

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



- **RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE
L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	Page 4
LE CONTEXTE ET SES ENJEUX.....	5
LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	7
LE PROJET DE MODIFICATION n° 2.....	9
UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD.....	11
ANALYSE DES IMPACTS DE LA MISE EN ŒUVRE.....	13
JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS CIBLEES.....	14
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	16
LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	21
L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	31
OBSERVATIONS, COURRIERS RECUS ET PERMANENCES.....	35
SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	48

LES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE..... 51

A PROPOS DE L'ENQUÊTE..... 66

INTRODUCTION

L'histoire du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence reflète les évolutions de la gestion urbaine et de l'aménagement du territoire de cette commune.

Elle se caractérise par une transition lente et complexe entre l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) et les exigences environnementales modernes liées au Parc Naturel Régional des Alpilles.

Les grandes étapes qui ont façonné l'urbanisme actuel de Saint Rémy-de-Provence :

1. L'ère du POS et la transition vers le PLU (Avant 2017)

Pendant des décennies, Saint-Rémy a été régie par un Plan d'Occupation des Sols. Cependant, avec la loi ALUR (2014), les POS devenus obsolètes, la commune a dû engager une refonte totale pour créer son premier PLU, un document bien plus politique et stratégique que le simple zonage technique du POS.

2. L'approbation du PLU "Initial" (2017 - 2018)

Après plusieurs années d'études, de débats et d'enquête publique,

- Le PLU actuel, approuvé le 21 décembre 2017, avait un enjeu : Concilier l'attractivité touristique de la ville avec la nécessité de loger ses habitants à l'année.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) approuvé en décembre 2018, fixait alors trois axes :
 - Protéger les paysages des Alpilles,
 - Limiter l'étalement urbain
 - Redynamiser le centre-ville.

3. La Modification n°1 (2020 - 2021)

Cette première modification était principalement technique. Elle visait à :

- Ajuster certaines règles de construction qui bloquaient les petits projets de rénovation.
- Préciser les conditions d'implantation dans les zones agricoles (Zone A) pour protéger les exploitations existantes contre la "résidentialisation" (transformation de fermes en villas de luxe sans lien avec l'agriculture).

4. La Mise en Compatibilité (2022 - 2023)

Le PLU a dû être ajusté pour s'aligner sur des documents supérieurs qui avaient évolué comme :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Arles allait obliger la commune à intégrer des objectifs plus stricts en matière de consommation d'espaces naturels.

- Le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) : À la suite de nouvelles études sur le ruissellement des gaudres, le zonage de constructibilité a été durci dans certains secteurs périphériques.

5. La Modification n°2 (En cours - 2025/2026)

C'est l'étape actuelle. Elle marque un tournant car elle ouvre réellement les grands secteurs de projets restés "en attente".

Aujourd'hui, certains dispositifs de ce PLU doivent être à nouveau modifiés pour permettre à la commune la réalisation de projets qui lui semblent nécessaires et de corriger ou améliorer certaines règles.

Pour cela, la commune a engagé une nouvelle procédure de modification du PLU par une délibération du conseil municipal, le 28 mars 2023. Cette procédure est soumise à évaluation environnementale, conformément aux articles L103-2 et 3 du code de l'urbanisme. Elle fait suite à une concertation menée en décembre 2024 dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 mai 2025.

En parallèle de cette procédure, le PLU fait l'objet de deux révisions allégées qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document existant et respectent les orientations de PADD.

La Révision allégée 1 concerne le fait que le permis de construire du domaine de Metifiot fait l'objet d'un contentieux au tribunal administratif sur la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels.

La Révision allégée 2 concerne l'adaptation du PLU pour favoriser la Dynamique économique de la zone : Réduction de l'espace agricole dans le secteur de la gare et de la Massane et réduction d'une protection édictée en raison des risques liés au ruissellement pluvial au sein de la zone de la Massane.

LE CONTEXTE ET SES ENJEUX

La commune de Saint-Rémy-de-Provence, située dans le département des Bouches du Rhône compte une population de 9 547 habitants (2022) sur une superficie de 90 Km². La ville fait partie de la communauté de communes Vallée des Baux – Alpilles (CCVBA). Elle est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays d'Arles approuvé en avril 2018. Son territoire est couvert en totalité par le parc naturel régional des Alpilles.

On peut établir 3 types de circonstances, tous majeurs pour la commune : Législatif, territorial et environnemental.

1. Une circonstance législative

Qu'on peut qualifier : "d'urbanisme de contrainte".

La commune doit adapter son règlement aux lois qui ont évolué depuis l'approbation du dernier PLU en 2018 :

- La Loi Climat et Résilience (2021) : C'est la contrainte la plus forte. Elle impose d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. La commune doit démontrer qu'elle "économise" l'espace. Chaque mètre carré bétonné à la Massane ou aux Cèdres doit être justifié par un besoin vital pour la commune.
- La Loi SRU : Saint-Rémy est "en carence" de logements sociaux. L'État exerce une pression financière et juridique (pénalités) afin que la ville ouvre de nouveaux secteurs (comme les Cèdres) pour y construire des logements abordables en faveur des actifs locaux.

2. Une circonstance territoriale avec le SCOT du Pays d'Arles

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

- Le SCOT définit Saint-Rémy comme un "pôle d'équilibre". Cela signifie que la ville peut et doit se développer pour accueillir de nouveaux habitants et des emplois, mais de manière structurée.
- La modification n°2 vise à aligner le zonage communal sur les objectifs de croissance démographique fixés par le Pays d'Arles à l'horizon 2030.

3. Une circonstance environnementale : La protection des Alpilles

Le projet se situe dans un cadre paysager exceptionnel (Parc Naturel Régional des Alpilles).

En 2026, la MRAe a rendu un avis demandant à la commune de mieux protéger ses corridors biologiques.

Le contexte est aussi celui du changement climatique, avec une recrudescence des épisodes de ruissellement. La modification intègre donc des règles plus strictes sur l'imperméabilisation des sols (parkings drainants, gestion des eaux à la parcelle).

4. Une circonstance politique et sociale locale

Enfin, il y a les besoins de la cité :

- Répondre à la demande locale : Les entreprises de la zone de la Massane manquent de place pour s'agrandir.
- Maîtrise de la densification : La commune cherche un équilibre compliqué, entre construire suffisamment pour satisfaire tout le monde en besoins de logements, tout en se limitant pour ne pas dénaturer l'image "village" qui fait l'attractivité de Saint-Rémy.

LE CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est strictement encadrée par le Code de l'Urbanisme.

Voici les piliers du cadre réglementaire qui s'appliquent pour la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy -de-Provence.

1. Ce PLU ne peut pas être modifié de manière isolée ; il doit être "compatible" (c'est-à-dire ne pas contredire) avec des documents dits supérieurs que sont :

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays d'Arles : Ce dernier fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.
- La Loi Littoral et la Loi Montagne : Bien que non concernée par le littoral, Saint-Rémy est soumise à des règles strictes de protection des paysages et des zones agricoles.
- La Loi Climat et Résilience (2021) : C'est l'un des cadres les plus importants de cette modification. Elle impose l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette). La commune doit prouver qu'elle réduit le rythme de bétonisation des sols naturels.

2. Un cadre environnemental (L'avis de la MRAe)

Une modification de cette ampleur comme l'ouverture de zones à l'urbanisation à la Massane et aux Cèdres nécessite une évaluation environnementale.

L'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis en janvier 2026 sur le projet de la commune avec une obligation de résultat. La mairie doit apporter des réponses en particulier sur la protection des espèces protégées, la consommation d'espaces agricoles et la gestion des risques d'inondation.

3. Des obligations sociales (Loi SRU)

Le cadre réglementaire impose à Saint-Rémy-de-Provence de rattraper son déficit en logements sociaux (loi SRU).

- La modification du PLU est l'outil juridique qui permettra d'instaurer des Servitudes de Mixité Sociale (SMS).
- Le règlement complété en définira les seuils

4. Un cadre spécifique des Risques (PPRI)

Saint-Rémy est soumise à un Plan de Prévention des Risques Inondation. Toute modification du PLU concernant les piscines ou les remblais (comme prévu dans cette modification n°2) doit strictement respecter les codes de sécurité et les zones d'aléas définies par les services de l'État (DDTM).

5. Une procédure administrative et l'organisation d'une concertation

Le Code de l'Urbanisme impose un parcours balisé pour obtenir la validation du projet :

- Notifier le projet finalisé aux Personnes Publiques Associées (PPA) : État, Région, Département, Chambres consulaires (CCI, Chambre d'Agriculture) qui donneront leur avis.
- Procéder à une enquête publique.
- Approuver en Conseil Municipal la version définitive éventuellement modifiée.
- Soumettre au contrôle de légalité l'acte approuvé, le préfet vérifiant que la modification respecte bien toutes les lois.

LE PROJET DE MODIFICATION N° 2

Pour les porteurs du projet, ce dernier ne modifie pas les grandes orientations de la ville. Il vise seulement à ajuster le document d'urbanisme de 2018 sans en changer la philosophie globale. Il répond à des besoins concrets de logements et de développement économique, qui devront tenir compte des contraintes environnementales strictes.

Un projet de modification en 5 axes

1. L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation

C'est l'un des objectifs majeurs qui consiste à favoriser la construction de logements destinés aux actifs locaux. La modification proposée prévoit de revoir le zonage de certains secteurs pour permettre de nouvelles constructions et favoriser la mixité sociale.

- **Sur le secteur de la Massane** : Ce secteur est particulièrement ciblé pour de nouveaux aménagements. L'ajustement des règles devrait permettre la poursuite de son évolution.
- **Sur le secteur des Cèdres II** : La révision des modalités d'aménagement devrait avoir pour effet une meilleure intégration urbaine et mieux encadrer la densité et l'insertion paysagère des futurs logements.

2. Le développement économique avec la ZAE de la Gare

Le projet vise à consolider voire à élargir les zones d'activités. L'extension de cette Zone d'Activité Économique ciblée devrait répondre à la demande des entreprises locales.

Dans les zones **UE** (zones d'activités), la possibilité de construire des logements de fonction est supprimée afin de sanctuariser le foncier pour le seul usage économique.

3. Des évolutions du règlement écrit et graphique

Des modifications techniques sont apportées au règlement écrit pour faciliter certains projets ou protéger le patrimoine.

- Pour les piscines et annexes : un assouplissement des règles est apporté pour l'implantation de piscines en zone d'aléa inondation "faible à modéré", sous réserve de dispositifs de balisage spécifique.
- Pour les aires de stationnement : de nouvelles exigences sont mises en place pour que les places de stationnement soient réalisées en surfaces drainantes (perméables) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Dans le domaine, des performances énergétiques, la création ou l'apport de précisions des règles sont prises pour faciliter l'installation de dispositifs environnementaux (panneaux solaires, isolation par l'extérieur) tout en préservant l'aspect esthétique.

Pour mieux encadrer les rénovations et les toitures, l'introduction d'une règle de hauteur maximale au faîtage (11 mètres) est prise notamment pour les hauteurs en centre ancien (Zone UA).

L'obligation d'une meilleure intégration architecturale des capteurs photovoltaïques sera exigée.

4. Dans le domaine de l'environnement et des Risques

Ce projet de modification renforce le volet écologique.

- **Sur la gestion des eaux pluviales** : De nouvelles règles sur l'infiltration naturelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols sont introduites, notamment pour les secteurs de la Massane et de la Gare. L'obligation est faite de gérer les eaux pluviales à la parcelle pour tout nouveau projet, afin de prévenir les risques d'inondation par ruissellement.
- **Sur la préservation des haies** : La protection des haies et continuités arbustives identifiées comme réservoirs de biodiversité est renforcée. Le projet a ajouté de nouvelles haies à préserver au plan de zonage.

5. Des projets d'aménagement spécifiques

Création de 5 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

La création des STECAL est un des points particulièrement sensibles de cette modification n°2.

Le PLU de la commune de Saint-Rémy-de-Provence approuvé en 2018 ne comportait aucun Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

À Saint-Rémy-de-Provence, commune située au sein du Parc Naturel Régional des Alpilles, le zonage est très protégé. Les STECAL sont les seules dérogations permettant de construire ou d'aménager dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N), qui sont normalement inconstructibles.

Ce projet de modification prévoit la création de 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Cela concerne principalement des extensions limitées de bâtiments existants, en continuité immédiate de l'urbanisation.

Qu'est-ce qu'un STECAL ?

La notion de STECAL est introduite à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, qui précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut, par exception, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, sous certaines conditions.

Les Conditions à respecter :

- Taille et capacité d'accueil limitées.
- Le projet doit être justifié par la nature du lieu ou par des besoins techniques (pas par convenance).
- Doit préserver les activités agricoles, naturelles ou forestières environnantes.

A ce titre, la commune de Saint-Rémy-de-Provence a sélectionné 5 projets économiques ayant un intérêt pour le dynamisme local et permettre ainsi, de manière exceptionnelle, l'extension de bâtiments en zone agricole nécessaire à leur activité. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones d'activités, mais de gérer des activités présentes dans l'espace rural.

Le règlement du PLU précisera les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les 5 projets économiques retenus :

- As1 : Extension d'une entreprise de conditionnement bois ALPACK
- As2 : Extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles TERREA
- As3 : Extension d'un hôtel MAS VALENTINE
- As4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration CHALAMON
- As5 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une création de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et du décret d'application du 27 mars 2001 qui en fait une pièce particulière du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Il définit les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement durable. Le PADD a été élaboré en tenant compte des spécificités paysagères, architecturales et environnementales du territoire Saint Rémois.

3 orientations ont été retenues :

- Maintenir la population locale, optimiser l'espace urbain existant et favoriser la mixité sociale.

- Conforter le dynamisme du centre-ville, diversifier l'économie tout en respectant l'environnement.
- Préserver l'identité des Alpilles, protéger les espaces agricoles et naturels (Directives Paysagère des Alpilles).

Un rythme de croissance maîtrisé

La commune prévoit de maîtriser son développement communal et projette un rythme de croissance acceptable, adapté à son territoire d'environ 0,8% par an. Soit une population d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2030 pour une densité de 122 habitants au Km².

Pour accompagner ce rythme de croissance le PADD élabore des orientations proposant une offre de logements diversifiés rendue possible grâce à la mise en œuvre de nouvelles opérations telles que la récupération des logements vacants du centre historique. L'accroissement du parc de logements sociaux est possible en fixant notamment un objectif de 25% de logements sociaux pour toute production nouvelle de logements.

Le PLU modifié inscrit des sites de développement urbain pour optimiser l'enveloppe existante, avec le potentiel de parcelles libres et les grands secteurs non bâtis dont l'urbanisation sera gérée par des OAP. Le reste des objectifs de développement est prévu sur des sites en extension urbaine en continuité de l'enveloppe existante. Plusieurs reclassements s'inscrivent pleinement dans les objectifs de renforcement de l'enveloppe urbaine existante et de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La densification sera adaptée au tissu urbain environnant grâce à un reclassement et des règles appropriées.

Concernant le développement économique

Le PLU modifié affiche la volonté communale de conforter, développer et diversifier son tissu économique. Pour cela des orientations sont prises pour favoriser les pôles d'activités que sont le centre-ville et les deux ZAE, pour préserver le rayonnement touristique et culturel du territoire et pérenniser l'activité agricole.

Dans le cadre du développement économique communal, intégré à la stratégie intercommunale de la CCVBA, le PLU prévoit trois secteurs d'urbanisation future pour la Massane, dont deux sont en cours de réalisation. Les modifications apportées au règlement des zones d'activités confortent le caractère uniquement économique en supprimant la possibilité de créer de l'habitat dans ces tissus urbains.

Concernant la consommation d'espace

La commune de Saint-Rémy-de-Provence, se fixe comme objectif, la réduction d'environ 50% de la consommation passée, qui représentait 6,3 ha par an.

La consommation future du PLU à l'horizon 2030 est évaluée à 30,5ha de terre agricoles et naturelles soit 2,8ha par an. Ainsi le projet de PLU respecte les objectifs fixés au PADD avec une consommation foncière maximale de 3,15ha par an.

A noter qu'au rythme de 2,8ha par an, l'évaluation de 30,5ha d'ici 2030 semble surestimée.

Concernant les activités agricoles

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

En conclusion selon la commune

Le projet de modification n° 2 du PLU s'inscrit dans les objectifs fixés au document d'urbanisme pour prévoir son développement à l'horizon 2030, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe pour le développement économique.

Les évolutions en zone naturelle ou agricole ont un caractère limité et maîtrisé par les prescriptions intégrées au règlement du PLU pour respecter la qualité des sites et des paysages.

Selon les responsables du projet, l'ensemble des évolutions proposées ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD approuvé en décembre 2018.

