



COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice 11
présents 8
votants 11

L'an Deux Mil Vingt Deux, **le lundi 11 avril à 18h00**,
Le Conseil Municipal de la Commune des BAUX-DE-PROVENCE dûment convoqué
s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Anne
PONIATOWSKI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 6 avril 2022

Etaient présents (8) : Mmes et MM., Anne PONIATOWSKI, Michel BELGUIRAL,
Mounia BANDERIER-ZAHIR, Dominique DELAIRE, Alexandre BRAGLIA, Claire NOVI,
Isabelle ACHARD, Pascal OFFRE

Absences excusées (3) : Laurent FERRAT, Jean-Benoît HUGUES, Jean RENO

Procurations (3) : Laurent FERRAT a donné procuration à Michel BELGUIRAL

Jean-Benoît HUGUES a donné procuration à Mounia BANDERIER-ZAHIR

Jean RENO a donné procuration à Anne PONIATOWSKI

Secrétaire de séance : Mounia BANDERIER-ZAHIR

DELIBERATION N°2022-19
OBJET : PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 153-11 et suivants, L. 153-31 à L. 153-33 et L. 153-35, R. 153-1 et suivants et R. 153-11 et suivants,

Considérant la délibération du 22 décembre 2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation,

Considérant la délibération du 10 juin 2015, prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire communal au travers notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). C'est en outre un outil réglementaire qui, à l'échelle de la Commune, fixe les règles et modalités de mise en œuvre de ce projet, en définissant l'usage des sols.

REÇU EN PREFECTURE

Le 12/04/2022

REÇU EN PREFECTURE

99_DE-013-211300 Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

Par délibération n°2015-57 du 10 juin 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS en PLU.

La procédure d'élaboration du PLU a démarré en 2016 et a été mise en pause avant mise à enquête publique au printemps 2018, afin de permettre la mise en place du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le POS étant devenu caduque au 26 mars 2017, la Commune des Baux est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017.

Il convient aujourd'hui de reprendre la procédure, afin d'aboutir à un PLU pensé pour les locaux et pour les nombreux visiteurs, avec un centre-bourg à redynamiser, et un cadre exceptionnel à préserver. L'enjeu sera de trouver l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine naturel et bâti, et donc maintien des paysages.

Dans ce contexte, Madame le Maire présente la nécessité pour la Commune, à travers le PLU :

- d'intégrer les normes juridiques de la loi SRU, Grenelle II, ALUR et Climat,
- de réaliser un outil de prospective et de planification au niveau communal mettant en cohérence les différentes politiques communales, notamment en termes d'urbanisme, de patrimoine, d'habitat, d'équipements, de déplacements, de risques.
- De transcrire dans son PLU la Directive Paysagère des Alpilles (DPA)

Le PLU sera construit autour de trois axes, fixant le cadre de son développement :

- Vivre aux Baux, petite commune rurale au cœur des Alpilles
- Accueillir aux Baux des flux touristiques conséquents dans un espace communal aménagé, apaisé, ouvert
- Valoriser la ressource locale et promouvoir une économie moderne, durable

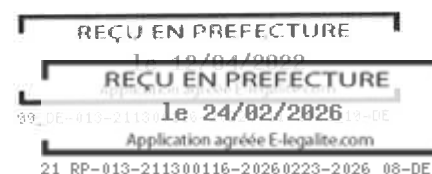
Les orientations définies ci-dessus constituent la phase actuelle de réflexion communale. Elles pourront être amenées à évoluer, complétées, éventuellement revues au regard des études liées à l'élaboration du PLU et de la concertation. Ces modifications seront justifiées dans les pièces constitutives du PLU.

Madame le Maire expose la nécessité d'engager une procédure de concertation associant tout au long de la procédure, les habitants, associations locales et autres personnes concernées. Elle sera organisée selon les modalités suivantes :

- Réunions publiques (deux a minima)
- Articles dans le bulletin municipal,
- Points d'information sur le site internet communal et via les réseaux sociaux
- Mise en place d'un espace dédié sur le site internet communal permettant d'accéder à divers documents, et la possibilité d'écrire à la mairie, par voie postale ou mail, pour poser des questions, émettre des remarques et des propositions sur le projet, tout au long de la démarche.

Le public sera informé de la tenue des réunions publiques et des ateliers thématiques par les voies de communications habituelles de la commune : bulletin municipal, site internet de la commune, réseaux sociaux et courrier.

L'exposé entendu
Le Conseil Municipal,



Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

PRESCRIT la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence, conformément aux articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et suivants du code de l'urbanisme,

FIXE, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation telles que décrites ci-dessus,

SOLLICITE de l'Etat, conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, une dotation pour compenser les dépenses nécessaires à l'élaborations du PLU,

AUTORISE Madame le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la procédure d'élaboration du PLU,

DIT que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus et ont les délibérants signé.

