD99 par un aléa résiduel dans sa grande majorité et dans une moindre mesure par un aléa modéré (zone orange). Le règlement permet le développement d'activités sous conditions et s'appliquera dans les deux secteurs reclassés.

Concernant le secteur de la Massane en zone ouverte à l'urbanisation 1AU ayant fait l'objet de travaux, la nouvelle cartographie du ruissellement pluvial présente une absence d'aléa sur ce secteur.

Les orientations concernant le paysage et l'environnement

Par son « orientation 1 : Dessiner une enveloppe urbaine respectueuse du cadre paysager et environnemental », le PADD inscrit les grands principes de la préservation et de la valorisation de son territoire en matière de paysages, d'enjeux environnementaux, de Trame verte et bleue et de limites de l'urbanisation.

Concernant la valorisation des paysages, les deux secteurs de reclassement ainsi que la zone ouverte à l'urbanisation se trouvent en dehors des espaces identifiés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Les espaces naturels les plus remarquables ainsi que les éléments de la Trame verte et bleue ne sont pas directement impactés par les deux secteurs de reclassement. Au niveau de la zone ouverte à

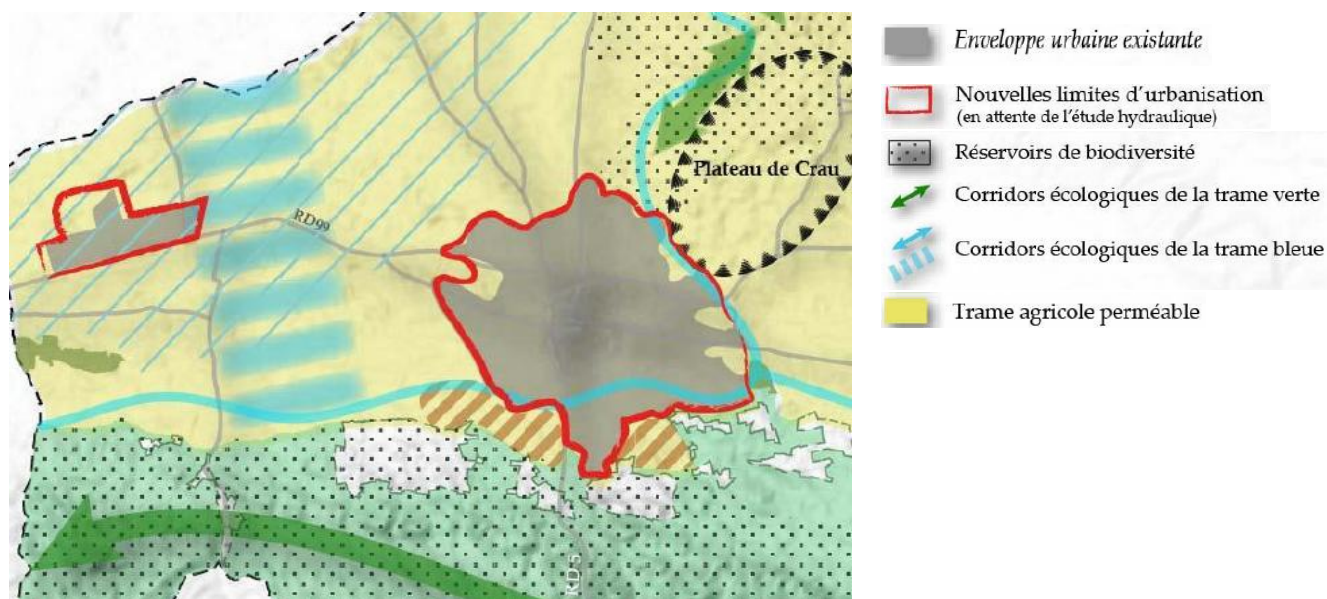
l'urbanisation, le gaudre longeant la zone à l'ouest ne fait pas partie des grands axes de la Trame verte et bleue à l'échelle communale. Dans une déclinaison plus locale des corridors, il est préservé au PLU et n'est pas remis en cause par la réduction du risque inondation par ruissellement.

La cartographie du PADD identifie un cheminement de la trame bleue au niveau de la plaine agricole entre la Massane et l'agglomération, correspondant à un réseau de gaudres cheminant entre le massif des Alpilles et la plaine. Le secteur de reclassement Massane-RD99 se trouve à 750 mètres du premier gaudre et n'impacte donc pas son fonctionnement.

Concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine existante et des nouvelles limites de l'urbanisation, le PADD identifie d'une part, l'enveloppe construite existante à la date d'approbation du PLU, et d'autre part, il fixe de nouvelles limites intégrant les secteurs d'urbanisation future ainsi qu'une certaine marge de manœuvre autour de l'enveloppe existante. Les limites fixes par structures paysagères sont les suivantes : la branche d'Eyragues du canal des Alpines, le gaudre du Rougadou, la voie Aurélia, le chemin Gaulois et le chemin de Chalamon.

Au sein de la ZAE de la Massane, la nouvelle limite d'urbanisation est dessinée de manière élargie autour de l'enveloppe existante afin de laisser une marge d'adaptation sur les franges de la zone économique ainsi que pour intégrer les trois secteurs d'urbanisation future inscrits au PLU (zones 1AUE).