ANALYSE DES IMPACTS DE LA MISE EN ŒUVRE

L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement sur Saint-Rémy-de-Provence présente un paysage caractéristique de la région provençale.

La zone est typiquement composée de paysages agricoles, notamment des champs de cultures méditerranéennes telles que la lavande, les oliviers, et les vignes, qui façonnent le caractère rural et touristique de la commune. La végétation naturelle inclut des maquis méditerranéens avec des arbustes résistants à la sécheresse.

Le relief est marqué par des collines et des petites montagnes, notamment la chaîne des Alpilles, qui entourent la commune, offrant un cadre pittoresque et un habitat pour une biodiversité variée. La proximité avec la réserve naturelle des Alpilles contribue à préserver une faune et une flore typiques de la région.

L'environnement urbain est limité, avec une densité de constructions relativement maîtrisée, permettant de conserver un équilibre entre développement humain et conservation de la nature. Cependant, l'activité touristique et agricole exerce une pression sur l'environnement, nécessitant une gestion durable pour préserver la richesse écologique et paysagère de Saint-Rémy-de-Provence.

En résumé, l'état initial de l'environnement à Saint-Rémy-de-Provence est caractérisé par un paysage méditerranéen typique, avec une biodiversité riche, un relief marqué, et une utilisation humaine principalement axée sur l'agriculture et le tourisme, dans un cadre naturel préservé.

Cependant, nous pouvons identifier plusieurs vulnérabilités majeures :

- Un risque Incendie important : C'est le risque naturel prédominant, particulièrement élevé en période estivale dans le massif forestier (Pin d'Alep).
- Un risque Inondation présent : Lié aux crues des gaudres et au ruissellement pluvial, encadré par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).
- Pression anthropique forte : La fréquentation touristique génère des nuisances sonores et des pics de pollution atmosphérique préoccupants (ozone) surtout en été.

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS CIBLEES

Le projet de modification n°2 du PLU intègre plusieurs évolutions ciblées dont l'ouverture à l'urbanisation et la création de STECAL. Ces choix ont été retenus par la commune en fonction des enjeux environnementaux, en particulier la biodiversité, des risques naturels et technologiques, de la capacité d'accueil du territoire et de la mise en conformité avec le "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN).

1. La Préservation de la biodiversité

Les secteurs concernés sont tous localisés en continuité de l'urbanisation existante. Sur des emprises partiellement ou totalement anthropisées. Les habitats naturels sont limités à des formations de friches rases ou de haies peu diversifiées sans présence avérée d'espèces protégées ni d'habitats d'intérêt communautaire.

Les autres secteurs ne présentent pas de sensibilité écologique forte. Ils sont majoritairement minéralisés, bordés de haies ornementales ou de grillages. Aucune incidence notable n'a été identifiée vis-à-vis du site Natura 2000 des Alpilles, distant de plusieurs centaines de mètres à plus d'un kilomètre.

Selon la commune les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue ne sont pas altérées significativement.

2. L'Intégration des risques

Les évolutions ciblées, n'induisent pas de nouvelle exposition aux risques identifiés sur le territoire.

Les secteurs concernés ne sont pas situés en zone d'aléa fort feux de forêt et inondation. Ils ne nécessitent aucun aménagement nouveaux, susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes. Ils intègrent, dans le règlement, une orientation d'aménagement cadrant la gestion des accès, des clôtures et des constructions.

3. Capacités d'accueil du territoire

Pour la commune, les évolutions intéressent des surfaces limitées (inférieures à 5 ha) et n'impliquent pas en principe de consommation de ressources ou de surcharge des réseaux.

Le secteur 2AUe voit la suppression de la possibilité de logement de fonction, limitant de fait, la pression résidentielle. Les autres projets (hôtellerie, extension d'activités...) sont compatibles avec les capacités actuelles des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de voirie.

Selon la commune, aucun projet ne nécessite de nouveaux équipements structurants. Les objectifs du PLU en matière des préservations des ressources (eau, biodiversité, sols) sont maintenus à travers la réglementation des zones et la protection des espaces boisés ou végétalisés existants.

4. La mise en conformité avec le "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN)

Depuis la loi Climat et Résilience, la commune doit justifier toute nouvelle ouverture à l'urbanisation par une étude de densification préalable.

- L'évolution : Réduction des zones à urbaniser (AU) qui n'ont pas été aménagées depuis longtemps.
- La justification : La modification du PLU sert ici à "reclasser" des terrains constructibles en zones agricoles (A) ou naturelles (N) pour compenser les projets prioritaires ailleurs. C'est une stratégie de sobriété foncière.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour les autorités communales, le projet de modification, et particulièrement l'ouverture à l'urbanisation, ne sont pas de nature à engendrer d'incidences particulières sur l'environnement. Les évolutions visent à sécuriser l'urbanisation future en encadrant les conditions de développement des projets futures.

De même, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), qui concernent principalement des extensions limitées de bâtiments existants, en continuité immédiate de l'urbanisation, n'induisent pas, à première vue, d'incidences notables sur l'environnement.

Aucun site Natura 2000 n'est impacté directement par la modification n°2. Les caractéristiques des secteurs concernés permettent de constater, l'absence d'impact sur les espèces et les habitats d'intérêts communautaires.

Les principaux enjeux identifiés relèvent de l'intégration paysagère qui est d'ores et déjà prise en compte.

Cependant :

Les évolutions apportées au règlement écrit, visant à clarifier et adapter certaines règles d'urbanisme, peuvent induire des incidences environnementales, notamment en facilitant l'urbanisation en zones agricoles et naturelles ou en permettant une densification des constructions en zones d'activités.

Si l'ajustement de l'emplacement réservé ER n°26 ne présente pas d'incidence notable, en revanche l'ER n°31, destiné à l'extension de la déchèterie communautaire, soulève des enjeux en matière de consommation d'espaces, de continuités écologiques, de risques de pollution et d'intégration paysagère, dans un secteur à sensibilité environnementale reconnue.

Pour la commune, l'évaluation des incidences de la modification 2 du PLU, sur l'environnement montre que ce projet n'entraîne pas d'incidences notables sur les espaces naturels ou agricoles, sur l'environnement et la santé ou sur un site Natura 2000.

Cependant la MRAe a estimé que le dossier municipal affirmant cette « absence d'incidence » était sans justification suffisante, notamment pour les secteurs de La Massane et des Cèdres.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) constituent le "mode d'emploi" opérationnel du PLU de Saint-Rémy-de-Provence.

Contrairement au règlement qui définit ce qui est « *interdit* ou *autorisé* », les OAP définissent comment on doit construire sur un secteur donné.

Dans le cadre de la Modification n°2, les OAP sont un rempart contre une urbanisation sans cohérence paysagère. Les projets de construction (permis de construire, aménagements...) doivent être compatibles avec les OAP.

Le Contenu des OAP à Saint-Rémy-de-Provence

On distingue deux types d'OAP :

➤ Les OAP Thématiques (Transversales)

Ces orientations, encadrent le développement du territoire, afin qu'il reste cohérent avec l'identité particulière des Alpilles.

À Saint-Rémy, quatre thématiques servent à élaborer les principes communs qui dictent les orientations qui protégeront et développeront ce territoire

- **L'OAP Patrimoine** : Elle vise à protéger ce qui fait l'âme de Saint Rémy. Sans cette OAP, la pression immobilière pourrait transformer cette commune en une banlieue résidentielle standard. Ce rempart sert de bouclier réglementaire. Il permet de respecter la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.
- **L'OAP "Trame Verte et Bleue"** : Elle définit les obligations de plantation, la gestion des haies et la protection des gaudres.
- **L'OAP "Transition énergétique et environnementale"** : Elle complète la trame verte et bleue. Son rôle est de fixer les règles du jeu pour la transition écologique en s'assurant que le développement de la ville ne se fasse pas au détriment de ses ressources ou de son climat local.
- **L'OAP "Risques et Résilience"** : Elle précise les modes de construction en zone inondable (PPRI) ou les dispositifs de lutte contre les incendies de forêt (débroussaillage).

➤ **Les OAP Sectorielles (Par quartier)**

Au nombre de sept, les OAP sectorielles de Saint-Rémy-de-Provence se sont précisées pour mieux encadrer les derniers grands gisements fonciers de la commune. Contrairement aux OAP thématiques, elles s'appliquent sur des périmètres géographiques strictement délimités.

En règle générale, leur contenu comprend :

- Le schéma d'organisation : Un plan indiquant l'emplacement des futures voies, des espaces verts à maintenir et des zones de stationnement.
- Les principes de desserte : Les accès pour éviter d'engorger les axes principaux (comme la RD99).
- La densité et les formes urbaines : Des préconisations sur la hauteur des bâtiments pour préserver les cônes de vue vers les Alpilles.

Voici les principales OAP sectorielles intégrées dans le cadre du projet de Modification n°2 du PLU :

1- OAP "Les Cèdres (Habitat Résidentiel identifié au PLU en zone 1AUha)

Superficie : environ 2,9 hectares

Situé en continuité du tissu urbain existant, à proximité immédiate du centre-ville, ce secteur vise à combler une "dent creuse".

- L'objectif : Offrir des logements accessibles financièrement pour les actifs locaux tout en préservant la qualité de vie. Développer l'habitat saisonnier pour répondre aux besoins du territoire. Aménager un vrai espace de stationnement à proximité du centre-ville.

2- OAP " Valat neuf”

Superficie : environ 1,8 hectare

Le secteur du Valat Neuf se situe au sud-est du centre-ville historique, entre le quartier de la Gare et les zones résidentielles plus récentes. C'est un espace charnière qui vise à faire la transition entre l'urbain dense et les paysages agricoles environnants. Ce site est identifié en zone 1AUhb

L'enjeu pour la commune est de créer un "quartier durable" en évitant l'étalement urbain désordonné.

3- OAP "Ussol”

Superficie : environ 2,5 hectares

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au sud d'un lotissement d'habitat individuel, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhc au PLU.

Un objectif : Construire un Éco-Hameau Partageur.

Le projet Ussol se distingue par sa volonté de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle via l'accession abordable à la propriété.

L'OAP Ussol vise à réduire l'impact de la voiture.

4- OAP " La Roche”

Superficie : environ 4,6 hectares

Superficie opérationnelle (hors existant) environ 3,2 hectares

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune entre des espaces déjà bâtis. Ce site d'OAP est identifiée en zone 1AUhe au PLU.

5- OAP "Le Sarret”

Superficie : environ 4,4 hectares

Superficie opérationnelle (hors existant et masse végétale à préserver) environ 3,1 hectares

Situé en limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au Nord d'un tissu d'habitat mixte plutôt dense, ce site d'OAP est identifié en Zone 1AUhd au PLU.

Contrairement aux zones très résidentielles comme Ussol, le Sarret a une vocation plus artisanale et économique, tout en intégrant des enjeux paysagers forts.

Le Sarret joue un rôle clé dans l'équilibre de la commune : en concentrant l'activité économique ici, la ville peut maintenir son centre-historique dédié au tourisme et au commerce de détail.

6- OAP "Chalamon”

Superficie : environ 5,6 hectares

Superficie opérationnelle dédiée à l'habitat (hors existant)) environ 4 hectares

Superficie dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage environ 0,5 hectare

Situé en limite Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune, entre des espaces déjà bâtis, ce site d'OAP est identifié en zone 2Auh au PLU.

Contexte et Polémiques :

- Le nom "Chalamon" est également associé au célèbre Domaine de Chalamon, une bastide du XVI^e siècle transformée en hôtel de luxe.
- Ce projet privé, bien que distinct de l'OAP résidentielle en termes de foncier, a suscité des débats locaux (notamment sur la conformité des permis en zone agricole), ce qui renforce la vigilance de la mairie sur toute nouvelle urbanisation dans ce secteur.

7- OAP "ZA La Massane"

Situé en entrée de ville Ouest de la commune, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc au PLU.

Le secteur d'OAP la Massane est séparé en trois parties :

- La Massane 3 tranche 1 qui correspond à la partie Nord-Ouest classée en zone 1AUEb.
- La Massane 3 tranche 2 qui correspond à la partie Nord Est classée initialement en zone fermée 2AUE, ouverte suite à la modification n°2 et reclassée en zone 1AUEc.
- La Massane 4 correspond à la partie Ouest classée en Zone AUEa.

La Zone d'Activité (ZA) La Massane est le principal pôle économique et industriel de Saint-Rémy-de-Provence. Située à l'est de la commune, le long de la RD99 (route de Cavaillon), elle fait l'objet d'orientations spécifiques dans le Plan Local d'Urbanisme pour encadrer sa croissance.

La vocation de la Zone

La Massane n'est pas une zone commerciale classique, mais un pôle orienté vers la production et le gros œuvre.

L'OAP vise à :

- Maintenir la vocation industrielle et artisanale : Priorité aux entreprises de production, de transformation, aux commerces de gros et à la logistique.
- Diversifier : Le PLU récent encourage l'ouverture vers l'éco-conception et les filières agronomiques en lien avec l'ADN agricole de la région.
- Développer des entreprises locales : Permettre l'extension des structures déjà présentes qui manquent de foncier.

L'extension et la Maîtrise Foncière

Le secteur a connu plusieurs phases d'extension (Massane 3, Massane 4). Les règles d'aménagement imposent désormais :

- Une optimisation du foncier : Éviter le gaspillage d'espace en densifiant les parcelles existantes avant d'ouvrir de nouvelles terres agricoles à l'urbanisation.
- Des zones tampons : Le maintien de "coupures vertes" et la préservation des exploitations agricoles pérennes tout autour de la zone pour éviter un étalement urbain continu.

L'Intégration Paysagère et Environnementale

Étant située dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles, la ZA La Massane doit respecter des contraintes visuelles strictes :

- Écrans végétaux : Obligation de planter des haies denses (souvent composées de cyprès ou d'essences locales) pour masquer les bâtiments industriels et les zones de stockage depuis la route départementale.
- Gestion des eaux : Le secteur étant sujet au ruissellement, chaque projet doit intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales pour ne pas saturer le réseau naturel des valats et gaudres.

Accès et Mobilité

Deux objectifs :

- Sécurisation de la RD99 : L'aménagement prévoit d'organiser les flux de poids lourds pour ne pas congestionner l'axe principal.
- Desserte interne : Amélioration de la voirie pour faciliter les manœuvres des camions tout en essayant d'intégrer, là où c'est possible, des circulations douces pour les salariés.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Préambule

Les personnes publiques telles que définies aux articles L.132-7, L.142-8, L.132-9, L.132-10 et L.132-11 du code de l'urbanisme doivent être associés à l'élaboration des documents d'urbanisme. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et des intérêts supra territoriaux.

Leur avis porte sur la qualité du rapport de présentation. Il vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public. Il participe à l'élaboration des décisions qui s'y rapporte.

La délibération qui prescrit la modification doit donc leur être notifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme. Cette formalité est essentielle puisque le défaut de notification peut entraîner l'annulation de la délibération approuvant la modification.

Au courrier du 06 octobre 2025 adressé aux Personnes Publiques Associées, dix ont rendu un avis sur le projet de modification 2 du PLU.

AVIS de la MRAe du 8 janvier 2026

L'avis de la MRAe fait suite à l'avis initial de soumission du projet à évaluation environnementale de 2024.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation environnemental fourni par la commune et sur la pertinence des mesures retenues pour limiter l'impact des projets d'extension.

La MRAe ne s'oppose pas au projet mais pointe des insuffisances dans la prise en compte des enjeux naturels. Elle souligne que si la commune souhaite urbaniser de nouveaux secteurs, elle doit renforcer ses mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC).

Cet avis et le mémoire en réponse de la commune ont été rendus publics et joints au dossier d'enquête publique définitif.

Voici la synthèse des recommandations émises par la MRAe et les réponses qu'apporte la commune.

1- Sur la qualité, complétude et lisibilité du dossier

La MRAe : « Il conviendrait de mettre en cohérence les termes du dossier, concernant l'aléa retrait gonflement des argiles. »

La commune « Les services de l'Etat seront contactés afin de savoir quelle source retenir. Les termes du dossier seront par la suite mis en cohérence entre les différentes pièces du dossier ».

La MRAe « recommande de compléter l'analyse de la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec la charte 2023-2038 du parc naturel régional des Alpilles pour justifier d'une prise en compte suffisante des enjeux de paysage ».

La commune « compte tenu des enjeux paysagers significatifs liés notamment au périmètre du parc naturel régional des Alpilles, l'évaluation environnementale sera complétée avec une analyse de la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec la charte actuelle du parc ».

2- Sur le secteur de la Massane – justification de l'ouverture à l'urbanisation

La MRAe « La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone aurait mérité que soit établi un état des lieux précis de la vacance des locaux dans les zones 1AUE existantes et Ueb ».

