



DOSSIER D'ENQUETE

RELATIVE A :

LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

ENQUETE MENEES DU 05 FEVRIER AU 09 MARS 2026



CONCLUSIONS ET AVIS

ANALYSE DES MOTIVATIONS ET DES ENJEUX DU PROJET

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Rémy-de-Provence s'inscrit dans une démarche d'adaptation du document d'urbanisme et aux évolutions récentes du territoire.

Sans remettre en cause les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), cette procédure vise à répondre à des besoins concrets en matière d'urbanisation, de logement et de développement économique.

Toutefois, elle suscite également des interrogations et des critiques, notamment sur le plan environnemental et paysager.

Voici les principales motivations, telles qu'elles ressortent de l'étude des documents officiels et du dossier de modification :

1. Des motivations opérationnelles et pragmatiques

La première motivation de cette modification est de permettre la réalisation de projets d'aménagement identifiés comme prioritaires et nécessaires. Cela se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, l'évolution de zonages ou encore l'adaptation des règles applicables à des terrains spécifiques.

L'objectif est de lever les blocages réglementaires et de faciliter la mise en œuvre d'opérations concrètes.

Par ailleurs, la modification répond à un enjeu majeur de production de logements. Dans une commune particulièrement attractive, la pression immobilière est forte, ce qui entraîne une hausse des prix et rend l'accès au logement difficile pour une partie de la population locale.

Le document vise ainsi à favoriser la construction de nouveaux logements, tout en intégrant des exigences de mixité sociale, notamment à travers la réalisation de logements accessibles ou sociaux.

Le développement économique constitue également un axe important. Selon les responsables du projet, l'adaptation de certaines zones permettrait d'accueillir ou de renforcer des activités économiques, contribuant ainsi à la création d'emplois et à la vitalité du territoire.

Enfin, cette modification inclut des ajustements techniques du règlement, afin de corriger certaines incohérences, de préciser les règles existantes et de rendre le PLU plus opérationnel.

2. Des arguments favorables liés aux besoins du territoire

Les partisans de la modification mettent en avant la nécessité de répondre aux besoins réels de la commune.

La production de logements est essentielle pour maintenir une population active et éviter que la ville ne devienne exclusivement résidentielle ou touristique. L'introduction

de logements sociaux participe également à une meilleure mixité sociale et au respect des obligations légales.

De plus, le soutien au développement économique est perçu comme un levier indispensable pour renforcer l'autonomie du territoire. Dans cette perspective, **la modification du PLU apparaît comme un outil d'adaptation pragmatique aux réalités locales.**

3. Des critiques essentiellement centrées sur les impacts environnementaux et paysagers

Cette évolution du PLU suscite aussi plusieurs critiques.

La principale concerne le risque d'artificialisation des sols, lié à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Dans un territoire à forte valeur environnementale, situé à proximité du Parc naturel régional des Alpilles, **cet enjeu est particulièrement sensible.**

L'impact sur le paysage et l'identité de la commune sont également pointés du doigt.

Saint-Rémy-de-Provence bénéficie d'un patrimoine architectural et naturel remarquable, et certains craignent que les nouvelles constructions altèrent le caractère du territoire ou entraînent une banalisation de l'urbanisation. En outre, l'augmentation potentielle de la population pose la question de la capacité des infrastructures à suivre : **circulation, stationnement, réseaux ou équipements publics pourraient être mis sous pression.**

Enfin, des interrogations existent aussi quant à la **prise en compte des enjeux environnementaux, notamment en matière de gestion des eaux pluviales, de biodiversité ou de risques naturels.**

4. Un équilibre délicat entre développement et préservation

Au-delà des arguments pour ou contre, cette modification du PLU illustre un enjeu central pour de nombreuses communes attractives : trouver un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie.

Il s'agit de répondre aux besoins en logements et en activités économiques, tout en protégeant les paysages, les ressources naturelles et l'identité locale.

Commentaire 1 du commissaire enquêteur

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence apparaît ainsi comme une évolution nécessaire pour accompagner les dynamiques du territoire. Elle répond à des besoins concrets, mais soulève également des risques qu'il convient de maîtriser.

La réussite de cette démarche dépendra largement de la qualité des projets réalisés, du respect des équilibres environnementaux et de la capacité des acteurs publics à encadrer durablement le développement urbain.

APPRECIATION DE LA CAPACITE DU PROJET A ATTEINDRE SES OBJECTIFS

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence a pour ambition de répondre à plusieurs objectifs :

- Faciliter la réalisation de projets d'aménagement.
- Produire des logements (notamment sociaux).
- Soutenir le développement économique.
- Adapter le document d'urbanisme.

Si certaines mesures vont clairement dans ce sens, leur efficacité reste toutefois partielle et discutée.

