



Monsieur le Maire
Hotel de Ville
Place. Jules Pélissier
13210 Saint-Rémy-de-Provence

Saint Rémy de Provence, le 12 décembre 2025

Objet : Avis n°2 (avant enquête publique) sur la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Nos réf. : HC/CG 2025-2015

Affaire suivie par Corinne GUINTINI

P.J. : 3

Monsieur le Maire,

Vous m'avez fait parvenir le projet de modification n°2 avant enquête publique, du Plan local d'Urbanisme de votre commune approuvé le 18 décembre 2018 pour avis et je vous en remercie.

Nous constatons favorablement que plusieurs demandes mentionnées dans notre précédent avis ont été prises en compte, témoignant du travail collaboratif entre nos deux structures lors de la rédaction de vos documents. Toutefois, après lecture du dossier transmis, il paraît important, au titre des différentes compétences et politiques publiques portées par la Communauté de communes, de vous faire part de certaines observations.

1) Demandes de la Communauté de communes prises en compte par la commune

Nous avons pris bonne note des évolutions favorables dans le cadre du dossier soumis :

- création d'une zone économique 1AUEc (ouverture à l'urbanisation) : interdiction de la destination « habitation » ; règlement permettant d'accueillir les activités à destination artisanale, industrielle et tertiaire (donc les bureaux sans limite de seuil), comme l'indique la notice de présentation,
- rappel que la zone d'activité de la Massane n'a pas vocation à recevoir des moyennes et grandes surfaces commerciales et que les surfaces de vente ne sont que l'accessoire aux constructions principales et doivent rester un complément de l'activité de production ; interdiction des surfaces sportives mais accueil possible des écoles ou centres de formation (type école hôtelière-restauration) présentant une plus-value pour le territoire en termes d'emplois ; possibilité de construction des bâtiment en limites séparatives afin d'optimiser le foncier économique,
- non modification de la règle de calcul de hauteur en zone d'aléa inondation (ruissellement) : maintien de la côte calculée par interpolation linéaire,
- précision apportée concernant les bâtiments et équipements publics dans l'article DG 4 / Prise en compte de l'aléa inondation lié au ruissellement pluvial : les règles applicables aux « autres zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées et zones stratégiques pour le développement économique de la commune soumises à un aléa fort (zones rouge et oranges) »

Toute correspondance doit-être adressée impersonnellement à Monsieur le Président :

Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

23 avenue des Joncades Basses – 13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

- hauteur des clôtures des équipements publics.

2/ Ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation future : création zone économique 1AUEc

La Communauté de commune est favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE sur le secteur de la Massane. Quelques remarques sont toutefois apportées.

Concernant les réseaux, l'attention est attirée sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation va nécessiter l'extension des réseaux AEP et EU dans la zone de la Massane, depuis les branchements existants et en attente sous la rue des galets et rue des calades (Massane n°2). Il sera nécessaire d'obtenir avant tout projet l'autorisation de déversement des eaux usées dans le réseau correspondant. De plus, concernant le raccordement à l'assainissement collectif de l'opération d'ensemble, il devra être étudié le redimensionnement des canalisations et du poste de refoulement selon les besoins du projet.

En matière de pluvial, les eaux seront gérées à la parcelle pour une pluie d'occurrence **trentennale**.

Enfin, la problématique de la défense incendie est également à prendre en compte (prégnante sur la Massane).

Concernant la performance énergétique des bâtiments en zone 1AUEc, il est proposé d'imposer une étude d'opportunité pour l'installation de panneaux solaires en toiture des bâtiments et/ou d'ombrières photovoltaïques pour les stationnements. La question du coût de l'énergie est primordiale, cela permettra aux futurs constructeurs d'intégrer ces coûts et d'opter possiblement pour une solution de production photovoltaïque. Une solution d'eau chaude sanitaire par des énergies renouvelables est également à envisager.

Ces mesures pourront être retranscrites dans l'article 9 de la zone. Elles se justifient notamment par les dimensions de toiture des bâtiments attendus dans les zones d'activités. Ces observations soulevées en matière d'énergie pour la zone 1AUEc pourraient trouver également leur application dans les zones UE.

3) Zones 1AUEb (Massane 3 tranche 1) et 1AUEa (Massane 4)

L'aménagement des zones 1AUEb (Massane 3 tranche 1) et 1AUEa (Massane 4) ayant été réalisé, il convient que la modification procède au changement de zonage en les classant en zone UE. Cela permettra d'identifier clairement la partie résiduelle restant à aménager et d'acter la finalisation des zones en leur donnant plus de visibilité et de cohérence. Par voie de conséquence, il est important que soit ajoutée dans les Dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, à l'article DP U et AU-9 « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication » l'indication suivante :

« En cas de difficulté technique d'imperméabilisation sur le terrain concerné et/ou de rejet pluvial dans le réseau, une étude pluviale devra être réalisée pour proposer une solution technique qui sera soumise à validation du gestionnaire de réseau ».