La commune « Le SCoT identifie le site de la Massane comme un pôle d'activité stratégique à l'échelle du Pays d'Arles. Cette reconnaissance vient conforter l'analyse portée par la communauté de communes quant à l'attractivité réelle, durable et légitime l'ouverture à l'urbanisation projetée. Plusieurs diagnostics qui ont été établis confortent le besoin d'extension de la ZAE. L'analyse de la vacance ne peut se limiter à une approche purement quantitative ».

3- La Biodiversité

La MRAe « recommande d'identifier, en cas de destruction de haies ou d'alignement d'arbres au sein de la zone de la Massane, des secteurs de compensation potentielle in situ ou à défaut sur le territoire communal ».

La commune « L'OAP prévoit qu'en cas de suppression de haies ou d'alignements d'arbres existants au sein du secteur, l'aménagement devra prévoir la compensation du linéaire par la replantation d'une surface équivalente. Les prescriptions de l'OAP seront modifiées pour traduire concrètement cette volonté ».

La MRAe « recommande d'intégrer la prise en compte de la lutte contre la pollution lumineuse au sein du règlement et/ou l'OAP.

La commune « Les dispositifs d'éclairage public seront conçus en cohérence avec les recommandations formulées par le parc régional. Par ailleurs, la commune est engagée dans une démarche de réduction des plages d'éclairage nocturne ».

4- Les risques naturels

La MRAe « recommande de justifier le caractère suffisant des mesures au regard de la non-aggravation du risque de ruissellement à l'échelle de la zone d'activité de la Massane ».

La commune « Une mise à jour du dossier loi sur l'eau sera réalisé pour le projet d'aménagement concerné et transmise aux services de l'Etat compétents. L'évaluation

environnementale sera reprise et complétée concernant la thématique de risque ruissellement. Les mesures prises dans le cadre de l'OAP et du règlement seront étudiées en détail et l'analyse de la vulnérabilité (risques subis) et des incidences (risques induits) de cette ouverture à l'urbanisation sera renforcée ».

5- Sur le secteur Uda1 dit du camping

La MRAe « recommande d'identifier clairement les éléments arborés référencés en espaces boisés classés ».

La commune « *La dernière version arrêtée du projet de zonage sera reprise de manière à identifier clairement les sensibilités écologiques ainsi que les éléments arborés protégés en Espace Boisé Classé* ».

La MRAe « recommande de traduire dans l'OAP ou dans le règlement du PLU, les mesures d'évitement et de réduction associées aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ».

La commune « Les enjeux et incidences liés à ces nuisances sont relativement limités et concernent essentiellement la partie nord du secteur. Des mesures sont prises pour limiter l'exposition à ces nuisances.

6- Sur l'emplacement réservé n° 31 : La déchetterie

La MRAe « recommande de traduire les mesures d'évitement et de réduction relatives à l'emplacement n°31 dans le règlement du PLU ».

La commune « L'emprise de l'emplacement réservé est réduite à la juste emprise du projet d'extension et non plus à la limite parcellaire. L'ER d'une surface de 3 ha passe à une emprise de 0,9ha ».

7- Les STECAL

La MRAe « recommande de justifier l'adéquation besoin / ressource en eau pour les aménagements prévus des STECAL As3 (Mas Valentine) et As4 (Chalamon) ».

La commune « *Les fiches STECAL seront complétées avec les éléments collectés* ».

L'enjeu central de cette modification réside dans l'équilibre entre les obligations de construction (loi SRU) et la préservation du patrimoine naturel exceptionnel des Alpilles.

Le dialogue entre la MRAe et la commune a forcé cette dernière à passer d'une logique de "simple aménagement" à une logique de "préservation active".

Si la protection des haies semble être prise en considération, le point de vigilance reste la ressource en eau, sur laquelle les gendarmes de la biodiversité estiment que la réponse communale demeure en deçà des enjeux climatiques. AVIS de La CCVBA du 12 décembre 2025

L'avis rendu par la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles en décembre 2025 porte sur des points essentiels pour le développement de la commune.

Voici les éléments principaux de cet avis :

1. Développement Économique et Zones d'Activités

L'avis est globalement favorable à la modification car elle permet la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec des projets de développement économique d'intérêt communautaire.

Cela concerne notamment l'extension et la modernisation de zones d'activités comme celle de La Massane, visant à favoriser l'implantation de nouvelles entreprises locales.

2. Gestion des Réseaux (Eau et Assainissement)

C'est un point de vigilance majeur soulevé par la CCVBA :

Capacité des stations : L'intercommunalité a rappelé la nécessité de corrélérer l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation avec la capacité réelle de traitement des eaux usées.

Pour certains secteurs spécifiques, l'avis est conditionné à l'avancement des travaux de modernisation des réseaux pour éviter toute saturation.

3. Création de 5 STECAL

Il est pris note de la suppression de la STECAL relative à la création d'un restaurant auto suffisant par suite de l'avis défavorable de la CDPENAF. Ainsi, les STECAL ont été renumérotées. Il a été rajouté l'extension d'un hôtel -le mas valentine.

La CCVBA valide la densification mais surveille la consommation foncière.

Etant l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement, elle s'inquiète sur la capacité technique des réseaux actuels à absorber les nouveaux flux générés par les densifications de secteurs. Des études de charges plus précises sont demandées.

Dans le cadre du soutien à la préservation du cadre de vie (tourisme / agriculture) la CCVBA a validé le renforcement des protections paysagères, considérant que l'attractivité économique du territoire dépend de la préservation de ses paysages.

AVIS de La CDPENAF du 15 janvier 2026

L'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) concernant la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence, examiné lors de la séance du 18 décembre 2025, porte sur plusieurs points cruciaux pour l'avenir du territoire.

Les points Clés de l'Avis :

Sur le secteur de la Massane (ZAE) : La CDPENAF a exprimé une vigilance particulière sur l'extension de la zone d'activités. Elle demande plus de précision sur l'emprise foncière pour s'assurer que l'extension est strictement nécessaire et qu'elle minimise l'impact sur les parcelles agricoles attenantes.

Sur le secteur des Cèdres II : Concernant l'ouverture à l'urbanisation pour la création de logements, la commission insiste sur la nécessité d'une densification optimale afin de ne pas gaspiller d'espace naturel ou agricole supplémentaire à l'avenir.

Concernant les changements de destination : Pour les bâtiments situés en zones Agricoles (A) et Naturelles (N), la CDPENAF rappelle que toute transformation (par exemple, de bâtiment agricole en habitation) doit être rigoureusement encadrée pour éviter le mitage et la spéculation foncière.

Concernant la compatibilité avec la Directive Paysagère : La commission souligne que le projet doit respecter scrupuleusement les orientations de la Directive Paysagère des Alpilles, notamment en ce qui concerne l'insertion architecturale et le maintien des lisières agricoles.

Bien que l'avis de la CDPENAF soit souvent consultatif, le préfet s'appuie presque systématiquement sur cet avis pour valider ou non le PLU lors du contrôle de l'égalité.

Après délibération la commission a émis un avis favorable sans réserve.

AVIS de la CMA du 12 décembre 2025

L'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA), transmis par lettre le 12 décembre 2025, apporte un éclairage spécifique sur les intérêts des artisans et des petites entreprises dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence.

Voici la synthèse de leur intervention :

1. Soutien à la mixité fonctionnelle

La CMA a rendu un avis favorable sur les dispositions visant à favoriser la mixité entre habitat et artisanat dans le centre-ville et les zones périphériques.

2. Vigilance sur les Zones d'Activités (ZA)

Protection du foncier artisanal : Elle demande que les zones destinées à l'artisanat ne soient pas "grignotées" par des activités purement commerciales ou de bureaux, qui risquent d'évincer les artisans locaux.

3. Logement des salariés

La CMA souligne que la difficulté de logement à Saint-Rémy-de-Provence est un frein majeur au recrutement pour les artisans.

Elle encourage la commune à utiliser les outils de la modification n°2 pour favoriser la création de logements à coûts maîtrisés, afin que les salariés du secteur artisanal puissent vivre à proximité de leur lieu de travail.

L'avis de la CMA est globalement favorable avec une lecture économique et fonctionnelle du projet. Même si la CMA soutient la modification, ce soutien s'accompagne toutefois de recommandations :

- Maintenir des capacités d'accueil pour les artisans,***
- Garantir la fonctionnalité des zones économiques,***
- Eviter les conflits d'usage entre habitat et activités artisanales.***

Elle veut s'assurer que Saint-Rémy reste une ville où l'on peut encore fabriquer, réparer et produire, et pas seulement consommer.

Cet avis traduit une priorité donnée au développement économique local.

AVIS de la DDTM du 15 décembre 2025

En tant que service de l'État, la DDTM évalue la conformité du projet de modification avec les lois nationales (Loi Littoral, Loi Montagne, Loi Climat et Résilience) et les documents de rang supérieur (SCoT du Pays d'Arles).

Voici les points majeurs soulevés par la DDTM pour cette modification n°2 à Saint-Rémy-de-Provence :

1. Consommation d'espaces (ZAN)

La DDTM examine scrupuleusement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la Massane (économique) et des Cèdres II (résidentiel).

Le point de vigilance : La DDTM demande une justification stricte de l'impossibilité de construire dans l'enveloppe urbaine existante avant d'autoriser l'extension sur des zones naturelles ou agricoles, conformément à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

2. Risques Inondation et Ruissellement

Saint-Rémy est particulièrement concerné par le risque de ruissellement pluvial.

L'avis insiste sur la nécessité pour la commune de garantir que les nouveaux projets n'aggravent pas le débit des eaux en aval. La DDTM vérifiera que les dispositifs de rétention sont proportionnés aux nouvelles imperméabilisations.

3. Mixité Sociale

La DDTM est favorable aux dispositions permettant d'augmenter la densité dans les secteurs dédiés à la mixité sociale, mais elle veille à ce que les outils réglementaires soient juridiquement solides pour garantir la réalisation effective des logements.

4. Les 5 STECAL

Les 5 secteurs visent à appuyer des projets économiques locaux. Ils sont accompagnés de 5 fiches descriptives et prescriptives qui permettent de fixer les conditions d'implantation et d'insertion paysagère des projets.

La DDTM valide le principe de la modification mais recommande à la commune de réduire sa consommation d'espace et de sécuriser la gestion des eaux pluviales et 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.

AVIS de L'INAO du 16 novembre 2025

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC / AOP et IG / IGP concernés.

AVIS de la CHAMBRE D'AGRICULTURE DES BdRh du janvier 2025

La chambre d'agriculture ne s'oppose pas au projet mais insiste sur la nécessité de limiter l'impact sur les terres agricoles. L'avis s'inscrit dans une logique de défense du foncier agricole.

AVIS du PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

Contexte de l'avis

Le **Parc naturel régional des Alpilles** est une **personne publique associée** dans l'élaboration et la modification des documents d'urbanisme comme les PLU des communes situées dans son périmètre, y compris Saint-Rémy-de-Provence. Il donne un avis technique sur les projets afin de s'assurer qu'ils sont compatibles avec les objectifs de la **Charte du Parc naturel régional des Alpilles**, qui vise à préserver les richesses naturelles, les paysages et la qualité de vie du territoire tout en accompagnant son développement durable.

Contenu principal de l'avis

L'avis du Parc Naturel sur la **Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence** porte sur plusieurs points techniques concernant les incidences paysagères, environnementales et urbaines du projet.

Les éléments essentiels :

- **Analyse paysagère** : Le PNR des Alpilles observe que certaines modifications proposées (notamment en matière d'ouverture à l'urbanisation ou de traitement des zones à aménager) doivent être examinées à l'aune des objectifs paysagers inscrits dans la Charte du Parc, notamment la protection des espaces ouverts, des continuités paysagères et des visualités depuis le massif des Alpilles.
- **Compatibilité avec les orientations de la Charte** : L'avis met l'accent sur la nécessité d'assurer que le projet de modification n°2 ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation et de mise en valeur du paysage et des milieux naturels définis par la Charte du Parc.
- **Qualité des aménagements et intégration environnementale** : Le Parc souligne l'importance d'intégrer des mesures précises de préservation des haies, des continuités écologiques et des éléments naturels sensibles, ainsi que d'éviter ou de réduire les impacts visuels ou écologiques sur les secteurs sensibles.

L'avis du Parc ne bloque pas formellement la modification, mais il met en garde sur des points techniques importants et invite la commune à garantir la cohérence du PLU modifié avec les enjeux de paysage, d'environnement et de développement durable du territoire, tels que définis dans la Charte du Parc naturel régional des Alpilles.

Le parc émet un avis favorable assorti de réserves et de recommandations. Il réitère l'attachement du parc à un projet d'urbanisme ambitieux, équilibré et prospectif, conciliant développement économique, qualité de vie et préservation des paysages et de la biodiversité. Les évolutions proposées doivent s'inscrire dans une logique de transition écologique, s'appuyant sur des règles claires et une collaboration étroite entre la commune et le parc.

AVIS de l'ASSOCIATION PATRIMOINE ET PERSPECTIVES

Cette association est très active sur la préservation du caractère paysager et historique de Saint-Rémy-de-Provence.

Voici la synthèse de leurs observations sur le projet :

Bien que l'association ne s'oppose pas systématiquement au développement de la ville, elle émet des réserves importantes sur cette modification, souvent partagées par d'autres collectifs.

L'association s'inquiète de la densification dans des secteurs sensibles, notamment à proximité des monuments historiques ou dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

À l'instar de l'Autorité Environnementale (MRAe), l'association souligne le manque de données précises sur les incidences environnementales, notamment pour le projet des Cèdres.

Une critique récurrente porte sur le fait que certaines modifications réglementaires sembleraient viser à régulariser des constructions existantes ou à faciliter des projets immobiliers d'envergure sans vision globale de l'aménagement.

Concernant l'ancienne coopérative et les deux petits pavillons, répertoriés dans le PLU de 2018, ces bâtisses doivent être pérennisées.

La procédure STECAL est la porte ouverte à toutes les régularisations et à toutes les dérives. Nous ne sommes pas opposés à certains de ces STECAL, lorsqu'ils favorisent une exploitation en cours, en revanche l'association s'oppose au STECAL dont l'existant a été construit dans une zone agricole, alors qu'il s'agit d'une exploitation industrielle.

Concernant l'extension de la déchetterie, la commune doit engager une modification du règlement d'urbanisme pour imposer les mesures à mettre en place.

Les projets de la Massane et des Cèdres II provoqueront des incidences notables sur l'environnement. Là aussi le règlement d'urbanisme devra préciser les règles à respecter impérativement.

L'avis de l'association Saint-Rémy-de-Provence Patrimoines et Perspectives (SR3P) sur la modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence s'inscrit dans une démarche de vigilance critique, principalement axée sur la préservation du paysage, de la biodiversité et de la cohérence urbaine.

AVIS de LA LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES

L'avis de la Ligue de Défense des Alpilles (LDA), transmis par lettre le 14 décembre 2025, est l'une des contributions les plus virulentes et détaillées reçues lors de l'enquête publique. En tant qu'association de protection du patrimoine et de l'environnement, la LDA s'oppose fermement à plusieurs points de la modification n°2, qu'elle juge "attentatoire à l'identité saint-rémoise".

Voici le résumé de leurs griefs et revendications :

1. Dénonciation du "Mitage" en zone agricole

La LDA conteste vigoureusement l'assouplissement des règles concernant les annexes et piscines en zone A (Agricole) et N (Naturelle).

- L'argument : L'association estime que permettre des extensions jusqu'à une certaine surface (même limitée) encourage la transformation des fermes en "résidences de villégiature", faisant grimper le prix du foncier et excluant les véritables agriculteurs.
- Le risque : Elle pointe du doigt une perte de cohérence paysagère visible depuis les sentiers de randonnée des Alpilles.

2. Opposition à l'urbanisation du secteur de la Gare

La LDA s'oppose au projet de densification dans ce quartier.

Elle craint que la construction de petits collectifs ne dénature les vues vers le massif et n'altère l'entrée de ville historique.

L'avis mentionne une inquiétude sur la capacité des réseaux et sur la congestion du trafic routier déjà critique sur cet axe.

3. Protection de la "Trame Noire" et de la Biodiversité

La LDA demande des mesures beaucoup plus strictes que celles proposées par la mairie :

- Pollution lumineuse : Elle exige l'interdiction des enseignes lumineuses nocturnes dans les nouvelles zones d'activités pour protéger les corridors de vol des chauves-souris.
- Haies de cyprès : Elle réclame un inventaire exhaustif et une interdiction stricte de suppression des haies brise-vent, essentielles au paysage du Val de Provence.

La LDA estime que les études d'impact environnemental sont insuffisantes, notamment concernant les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur le ruissellement des eaux vers le centre-ville.

L'avis est très critique.

L'association s'oppose à la modification, qu'elle juge trop impactante pour l'environnement et les paysages des Alpilles.