1. Une réponse globalement cohérente aux objectifs de développement

La modification permet, dans une certaine mesure, d'atteindre ses objectifs opérationnels. L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et l'adaptation des règles facilitent effectivement la réalisation de projets concrets. En ce sens, le PLU devient plus fonctionnel et mieux adapté aux réalités locales.

De même, la création de nouvelles possibilités de construction contribue à augmenter l'offre de logements. L'introduction de mécanismes favorisant la mixité sociale constitue un levier pertinent pour diversifier l'habitat et répondre aux obligations légales. Cela peut permettre de maintenir une population active au sein de la commune.

Par ailleurs, l'adaptation de zones à vocation économique favorise l'implantation ou le développement d'activités, ce qui va dans le sens du dynamisme local et de la création d'emplois.

Ainsi, sur le plan strictement **urbain et économique**, la modification apparaît globalement **efficace et cohérente** avec les objectifs affichés.

2. Mais une efficacité limitée par des contraintes structurelles

Cependant, la capacité réelle du projet à atteindre ces objectifs reste conditionnée par plusieurs facteurs.

D'une part, l'ouverture de zones à l'urbanisation ne garantit pas leur mise en œuvre effective. Les projets dépendent de nombreux éléments : maîtrise foncière, volonté des acteurs privés, viabilité économique des opérations. Il existe donc un décalage possible entre les possibilités offertes par le PLU et les réalisations concrètes.

D'autre part, la production de logements, notamment sociaux, peut rester insuffisante face à la forte pression immobilière locale. Dans une commune attractive comme Saint-Rémy-de-Provence, le risque est que les nouvelles constructions profitent majoritairement à des

ménages aisés ou à des résidences secondaires, voire à des achats à objectif type « Airbnb » limitant l'impact réel sur la mixité sociale.

3. Des effets potentiellement contradictoires avec les objectifs environnementaux

La modification peut entrer en tension avec des objectifs de préservation environnementale. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces peut entraîner une artificialisation des sols et une fragmentation des milieux naturels, dans un territoire proche du Parc naturel régional des Alpilles. Ces évolutions peuvent aller à l'encontre des principes de gestion économe de l'espace et de protection des paysages. De plus, l'augmentation de la population peut accentuer les pressions sur les ressources (eau, réseaux) et les infrastructures.

Il existe donc un risque que certains objectifs de développement soient atteints au détriment d'objectifs environnementaux.

4. Un équilibre dépendant de la mise en œuvre concrète

En définitive, la capacité de la modification à atteindre ses objectifs dépend largement de la manière dont elle sera appliquée. Le PLU fixe un cadre, mais ce sont les projets réalisés qui déterminent les effets réels sur le territoire.

- Si les opérations sont bien encadrées (densité maîtrisée, qualité architecturale, intégration paysagère), les objectifs peuvent être atteints de manière équilibrée.
- À l'inverse, une urbanisation mal maîtrisée pourrait accentuer les déséquilibres existants.

Commentaire 2 du commissaire enquêteur

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence constitue un outil pertinent pour répondre aux objectifs de développement urbain, de production de logements et de dynamisation économique. Toutefois, son efficacité reste relative : elle dépend à la fois des conditions de mise en œuvre et de sa capacité à concilier ces objectifs avec les exigences environnementales et paysagères.

En somme, le projet permet potentiellement d'atteindre ses objectifs, mais sans garantie pleine et entière, en raison de limites structurelles et de tensions entre développement et préservation.

COHERENCE DU PROJET

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence vise à adapter le document d'urbanisme aux besoins actuels du territoire, notamment en matière de logement, de développement économique et de mise en œuvre de projets d'aménagement. La question de

sa cohérence se pose à la fois au regard de ses objectifs internes mais aussi de de son articulation avec les enjeux environnementaux et territoriaux.

1. Une cohérence globale avec les objectifs du PADD

Dans son principe, la modification apparaît globalement cohérente avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle ne remet pas en cause les grandes lignes du projet communal, mais cherche plutôt à en faciliter la mise en œuvre.

Les mesures proposées s'inscrivent dans une logique de réponse aux besoins identifiés. Il existe donc une certaine cohérence entre les objectifs affichés et les outils mobilisés pour les atteindre. De plus, le recours à une procédure de modification et non de révision, confirme que l'intention est que les ajustements restent ciblés et compatibles avec la stratégie globale du territoire.

Sur le plan interne, le projet peut donc être considéré comme cohérent.

2. Cependant, c'est une cohérence toute relative au regard des enjeux environnementaux

Cette cohérence paraît plus discutable lorsque l'analyse se confronte aux enjeux environnementaux. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation peut entrer en contradiction avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de préservation des milieux naturels. Dans un territoire à forte valeur paysagère, à proximité du Parc naturel régional des Alpilles, cette tension est particulièrement marquée. Le développement urbain peut apparaître en complet décalage avec les impératifs de protection du paysage et de la biodiversité.