Pour extrait conforme

Le Maire,

Anne PONIATOWSKI



REÇU EN PREFECTURE

Le 12/04/2022

REÇU EN PREFECTURE

99_DE-013-211300 Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

REÇU EN PREFECTURE

le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE



COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice 11
présents 9
votants 11

L'an Deux Mil Vingt Trois, le **mardi 18 juillet à 17h30**,
Le Conseil Municipal de la Commune des BAUX-DE-PROVENCE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Anne PONIATOWSKI, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : le 12 juillet 2023

Etaient présents (9) : Mmes et MM., Anne PONIATOWSKI, Laurent FERRAT, Michel BELGUIRAL, Jean-Benoît HUGUES, Dominique DELAIRE, Claire NOVI, Isabelle ACHARD, Jean RENO, Pascal OFFRE,

Absences excusées (2) : Mounia BANDERIER-ZAHIR, Alexandre BRAGLIA,

Procurations (2) : Mounia BANDERIER-ZAHIR a donné procuration à Jean-Benoît HUGUES
Alexandre BRAGLIA a donné procuration à Pascal OFFRE

Secrétaire de séance : Jean RENO

DELIBERATION N° 2023-31

OBJET : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DES BAUX-DE-PROVENCE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le code de l'urbanisme, ses articles L101-2 à L101-3, L151-1 et suivants et R151-1 et suivants, et notamment l'article L153-12,
VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement,
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
VU la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,
VU la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

REÇU EN PREFECTURE

le 19/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

93_DE-013-21130018-20230719-1-DE
le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

Vu la Délibération n°2022-19 portant prescription de l'élaboration du PLU

Madame le Maire,

Propose de débattre du projet d'aménagement et de développement durables, document central du PLU, qui met en perspective l'avenir du territoire communal et définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les douze prochaines années (2024-2035).

Rappelle que le PADD indique

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Précise qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre de la loi Climat Résilience et pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Qu'il est un document de référence dans lequel la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement écrit et graphique.

Que, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'organise autour de deux grandes orientations :

Axe n°1 : conserver le cadre de via paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel des Baux-de-Provence

- Pérenniser les paysages emblématiques des Alpilles,
- Assurer et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du bâti existant et des futurs aménagements,
- Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques,
- Adapter le territoire au changement climatique et modérer la consommation d'espaces,

Axe n°2 : maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

- Maintenir les espaces agricoles et développer les activités agricoles et pastorales,
- Accompagner l'économie locale rurale et touristique vers un modèle durable
- Organiser et cadrer les flux et améliorer les mobilités toutes saisons confondues
- Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil très limitées du territoire et au caractère atypique de la commune
- Gérer et anticiper les risques et les besoins en ressources naturelles et équipements pour sécuriser le territoire

REÇU EN PREFECTURE

Le 19/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

L'exposé entendu,
Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Baux-de-Provence, en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

DIT que le PADD tel qu'il a été débattu est annexé à la présente délibération

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus et ont les délibérants signé.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI



REÇU EN PREFECTURE

le 19/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

39_DE-013-211300116-24/02/2026 1-DE

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

REÇU EN PREFECTURE

le 19/07/2023

REÇU EN PREFECTURE

93_DE-013-21130 le 24/02/2026 3-DE

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE



COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice 11
présents 9
votants 10

L'an Deux Mil Vingt Cinq, le **mercredi 2 juillet à 18h00**,
Le Conseil Municipal de la Commune des BAUX-DE-PROVENCE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Anne PONIATOWSKI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 25 juin 2025

Etaient présents (9) : Mmes et MM., Anne PONIATOWSKI, Laurent FERRAT, Jean-Benoît HUGUES, Mounia BANDERIER ZAHIR, Dominique DELAIRE, Claire NOVI, Isabelle ACHARD, Jean RENO, Pascal OFFRE

Absences excusées (2) : Michel BELGUIRAL, Alexandre BRAGLIA

Procurations (2) : Michel BELGUIRAL a donné procuration à Jean-Benoît HUGUES
Alexandre BRAGLIA a donné procuration à Pascal OFFRE

DELIBERATION N° 2025-25
OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame le Maire rappelle la nécessité pour Les Baux-de-Provence d'intégrer dans son document de planification urbaine les principes du développement respectueux de l'environnement et plus précisément les enjeux suivants :

- Intégrer les normes juridiques des lois SRU, Grenelle II, ALUR, Climat et Résilience,
- Réaliser un outil de prospective et de planification au niveau communal mettant en cohérence les différentes politiques communales, notamment en termes d'urbanisme, de patrimoine, d'habitat, d'équipements, de déplacement, de risques,
- Transcrire dans son PLU la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).