Principales critiques :

Atteinte aux espaces naturels et aux paysages. Le projet est perçu comme une urbanisation excessive dans un secteur sensible.

Remise en cause de l'équilibre écologique. Risques pour la biodiversité et les continuités écologiques.

Artificialisation des sols. Critique d'une consommation d'espaces naturels/agricoles jugée injustifiée.

L'avis s'inscrit dans une logique de protection stricte du territoire des Alpilles.

Il renforce les critiques environnementales déjà soulevées par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

En conclusion :

L'opposition au projet est fondée sur la défense de l'environnement et du paysage. Il met en évidence un risque de dégradation du site des Alpilles et appelle à une remise en cause du projet.

Contrairement aux PPA plutôt favorables, la Ligue adopte une position militante et protectrice, révélant un conflit fort entre urbanisation et préservation du territoire.

En conclusion :

L'analyse du commissaire enquêteur, sur les observations des 10 avis recueillis, permet d'identifier les messages que les Personnes Publics Associées ont voulu faire passer pour rendre le projet définitif acceptable :

- **Un environnement, point majeur à parfaire**
- **Une urbanisation à mieux justifier et à maîtriser**
- **Une vigilance sur les dossiers agriculture et paysage.**

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Préambule

Dans sa délibération n° 2023-51 du 28 mars 2023, le conseil municipal de la commune de Saint-Rémy-de-Provence approuve la proposition de procéder à une enquête publique sur le projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le 19 novembre 2025, monsieur le Maire adresse une demande au tribunal administratif de désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à cette enquête publique.

Faisant suite à ce courrier, dans son arrêté E25000109 /13 du 03 décembre 2025, le Président du Tribunal décide de désigner Mr Georges JAIS en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête mentionnée ci-dessus et Mr Roger ARTAUD en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Ainsi par arrêté n° POL 2026-01, le Maire, également Président de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles, demande qu'il soit procédé à l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme au bénéfice de la commune de Saint-Rémy-de-Provence.

Celle-ci se déroulera du 5 février au 9 mars 2026 soit pour une durée de 33 jours.

Un dossier global

Le 22 décembre 2026, le service Développement et Aménagement de l'Espace Urbain de la mairie de Saint-Rémy fait parvenir par voie électronique, une version du dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur qui en vérifiera le contenu lors d'une réunion de travail le 15 janvier 2026.

Pendant la durée de l'enquête, ce dossier sera consultable :

- En format papier en mairie, aux horaires d'ouverture au public
- En Version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://bit.ly/modif2plu>

Le dossier d'enquête accompagné de son registre, établis sur feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés le 5 février 2026 avant l'ouverture de l'enquête. Ils auront été tenus à la disposition du public pendant les 33 jours consécutifs qu'aura duré l'enquête.

Les pièces constitutives du dossier

Ce dossier, notifié également aux PPA, sera composé de :

- L'arrêté portant ouverture d'une enquête publique
- La décision du Tribunal Administratif de nommer le commissaire enquêteur
- Des annonces légales
- Du constat d'affichage
- Des 10 avis des personnes publiques associées
- Des servitudes d'utilité publique
- L'analyse des incidences de la mise en œuvre de la modification
- Des plans de zonage
- Une notice de présentation du projet
- Le règlement
- Les orientations d'aménagements et de programmations
- L'Arrêté du régime forestier
- L'avis MRAe conforme de soumission à évaluation environnementale et réponse de la commune.

- Délibérations : Prescription, arrêt du projet et Bilan de la concertation

Analyse succincte des pièces du dossier

Un dossier de modifications d'un PLU doit :

- ✓ Fixer le cadre juridique et administratif,
- ✓ Justifier clairement les évolutions,
- ✓ Démontrer l'absence d'atteinte aux équilibres du PADD,
- ✓ Évaluer les impacts environnementaux,
- ✓ Garantir la cohérence avec les documents supra-communaux,
- ✓ Être lisible par le public.

Le dossier qui nous est présenté répondait-il à ces attentes ?

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence apparaît **globalement conforme aux exigences réglementaires**, tant dans sa composition que dans sa présentation. Il permet au public d'appréhender les objectifs poursuivis par la collectivité ainsi que la localisation et la nature des évolutions envisagées.

Toutefois, l'analyse du dossier met en évidence **plusieurs insuffisances sur le fond**. En particulier, la justification des choix opérés demeure **partielle**, notamment au regard de leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Par ailleurs, l'évaluation des incidences environnementales apparaît **incomplète**, tant en ce qui concerne les impacts sur les milieux naturels, les paysages et les continuités écologiques que les risques (ruissellement, nuisances).

En outre, les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts sont **insuffisamment précisées**, ce qui ne permet pas d'apprécier pleinement la prise en compte des enjeux environnementaux. De même, le dossier présente **peu d'éléments relatifs aux solutions alternatives**, limitant la démonstration de la pertinence du projet retenu.

Dans ces conditions, si le dossier peut être regardé comme **recevable et accessible au public**, il demeure **perfectible** et nécessiterait des compléments substantiels afin de garantir une information complète et une appréciation éclairée des enjeux

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le dossier est satisfaisant sur la forme mais insuffisamment étayé sur le fond, ce qui appelle des compléments d'analyse et de justification avant toute approbation définitive.

Consultation du Dossier et observations

Conformément aux articles 3 et 4 de l'arrêté municipal portant ouverture d'enquête publique, les pièces du dossier ainsi que le registre ont été tenus à la disposition du public :

- En format papier en mairie aux horaires d'ouverture au public
- En version dématérialisée sur le site internet de la commune : <https://bit.ly/modif2plu>

Ainsi pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations selon différents canaux :

- Sur le registre papier mis à sa disposition au service Développement et aménagement de l'espace urbain de la mairie, aux jours et heures d'ouverture du service,
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur, au service DAEU de la mairie,
- Par voie électronique à l'adresse : modif.plu@ville-srdp.fr,
- Au cours des 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur :
 - Le jeudi 5 février 2026 de 9h00 à 12h00
 - Le lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00
 - Le jeudi 26 février 2026 de 9h00 à 12h00
 - Le lundi 09 mars de 2026 de 14h00 à 17h00

La publicité et l'affichage

Les annonces légales

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été publiée à deux reprises à 23 jours d'intervalle, le 19 janvier 2026 (soit 18 jours avant le début de l'enquête) et le 10 février (soit 28 jours avant la clôture de l'enquête) dans les 2 journaux à diffusion régionale (rubriques annonces légales) La Provence et La Marseillaise.

Publication incombant à la commune, autorité organisatrice de l'enquête

Outre la publication par voie de presse et électronique sur le site de la mairie, il a été procédé à un affichage de cet avis d'enquête sur des emplacements pouvant toucher le plus grand nombre de citoyens concernés. Il s'agit de :

L'entrée de l'hôtel de ville, la zone de la Massane (en lien avec le projet d'ouverture à l'urbanisation), sur le parking de la place du Général de Gaulle (en lien avec le projet de changement de zonage de l'ancienne coopérative).

Un constat d'affichage a été dressé le 21 janvier 2026 par la police municipale.

OBSERVATIONS, COURRIERS RECUS ET PERMANENCES

Le 15 janvier 2026 :

Cette première réunion s'est tenue avec Madame Marion LEGUEVAQUE, responsable de service Développement et aménagement de l'espace urbain en charge du dossier « Modification 2 du PLU »

Ont été examinés :

- La mouture finale de l'arrêté vu le 23 décembre avant signature
- Le contenu du dossier d'enquête et sa complétude
- Les parutions presse et leurs dates
- L'affichage de l'avis et l'organisation du constat d'exécution.
- L'organisation des permanences
- L'ouverture de l'enquête
- Les modalités de traitement des observations recueillies

Rendez-vous est pris pour le 5 février matin, jour de la première permanence.

Le 5 février 2026 : [Registre 1](#)

En préambule de la 1ère permanence, le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été vérifiés côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

1ère permanence : 4 personnes se sont présentées pour un premier échange.

Thèmes évoqués :

L'ouverture à l'urbanisation **Mme AUBERT Sophie**

L'extension d'une entreprise de conditionnement de produit agricoles TERREA – STECAL As2

Mme PROUST Sylvie,

L'identification des bâtiments pouvant changer de destination. Sixième alinéa du projet de modification 2 du PLU **Mr MILAN Marc.**

Post permanence : L'après-midi sera dédié à une visite des différents secteurs du projet.

Le 10 février 2026 :

Réception d'un courrier de la société de transports pétroliers par pipeline annexé en page 3 du registre d'enquête. L'objet : Oléoducs de défense commune, Pipeline FOS - LANGRES. Canalisation Fos – Noves. Opéré et par ordre et pour le compte de l'Etat par **la société TRAPIL**. Au vu des modifications envisagées, il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises et ce quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc. D'autre part, le PLU doit tenir compte dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières. L'arrêté de la Préfecture des BdRh institue les services d'utilité. Il relative la maîtrise de l'urbanisation sur la commune dans les zones d'effets générées par ces phénomène dangereux susceptibles de se produire. Dans ces zones, le maire

informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissement recevant du public, d'installations nucléaires, de bases d'immeubles de grande hauteur...

La présente correspondance ainsi que les servitudes 11 et 13 sont à inclure dans les annexes du PLU.

Le 13 février 2026

Réception d'un courrier de **Mrs Michaël et Philippe VEYRIER**, annexé en page 4 du registre d'enquête. Ces 2 frères sont propriétaires des parcelles agricoles BY 67 à 73, qui ne sont plus exploitées depuis plus de 20 ans. Elles sont enclavées entre la nouvelle ZA de Massane et les habitations existantes.

Ils demandent la requalification de ces parcelles en continuité immédiate des nouvelles orientations d'aménagement qui ont pris place dans la nouvelle zone ZaUEa où des entreprises ont déjà pris place. Ces parcelles peuvent représenter un réel intérêt pour industriels et des artisans qui souhaitent se développer sur le territoire.

Le 16 février 2026 :

2^{ème} permanence, au cours de laquelle 11 personnes se sont présentées. Six ont laissé des observations sur le registre d'enquête. Elles concernent :

L'extension de l'entreprise de conditionnement de produit agricoles TERREA – STECAL As2 : **Mme PONCON Edith** soulève la dangerosité de la circulation des poids lourds, trop nombreux sur ces petites voies communales en très mauvais état ; Chemin qu'emprunte tous les jours cette noria de gros camions.

Mme BARTHELEMY Sylvie évoque elle, les nuisances sonores de jour comme de nuit et la dégradation du paysage avec la présence visible d'un bâti industriel surprenant dans cet environnement réputé pour sa beauté.

Mme HAUVETTE Dominique regrette elle, l'utilisation de son terrain comme aire de rangement ou de dégagement. Sa propriété offre aux 30 tonnes la possibilité de manœuvrer en sortie d'entrepôts ou de se croiser.

Mr GIUGE Virgile, revient sur la dangerosité et la densité des camions qui empruntent l'ancienne voie Aurélia et le chemin de la grande Draille sud, jusqu'à 20 camions / jour empruntent ces voies.

Mme TASSEL Anne déplore les câbles téléphoniques et internet régulièrement arrachés et les opérateurs qui mettent plusieurs jours avant d'intervenir.

Mr MILAN Marc intervient sur le sixième alinéa de l'arrêté de modification, dont il ne comprend pas la présence et la justification dans le projet de modification 2.

Pour lui, il s'agit d'une régularisation a posteriori d'une construction illégale dans une zone non constructible. Il reviendra plusieurs fois pour présenter ses observations.

Le 18 février 2026

Réception de 2 courriers de **Mme Proust** avec 2 séries de photos illustrant le blocage de la voie Aurélia. La dangerosité de la circulation sur cette petite voie et l'illustration d'un incident avec un camion coincé par des câbles électriques qu'il venait d'arracher. **Mme Proust** nous informe également de la constitution d'un collectif de riverains qui subissent tous, des nuisances liées à la présence de l'usine Vitalis. Tous sont opposés à son extension.

Le 19 février 2026

Réception d'un courrier de **Mr et Mme Alessi**, mitoyens de l'entreprise Vitalis et opposants au projet d'extension.

Vitalis – Terrea, à l'origine Benoit Distribution, dont l'activité industrielle actuelle a été mise en place après le rachat d'une société de production et vente de graines de plantations affiliée à la société Graines Clause. Depuis son installation, sous couvert d'une activité agricole quasi inexistante, cette entreprise de traitement et de reconditionnement de pommes de terre, n'a cessé de développer ses capacités, pour en faire un site industriel de reconditionnement pour un produit venant de l'extérieur, le tout sur une zone agricole.

Concernant les nuisances que produit ce site, elles sont nombreuses :

Pollution des eaux du ruisseau d'arrosage par des déchets de matériaux en tout genre que vous pouvez retrouver tout le long du ruisseau. Pollution de l'air, pollution visuelle avec des bâtiments industriels qui n'ont que faire dans cet environnement préservé.

Depuis 2007 plusieurs signalements et plaintes aux autorités ont été déposés mais sont restés sans suite.

Des nuisances sonores, non négligeables sont produites par l'augmentation incessante du trafic routier et l'exploitation du site.

L'installation de cette activité en zone agricole a déjà été aberrante. Lui permettre de s'étendre l'est davantage.

Le 20 février 2026

Réception d'un courrier de **Mme Barthélémy** qui complète son observation déposée lors de la seconde permanence le 16 février.

Comme déjà indiqué, le contraste entre l'environnement naturel et l'aspect industriel de l'usine est particulièrement frappant. Il est regrettable de voir une structure de cette nature s'imposer au cœur d'un cadre aussi préservé.

Le locataire de sa maison située au 2821 ancienne voie Aurélia l'a informée, que des camions desservant l'usine se garaient sur le bas-côté à proximité lorsqu'ils arrivaient sur site le dimanche. En attendant l'ouverture de l'entreprise le lundi, ces camions laissaient fonctionner leur système de réfrigération qui génère un bruit particulièrement gênant pour tous les riverains de l'usine y compris à l'intérieur des bâtisses.

Le 21 février 2026

Concernant les nuisances liées à la circulation des camions sur l'ancienne voie Aurélia, **Mme Ponçon** publie une série de photos et de vidéos qui témoignent du trafic incessant et

dangereux des poids lourds qui se dirigent vers l'usine Vitalis en empruntant une voie pas du tout adaptée avec des risques accidentogènes préoccupants.

Le 23 février 2026

Mr Buravand Directeur général représentant le Château Romanin à Saint-Rémy-de-Provence nous fait part d'une demande de mise en place de clôtures fixes contre les sangliers. Ces derniers ont vendangé entre 10 et 15% de la récolte 2025 et environ 50% de la récolte de vins rouges. La répétition de ce phénomène n'est plus supportable pour le domaine. Le 1^{er} octobre dernier une demande a été déposée pour des clôtures à 1m22 qui a été refusée. La hauteur maxi étant fixée à 70cm dans notre secteur. **Mr Buravand** demande d'autoriser la plantation des clôtures à minimum 90cm voir 1m, comme il en existe déjà dans plusieurs domaines de zones naturelles équivalentes.

Il s'agit de la survie économique du domaine qui fait vivre 15 foyers.

Courrier de Mr et Mme Blanc qui craignent une augmentation significative des nuisances sonores et un impact visuel important avec la construction d'un nouveau bâtiment d'une hauteur prévue à plus de 14m. De plus, il est étonnant de constater qu'une entreprise déclarée comme commerciale soit implantée en zone agricole et envisage l'accroissement de ses activités.

Registre 2

Courrier de l'association Patrimoines et perspectives formalise les remarques suivantes :

Sur l'extension de la déchetterie : L'article A5 du règlement d'urbanisme en vigueur, n'assure pas une réponse satisfaisante à l'importance environnementale déclarée dans l'étude environnementale du MRAe.

Sur l'ancienne coopérative agricole : le changement de zonage de UEa à UB n'est acceptable qu'à condition de créer une OAP spécifique, seule procédure qui permettrait d'encadrer les futurs projets de constructions. Des règles doivent être édictées pour maîtriser la hauteur des constructions, l'architecture en harmonie avec les constructions existantes, les accès véhicules, le plan de circulation et la protection des 2 petits pavillons répertoriés et protégés par le PLU de 2018.

Sur l'extension de la Massane : L'artificialisation accrue des sols doit faire l'objet d'une étude environnementale détaillée concernant notamment, les risques d'inondation reportés sur les zones agricoles situées au nord de la zone et la protection des haies existantes.

Sur les projets objets de la procédure STECAL : L'association émet un avis défavorable pour les projets n° As2 et As5.

Le 26 février 2026

3ème permanence au cours de laquelle **Mme Rachet Thenin, présidente de la Ligue de Défense des Alpilles** formalise les observations suivantes :

Sur l'ancien camping : Il faut maintenir le zonage actuel pour pouvoir transformer cet ancien camping en aire d'accueil pour les camping-cars qui stationnent et y séjournent anarchiquement sur la commune.