Il en résulte une forme de cohérence partielle, dans laquelle les objectifs de développement et de préservation ne sont pas toujours parfaitement conciliables.

3. Des interrogations sur la cohérence territoriale et fonctionnelle

La cohérence du projet peut également être questionnée à une échelle plus concrète :

- L'urbanisation envisagée est-elle en adéquation avec les capacités des infrastructures (voirie, réseaux, équipements publics) ? **A priori non**
- Les nouvelles zones sont-elles bien intégrées au tissu urbain existant ? **Discutable**
- Les projets sont-ils pensés de manière globale ou de façon ponctuelle ?
Principalement ponctuelle mais justifiée par une cohérence globale.

Si certaines opérations apparaissent pertinentes, d'autres peuvent donner la perception d'un développement plus opportuniste,

4. Une cohérence dépendante de la mise en œuvre

Enfin, la cohérence réelle du projet dépendra surtout de sa traduction concrète. Le PLU fixe un cadre, mais ce sont les projets réalisés qui en révèlent la véritable logique.

Une mise en œuvre maîtrisée, respectueuse du paysage et des équilibres urbains, renforcera la cohérence du projet. À l'inverse, une urbanisation mal encadrée pourrait accentuer les contradictions entre développement et préservation.

Commentaire 3 du commissaire enquêteur

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence présente une cohérence globale au regard de ses objectifs et de la stratégie communale. Toutefois, cette cohérence reste **relative et fragile**, en raison de tensions entre développement urbain et préservation environnementale, et les interrogations sur l'intégration territoriale des projets.

En définitive, le projet est **cohérent dans son intention**, mais sa cohérence réelle dépendra de la manière dont il sera mis en œuvre et de sa capacité à concilier les différents enjeux du territoire.

LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET SONT ACCEPTABLES ?

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence soulève la question de l'acceptabilité ou non de ses impacts environnementaux.

Entre nécessité de développement et exigences de préservation, l'analyse des pièces du dossier confortée par les observations du public et des associations environnementales mettent en évidence une situation plutôt contrastée, dans laquelle les effets du projet peuvent être jugés à la fois acceptables, acceptables sous certaines conditions et contestables sur plusieurs autres points.

Il apparaît ainsi que cette modification, bien que présentée comme n'ayant pas ou peu d'incidences notables sur l'environnement, appelle plusieurs observations.

En premier lieu, les évolutions proposées, bien que ponctuelles, participent tout de même à un processus d'urbanisation progressive du territoire.

L'ouverture de nouvelles possibilités de construction et la densification de certaines zones contribuent à l'artificialisation des sols, à la réduction des surfaces agricoles et à la fragmentation des espaces naturels.

Ces effets pris isolément peuvent sembler limités, mais leur cumul dans le temps peut constituer un enjeu majeur insuffisamment pris en compte.

En deuxième lieu, l'évaluation environnementale conclut à une absence d'impact significatif sur la biodiversité et les continuités écologiques. **Ce constat paraît sous-estimer les**

impacts diffus, notamment la disparition progressive d'éléments de biodiversité ordinaire (haies, friches, habitats intermédiaires), **ainsi que les effets de fragmentation écologique**. Ces éléments jouent pourtant un rôle essentiel dans le fonctionnement des écosystèmes locaux.

Par ailleurs, les incidences sur les ressources naturelles, en particulier celle de l'eau, apparaissent insuffisamment développées. Dans un contexte de changement climatique et de tension croissante sur la ressource en eau, l'augmentation des surfaces urbanisées et des besoins associés devrait faire l'objet d'une évaluation plus précise.

Commentaire 4 du commissaire enquêteur

L'impact environnemental de la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence peut être considéré comme **relativement acceptable sur le principe**, mais **fragile dans sa mise en œuvre**. Il repose sur un équilibre délicat entre développement urbain et préservation environnementale, dont la réussite dépendra des choix concrets d'aménagement et du niveau d'exigence appliqué aux projets.

Ainsi, l'acceptabilité n'est pas acquise : elle doit être démontrée et garantie dans le temps.

➤ **S'agissant de l'emplacement réservé n°31 destiné au projet de requalification de la déchèterie,**

Bien que réduite à 0,9 ha, cette emprise nécessaire au projet, constitue tout de même un point de préoccupation au regard de ses incidences environnementales et de ses effets sur le cadre de vie.

En effet, un tel projet d'aménagement est susceptible d'entraîner une augmentation notable du trafic routier, notamment de poids lourds, avec des incidences directes en termes de nuisances sonores, de pollution atmosphérique et de sécurité. Il s'accompagne en outre d'une artificialisation des sols et d'une imperméabilisation renforcée, favorisant les phénomènes de ruissellement et les risques de pollution des eaux.