Le PLU a été construit autour de 3 axes fixant le cadre du développement :

- Vivre aux Baux, petite commune rurale au cœur des Alpilles,
- Accueillir aux Baux des flux touristiques conséquents dans un espace aménagé, apaisé et ouvert,
- Valoriser la ressource locale et promouvoir une économie moderne et durable.

La délibération n°2015-57 du 10 juin 2015, reprise dans la délibération n° 2022-19 du 22 avril 2022, prescrivait l'élaboration du PLU avec pour objectifs de :

- Lutter contre l'étalement urbain et planifier une gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation de la Cité, du Vallon de la Fontaine et du quartier du Chevrier,
- Utiliser de façon économe les espaces naturels, préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protéger les sites, milieux et pays

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/07/2025

REÇU EN PREFECTURE

90_DE-013-211300116-20250702-2025_25_3-0

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

- Sauvegarder le centre historique et le patrimoine bâti remarquables,
- Valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de la commune,
- Assurer une mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat,
- Prévoir les infrastructures et les équipements publics touristiques, sportifs, scolaires, culturels et d'intérêt général permettant de répondre aux besoins présents et futurs des Bausseus et des visiteurs,
- Organiser et fluidifier les déplacements, développer les réseaux de transports collectifs et de communications électroniques,
- Améliorer les performances énergétiques et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, les ressources naturelles, la biodiversité, les écosystèmes, les espaces naturels et les continuités écologiques, et permettre leur remise en état,
- Prévenir les pollutions et nuisances de toute nature ainsi que les risques naturels prévisibles.

Madame le Maire précise que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) débattu en conseil municipal le 17 juillet 2023 s'organise autour de deux grandes orientations :

- **AXE n° 1 : Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel des Baux-de-Provence**
 - *Pérenniser les paysages emblématiques des Alpilles,*
 - *Assurer et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du bâti existant et des futurs aménagements,*
 - *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques,*
 - *Adapter le territoire au changement climatique en modérant la consommation d'espaces.*
- **AXE n° 2 : Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable :**
 - *Maintenir les espaces agricoles et développer les activités agricoles et pastorales,*
 - *Accompagner l'économie locale rurale et touristique vers un modèle durable,*
 - *Organiser et cadrer les flux, améliorer les mobilités toutes saisons confondues,*
 - *Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil très limitée du territoire et au caractère atypique de la commune,*
 - *Gérer et anticiper les risques et les besoins en ressources naturelles et en équipements pour sécuriser le territoire.*

Le PLU comporte 2 tomes déclinant les pièces du projet conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme :

- **Tome I :** Rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, résumé non technique), PADD, OAP, règlement écrit et graphique
- **Tome II :** servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires et diverses.

La délibération n° 2015-57 déclinait aussi les modalités de la concertation dont le bilan figure en annexe à la présente délibération. Sa mise en œuvre visait les habitants, les associations locales et autres personnes intéressés avec notamment :

- Des moyens d'information générale au travers d'affichages publics, d'articles dans la presse locale et le bulletin municipal, informations sur le site de la commune,
- Des moyens mis à disposition du public pour s'exprimer grâce à des réunions publiques d'information, un registre des observations mis à disposition à l'accueil de la mairie, le recueil des courriers et messages déposés par toute personne intéressée, les rencontres et permanences des élus pour toute entrevue sollicitée.



Les habitants et usagers ont pu s'exprimer et prendre connaissance de l'avancement du PLU lors des temps forts de son élaboration, notamment en réunions publiques et grâce aux divers supports d'information mis à disposition.

L'élaboration du PLU s'est aussi réalisée en concertation avec les Personnes Publiques Associées qui, lors des comités techniques et de pilotage, ont permis de faire évoluer le projet grâce à leurs observations constructives.

Ainsi, au terme de cette construction collaborative et d'une concertation conduite tout au long de la procédure, le projet de PLU et le bilan de la concertation sont aujourd'hui prêts à être arrêtés.

Les observations émises ayant été prises en compte dans le projet d'élaboration du PLU, le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame le Maire, est prêt à délibérer :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2122-29,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 101-1 et suivants, L 102, L 103-2 à L 103-6, L 104-1 à L 104-5, L 131-4 à L 131-5, L 151-1 à L 153-35, R 104-1 et R 104-2, R 104-8 et R 104-9, R 104-28 à R 104-33, R 151-1 à R 151-53, R 153-3 à R 153-7, R 251-23 et R 153-1 à R 153-12,

VU le Code l'Environnement et notamment ses articles L 1222-4, R 122-17 relatifs à l'évaluation environnementale des différents schémas, plans et programmes,

VU la loi n°1993-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (UH),

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL),

VU la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle I),

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II),

VU la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

VU la loi n°2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, (ALUR),

VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 octobre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience),

REÇU EN PREFECTURE

Le 09/07/2025

REÇU EN PREFECTURE

91_DE-013-211300116-20250702-2025_08_0

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

VU le décret n° 2007-779 du 10 mai 2007 approuvant la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par (DTA),