Sur l'Espace boisé classé : Tous les arbres adultes doivent être conservés et protégés pendant les travaux si le terrain est loti.

Sur la zone de protection racinaire : la surface de protection au sol doit être augmentée de 2m

Restera-t-il suffisamment d'espace pour construire 20 maisons ?

Sur l'extension de l'entreprise de conditionnement et commerce de gros de pommes de terre : A l'origine son activité était purement agricole. Au fil du temps, l'évolution de son d'activité a donné lieu à la construction de nouveaux bâtiments et une surface conséquente a été bitumée. La desserte et une voie communale, étroite et touristique.

Ce projet de STECAL est situé au pré-mont des Alpilles dans le périmètre de la Directive Paysage Alpilles qui conseille de limiter l'urbanisation et de lutter contre le mitage. La Directive n'est pas respectée.

Avant toute décision définitive, il conviendrait d'apporter des éléments de réponses sur en autres :

- La quantité d'eau nécessaire au fonctionnement de cette activité, l'origine et la provenance.
- La destination des eaux de lavage des tubercules, leur contenu et les méthodes de traitement
- La nature et la toxicité des produits phytosanitaires utilisés.
- La destination des déchets agricoles etc....

Tôt ou tard, il faudra que cette entreprise déménage vers une zone d'activité qui corresponde mieux à ce type d'activité (Voirie, alimentation en eau, assainissement ad hoc...).

Sur l'extension de la Massane : Ce foncier non mobilisé devrait rester en zone agricole. C'est une zone d'activité mal pensée depuis son origine. Trop éloignée du centre urbain et desservie par une départementale saturée. Les parcelles concernées par l'extension seraient déjà anthropisées donc bonnes à être déclassées. Or les haies de feuilles et de résineux participent aux continuités écologiques. La CCVBA doit être vigilante. Optimiser le foncier, veiller à la qualité du bâti, s'assurer que le règlement de zone soit strictement respecté, s'assurer lors du dépôt des permis de construire, qu'un maximum de surface perméable soit conservé, que les continuités écologiques soient clairement indiquées.

Un collectif des riverains opposés à l'extension de l'usine Vitalis (mis en place le 20 février 2026) dépose « un manifeste » signé par 34 riverains, qui marquent leur opposition au projet de STECAL As2 pour mise en danger des riverains et de l'environnement.

Ce projet aggraverait des nuisances déjà insupportables et mettrait en danger la sécurité des habitants et des usagers de l'ancienne voie Aurélia et du chemin de la Grande Draille sud ainsi que la santé publique et l'environnement.

Le texte intégral de ce document de 17 pages se trouve en annexe 8 du rapport déroulement de l'enquête.

La Ligue de défense des Alpilles dépose lors de cette permanence du 26 février la copie d'une lettre du 1^{er} juin 2017 adressée à la DREAL PACA et restée sans réponse.

Déjà cette association avait été alertée :

- Sur la circulation des poids lourds qui génèrent un trafic conséquent sur des voies non adaptées
- Sur le permis de construire accordé en 1990 pour une activité strictement agricole
- Sur les nuisances sonores
- Sur le brûlage des déchets
- Sur les bacs de décantation
- Sur les déchets organiques entreposés sur place

Ce document de 3 pages se trouve en annexe 9 du rapport déroulement de l'enquête.

Le 11 juillet 2007, le maire avait déjà adressé un courrier au Directeur Régional de l'environnement DIREN suite à des plaintes réitérées de voisinage concernant l'entreprise Benoit Distribution (ex Vitalis). Les nuisances et les manques au respect des règles étaient les mêmes que ceux qui nous sont rapportés 10 ans après.

Le 27 février 2026

Mr et Mme Taton, utilisateurs de la fiole d'arrosage qui vient du canal et qui longe à l'est l'entreprise Vitalis sont victimes de dépôts de boue dans la fiole qui les obligent à assurer un curetage régulier du fossé, souvent réalisé avec une pelle mécanique. Cette eau chargée de limons et d'éventuels autres polluant, sert à l'arrosage des prêtres et jardin potager. Ils sont opposés à l'agrandissement de cette entreprise qui ne ferait qu'empirer la situation.

Le 05 mars 2026

Le 23 février 2026 **Mr Buravand** Directeur général représentant le Château Romanin à Saint Rémy de Provence nous fait part d'une demande de mise en place de clôtures fixes contre les sangliers. à 70cm dans notre secteur. Il demande d'autoriser la plantation des clôtures à minimum 90cm voir 1m, comme il en existe déjà dans plusieurs domaines de zones naturelles équivalentes.

Suite à sa visite du 26 février, il demande que sa demande soit validée comme cela a été fait pour la SCEA Domaine de Trévallon avec une déclaration préalable « art 1 La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition sous réserve du respect des conditions particulières ». Il demande la même chose, une clôture à 90cm qui devrait suffire à protéger les vignes des sangliers. Un refus d'autorisation, c'est la cessation d'activité pour 15 familles qui travaillent dans cette exploitation.

Cette déclaration Préalable délivrée par le maire au nom de la commune de 2 pages se trouve en annexe page 11 du registre d'enquête 2

Transmission promesse de vente : Dans le cadre de la modification n°2, il est porté à la connaissance du commissaire enquêteur la démarche d'acquisition entreprise par la communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles pour l'extension de la ZAE la Massane.

Sont jointes : une lettre du Président en date du 03 mars 2026 ainsi que l'attestation notariale annexées en page 12 du registre d'enquête n°2.

Emplacement réservée déchetterie : Dans le cadre de la modification n°2, il est porté à la connaissance du commissaire enquêteur la réduction de l'Emplacement Réservé N° 31 pour le projet de requalification de la déchetterie.

Sont joints le courrier du Président de la CCVBA en date du 06 mars 2026 ainsi que le plan de l'ER annexés en page 13 du registre d'enquête n°2

Le 06 mars 2026

Un courrier signé par **le Président de la Chambre d'Agriculture 13, le Président de la FNSEA 13 et le Président des jeunes Agriculteurs 13** est adressé au commissaire enquêteur. Ils souhaitent soutenir la demande de Mr MILAN René, vigneron sur la commune, concernant l'évolution du zonage de ses parcelles. A ce titre, ils approuvent le reclassement en zone agricole avec un règlement permettant la création d'une cave enterrée, du secteur Npnc qui intègre les parcelles IN 133 et 134.

Le 07 mars 2026

Concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « Massane 3 » la famille Kerleau a souhaité apporter les observations suivantes :

Les propriétaires des terrains concernés et l'exploitant agricole présent actuellement ont donné leur accord pour la cession de ces parcelles. Une promesse de vente a été signée à cet effet.

Par ailleurs, la communauté de commune a accepté que l'exploitant agricole puisse poursuivre son activité, jusqu'à son départ à la retraite.

Avec l'implantation d'une zone artisanale à proximité directe des parcelles concernées, l'environnement immédiat du secteur a connu des évolutions significatives avec son lot de nuisances. Dans ce contexte l'environnement immédiat a perdu son caractère exclusivement rural.

Le reclassement en zone à urbaniser du secteur s'inscrit donc, dans une logique d'adaptation du document d'urbanisme à la réalité du terrain. Nous sommes favorables à cette modification.

Le 08 mars 2026

Mr René MILAN (Domaine de Fontchêne) dans son courrier annexé en page 17 du registre d'enquête, nous fait un historique de son parcours de vie et de viticulteur et des difficultés qu'il rencontre dans l'exercice de son activité. Ce qui justifie selon lui, sa demande de reclassement en zone agricole avec un règlement permettant de construire une cave de vinification attenante mais non collée au bâtiment familial existant. Sa demande porte exclusivement sur la zone Npnc qui intègre les parcelles IN 133 et 134.

Pour lui, la classification actuelle en zone naturelle protégée, apparaît comme une incohérence de zonage historique. Le secteur, n'est pas directement adossé aux Alpilles, alors que certaines

zones plus proches du massif bénéficient d'un classement agricole. Il s'agit donc, de son point de vue, uniquement de rétablir une cohérence territoriale adaptée à une activité agricole existante et démontrée. La modification demandée n'a pas vocation à urbaniser mais à consolider un outil agricole existant.

Ce courrier de 2 pages se trouve en annexe page 17 du registre d'enquête 2

Le 09 mars 2026

4^{ème} permanence

1^{ère} observation de la ligue de Défense des Alpilles :

Au nom de la LDA messieurs Weschler et Risso, déplorent l'absence dans cette modification 2 de deux points :

La suppression d'une continuité écologique,

La prise en compte des zones humides non répertoriées qui rétrécissent de plus en plus

Un document qui détaille ces 2 griefs est remis au commissaire enquêteur et annexé en page 19 du registre d'enquête n°2.

Sur la suppression d'une continuité écologique :

La LDA constate la suppression d'une protection environnementale relative aux haies présentes dans l'enveloppe foncière baptisée « Cèdres II ». La justification résulte d'un constat que « les haies à préserver au règlement graphique sont modifiées dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels ». L'association voit mal comment la destruction de haies pourrait bénéficier à l'environnement.

Sur la prise en compte des zones humides non répertoriées :

L'importance des zones humides dans la recharge des nappes et la lutte contre la sécheresse appelle des mesures urgentes de protection. Or cette notion reste absente du PADD et du règlement du PLU saint-rémois. Par l'impossibilité dans laquelle il se trouve de protéger ces zones humides, le PLU de St-Rémy-de-Provence contredit le SCOT du pays d'Arles (orientations 85, 116, 124 et 197). On comprend mal pourquoi la régularisation n'est toujours pas intervenue. Les évolutions du document d'urbanisme sont une opportunité.

2^{ème} observation de la ligue de Défense des Alpilles :

Un document est remis au commissaire enquêteur et annexé en page 20 du registre d'enquête n°2. Il complète l'avis du 14.12. 2025 donné lors de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Cette observation concerne la page 43 (et non 41) de la notice intitulée « Identification de bâtiments pouvant changer de destination ». C'est le premier en secteur Npnc qui fait l'objet d'un commentaire et d'un petit historique.

Au départ, il s'agit d'une habitation construite dans les années 1980 qui a fait l'objet d'une extension en 1993 (hangar et atelier).
Entre 2020 et 2022 nous avons constaté la construction d'un nouveau bâtiment sans PC , d'où les interventions de la LDA :

Le 26.09.2022, nous alertons le Maire sur la présence d'une cave au 534 Voie Aurélia et nous demandons communication du PC concernant ce bâtiment.

Le 31.10.2022 nous avons la réponse : « Les services municipaux ont informé le propriétaire d'une visite prochaine sur place pour vérifier la conformité de la construction que vous avez identifiée avec les autorisations d'urbanisme obtenues ».

Le 07.12.2022 une visite au service Urbanisme nous apprend qu'il n'y a pas de PC

Le 09.12.2022 nous demandons par courrier le résultat de la visite des services municipaux et de quelles autorisations d'urbanisme il s'agissait.

Nous n'avons jamais reçu de réponses à nos questions et donc d'explications concernant cette nouvelle activité en zone Npnc.

Aujourd'hui, nous comprenons qu'une régularisation est envisagée par le biais de cette modification.

De quelle régularisation s'agit il ? De cette cave sans PC ? Nous serions tenté de dire, en pensant à la dernière révision allégée n°1 : « Une nouvelle fois !!! »...

S'il s'agissait d'une simple régularisation, pourquoi pas ? Cela pourrait concerner l'extension de 1993 !

Mais cela va plus loin avec à la page 38 la proposition « Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle » qui poursuit page 39 avec un chapitre plus conséquent concernant la zone Npnc.

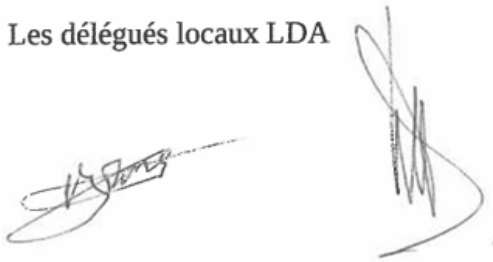
Ce nouveau chapitre permettra, on l'a compris, à cette cave de s'agrandir, de commercialiser, de recevoir du public.

Les notions « Assurer une insertion paysagère de haute qualité » et « Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » seront difficilement réalisables à nos yeux en ce lieu longtemps préservé de la surpopulation touristique et de circulation de véhicules. Il y passe depuis par là de gros camions pour aller à la cave...

Autre point important cette implantation se trouve dans une zone exposée aux feux de forêt et définie en tant que telle dans le zonage Préfectoral OLD.

Sur ce dernier point « Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle », nous sommes donc **DEFAVORABLES** à toute modification. ✱

Les délégués locaux LDA



* D'autre part, pages 33.38 et 39, la notion de zone naturelle est ajoutée alors que l'article L-151.11 du Code de l'urbanisme n'en fait pas mention.
Il y a donc une contradiction évidente.

La retranscription de cette seconde observation, portée par la LDA, est à mettre en perspective avec la demande de reclassement en zone agricole formulée par Mr René Milan le 8 mars 2026, et avec les éléments qu'apporte Mr Marc Milan dans son mémoire déposé lors de la dernière permanence le 9 mars 2026.

Sa demande porte exclusivement sur la zone Npnc qui intègre les parcelles IN 133 et 134.

Le 09 mars 2026 [Registre 3](#)

Marc MILAN (GFA Mabatacla) dépose un mémoire annexé en page 3 et 4 du registre d'enquête 3. Il concerne le 5^{ème} alinéa de la modification 2 du PLU présenté et adopté en réunion du conseil municipal le 28 mars 2023 libellé ainsi « permettre l'extension des exploitations agricole en zone Npnc ». Pour Mr Marc Milan, « ce 5^{ème} alinéa tente de régulariser une construction illégale, réalisée sans être nécessaire dans une zone de protection de

l'environnement, pour une exploitation agricole qui se trouve sur une autre commune distante de plus de 10Km de la construction. Cette régularisation pourrait en outre générer du bétonnage supplémentaire et des effluents vinicoles conséquents. Comment seront-ils traités dans une zone Npnc ainsi que les diverses pollutions et nuisances. »

Le 09 mars 2026

3^{ème} observation de la ligue de Défense des Alpilles :

Mme Lara LODS au nom de la LDA complète l'avis donné par la LDA sur la création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole en zone Npnc. Elle apporte les précisions suivantes :

Contrairement à ce qui est avancé dans le projet de modification objet de la présente enquête¹, **l'article L.151-11 du code de l'urbanisme² n'autorise les constructions** et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles effectuée dans le prolongement de l'acte de production **qu'en zones agricoles et forestières, non en toutes zones naturelles**. La différence mérite d'être soulignée. Dans le cas du bâtiment objet d'un changement de destination situé en zone Npnc, l'unité foncière ne faisant pas l'objet d'une exploitation forestière, une telle possibilité n'est pas ouverte. Il convient donc de corriger le projet de modification de l'article N2C en conséquence³ (Cf p.39), soit en le supprimant purement et simplement soit en le modifiant, par exemple, de la sorte (en gris texte à supprimer, en jaune texte à ajouter):

« A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation ~~agricole~~ **forestière** en respectant le caractère de la zone :

*Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits ~~agricoles~~ **forestiers** (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité ~~agricole~~, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.*

Le 09 mars 2026

Me R. GEOFFRET, représentant de Mme Joan DE MOUCHY, propriétaire du domaine du Mas de Cloud situé à Saint-Rémy-de-Provence nous fait part d'un certain nombre d'observations qu'il entend faire valoir afin d'obtenir un avis défavorable sur le projet de modification n° 2 du PLU qui autoriserait notamment la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). L'ensemble de ces observations ont été annexées en page 6 et 6bis du registre d'enquête n°3. En voici une synthèse qui complète le dossier du collectif des riverains opposés à l'extension de l'usine Vitalis

Synthèse des observations

La modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence crée, au bénéfice exclusif du site industriel Terrea/Vitalis, un STECAL As2 permettant le quasi-doublement de sa surface de plancher (de 5 155 à 10 189 m²) à 14,33 m de hauteur sur 1,75 ha de zone agricole, à quelques mètres du Mas de Cloud — propriété protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La présente démarche s'inscrit dans un mouvement collectif : la Ligue de Défense des Alpilles, le Parc naturel régional des Alpilles et plusieurs riverains ont tous émis des réserves ou avis défavorables.

Elle repose sur des griefs cumulés, de forme et de fond, qui rendent le STECAL As2 illégal et dénué de toute justification sérieuse.

