



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉE URBANISME

31 DEC. 2025

348

**Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône**



Marseille, le **15 DEC. 2025**

Service urbanisme et risques/Pôle aménagement
Affaire suivie par : Adrien Porcher
Tél: 04 91 28 49 54 88
courriel: adrien.porcher@bouches-du-rhone.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le Maire
de Saint-Rémy-de-Provence

Objet : avis sur la modification n°2 du PLU

Réf :

- arrêté du 28 mars 2023 prescrivant la modification du PLU
- notification du projet en date du 6 octobre 2025 et reçue le 16 octobre en préfecture

Vous avez engagé le 28 mars 2023 la modification n°2 du plan local d'urbanisme du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence. Le dossier a été transmis le 6 octobre dernier pour avis.

Cette modification a pour objets :

1. L'ouverture de la zone à urbaniser à long terme prévue pour l'extension de la zone d'activité de la Massane
2. L'autorisation de plusieurs STECAL et changements de destination en zone agricoles et naturelles
3. Divers adaptations mineures du règlement graphique et du règlement écrit, proposant notamment deux nouveaux secteurs de logement dans l'enveloppe urbaine

Je note avec satisfaction que la demande formulée dans l'avis de l'État sur le premier projet de modification qui consistait en l'interdiction dans la zone d'activité à vocation productive de la Massane des commerces de plus de 250 m² a été suivie dans le cadre du présent dossier. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, le délai de six ans pour ouvrir les zones 2AU dans le cadre des procédures de modification (4° de l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme) est échu. Cependant, cette procédure de modification peut être autorisée si la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. Aussi, une note démontrant que les acquisitions ont bien été engagées avant le 18 décembre 2024, doit être jointe au dossier de modification.

D'autre part, comme mentionné dans l'avis précédent, les motivations indiquées dans la délibération restent très générales au regard de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme : la délibération devrait préciser l'état de la vacance des locaux dans la zone 1 AU existante, suite à l'inventaire des zones d'activité mené par la communauté de commune.

Au plan de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'ouverture à l'urbanisation de la Massane (4,5 ha) correspond bien aux éléments techniques partagés par le Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays d'Arles (PETR) dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT du Pays d'Arles.

Concernant l'aménagement futur de ce secteur :

- la carte du risque inondation pluvial est modifiée suite à l'approbation de la révision allégée n°2. Il conviendrait de faire figurer la nouvelle cartographie dans le dossier approuvé.
- la demande de maintien des haies existantes formulée lors de l'avis rendu sur la première version de modification n°2 n'a été reprise que sous forme compensatoire.

L'évolution du zonage de UEa (urbaine à dominante économique) vers la zone UB (quartier urbain de faubourgs) pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain, réduit la zone d'activité de la gare mais permet la production de logements sur une friche d'environ un hectare. En lien avec la communauté de commune Vallée des Baux Alpilles et le PETR, la mutation de cette zone d'activités qualifiée de structurante au SCoT devra être intégrée à la révision du SCoT.

La friche concernée est située en périphérie nord du centre ancien et est incluse dans le périmètre de cinq monuments historiques. Elle jouxte de plus un lotissement du XX^e siècle inclus dans le Site Patrimonial Remarquable du fait de la qualité de sa composition urbaine, architecturale et paysagère. L'aménagement futur sera en interface entre ces quartiers et la zone d'activité. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettrait d'assurer un développement cohérent et harmonieux du secteur dans son environnement, notamment en prolongeant la trame urbaine existante des quartiers résidentiels voisins.

Les cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) visent à appuyer des projets économiques locaux. Ils sont accompagnés de cinq fiches descriptives et prescriptives qui permettent de fixer les conditions d'implantation et d'insertion paysagère des projets.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence sous réserve de produire la justification d'acquisitions foncières significatives sur la zone 2AUe en vue de la réalisation de la tranche 2 de la Massane 3.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires

Pour le préfet
et par délégation,
le secrétaire général



Frédéric POISOT