VU le décret n°2007-21 du 4 janvier 2007 approuvant la Directive Paysagère des Alpilles (DPA),

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 par le Préfet de la Région Sud,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles approuvé le 13 avril 2019 et mise en révision le 20 juin 2023,

VU l'arrêté du 5 juillet 2019 portant classement du Site Patrimonial Remarquable des Baux-de-Provence suivant le périmètre approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2018,

VU la délibération n°2024-74 du Conseil Municipal en date du 4 décembre 2024 approuvant le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) des Baux-de-Provence,

VU La délibération n° 2015-57 du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour transformation en Plan Local d'Urbanisme,

VU l'élaboration du Plan Local d'urbanisme prescrite par Délibération du conseil municipal du 11 avril 2022 et la tenue du débat relatif à l'arrêt du PADD le 17 juillet 2023,

VU la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du PLU et dont le bilan est annexé à la présente délibération,

VU les différentes pièces composant le projet de PLU et son dossier complet constituant une annexe de la présente délibération,

Madame Isabelle ACHARD étant concernée au niveau professionnel par une évolution de zonage, sort de la pièce, ne participe pas au débat et au vote.

L'exposé entendu,
Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

ARRETE le bilan de la concertation publique, tel qu'exposé ci-avant et détaillé en annexe de la présente délibération.

ARRETE le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

SOUMET pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées et organisme mentionnées aux article L 132-7 et L 153-19 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une publication sur le site internet de la Commune et sera transmise à Monsieur le Préfet.



AUTORISE Madame le Maire à signer toute pièce relative à cette délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus et ont les délibérants signé.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI



REÇU EN PREFECTURE

le 09/07/2025

REÇU EN PREFECTURE

90_DE-013-211300116-20250709-2025_25_3-0

le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE

REÇU EN PREFECTURE

REÇU EN PREFECTURE

Application agréée E-legalite.com

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE



Folio 2025/48

ARRÊTÉ N° 2025-40

**PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Madame le Maire des Baux de Provence,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5211-9 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L 153-19 et R 153-8 à R 153-10,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-2 à R 123-27 relatifs à l'enquête publique,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2022-19 en date du 11 avril 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux de Provence et définissant les orientations d'aménagement poursuivies par la commune ainsi que les modalités de la concertation auprès du public,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2023-31 portant sur la tenue en séance du 18 juillet 2024 du débat sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2025-25 en date et du 2 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la notification du dossier de PLU arrêté aux personnes publiques associées le

VU la notification du projet de PLU arrêté à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 16 juillet 2025,

VU la décision du Tribunal Administratif de Marseille n° E25000099/13 en date du 14 octobre 2025 portant désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique du PLU des Baux de Provence,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Baux de Provence, règlement qui permet d'adapter la Réglementation Nationale d'Urbanisme (RNU) aux spécificités du territoire communal.

ARTICLE 2 - Monsieur Nouridine ASSAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif pour procéder à l'enquête publique décrite ci-dessus.

REÇU EN PREFECTURE

le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE-

ARTICLE 3 - Ladite enquête se tiendra à compter du lundi 3 novembre 2025 à 9h00 jusqu'au mercredi 3 décembre 2025 à 17h00 inclus, en salle du conseil de la Mairie des Baux-de-Provence, Hôtel de ville - 13520 Les Baux-de-Provence, soit pendant 30 jours consécutifs.

ARTICLE 4 - Les pièces constitutives du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la Mairie des Baux-de-Provence (Hôtel de ville - 13520 Les Baux-de-Provence) pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement consigner ses observations dans le registre d'enquête ou les adresser par écrit (par courrier : Madame le Maire, Hôtel de Manville - 13520 Les Baux-de-Provence ; par mail : accueil-mairie@lesbauxdeprovence.com) à l'attention de Monsieur Nouridine ASSAS, qui les visera et les annexera au registre d'enquête. Le dossier d'enquête publique sera également mis en ligne sur le site officiel de la commune des Baux-de-Provence <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.fr/> onglet Vie Communale.

ARTICLE 5 - Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour y recevoir ses observations dans la salle du conseil de la mairie des Baux-de-Provence, Hôtel de ville - 13520 Les Baux-de-Provence, lors des permanences suivantes :

- Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 24 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 3 décembre 2025 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 6 - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pour toute la durée de celle-ci, le présent arrêté sera affiché sur les panneaux destinés à l'affichage de la Mairie. Il sera également mis en ligne sur le site officiel de la commune des Baux-de-Provence, <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.com/> onglet Vie Communale.