Sur la forme, la procédure de modification était inadaptée. La création du STECAL As2 substitue un régime d'inconstructibilité totale par un régime dérogatoire : c'est par définition une réduction de protection au sens de l'article L. 153-36, imposant le recours à la révision. Deux consultations de personnes publiques associées sont par ailleurs viciées — l'avis de la CMA a été rendu sur une version obsolète du dossier, celui de la Chambre d'agriculture date de dix mois avant la transmission aux autres PPA. La délibération prescriptive est insuffisamment motivée, ce que le préfet lui-même a relevé. Enfin, l'ouverture simultanée de la zone 2AUe est hors délai légal, fragilisant la divisibilité de l'ensemble de l'acte.

Sur le caractère exceptionnel, le STECAL As2 ne satisfait pas aux conditions de l'article L. 151-13. La modification ouvre dans le même acte 4,71 ha en ZAE Massane, précisément destinés à la catégorie d'activité de Terrea/Vitalis : le STECAL n'est pas une nécessité mais une commodité. La ZAE existante affiche 12,66% de vacance — la saturation alléguée est contredite par les chiffres. La création simultanée de cinq STECAL banalise l'outil. As2 est structurellement disproportionné par rapport aux quatre autres STECAL (+97,6% contre +20 à +50% ; 1,75 ha ; 14,33 m) et ne satisfait pas à l'exigence de taille et capacité limitées. La suppression du STECAL restaurant sous la pression d'un seul avis défavorable de la CDPENAF confirme, *a contrario*, l'incompatibilité du projet Terrea avec la zone agricole.

Sur la qualification de l'activité, Terrea/Vitalis est immatriculée sous le code NAF 46.31Z — commerce de gros de fruits et légumes. La fiche STECAL elle-même classe l'activité en « industrie » et « entrepôt ». Le recours à l'article L. 151-13 plutôt qu'à l'article L. 151-11 constitue un aveu implicite que l'activité ne relève pas du prolongement de la production

agricole — dont la commune continue pourtant de se prévaloir dans sa notice de présentation. Supprimer dans le même acte une règle qui contrariait le projet (largeur minimale de voirie à 6 m) confirme le détournement de procédure.

Sur l'évaluation environnementale, elle est en contradiction directe avec l'avis conforme MRAe du 31 janvier 2024. Elle consacre quatre lignes au STECAL As2, alors que celui-ci est le plus étendu, le plus haut et le plus proche de Natura 2000 (à 220 m de la ZPS FR9312013).

Elle omet le Rollier d'Europe signalé par le PNRA, n'effectue aucun inventaire chiroptères ni avifaunistique, ne traite ni le risque inondation, ni les nuisances de trafic (qualifiées de « non concerné » malgré 14 poids lourds par jour documentés), ni l'insertion paysagère, ni la compatibilité avec la charte du PNR. Les mesures ERC se résument à « préserver les haies ». Le renvoi systématique de l'analyse au stade du projet est contraire à la directive 2001/42/CE et constitue un vice substantiel.

Sur les compatibilités, le STECAL As2 est incompatible avec le PADD (il excède la limite d'urbanisation fixée par la voie Aurélia, contredit la vocation agricole de la plaine), avec les OAP opposables (Habiter les Alpilles, Trame verte et bleue, Patrimoine, Via Domitia, Mobilités douces, Gestion des eaux), et avec les documents supracommunaux (charte PNR des Alpilles 2023-2038, Directive Paysagère des Alpilles, SCoT du Pays d'Arles). Il viole également le règlement du PLU : hauteur de 14,33 m alors que le plafond en zone A est à 12 m ; desserte par une voie de 3,52 à 3,80 m sans étude de trafic ; absence de raccordement aux réseaux publics ; atteinte paysagère contraire à l'article A5-A ; non-prise en compte de la protection architecturale du Mas de Cloud (art. PE4).

Les nuisances existantes — trafic nocturne de poids lourds, accidentologie documentée, bruit mécanique, dégradation de la chaussée — sont réelles et seront mécaniquement aggravées par le doublement de l'activité. L'évaluation environnementale qui les nie n'est pas crédible.

Pour l'ensemble de ces motifs, un avis défavorable sur la création du STECAL As2 est sollicité.

Le 09 mars 2026

Mr Deville Laurent, Président de la FNSEA secteur de Saint-Rémy-de-Provence laisse lors de son passage à la permanence du 9 mars, une lettre de soutien à la demande de Mr René Milan, annexée en page 7 du registre d'enquête 3.

Il plaide pour une modification de zonage concernant des terres qui auraient été classées en zone protégée, ce qui aujourd'hui pose un problème majeur pour la poursuite et le développement des exploitations agricoles.

Il plaide pour la défense des agriculteurs, la préservation des terres agricoles, la pérennité des exploitations, l'installation et le maintien des agriculteurs sur le territoire.

Mr Olivier DUBROU du groupe GGL, Demande une modification du nombre de logements pouvant être réalisés.

Les parcelles cadastrées section AK parcelle 122 et 123 sont actuellement classées en zone UT.

Dans le cadre de la modification n °2 du PLU, il est prévu un changement de zonage sur ces parcelles devant être classées en zone Uda1 en cohérence avec le zonage du quartier environnant et permettant l'accueil d'un projet de logement.

Dans le projet de modification, il est mentionné un potentiel de réalisation d'une vingtaine de logements sur ces parcelles. Or les porteurs de projet envisagent la réalisation d'un projet de 30 logements, cohérent par rapport au site et à son environnement et cohérent par rapport aux besoins locaux. De plus, il prévoit la production de logements en accession abordable au travers du Bail Réel Solidaire (BRS) permettant à des ménages sous condition de ressources d'accéder à propriété.

Dans l'objectif d'optimiser l'équilibre financier de l'opération et de proposer des prix de vente maîtrisés, les porteurs de projet souhaitent développer un minimum de 30 logements.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette synthèse a fait l'objet d'un procès-verbal remis au maître d'ouvrage le 17 mars 2026.

Au cours des 33 jours d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 05 février au 09 mars 2026, les personnes concernées et/ou intéressées ont pu consigner leurs observations et propositions recueillies soit :

- Sur un registre papier mis à la disposition du public au service « Développement et aménagement de l'espace urbain » aux heures d'ouverture de la mairie ou lors des 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur
- Par courrier adressé à Mr le commissaire au service DAEU - Hôtel de ville – Place Jules Pellissier 13210 Saint-Rémy-de-Provence (cachet de la poste faisant foi)
- Par voie électronique à l'adresse : modif.plu@ville-srdp.fr

Ces observations, contributions et propositions ont été annexées aux registres d'enquête afin d'être tenues à la disposition du public.

Après clôture de l'enquête, en voici une synthèse.

Ce premier constat appelle des explications, des réponses et des positionnements de la part des porteurs du projet.

Résumé des thèmes évoqués, au nombre de 6

- **Urbanisation et constructibilité**

La crainte d'une densité excessive, exprimée par une partie du public et par certaines associations de défense de l'environnement, **fait apparaître un avis plutôt mitigé à l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones**. Sur ce thème, les attentes exprimées vont plutôt vers le maintien voire l'élargissement des zones agricoles, naturelles, et la limitation des hauteurs et emprises. Il se dégage une forte volonté de préserver le caractère « village » de la commune.

- **Environnement paysage et cadre de vie**

Le tandem habitants / associations de défense est particulièrement attentif à la protection des Alpilles et des espaces naturels tout comme il est sensible au **phénomène d'artificialisation des sols, à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité**. Les attentes exprimées vont vers le renforcement des protections environnementales, la préservation des paysages et l'encadrement de la gestion des eaux et des déchets.

La tendance qui se dégage va vers la priorité à la préservation écologique et paysagère.

- **Circulation, mobilités et stationnement**

L'impact des nouveaux projets immobiliers ainsi que l'extension envisagée de l'usine VITALIS font craindre une augmentation des flux de véhicules et de camions et une saturation du trafic sur des voies déjà saturées et en mauvais état.

La qualité de vie tant recherchée dans cette commune, dépendra des réponses qui seront apportées pour traiter ce thème très impactant.

Améliorer les infrastructures, anticiper les mobilités douces, créer des zones de stationnement adaptées, sont des objectifs attendus pour traiter ce thème.

- **Zonages et projets spécifiques**

Ce thème se traite en général au cas par cas. Il s'agit souvent de contestations individuelles de reclassements (ex : agricole en constructible) ou de demandes inverses de classement.

Les révisions du PLU s'accompagnent toujours d'une évolution des zonages. **Il convient d'apporter un soin particulier à la justification des choix et les adapter à la réalité du terrain.**

Il en est ainsi pour les dossiers qui concernent : une demande d'évolution de zonage sur la zone Npnc, intégrant les parcelles IN133 et 134 et le projet d'extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles TERREA Vitalis STECAL As2.

- **Patrimoine et identité**

Une forte sensibilité à l'identité provençale et à la qualité du patrimoine bâti s'est dégagée tout au long de cette enquête publique, avec la crainte des projets non maîtrisés et d'une banalisation de l'architecture. **La vigilance sur ce phénomène possible passe selon les associations de défense par le renforcement des règles architecturales strictes et une intégration paysagère garantie pour les nouvelles constructions.**

- **Procédure, concertation, information et participation**

Certains, surtout les initiés, ont vérifié la conformité du projet avec les documents supérieurs (SCOT...). **Un sentiment d'insuffisance d'information ou de concertation en amont a été évoqué. Ce qui peut expliquer une participation limitée.**

Du 5 février au 9 mars, 3 registres d'enquête ont été utilisés. 8 observations y ont été consignées par le public. 32 courriers y ont été annexés.

La procédure d'enquête et la composition du dossier mis à disposition était globalement **conforme aux exigences réglementaires**, tant dans sa composition que dans sa présentation.

La disponibilité du service de l'urbanisme et de ses collaboratrices ont permis un déroulement d'enquête tout à fait satisfaisant.

En conclusion

Cette synthèse résulte de l'analyse des 40 observations et courriers reçus.

Les observations et courriers du public traduisent une forte vigilance citoyenne. Les habitants de Saint-Rémy-de-Provence souhaitent un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement, du patrimoine et de l'identité locale, avec une meilleure justification des choix d'urbanisme.

LES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

La prise en compte des observations a fait l'objet d'un courrier en réponse reçu le 16 avril 2026

Cette prise en compte tardive, au regard du calendrier initial de l'enquête, a fait l'objet d'une demande expresse de la mairie de reporter à une date ultérieure la production du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur. Cette demande était motivée par la tenue des élections municipales dont les résultats ont conduit à l'installation d'une nouvelle équipe municipale à compter du dimanche 29 mars 2026. Le nouveau maire souhaitait prendre pleinement connaissance du dossier et d'en appréhender les enjeux afin d'élaborer une position éclairée.

La date limite de transmission de ce mémoire en réponse souhaitée par la mairie a été fixée au 17 avril 2026.

Le tribunal administratif a été informé de cette demande. N'ayant pas d'obligation administrative à faire, il souhaitait juste en être informé et demandait aux parties de se mettre simplement d'accord sur le calendrier de production des rapports. C'est ce qui a été fait.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été communiqué le 16 avril 2026 au commissaire enquêteur qui disposait d'un délai de 30 jours pour produire son rapport et ses conclusions motivées.

Service Développement et
Aménagement de l'Espace Urbain

Réf. RT/FG/ML n°2026-DAEU 65

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

À
Monsieur Georges JAIS
Commissaire enquêteur

À Saint-Rémy-de-Provence,
Le 15 avril 2026

Vos réf. *Votre procès-verbal de synthèse des observations du public*

Objet : Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme – éléments de réponse à votre procès-verbal

Monsieur le commissaire enquêteur,

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 5 février au 9 mars 2026.

Conformément à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, vous avez transmis à la commune, le 17 mars 2026, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies auprès du public.

Ce document appelle des éléments de réponse de la part de la collectivité, en sa qualité de maître d'ouvrage. La présente note vise ainsi à apporter des réponses claires et argumentées aux observations formulées, dans un souci de transparence, de bonne compréhension du projet et de respect du cadre réglementaire.

I. Urbanisation et constructibilité

1) Une ouverture à l'urbanisation strictement maîtrisée

Les observations du public expriment des inquiétudes concernant une urbanisation excessive et un risque de densification accrue. La collectivité partage pleinement ces préoccupations et s'inscrit dans une démarche de maîtrise du développement urbain.

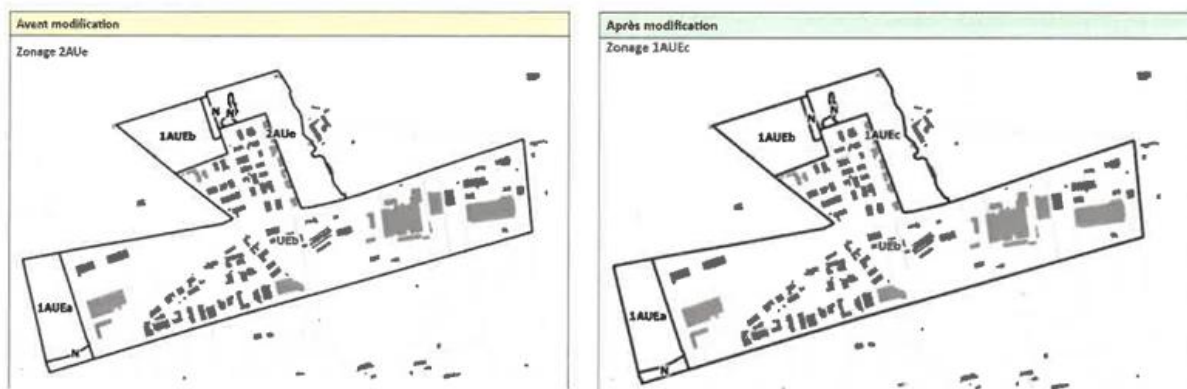
À ce jour, le PLU en vigueur identifie cinq secteurs classés en zones à urbaniser (2AU) mais maintenus fermés à l'urbanisation :

- « Les Cèdres II » (OAP n°1) – zone 2AUh
- « Chalamon » – zone 2AUe (sans OAP)
- « Chalamon » – zone 2AUh (OAP n°6)
- « Chalamon » – zone 2AUGv (accueil des gens du voyage)
- « La Massane » (OAP n°7) – zone 2AUe

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit l'ouverture d'un seul de ces secteurs, celui de la Massane.

Ce choix ciblé répond à un besoin identifié de développement économique, en lien avec le dynamisme du territoire et de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles. Il vise à accompagner l'implantation et le développement d'entreprises locales, sans remettre en cause l'équilibre global du territoire.

La zone concernée est ainsi reclassée en 1AUEc avec un encadrement renforcé.



Afin de répondre aux observations formulées, rappelons que cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne d'une mise à jour de l'OAP correspondante.

Le règlement du PLU est également modifié afin d'encadrer plus strictement le développement des activités, en ciblant notamment l'artisanat, l'industrie et le tertiaire en zone 1AUE.

Par ailleurs, la possibilité de réaliser des logements de fonction est supprimée afin de prévenir leur transformation en habitat pérenne au sein des zones d'activités économiques.

Les réponses apportées à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) témoignent de la prise en compte des enjeux écologiques, paysagers et environnementaux.

Extraits du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe :

Page 5

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'OAP n°7 - ZA La Massane indique que le secteur se situe en zone faiblement exposée à ce risque et, selon le Porter à connaissance de la Préfecture des Bouches-du-Rhône « *Risque retrait-gonflement des argiles* » de 2015, la commune est en zone moyennement à faiblement exposée (B2).

Par conséquent, les services de l'Etat seront contactés afin de savoir quelle source retenir. Les termes du dossier seront par la suite mis en cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Avis de la MRAe : « La MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec la charte 2023-2038 du parc naturel régional des Alpilles pour justifier d'une prise en compte suffisante des enjeux de paysage. »

Compte tenu des enjeux paysagers significatifs liés notamment au périmètre du parc naturel régional des Alpilles, l'évaluation environnementale sera complétée avec une analyse de la compatibilité de la modification n°2 Du PLU avec la charte actuelle du parc.

Biodiversité (dont Natura 2000)

Avis de la MRAe : « La MRAe recommande d'identifier, en cas de destruction de haies ou d'alignements d'arbres au sein de la zone de la Massane, des secteurs de compensation potentielle in situ ou à défaut sur le territoire communal. »

L'aménagement d'une zone d'activité implique nécessairement la création de voiries, de réseaux et d'équipements publics. Ces infrastructures peuvent conduire, de manière ponctuelle et strictement ciblée, à la suppression partielle de certaines haies internes. Il n'apparaît donc ni techniquement réaliste, ni fonctionnel de préserver l'intégralité des haies existantes, sans compromettre la faisabilité et le bon fonctionnement de l'aménagement projeté.

Pour autant, la collectivité, consciente des enjeux écologiques et paysagers de son territoire et du rôle à tenir dans les aménagements futurs tels que l'ouverture à l'urbanisation pour l'extension de la ZAE, affirme une volonté claire de limiter au strict nécessaire les suppressions de haies, en tenant compte des enjeux de continuité écologique et de trame verte.