Par ailleurs, ce type d'équipement génère des impacts paysagers non négligeables ainsi que des nuisances potentielles (odeurs, envols de déchets) susceptibles d'affecter durablement l'environnement proche. L'implantation envisagée soulève également des interrogations quant à la préservation des continuités écologiques et des milieux environnants.

Au regard de ces éléments, et en l'absence de garanties suffisantes quant à la maîtrise de ces impacts, il apparaît nécessaire de reconsidérer le dossier, voire d'envisager des solutions alternatives moins impactantes.

➤ **S'agissant du secteur STECAL As2 relatif à l'extension de l'entreprise Vitalis,**

Il apparaît que ce projet, bien que présenté comme une extension limitée et encadrée, n'est pas dépourvu d'impacts environnementaux significatifs. En effet, il contribue à une artificialisation des sols, même sur des surfaces déjà partiellement anthropisées, et accentue l'imperméabilisation ainsi que les phénomènes de ruissellement.

Par ailleurs, l'intensification de l'activité induite est susceptible d'entraîner une augmentation des nuisances locales, notamment en termes de trafic, de bruit et d'émissions, affectant à la fois la qualité de vie des riverains et les équilibres écologiques.

Les mesures de maintien des haies, bien que positives, ne permettent pas de compenser pleinement les effets de fragmentation des habitats et de perturbation de la biodiversité ordinaire.

Dans un contexte de forte sensibilité environnementale du territoire et de pression croissante sur les ressources, notamment en eau, ce projet apparaît en décalage avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles.

En conséquence, il est demandé le retrait du secteur STECAL As2 du projet de modification du PLU, ou à défaut une révision substantielle de son périmètre et de ses conditions de mise en œuvre afin de garantir une réelle absence d'incidence environnementale et d'augmentation de nuisances pour les riverains.

➤ **S'agissant de l'identification de bâtiments pouvant changer de destination évoquée page 43 de la notice,**

Cette solution alternative préconisée par la commune s'analyse comme une initiative unilatérale, mise en œuvre avec une légèreté critiquable et en méconnaissance des règles de prudence élémentaires, alors même qu'une procédure juridictionnelle est pendante devant le tribunal correctionnel de Tarascon et doit donner lieu à une décision imminente attendue d'ici la fin du mois d'avril 2026.

Dans ces conditions, il apparaît opportun de recommander le retrait de cette solution, dans l'attente de l'issue de la procédure en cours.

AVIS FINAL MOTIVE

Au terme de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence, et après examen du dossier, des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public, il ressort que le projet répond bien dans ses grandes lignes à un objectif d'intérêt général, visant à faire évoluer le document d'urbanisme pour accompagner les besoins du territoire.

Cependant, l'ampleur des évolutions envisagées soulève des interrogations quant au recours à une simple procédure de modification.

Ce projet comporte des évolutions jugées positives, notamment en ce qu'il contribue au développement urbain et au soutien de l'activité économique locale. Il a, à ce titre, recueilli un avis globalement favorable de la part des personnes publiques associées, bien que celui-ci soit, pour l'essentiel, assorti de réserves et d'observations.

Toutefois, ce dernier présente aussi plusieurs insuffisances et notamment une évaluation environnementale incomplète concernant les impacts sur le trafic, les nuisances, l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales, comme l'a souligné la mission régionale d'autorité environnementale.

Dans ces conditions, un avis favorable est rendu concernant le projet soumis à enquête publique avec les réserves suivantes :

– **En matière d'évaluation environnementale**, il est demandé de procéder à un approfondissement substantiel de celle-ci, notamment en ce qui concerne les impacts sur le trafic, les nuisances, l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à une justification renforcée de l'intérêt général du projet, assortie de garanties effectives quant à la maîtrise de ses incidences.

– **Concernant l'emplacement réservé n°31**, destiné à la requalification de la déchèterie, il est demandé de reconsidérer le projet, en étudiant de manière approfondie des solutions alternatives moins impactantes sur l'environnement et le cadre de vie.

– **Concernant le secteur STECAL As2 relatif à l'extension de l'entreprise Vitalis.**

Il est demandé de procéder au retrait du projet de création de ce secteur ou, à défaut, d'en revoir substantiellement le périmètre ainsi que les conditions de mise en œuvre, afin de garantir l'absence d'incidences environnementales significatives.

– **Concernant l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination**
(mentionnée page 43 de la notice)

Il est demandé de surseoir à la mise en œuvre de cette orientation et d'envisager son retrait dans l'attente de l'issue de la procédure juridictionnelle en cours, ainsi que de réexaminer cette question dans le cadre d'une procédure de **révision** du plan local d'urbanisme.

A Marseille, le 24 avril 2026



Georges JAÏS