ARTICLE 7 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui, dans un délai d'un mois, transmettra au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique. Ils seront également consultables sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 8 - A la suite de l'enquête publique, et après une éventuelle modification pour tenir compte des avis et observations émis par les services consultés ou lors de l'enquête, le PLU sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les Baux-de-Provence, le 14 octobre 2025,

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI



Handwritten signature of Anne Poniatowski in blue ink.

Le Maire :
certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire
de cet acte à compter de sa notification.
Notification le :



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Madame la Maire des BAUX-DE-PROVENCE a ordonné, par arrêté n°2025 - 40 du 14 octobre 2025, l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A ce titre, Monsieur Nourdine ASSAS a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Marseille pour procéder à l'enquête publique décrite ci-dessus.

L'enquête se déroulera à la mairie des BAUX-DE-PROVENCE, du lundi 3 novembre 2025 à 9h00 jusqu'au mercredi 3 décembre 2025 à 17h00.

Les pièces constitutives du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la Mairie des Baux-de-Provence (Hôtel de Manville - 13520 Les Baux-de-Provence) pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement consigner ses observations dans le registre d'enquête ou les adresser par écrit (par courrier : Mairie des Baux-de-Provence, Hôtel de ville - 13520 Les Baux-de-Provence ; par mail : accueil-mairie@lesbauxdeprovence.fr) à l'attention de Monsieur Nourdine ASSAS, qui les visera et les annexera au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique sera également mis en ligne sur le site officiel de la commune des Baux-de-Provence <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.fr/>, onglet municipalité > urbanisme > PLU

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :

- Mercredi 5 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 24 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 3 décembre 2025 de 9h00 à 12h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en mairie des Baux-de-Provence, et sur internet à l'adresse suivante : <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.fr/> onglet Vie Communale à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE

Prolongation d'Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Madame la Maire des BAUX-DE-PROVENCE a ordonné, par arrêté n°2025 - 40 du 14 octobre 2025, l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A ce titre, Monsieur Nourdine ASSAS a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Marseille pour procéder à l'enquête publique décrite ci-dessus.

Suite à une erreur matérielle dans l'adresse mail indiquée dans l'avis d'enquête publique initial, l'enquête qui s'est déroulée à la mairie des BAUX-DE-PROVENCE du lundi 3 novembre 2025 jusqu'au mercredi 3 décembre 2025 est prolongé jusqu'au lundi 15 décembre 2025 à 16h00.

Les pièces constitutives du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la Mairie des Baux-de-Provence (Hôtel de Manville - 13520 Les Baux-de-Provence) pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement consigner ses observations dans le registre d'enquête ou les adresser par écrit (par courrier : Mairie des Baux-de-Provence, Hôtel de ville - 13520 Les Baux-de-Provence ; par mail : accueil-mairie@lesbauxdeprovence.com) à l'attention de Monsieur Nourdine ASSAS, qui les visera et les annexera au registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique sera également mis en ligne sur le site officiel de la commune des Baux-de-Provence <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.fr/>, onglet municipalité > urbanisme > PLU

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en mairie des Baux-de-Provence, et sur internet à l'adresse suivante : <https://www.mairie-lesbauxdeprovence.fr/> onglet Vie Communale à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PROJET
DE PLU DE LA COMMUNE DES BAUX DE PROVENCE**

DU 3 NOVEMBRE AU 15 DECEMBRE 2025



Le château des Baux

PREMIERE PARTIE - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
NOURDINE ASSAS

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence **RECU EN PREFECTURE**
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS commissaire enquêteur **le 24/02/2026**
Application agréée E-legalite.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I/ PREAMBULE.....	4
I.1 Contexte territorial et administratif de la commune des Baux-de-Provence	
I.2 Généralités sur le projet	
I.3 Modalités de la concertation publique – Historique des réunions publiques	
II/ CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
II.1 Objet de l'enquête	
II.2 Cadre juridique	
II.3 Désignation du commissaire enquêteur	
III/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
III.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête.	
III.2 Durée de l'enquête	
III.3 Modalités d'information du public	
III.4 Réunion avec le porteur du projet	
III.5 Visite des lieux	
III.6 Permanences du commissaire enquêteur	
III.7 Climat général de l'enquête	
IV/ DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
IV.1 Contenu du dossier	
IV.2 Analyse des pièces constitutives du dossier de PLU	
V/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	16
V.1 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
V.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA	
VI/ OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	18
VI.1 Registre et contributions	
VI.2 Synthèse des observations-remarques-contributions	
VI.3 Analyse détaillée des observations – PV de synthèse	
VII/ ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DES BAUX DE PROVENCE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES DU PORTEUR DU PROJET.....	25
LISTE DES ANNEXES.....	33

I/ PREAMBULE

I.1 Contexte territorial et administratif de la commune

Situés dans le département des Bouches-du-Rhône, les Baux-de-Provence se nichent au cœur des Alpilles, là où les corniches affrontent par leur verticalité l'ouverture vers les basses terres de Maussane-les-Alpilles/Paradou, le Rocher avançant en proue au-dessus du sillon des vallons et de la plaine d'Entreconque où dominent la vigne et l'olivier. La commune des Baux-de-Provence fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA) qui compte 10 communes et 27 836 habitants en 2019.