La CCVBA, qui possède la compétence économie, a créé un cahier des charges pour l'aménagement des extensions de ZAE qui intègre un large champ de thématiques visant l'amélioration de la qualité des espaces économiques. Le maintien et l'entretien des haies ont été mis à la charge des opérateurs économiques. Ces obligations ont été formalisées dans les fiches de lots et intégrées aux actes juridiques, notamment les actes authentiques ou les baux à construction. Pour le projet de la Massane 3 – tranche 2, cette démarche sera reconduite. Le maintien des haies et leur entretien seront imposés au preneur dans le cadre du bail à construction et rappelés dans un cahier des charges spécifique annexé à l'opération.

La démarche itérative réalisée tout au long de la procédure a ainsi permis d'intégrer en partie ces enjeux écologiques/paysagers et de préserver la haie existante en bordure nord du site. La haie centrale qui serait détruite à l'échelle de l'OAP (200m de long) afin d'optimiser les aménagements, sera compensée par la création de haies/franges paysagères en bordure du périmètre Massane 3 tranche 2 (300m de long), ainsi que d'autres plantations de haies dans les opérations Massane 3 tranche 1 et Massane 4, comme illustré dans le schéma d'OAP suivant :



L'OAP prévoit précisément qu'en cas de suppression de haies ou d'alignements d'arbres existants au sein du secteur, l'aménagement devra prévoir la compensation du linéaire par la replantation d'une surface équivalente d'espèces locales équivalentes, non invasives. Pour la haie centrale, cette compensation est donc prévue in situ avec la création de franges paysagères en bordure de site.

Afin de tenir compte des différents avis reçus de la part des FPA, les prescriptions de l'OAP seront modifiées comme suit :

Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible pour la participation aux continuités écologiques et à la trame verte communale. L'aménagement recherchera prioritairement la conservation d'une part significative des haies présentes sur le site. Toutefois, pour des besoins strictement nécessaires à l'aménagement (création de voiries, d'alignements hydrauliques, d'équipements publics), la suppression ponctuelle d'une haie ou d'un alignement d'arbres ne peut être évitée, une attention particulière sera portée à la végétalisation du site et au renforcement des continuités végétales internes et périphériques.

En cas de suppression de haies ou d'alignements, l'aménagement devra en prévoir la compensation site, par reconstruction de plantations d'un linéaire équivalent, d'espèces locales, non invasives et adaptées au climat méditerranéen.

2) Des évolutions de zonage sans ouverture à l'urbanisation

Concernant le passage de la zone UT en zone UD de l'ancien terrain de camping, il convient de préciser que cette évolution ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation au sens réglementaire, la zone n'étant pas classée en 2AU. Toutefois, il est reconnu que cette modification de zonage fait évoluer les droits à construire, en permettant la réalisation de logements. À ce titre, des dispositions spécifiques ont été prévues afin de garantir la préservation de l'environnement et du « caractère de village ».

La notice précise notamment que la densité envisagée est cohérente avec celle du tissu urbain périphérique existant.

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

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

Le Groupement des Campings Universitaires est propriétaire d'un ancien terrain de camping aujourd'hui inexploité classé en zone UT du PLU. Cet espace situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine, est idéalement situé pour permettre la reconversion du site à travers la réalisation d'un projet de logements. Le secteur représente 0,43 ha et un potentiel d'une vingtaine de logements en prévoyant une densité compatible avec le tissu périphérique de la ville.

La zone est reclassée en zone UDa1 en cohérence avec le zonage du quartier environnant (zone UDa) et permettre l'accueil d'un projet de logements, principalement destiné à favoriser l'accession à la propriété à des coûts maîtrisés, à destination des Saint Rémois.

L'outil du bail réel solidaire est identifié comme étant le plus approprié pour atteindre l'objectif visé. Pour permettre sa réalisation, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est créé pour qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% soit dédié à de l'accession à des coûts maîtrisés afin de permettre une meilleure mixité sociale au sein de la zone résidentielle UD.

Afin de conserver en cœur d'îlot un espace vert et de fraîcheur, quelques arbres de haute tige existants sur le site sont identifiés au règlement graphique en tant qu'Espace Boisé Classé et devront être conservés. En périphérie de la zone UDa1, la haie devra être conservée. Le PLU approuvé en 2018 identifie déjà les alignements de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes en tant que patrimoine végétal à protéger.

Un recul minimal de 5m depuis les voies et emprises publiques est imposé en UDa1 afin de créer un espace tampon végétalisé entre l'avenue Albert Gleizes et les constructions futures, afin de limiter les nuisances en rapport avec la circulation.

Les arbres de haute tige feront l'objet d'un diagnostic phytosanitaire préalable.

L'évolution du secteur classé en zone UEa en vue de permettre la réalisation de logements ne constitue pas davantage une ouverture à l'urbanisation, la parcelle occupée par l'ancienne coopérative agricole étant déjà située en zone urbanisée.

Si les préoccupations liées à la densité peuvent être entendues, notamment en matière de circulation et de stationnement, elles doivent être relativisées sur le plan volumétrique. En effet, les règles applicables en zone Ub sont globalement moins permissives en termes d'emprise au sol que celles actuellement en vigueur.

Parcelle concernée par la coopérative agricole	Actuellement	Après
Zonage	Ue.a - Zone urbaine à vocation économique de la gare	Ub – zone urbaine
Emprise au sol autorisée	70%	60%
Hauteur maximale à l'égout	9 mètres	9.5 mètres

Ainsi, le futur projet ne présenterait pas un caractère plus massif que celui autorisé aujourd'hui.

Néanmoins, afin de prendre en compte les observations formulées, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur cette parcelle pourra être envisagée, permettant d'encadrer en amont les questions de volume du bâti, stationnement, d'accès et de densité.

Il est également rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France sera associé à l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme et rendra un avis dit « conforme ».

3) Une priorité : préserver les espaces agricoles et naturels

La collectivité partage pleinement l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le projet de modification du PLU ne prévoit aucune transformation de ces espaces en zone urbaine. Les évolutions réglementaires proposées visent au contraire à limiter la consommation foncière, en privilégiant l'extension de l'existant plutôt que les nouvelles constructions.

Les règles sont précisées afin de clarifier les surfaces maximales autorisées (250 m²) ainsi que les hauteurs, non limitatives dans la version en vigueur.

Extrait de la notice – page 28

Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A

Le PLU approuvé en 2018 autorise les habitations, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole.

La règle en vigueur fait une distinction entre « habitation existante » et « construction nouvelle » en autorisant :

- Pour les habitations existantes, l'extension de 30% de la surface de plancher dans la limite de 250m² ;

- Pour les constructions neuves, la création de 250 m² de surface de plancher.

La règle est modifiée pour autoriser les nouvelles constructions et toute extension des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite maximum de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (annexes comprises).

En conclusion, les préoccupations relatives à la densité et à la préservation du caractère de village sont pleinement intégrées par la collectivité, qui veille à maintenir un cadre de vie de qualité, en lien avec les services compétents.

Il convient toutefois de souligner la contradiction existant entre certaines demandes individuelles de constructibilité en zones agricoles et les préoccupations collectives de préservation. En témoigne le courrier de Monsieur V., propriétaire de parcelles agricoles à la Massane et disposé à les vendre pour qu'elles participent à l'extension de la zone d'activité. En l'occurrence, les parcelles agricoles citées sont situées en continuité de la zone 1AUEa ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2018. Lesdites parcelles doivent faire l'objet d'une analyse complète en termes d'accessibilité, de raccordement aux réseaux publics (électricité, eau, assainissement) d'évaluation des continuités écologiques et des incidences sur l'environnement. Par ailleurs, le déclassement d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé au sein d'une procédure de modification de PLU.

II. Environnement, paysage et cadre de vie

Les observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique traduisent une attente forte en matière de protection de l'environnement, de préservation des paysages et de gestion raisonnée des ressources.

La collectivité partage pleinement ces objectifs. Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit dans une démarche visant à concilier développement du territoire et préservation du cadre de vie, dans le respect des équilibres environnementaux.

Les éléments développés dans le mémoire en réponse à la MRAe, ainsi que les évolutions apportées au règlement, témoignent de cette volonté.

Extrait de la réponse apportée à la MRAe sur la préservation des haies dans le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Massane :

Page 8

L'OAP prévoit précisément qu'en cas de suppression de haies ou d'alignements d'arbres existants au sein du secteur, l'aménagement devra prévoir la compensation du linéaire par la replantation d'une surface équivalente d'espèces locales équivalentes, non invasives. Pour la haie centrale, cette compensation est donc prévue in situ avec la création de franges paysagères en bordure de site.

Afin de tenir compte des différents avis reçus de la part des PPA, les prescriptions de l'OAP seront modifiées comme suit :

Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible pour la participation aux continuités écologiques et à la trame verte communale. L'aménagement recherchera prioritairement la conservation d'une part significative des haies présentes sur le site. Lorsque, pour les besoins strictement nécessaires à l'aménagement (création de voiries, d'ouvrages hydrauliques ou d'équipements publics), la suppression ponctuelle d'une haie ou d'un alignement d'arbres ne peut être évitée, une attention particulière sera portée à la végétalisation du site et au renforcement des continuités végétales internes et périphériques.

En cas de suppression de haies ou d'alignements, l'aménagement devra en prévoir la compensation sur site, par reconstitution de plantations d'un linéaire équivalent, d'espèces locales, non invasives et adaptées au climat méditerranéen ;

1) Une prise en compte concrète des enjeux écologiques et paysagers

Plusieurs mesures ont été intégrées afin de préserver les éléments structurants du paysage et de la biodiversité. En particulier :

- Les haies présentant un intérêt écologique ou paysager ont été identifiées, autant que possible, au règlement graphique ;
- Leur préservation est désormais explicitement prise en compte dans les règles d'aménagement.

Ces dispositions contribuent à maintenir les continuités écologiques et à préserver l'identité paysagère de la commune.

2) Une adaptation du règlement aux évolutions législatives et aux réalités locales

Certaines évolutions réglementaires ont été nécessaires afin d'assurer la conformité du PLU avec les évolutions récentes du cadre législatif, tout en tenant compte des spécificités du territoire.

Ainsi, le règlement relatif à la hauteur des clôtures en zones naturelles et agricoles a été adapté pour se conformer aux dispositions issues de la loi de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Dans le même temps, la collectivité a veillé à intégrer les contraintes propres aux activités agricoles, notamment la protection des cultures (en particulier viticoles) face aux dégâts causés par la faune sauvage.

En conséquence, une hauteur de clôture supérieure est désormais autorisée pour les exploitations agricoles, dans la limite de 1,60 mètre, permettant de concilier :

- la protection des milieux naturels ;
- la préservation de l'activité agricole ;
- et le respect du cadre réglementaire.

En conclusion, le projet traduit une approche équilibrée, fondée sur une prise en compte effective des enjeux environnementaux. La collectivité réaffirme ainsi sa volonté de préserver durablement les paysages et les ressources, tout en accompagnant un développement maîtrisé du territoire.

III. Circulation, mobilités et stationnement

Les enjeux de circulation, de mobilité et de stationnement constituent un point de vigilance important, régulièrement exprimé par le public.

La collectivité est pleinement consciente de la difficulté à concilier le développement des mobilités douces, la place nécessaire de la voiture et les besoins en stationnement.

Ces attentes peuvent parfois apparaître contradictoires, notamment entre les objectifs de préservation du cadre de vie et les usages quotidiens.

Dans ce contexte, la commune s'inscrit dans une démarche progressive visant à trouver un équilibre adapté aux spécificités du territoire.

1) Une politique déjà engagée en faveur des mobilités

Plusieurs aménagements récents témoignent de cette orientation, notamment la requalification de l'avenue Albert Gleizes, qui sécurise les cheminements piétons et cyclables, améliore la lisibilité des circulations et intègre une offre de stationnement organisée.

Ces interventions traduisent la volonté de la commune de développer des alternatives à la voiture tout en maintenant un niveau de service adapté aux usagers.

2) Une prise en compte des impacts des projets urbains

Le procès-verbal de synthèse met en évidence les interrogations relatives à l'impact de certains projets sur la circulation et le stationnement.

Projet de l'ancien terrain de camping

L'évolution de ce secteur (zone UT vers UD) s'appuie sur un environnement déjà aménagé.

La récente rénovation de l'avenue Albert Gleizes, seul accès à la parcelle du projet, démontre la sensibilité de la commune aux sujets de circulation, mobilité et stationnement. Avec cet aménagement, les futurs occupants

de cette parcelle auront la possibilité de rejoindre le centre-ville à pieds ou à vélo en toute sécurité. La matérialisation des places de stationnement de long de l'avenue démontre également la prise en compte de la problématique liée au stationnement



Projet de l'ancienne coopérative agricole

Ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans un secteur faisant l'objet d'une réflexion plus large. Le projet de requalification des avenues Frédéric Mistral et Albert Schweitzer répond également aux préoccupations sur la mobilité. Au même titre, un travail est mené depuis plusieurs mois sur l'amélioration de l'identification des parkings périphériques de la ville.

3) Une approche évolutive intégrant les orientations municipales

Les réflexions en matière de mobilité s'inscrivent dans une vision d'ensemble, amenée à évoluer dans le cadre du nouveau projet municipal.

L'objectif est de renforcer la lisibilité des déplacements, de mieux organiser les flux et adapter progressivement les infrastructures aux besoins du territoire.

En conclusion, la collectivité prend pleinement en compte les enjeux de mobilité et veille à articuler développement urbain, qualité de vie et organisation des déplacements.

Les projets évoqués s'inscrivent dans une démarche cohérente, anticipée et progressive, visant à accompagner les évolutions du territoire sans rupture d'équilibre.

IV. Zonages et projets spécifiques

Les demandes de modification de zonage ont été examinées avec attention, au cas par cas, dans le respect des orientations du PLU, des objectifs de sobriété foncière et du cadre réglementaire applicable.

Il convient de rappeler que de nombreuses demandes individuelles visent à rendre constructibles des parcelles agricoles ou naturelles. Si elles peuvent répondre à des situations particulières, elles doivent être appréciées au regard de l'intérêt général, notamment en matière de préservation des espaces et de limitation de l'étalement urbain.

Dans le cadre de la présente modification, deux dossiers ont particulièrement suscité des observations.

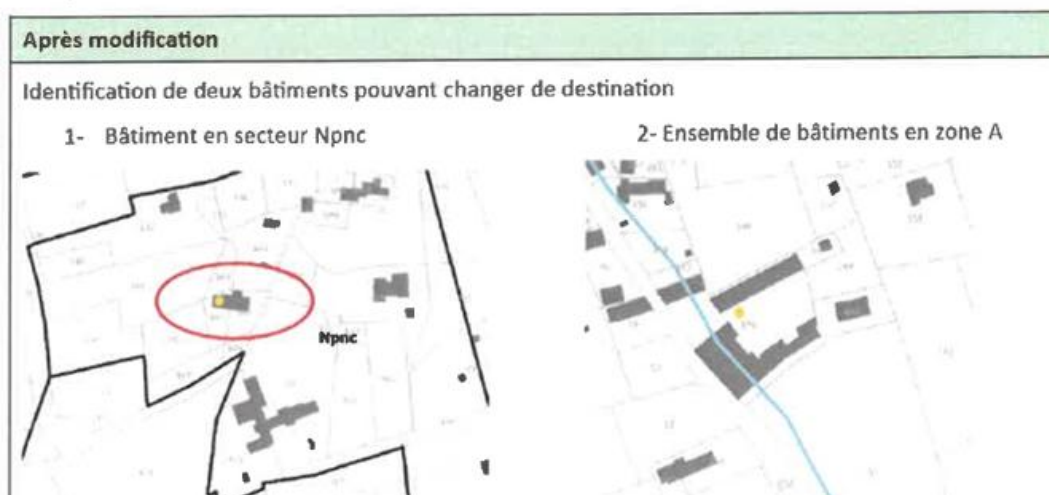
1) Projet relatif à l'exploitation agricole (parcelles IN 133 et IN 134)

Certaines contributions suggèrent un changement de zonage, consistant à reclasser ces parcelles de zone naturelle (N) en zone agricole (A), afin de faciliter le développement de l'activité viticole.

Toutefois, il est rappelé qu'une telle évolution de zonage ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et relèverait d'une procédure de révision.

Dans ce contexte, une solution alternative a été envisagée : le changement de destination du bâtiment.

Ainsi, la page 43 de la notice identifie le bâtiment (et donc les parcelles) comme l'un des 2 nouveaux bâtiments pouvant changer de destination.