Carte de l'orientation 1 – PADD approuvé en 2018



Les orientations concernant la consommation d'espace

En complément d'une définition spatialisée des limites de l'urbanisation, le PADD fixe des objectifs chiffrés par rapport à la consommation passée. La commune de Saint-Rémy-de-Provence se fixe comme objectif la réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée, qui représentait 6,3 ha par an.

Le rapport de présentation (page 384) évalue la consommation d'espace future du PLU à l'horizon 2030, à 30,5 ha de terres agricoles et naturelles, soit 2,8 ha par an sur la période d'application du PLU (approbation en 2018). Ainsi, le projet de PLU respecte les objectifs fixés au PADD pour une consommation foncière maximale de 3,15 ha par an.

La Révision allégée n°2 prévoit 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 et 2,33 ha d'espaces déjà artificialisés. Ainsi, la consommation supplémentaire de 1,66 ha sur la durée du PLU, s'inscrit en compatibilité avec le PADD et les objectifs fixés pour limiter la consommation à 3,15 ha par an à l'horizon 2030.

Une évolution compatible avec le PADD

Les objectifs pour la ZAE de la Gare ont notamment pour vocation :

- De maintenir une vocation mixte avec dominante de commerces de détail et services ainsi que des activités artisanales.
- De recomposer le front bâti le long de la RD99 et de restructurer la zone afin de la rendre plus attractive.

Le reclassement de 1,14 ha de zone A du PLU, pour permettre le développement de l'ADMR 13 en zone UE économique du PLU, s'inscrit en compatibilité avec le PADD et les orientations inscrites à la fois pour les zones économiques et les zones agricoles, puisque le reclassement ne concerne pas des 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.

Les objectifs pour la ZAE de la Massane ont notamment pour vocation :

- D'organiser son développement en tenant compte des enjeux environnementaux, agricoles et des risques.
- De conserver les exploitations agricoles pérennes aux alentours.
- De maintenir la vocation industrielle, de commerce de gros et élargir vers l'éco-conception et les filières agronomiques.

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 de vocation agricole, s'inscrit en compatibilité avec le PADD. En matière de stratégie économique pour permettre la recomposition et la réorganisation des zones, en intégrant une frange urbaine ayant perdu sa vocation agricole ou profit d'activités économiques anciennes déjà implantées. Au regard des objectifs pour les zones agricoles, puisque le reclassement ne concerne pas des 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) ; permet la réalisation des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DEPARTEMENT DES
BOUCHES DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-REMY-DE-PROVENCE

PLAN DE ZONAGE

Révision allégée n°2 du PLU

Planche globale
échelle 1 : 14 000 ème

Procédure : Révision allégée n°2 du PLU
Délibération de prescription du 28 mars 2023
Délibération d'approbation du 04 novembre 2025

LEGENDE

Limite de zone

Emplacements réservés

OAP de secteurs d'aménagement
(au titre de l'article R.151-8° du code de l'urbanisme)

Secteur de Mixité Sociale
(au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)

Emplacement réservé de Mixité Sociale
(au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)

Espaces Boisés Classés

Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Périmètre de protection autour de la station d'épuration
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)

Servitudes d'Utilité Publique d'effet en projet pour la maîtrise de l'urbanisation
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)

Périmètre d'attente de projet

Alignements urbains structurants

Espaces Boisés Classés

Haies et autres continuités arbustives à préserver

Patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysage Alpilles
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Cours d'eau
(à titre informatif)

Changement de destination possible
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)

Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Liste des Emplacements Réservés		
N° PLU	OBJET	Bénéficiaire
1	Déviaton Ouest RD 5	commune
2	Déviaton Ouest RD 5	commune
3	Liaison RD 5 - RD 571	commune
4	Voie interne du Plantier Major : accès depuis la RD 99	commune
5	Voie Nouvelle Fontanille – cimetière Nord sud	commune
6	Voie nouvelle valat neuf	commune
7	Avenue Jean Baltus	commune
8	Chemin rural de l'Oratoire jusqu'à l'ER 10	commune
9	Avenue Folco de Baroneilli	commune
10	Chemin de la Croix des vertus + Voie communale n°3 (dite Voie Aurélie)	commune
11	Maintien d'un passage technique traversant la cour d'ébène	commune
12	RD 99 d'Aix à montauban (est)	Département
13	RD 99 d'Aix à montauban (ouest)	Département
14	Bassin de rétention 1	commune
15	Bassin de rétention 3	commune
16	Bassin de rétention 4	commune
17	Bassin de rétention 5	commune
18	Bassin de rétention 6	CCVBA
19	Bassin de rétention 7	CCVBA
20	Bassin de rétention 11	CCVBA
21	Bassin de rétention 12	CCVBA
22	Bassin de rétention 13	commune
23	Bassin de rétention 15	commune
24	Bassin de rétention secteur gare	CCVBA
25	Bassin de rétention secteur gare	commune
26	Voie d'accès aux Cèdres	commune
27	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage	commune
28	Servitude de cheminements doux	commune
29	Accès piétonnier Chemin du Piau et des Méjeans	commune
30	Accès piétonnier en prolongement du mur de St Paul	commune
30	Cheminement piéton entre Valat-Neuf et les Cèdres	commune

Liste des Emplacements Réservés de Mixité Sociale			
N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affectés au logement social
ERMS 1	Le Valat	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 15 logements locatifs sociaux
ERMS 2	Ussol	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 5 logements locatifs sociaux