Localisation de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles



La CCVBA a élaboré un Schéma de Développement Economique pour les années 2015-2020 et mis en place un Schéma de mutualisation des services (délibération du 15 décembre 2015).

La commune fait aussi partie du Pays d'Arles véritable « poumon vert du département » qui regroupe près de 160 000 habitants sur un territoire de 220 000 hectares, dont 60 % situés dans les Parcs naturels régionaux de Camargue et des Alpilles.

Les Baux sont aussi compris dans le SRADDET PACA (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) arrêté le 15 octobre 2019. Ce schéma stratégique fixe des objectifs sur plusieurs thématiques comme l'égalité entre les territoires, le développement, l'environnement, les transports, la lutte contre le changement climatique, la restauration de la biodiversité, l'économie ou le désenclavement des territoires ruraux.

I.2 Généralités sur le projet

Le projet de Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence a pour objectif principal de doter la commune d'un document d'urbanisme adapté à un territoire d'exception, caractérisé par un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable et par une forte attractivité touristique.

Il vise à **maîtriser strictement le développement urbain**, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en assurant la **préservation des paysages emblématiques du massif des**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alpilles et du cadre de vie communal. Le PLU affirme une volonté de protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des structures paysagères et des vues remarquables.

Le document s'attache également à encadrer les évolutions du bâti existant et les projets ponctuels, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'assurer leur **insertion paysagère et architecturale** et leur compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans l'ensemble, le projet de PLU traduit une démarche de **développement mesuré et maîtrisé**, privilégiant la préservation du patrimoine et des paysages tout en répondant de manière encadrée aux besoins communaux.

Il a pour objectif de définir les règles d'utilisation des sols et les orientations d'aménagement de la commune pour les années à venir, dans un contexte territorial et paysager exceptionnel, au cœur du massif des Alpilles.

La commune se caractérise par un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable, ainsi que par une forte attractivité touristique. Le PLU vise avant tout à **préservé durablement ce cadre exceptionnel**, tout en permettant une évolution mesurée et maîtrisée du territoire. Les possibilités de construction nouvelle sont strictement encadrées afin d'éviter toute urbanisation excessive ou diffuse. Le PLU prend également en compte les **enjeux environnementaux**, notamment la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages, dans le respect des documents de protection et de planification applicables au territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations communales, qui sont ensuite traduites dans le règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Ces dernières précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs afin de garantir la qualité des projets et leur bonne intégration paysagère et environnementale.

Dans son ensemble, le projet de PLU traduit une volonté de **développement maîtrisé et respectueux du territoire**, visant à concilier protection du cadre de vie, valorisation du patrimoine et réponse encadrée aux besoins communaux, dans un souci de durabilité et d'intérêt général.

I.3 Modalités de la concertation publique – Historique des réunions publiques

Les choix ont été présentés et discutés avec les acteurs locaux et le public, notamment lors de réunions publiques et de débats en conseil municipal. Cette démarche participative vise à assurer la transparence et l'adhésion collective au projet.

1. Réunions publiques et présentation du projet

- Une réunion publique a été organisée le 27 avril 2023 pour présenter le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux habitants et aux acteurs locaux. Cette réunion a permis d'exposer les grandes orientations du PLU et de recueillir les premières réactions du public.

- Une seconde réunion publique s'est tenue le 4 mars 2025 pour présenter la stratégie globale d'aménagement à horizon 12 ans, ainsi que les choix retenus pour le PLU. Cette réunion a été l'occasion de partager les avancées du projet et d'échanger avec les participants.

2. Concertation avec les personnes publiques associées

- Le projet a été présenté aux personnes publiques associées (DDTM, Pays d'Arles, Conseil Départemental, Chambre d'agriculture, SDIS, etc.) lors de réunions dédiées, notamment le 27 avril 2023. Ces échanges ont permis d'intégrer les avis et recommandations des institutions concernées dans l'élaboration du PLU.

3. Débat en conseil municipal

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• Le PADD a fait l'objet d'un débat en séance du Conseil Municipal du 18 juillet 2023, où les élus ont discuté et validé les deux grandes orientations du projet : la préservation du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique.

4. Objectifs de la concertation

• Assurer la transparence du processus d'élaboration du PLU.
• Recueillir les avis et suggestions des habitants, des acteurs socio-économiques et des institutions.

• Favoriser l'adhésion collective au projet et garantir sa légitimité.

En résumé, la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence a été menée à travers des réunions publiques, des échanges avec les institutions et un débat en conseil municipal, visant à intégrer les attentes locales et à assurer la cohérence du projet avec les enjeux du territoire.