Cette proposition a suscité des positions contrastées des réserves de la part de certains riverains et personnes publiques associées et d'un soutien de la part d'organisations professionnelles agricoles (chambre d'agriculture et FNSEA).

Par ailleurs, ce dossier s'inscrit dans un contexte particulier, le bâtiment concerné faisant actuellement l'objet d'une procédure devant le tribunal correctionnel de Tarascon.

Dans ce cadre, la commune a fait le choix de maintenir l'inscription de ce bâtiment parmi ceux susceptibles de changer de destination, afin de permettre l'évolution du projet dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Toutefois, il est précisé que :

- Cette inscription ne vaut ni autorisation d'urbanisme, ni validation du projet en tant que tel ;
- La mise en œuvre effective du projet demeurera subordonnée au respect de l'ensemble des réglementations applicables, notamment celles issues du Code de l'urbanisme et des décisions juridictionnelles à intervenir ;
- Les autorisations d'urbanisme qui pourraient être sollicitées feront l'objet d'une instruction au cas par cas, au regard des règles en vigueur à la date de leur dépôt.

Ce positionnement permet de concilier la volonté de la nouvelle municipalité d'accompagner les projets agricoles du territoire avec la nécessité de préserver un cadre juridiquement sécurisé.

La Ligue de Défense des Alpilles nous a alerté sur le fait que l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorisation des « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » ne peut concerner les projets situés en zone naturelle.

Dès lors, le paragraphe 2 de l'article N-2/C-1° est supprimé.

Après modification
ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières C- En zone Npnc <u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :</u> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ; - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité. <u>2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :</u> - les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...] D- En zone Nep [...] ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions B- Hauteur des constructions <u>Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :</u> Dans le secteur Npnc - La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

2) Projet de STECAL As2

Le projet de STECAL As2, relatif à l'extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles, a également suscité un nombre significatif d'observations.

Au regard de ces éléments, et dans un premier temps, la collectivité avait envisagé de ne pas maintenir ce dispositif dans le cadre de la modification n°2 du PLU, afin de tenir compte des remarques exprimées et de privilégier une approche prudente.

La nouvelle municipalité a souhaité réexaminer ce dossier à la lumière des enjeux économiques et d'emploi qu'il représente pour le territoire, ainsi que des éléments complémentaires portés à sa connaissance.

Dans ce cadre, et au regard des engagements exprimés par le porteur de projet dans le courrier annexé au présent mémoire en réponse, la nouvelle municipalité a fait le choix de maintenir le STECAL AS2 dans le projet de modification du PLU.

Toutefois, afin de préserver un cadre juridiquement sécurisé, il est expressément précisé que :

- L'inscription du STECAL dans le document d'urbanisme ne vaut ni autorisation d'exploitation, ni validation des aménagements projetés ;
- Tout projet devra faire l'objet des autorisations requises et sera instruit au regard de l'ensemble des réglementations applicables, notamment en matière d'urbanisme, d'environnement et de sécurité ;
- Les impacts du projet, notamment en matière de circulation, de nuisances et d'intégration environnementale, devront être appréciés dans le cadre des procédures adaptées, sur la base d'éléments objectivés ;
- Les éventuelles évolutions des conditions d'accès ou d'organisation des flux de circulation ne pourront être envisagées qu'en lien avec les autorités compétentes, et sous réserve de leur faisabilité technique, juridique et foncière.

Par ailleurs, les engagements mentionnés par le porteur de projet sont portés à la connaissance du public à titre informatif. Ils ne sauraient engager la collectivité au-delà de ses compétences propres.

En conclusion, ce positionnement traduit la volonté de la nouvelle municipalité de soutenir le développement économique du territoire, tout en veillant à encadrer strictement les conditions de mise en œuvre du projet et à préserver la sécurité juridique du document d'urbanisme.

V. Patrimoine et identité

La préservation de l'identité provençale et du patrimoine bâti constitue une priorité forte et partagée par la collectivité.

À ce titre, la commune bénéficie d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), institué par arrêté du 24 janvier 2020. Ce dispositif traduit la volonté de protéger et de valoriser durablement les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères qui fondent l'identité de Saint-Rémy-de-Provence.

Dans ce cadre, un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est actuellement en cours d'élaboration. Cet outil, qui constitue une servitude d'utilité publique, a pour objectif de définir des règles adaptées à la protection du patrimoine, d'accompagner l'évolution du tissu urbain dans le respect de ses caractéristiques et de garantir la qualité des interventions sur le bâti existant comme sur les projets nouveaux. Le PVAP permettra ainsi d'établir un cadre partagé entre la collectivité et l'État, notamment à travers l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'accompagnement de l'architecte conseil du CAUE contribue également à assurer la qualité architecturale et l'intégration des projets dans leur environnement.

L'ensemble de ces dispositifs témoigne de la volonté de la commune de préserver son identité tout en accompagnant une évolution maîtrisée de son territoire.

VI. Procédure, concertation, information, participation

La collectivité a veillé à assurer une information régulière et accessible du public tout au long de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

À ce titre, plusieurs actions ont été mises en œuvre : organisation de réunions publiques, publications d'informations, affichage réglementaire, mise à disposition des documents dans les conditions prévues par la

réglementation. ...

Ces démarches traduisent une volonté constante de garantir la transparence de la procédure et de favoriser l'expression du public.

Le niveau de participation observé dans le cadre de la présente enquête publique doit être apprécié avec mesure.

En effet, il peut être mis en perspective avec les procédures récentes conduites en 2025 :

- Révision allégée n°1 : 85 observations
- Révision allégée n°2 : 5 observations
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (DPMEC) : 10 observations

Ces éléments montrent que le niveau de contribution varie selon la nature et les enjeux des projets présentés.

La collectivité considère que les conditions d'information et de participation du public ont été pleinement respectées, conformément aux exigences du Code de l'environnement. Elle demeure attentive à la qualité du dialogue avec les habitants et à la prise en compte des contributions exprimées dans le cadre de la présente procédure.

Conclusion

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche encadrée, transparente et conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Il poursuit un objectif clair : concilier le développement du territoire (logements et activités économiques) avec la préservation durable du cadre de vie, des paysages, du patrimoine et de la biodiversité.

La collectivité a apporté des réponses argumentées aux observations formulées et a fait évoluer le projet chaque fois que cela était possible, dans le respect du cadre réglementaire.

Les enseignements de l'enquête publique mettent en évidence :

- Une sensibilité partagée aux enjeux environnementaux ;
- Un attachement fort à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune ;
- La nécessité de trouver un équilibre entre préservation des espaces naturels et agricoles et réponse aux besoins en logements, impliquant une maîtrise de la densification urbaine ;
- La pertinence d'adapter le projet afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence.

Dans ce contexte, la nouvelle municipalité a fait le choix :

- De maintenir le STECAL AS2, au regard des enjeux économiques et d'emploi, tout en encadrant strictement les conditions de mise en œuvre du projet ;
- De maintenir l'inscription du bâtiment du domaine Fontchêne parmi ceux susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dans le respect des réglementations applicables et sans préjuger des autorisations qui pourraient être délivrées ;

Il est rappelé que ces orientations n'emportent pas, par elles-mêmes, autorisation des projets envisagés, lesquels demeurent soumis aux procédures et réglementations en vigueur, ainsi qu'à l'appréciation des autorités compétentes.

Ainsi, le projet traduit la volonté de la collectivité de prendre en compte les contributions du public, tout en affirmant des choix d'aménagement du territoire, dans un cadre juridiquement maîtrisé et compatible avec les compétences de chacun.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Romain THOMAS
Maire de Saint-Rémy-de-Provence

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'R. Thomas', written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE' around the perimeter and the number '13210' at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem depicting a landscape with a church and a tree.



Saint Rémy, le 13 avril 2026

Mr le maire,

Je me permets de revenir vers vous concernant la modification du PLU

Nous avons acheté ce bâtiment en 1998 à Novartis (une unité de semences et graines qui était à l'abandon avec cet entrepôt) Nous y conditionnons de la pomme de terre depuis 2000

Notre activité représente environ 3/4 camions jour expédiés en sachant qu'en période de récolte (fin Août) nous remplissons notre stockage qui de fait augmente le flux temporairement mais le diminue sur d'autres mois et avons peu de déchets sur le triage de nos pommes de terre 1 kg rentré = 0.8 kg sorti emballé 0.2 kg à destination de l'alimentation animale

Nous avons une structure de condiments à Mallemort que nous avons achetée en 2017 et que nous désirons rapatrier sur St Rémy depuis minimum 4 ans.
Celle-ci expédie environ 50 tonnes jour (2 camions) et emploie environ 25 personnes

Nous imaginons une structure globale de **50 personnes**

Une difficulté routière vous aurait été évoquée, je tiens à préciser que la circulation n'a jamais été bloquée

Nous avons effectivement un petit morceau de la voie Aurélia qui est étroite
Sa largeur fait néanmoins 6m50 de large en moyenne (donc aucune gêne...)

Cette partie fait que **650 mètres** ce qui signifie un véhicule réalise ce tronçon en moins d'une minute

Nous arrivons à se croiser avec un véhicule sans problème

Au pire nous pourrions analyser une solution de réaliser un tracé direct par l'arrière de l'entrepôt avec un accès à la départementale en cas de surcharge de trafic,

Nous avons eu plusieurs contrôles Dréal et nous répondons à toutes les exigences environnementales

Il serait dommageable de bloquer le développement d'une entreprise locale pour quelques camions de plus par jour Nous ne pouvons nourrir les français sans logistique et sans camions !

Nous sommes dans le souci de respecter notre environnement et sommes dans une démarche RSE très aboutie et reste pleinement attentif à toute amélioration.

Nous sommes dans l'analyse d'un repli mais qui malheureusement nous obligerait de retirer l'activité de ce site 😞

Merci pour votre attention,

Benoît Bateman

A PROPOS DE L'ENQUÊTE

Un contexte particulier a marqué cette enquête qui s'est déroulée en pleine période électorale des municipales. Ce qui n'est jamais neutre dans le déroulement d'une enquête publique. Ce contexte s'est aussi accompagné d'un changement de Maire, avec de nouvelles désignations, donc du temps pour s'approprier le dossier d'enquête en cours et faire les ajustements nécessaires pour répondre aux observations du public et du commissaire enquêteur.

Après 33 jours d'enquête, une majorité d'avis prudents voire critiques se sont exprimés lors des permanences ou lors des consultations des Personnes Publiques Associées.

Tous ont marqué leur attachement à la qualité de vie et au patrimoine naturel et paysager du territoire. Mais il existe aussi un consensus possible sur le développement urbain à condition qu'il soit maîtrisé et justifié. Ce qui impose de mieux l'encadrer, de protéger les espaces naturels et d'anticiper les impacts (eau, équipements, trafic...).

Dans ses réponses aux observations du public, Monsieur le Maire, nouvellement élu, prend un certain nombre d'engagements qui vont dans ce sens. Il faut en prendre acte.

Cependant, ce consensus naissant, ne doit pas faire oublier **que des points de tension existent et que la vigilance reste de mise entre autres sur :**

- **La densification du tissu existant,**
- **L'arbitrage entre le développement urbain et la préservation du territoire.**

Lors de la réunion de présentation du PV de synthèse le 19 mars 2026, qui réunissait Monsieur le Maire (sortant), Madame Leguevaque (responsable du service Développement et Aménagement de l'Espace Urbain) et le commissaire enquêteur, 3 questionnements complémentaires à cette synthèse ont été abordés :

1- Concernant le projet relatif à l'exploitation agricole (parcelle IN 133 et IN 134)

La non reprise in extenso de la délibération du Conseil Municipal du 28/03/2023, les 5ème et 6ème alinéa qui étaient formulés ainsi : « permettre l'extension des exploitations agricoles en zone Npnc » et « Les adaptation mineures du règlement » ont été remplacés dans l'arrêté POL 2026-01 par « L'identification de bâtiments pouvant changer de destination » et « l'adaptation du règlement écrit ».

Pourquoi cette différence de rédaction ? Dans quel but et avec quels impacts ?

Réaction du maire sortant : surpris !!!! : *« il s'agit peut-être d'une erreur de transcription non détectée lors de l'élaboration de l'arrêté ».*

Le nouveau maire, quant à lui, dans son mémoire en réponse, nous apporte plus de précisions. Pour traiter ce dossier « Certaines contributions suggèrent un changement de zonage, consistant à reclasser ces parcelles de zone Naturelle (N) en zone agricole (A) afin de faciliter le développement de l'activité viticole. C'est une position que soutiennent les organisations

professionnelles agricoles (chambre d'agriculture et FNSEA). Mais c'est aussi une proposition qui suscite des positions contrastées et des réserves de la part de certains riverains et personnes publiques associées.

Il est rappelé qu'une telle évolution de zonage ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. Elle relèverait plutôt d'une procédure de révision.

Dans ce contexte, une solution alternative a été envisagée :

La commune préconise le changement de destination du bâtiment qui se trouve sur ces parcelles.

Selon le nouveau maire, ce positionnement permettra de concilier la volonté de la nouvelle municipalité d'accompagner les projets agricoles du territoire avec la nécessité de préserver les règles d'urbanisme.

Ainsi la page 43 de la notice identifie le bâtiment et donc les parcelles IN 133 et IN 134 comme l'un des 2 bâtiments pouvant changer de destination ».

2- Le contentieux opposant Marc Milan à René Milan, sera-t-il pour autant réglé ?

Cette bâtisse construite sans autorisation et pour laquelle il est proposé une régularisation au travers d'une solution alternative qui ne règlera certainement pas le problème mais au contraire sera source d'autres contentieux à venir.

Par ailleurs une instance juridique auprès du Tribunal correctionnel de Tarascon, audience le 29 janvier 2026, est toujours en instance avec un rendu prévu fin avril 2026.

Aux questions posées ce 19 mars :

- Qu'elles sont vos intentions sur ce dossier ?
- Son retrait du projet de modification 2 peut-il être envisagé ?

A ces deux questions, le 19 mars nous n'avons reçu pas de position claire.

Le 16 avril le nouveau maire répond :

Dans ce cadre, la commune a fait le choix de maintenir l'inscription de ce bâtiment parmi ceux susceptibles de changer de destination, afin de permettre l'évolution du projet dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Toutefois, il est précisé que :

- Cette inscription ne vaut ni autorisation d'urbanisme, ni validation du projet en tant que tel ;
- La mise en œuvre effective du projet demeurera subordonnée au respect de l'ensemble des réglementations applicables, notamment celles issues du Code de l'urbanisme et des décisions juridictionnelles à intervenir ;
- Les autorisations d'urbanisme qui pourraient être sollicitées feront l'objet d'une instruction au cas par cas, au regard des règles en vigueur à la date de leur dépôt.

Ce positionnement permet de concilier la volonté de la nouvelle municipalité d'accompagner les projets agricoles du territoire avec la nécessité de préserver un cadre juridiquement sécurisé.

3- Concernant le projet de STECAL As2 : l'extension de l'entreprise TERREA Vitalis ?

- Quelles sont les réponses que vous apportez aux demandes du Collectif constitué de riverains que vous avez rencontré le 04 mars dernier ?

- Quelles sont les réponses que vous apportez aux observations de Maître Geoffret représentant Mme Joan De Mouchy qui nous ont été adressées le 09 mars par mail ?

Ce projet a fait l'objet de nombreuses observations et réactions. Un collectif des riverains opposés à l'extension de cette usine s'est constitué pour défendre les intérêts individuels et collectifs dans le cadre d'une mise en danger des riverains et de l'environnement

Réponse du nouveau maire

Le projet de STECAL As2, relatif à l'extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles, a également suscité un nombre significatif d'observations.

Au regard de ces éléments, et dans un premier temps, la collectivité avait envisagé de ne pas maintenir ce dispositif dans le cadre de la modification n°2 du PLU, afin de tenir compte des remarques exprimées et de privilégier une approche prudente.

La nouvelle municipalité a souhaité réexaminer ce dossier à la lumière des enjeux économiques et d'emploi qu'il représente pour le territoire, ainsi que des éléments complémentaires portés à sa connaissance.

En conclusion de cette première partie

Après analyse des différentes observations et propositions produites lors de cette enquête, une première impression qui servira de trame pour élaborer un avis motivé, se dégage de ce projet :

La modification n°2 du PLU de Saint Rémy de Provence, ne fait pas l'objet d'un rejet unanime, mais elle suscite des oppositions significatives et rencontre des difficultés réelles de mise en œuvre sur certains points du projet. Celles-ci tiennent principalement aux tensions entre développement urbain et préservation du cadre de vie, ainsi qu'à des contraintes techniques, foncières et réglementaires.

En définitive, le projet apparaît réalisable, mais sa réussite dépendra de la capacité des nouveaux acteurs à gérer les oppositions, sécuriser juridiquement les choix et adapter les infrastructures.

A Marseille le 24 avril 2026



Georges JAIS