4) Zone 2AUH (Les Cèdres 2)

Il est acté une évolution dans les documents soumis, supprimant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh (les Cèdres 2), depuis l'arrêt du projet de modification. L'attention de la commune est attirée sur le fait que lors d'une nouvelle procédure de modification, la gestion des eaux pluviales devra être étudiée en amont avec les services de la Communauté de communes, le réseau actuel étant largement sous-dimensionné et les conditions de redimensionnement très fortement limitées. D'autant que d'autres opérations sont prévues sur le secteur de part et d'autre de l'avenue Saint Joseph.

5) Réduction de la zone UEa dans la ZAE « la Gare » pour la réalisation d'un programme de logements

Il est acté que l'ensemble du bâtiment voué à un programme de logement est sorti de la zone d'activité (UEa). Le projet de logements devra se raccorder aux réseaux (AEP et EU) depuis la rue François POULET. L'attention est attirée sur le fait qu'une canalisation d'eau potable traverse les parcelles AL 297, AL 309 et CV 555. Il conviendra de prendre en compte cette contrainte, au moment du projet l'opérateur devra se rapprocher de la régie de l'eau. Enfin, compte tenu du nombre de logements prévu, le projet sera susceptible de nécessiter la mise en place d'un poste de refoulement des eaux usées.

Pour le pluvial et en cas d'augmentation de la surface habitable, les eaux de pluie seront à gérer à la parcelle pour une pluie d'occurrence vingtennale.

Il conviendra que la Communauté de communes délibère à la fin de la procédure de modification n°2 pour acter le nouveau périmètre de la Zone d'activité économique, cela ayant notamment une incidence sur le droit de préemption et les déclarations d'intention d'aliéner.

6) Evolution de la zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale

Le projet est raccordable aux réseaux depuis l'avenue Albert Gleizes.

Nous rappelons dans le présent avis qu'une canalisation d'eau potable et d'eaux usées traversent la parcelle AK 123. Tout projet devra prendre en compte cette contrainte et l'opérateur se rapprocher de la régie de l'eau pour le déplacement de ces réseaux.

Pour le pluvial, les eaux devront être gérées à la parcelle pour une pluie d'occurrence vingtennale.

7) Création de 5 STECAL

Il est pris note de la suppression la STECAL relative à la création d'un restaurant auto suffisant (nommé As1 au dossier initial) par suite de l'avis défavorable de la CDPENAF. Ainsi, les STECAL ont été numérotées différemment. Il a été rajouté l'extension d'un hôtel – le Mas Valentine- en STECAL numéro « As3 ». Ce projet est raccordable au réseau d'eau potable depuis la route départementale. Il appartient toutefois au porteur de projet, lors de l'autorisation d'urbanisme, de préciser les besoins exacts (extension pour une salle de réception, espace restauration etc.) afin de s'assurer de la bonne dimension de la canalisation. De plus, concernant l'assainissement autonome, le demandeur devra mettre en conformité son assainissement autonome afin qu'il réponde aux capacités d'accueil projetées sur le site. Le nouveau dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes, devra être validé par la CCVBA à l'appui d'un bureau d'études et avant le commencement de tout travaux.

Concernant la STECAL numéro « AS1 » relative à l'extension d'une entreprise de conditionnement de bois (anciennement AS5), ce projet est déjà raccordé au réseau d'eau potable et dispose d'un poteau incendie devant son entrée. Toutefois, concernant l'assainissement autonome, le demandeur devra mettre en conformité son assainissement autonome afin qu'il réponde aux capacités d'accueil projetées sur le site. Le nouveau dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes, devra être validé par la CCVBA à l'appui d'un bureau d'études et avant le commencement de tout travaux.

Les remarques relatives aux STECAL n°AS2 (extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles), AS4 (changement de destination d'une bastide d'habitation en hôtellerie et restauration CHALAMON) et AS5 (extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma - anciennement AS3) sont maintenues. A savoir que pour la STECAL numéro « AS2 » dont le projet est situé sur l'ancienne voie Aurelia (parcelles HY 50 et HY 51), extension d'une entreprise de conditionnement produits agricoles :

l'unité foncière n'est ni raccordée au réseau AEP, ni au réseau EU. Le porteur de projet aura à mettre en conformité son assainissement autonome afin qu'il réponde aux capacités d'accueil projetées sur le site et au regard des forages/sources existants aux alentours. Le nouveau dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes, devra être validé par la CCVBA à l'appui d'un bureau d'études et avant le commencement de tout travaux. Concernant le raccordement à l'eau potable depuis une source de captage privée, le projet devra se conformer à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation selon l'usage projeté.

7) Annexes sanitaires

Le projet de modification ne comporte pas les annexes sanitaires relatives aux déchets, telles que mises à jour depuis la prise de compétence par la Communauté de communes. Aussi, il convient d'intégrer dans la partie Annexes sanitaires :

- le règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés mis à jour en juin 2024
 - le règlement intérieur des déchèteries de juin 2025
 - le règlement de redevance spéciale pour la gestion des déchets assimilés d'octobre 2023
- que vous trouverez en pièces jointes.

En conclusion, j'ai le plaisir d'émettre un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan local d'Urbanisme de votre Commune sous réserve de la prise en compte des points développés ci-avant.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout échange complémentaire et vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Alice ROGGIERO



2^{ème} Vice-Présidente