I.4 Détails sur les retours ou les ajustements issus de cette concertation

Les retours et ajustements issus de la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence (2023-2025) s'articulent autour des éléments suivants :

1. Modalités de la concertation

• Plusieurs canaux ont été ouverts pour recueillir les avis : réunions publiques (notamment les 27 avril 2023 et 4 mars 2025), information dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux, ainsi qu'un espace dédié en ligne pour consulter les documents et poser des questions ou faire des propositions par mail ou courrier

• La mairie a mis en place un registre numérique et physique pour recueillir les remarques et suggestions tout au long de la démarche.

2. Principaux retours et ajustements

• **Préservation du patrimoine et des paysages** : Les habitants et acteurs locaux ont insisté sur la nécessité de renforcer la protection des paysages emblématiques des Alpilles et du bâti traditionnel. Cela a conduit à des ajustements dans le zonage et les règles d'urbanisme pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et favoriser l'intégration paysagère

• **Adaptation au changement climatique** : Les retours ont souligné l'importance de mieux prendre en compte les risques naturels (inondations, incendies) et la nécessité de végétaliser les espaces publics. Ces remarques ont été intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation, avec une attention particulière portée sur la gestion de l'eau et la prévention des risques

• **Modération de la consommation d'espaces** : La concertation a confirmé la volonté de limiter l'étalement urbain et de privilégier la densification douce, notamment dans les hameaux existants. Cela s'est traduit par des règles plus strictes en zone naturelle et agricole

• **Création du Site Patrimonial Remarquable** : La procédure du PLU a été suspendue en 2024 pour permettre l'approbation du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), en réponse aux attentes fortes exprimées lors de la concertation.

Les effets du classement au titre du SPR :

- Obligation d'une prise en compte dans la définition des documents d'urbanisme ;
- Expertise de l'architecte et avis conforme des Bâtiments de France pour les

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

travaux sur les immeubles situés dans le périmètre du SPR ;

- Possibilité d'avantages fiscaux et d'aide pour les travaux.

Le SPR classé par arrêté du 5 juillet 2019 a le caractère d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Son Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé par délibération du conseil municipal du 4 décembre 2024 le complète et s'impose au PLU.

3. Bilan et suite donnée

Après trois ans de travail et de concertation, le projet de PLU a été arrêté par délibération du 2 juillet 2025, intégrant les ajustements issus des échanges avec le public, l'État et les acteurs locaux.

En résumé, la concertation a permis d'affiner le projet pour mieux répondre aux attentes locales en matière de préservation du patrimoine, d'adaptation climatique et de sobriété foncière. Les ajustements ont été intégrés dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

La commune s'est particulièrement investie dans cette procédure de concertation obligatoire, et a mis en œuvre les moyens nécessaires : pour donner à ses administrés une information continue, détaillée et transparente pour leur permettre de s'exprimer.

II/ CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune des **Baux-de-Provence**, arrêté par délibération du Conseil municipal. L'enquête publique a pour objet :

- d'informer le public sur le contenu du projet de PLU ;
- de recueillir les observations et propositions du public ;
- d'éclairer l'autorité compétente avant l'approbation du document.

II.2 Cadre juridique

L'enquête publique est conduite conformément notamment aux dispositions :

- du Code de l'urbanisme (articles L.153-19 et suivants) ;
- du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants)
- de l'arrêté municipal **2025-40** prescrivant l'enquête publique.

II.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° **E25000099/13** de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille en date du 13 octobre, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

III/. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal **2025- 40** en date du **14 octobre 2025** de **madame le Maire des Baux de Provence**.

III.2 Durée de l'enquête

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée du 3 novembre au 15 décembre 2025 inclus, soit une durée de 44 jours consécutifs. Au départ, l'enquête devait se terminer le 3 décembre 2025 mais par prévenance, suite à une erreur matérielle dans l'adresse mail de la commune indiquée dans l'avis d'enquête publique, j'ai décidé de prolonger la durée de l'enquête publique de 10 jours, à savoir jusqu'au lundi 15 décembre à 16h00 (premier jour ouvré). Le Tribunal a été averti de cette prolongation par e-mail le 3 décembre 2025.

III.3 Modalités d'information du public

L'information du public a été assurée par :

- affichage en mairie et sur les lieux habituels ;
- publication d'avis dans la presse locale ;
- publication de l'avis de prolongation de l'enquête publique
- publication sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du dossier en mairie et sous forme dématérialisée.

III.4 Réunions avec le porteur du projet

Le 3 novembre 2025, une réunion a été organisée avec le porteur de projet dans la salle du conseil municipal de la mairie des Baux de Provence. Etaient présents lors de cette réunion : Mme Poniatowski maire des Baux, madame Doucet responsable aménagement, M. Belguiral adjoint urbanisme et travaux et M. Quairel directeur des services.

Lors de cette réunion nous avons abordé les différents thèmes de ce projet de PLU et notamment le projet de l'OAP du Chevrier très controversé et contesté par les associations « collectif du Chevrier » et « ligue de défense des Alpilles - LDA ».

Le 12 janvier 2026 de 14h à 15h30, une réunion a été organisée par le porteur du projet lors de la remise du mémoire en réponse au PV de synthèse transmis le 22 décembre 2025 par voie électronique. Nous avons abordé les différentes réponses de la commune aux avis des PPA et aux doléances du public et notamment le problème de l'OAP du Chevrier.

III.5 Visite des lieux

Il n'y a pas eu de visite de la commune, lors du rendez-vous préparatoire du 3/11/2025. Nous avons par contre fait une visite rapide de la route de Carita qui dessert le lotissement du Chevrier avec madame Doucet et M. Quairel le 24 novembre 2025 après la troisième permanence.

Toutefois, le commissaire enquêteur a été convié par l'association **Collectif du Chevrier** représentée par Mrs. Lecocq et Papachristou à visiter le secteur du Chevrier et notamment l'OAP (visite du Tennis et des places de parking actuelles) prévue par la commune, le 27 novembre 2025 de 10h30 à 12h30. Cela a également été l'occasion de rencontrer de nombreux riverains concernés par cette OAP. Nous avons visité le secteur de l'ancienne maison de retraite ainsi que le parking créé illégalement d'après le collectif du Chevrier (action en justice en cours Cf. contributions de M. Bisch) et le projet futur d'accès à ce parking entre deux parcelles d'oliviers classées ; on constate une pente assez raide de ce futur accès. Nous avons pu constater que ce secteur était situé en pleine zone forestière encerclé de pins.

III.6 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairie des Baux-de-Provence aux dates et horaires suivants :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dates	Lieu	Horaires
Mercredi 5 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Vendredi 14 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Lundi 24 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 -12h00
Mercredi 3 décembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 -12h00

III.7 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en de très bonnes conditions d'organisation et d'accueil de la part de la commune des Baux de Provence siège de l'enquête (Salle du conseil municipal).

Il n'a pas été relevé d'évènement ou attitude particulière pendant la durée de l'enquête.

L'accueil en Mairie a été courtois, il en est de même pour le public concerné par l'enquête.

IV. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

IV.1 Contenu du dossier

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique est constitué de l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les orientations d'aménagement et les règles d'utilisation des sols sur le territoire communal, dans un contexte marqué par de fortes contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales.

Le dossier mis à disposition du public comprenait notamment :

- les rapports de présentation ainsi que le résumé non technique ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le règlement écrit et graphique ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les Annexes ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale.

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce centrale du dossier. Il comprend :

- **Un diagnostic territorial** détaillé portant sur :
 - la situation géographique et paysagère de la commune,
 - le cadre patrimonial exceptionnel (Site Patrimonial Remarquable, paysages remarquables),
 - les données démographiques, économiques et touristiques,
 - l'occupation du sol et le bâti existant,
 - les réseaux, déplacements et stationnement,
 - les risques naturels, notamment le risque incendie et les risques hydrauliques.
- **Une analyse de l'état initial de l'environnement**, intégrant :
 - les milieux naturels et agricoles,
 - la biodiversité,
 - les continuités écologiques,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- les zones à enjeux environnementaux forts.
- **La justification des choix retenus :**
 - zonage,
 - règlement,
 - orientations d'aménagement,
 - au regard des objectifs de protection du site, de maîtrise de l'urbanisation et de développement communal.

Le rapport de présentation expose également la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SCoT, PNR, Directive Paysagère).

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les **orientations générales du projet communal**, sans valeur réglementaire directe, mais servant de cadre de cohérence à l'ensemble du PLU.

Il s'articule autour de grands axes, notamment :

- la préservation du patrimoine paysager et architectural,
- la maîtrise de l'urbanisation et de la fréquentation touristique,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- l'amélioration du cadre de vie et des déplacements,
- la valorisation du bâti existant.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP traduisent spatialement et opérationnellement certaines orientations du PADD. Elles concernent des secteurs spécifiques identifiés comme à enjeux, notamment :

- des secteurs d'habitat,
- des secteurs soumis à des contraintes particulières (paysage, accès, risques),
- des secteurs nécessitant une approche globale d'aménagement.

Les OAP définissent :

- les principes d'organisation spatiale,
- les modalités de desserte,
- les intentions paysagères,
- les objectifs de densité et de programmation.

4) Le règlement écrit

Le règlement écrit constitue la **partie opposable** du PLU. Il fixe, pour chaque zone et sous-zone les règles relatives à :

- l'usage des sols,
- l'implantation des constructions,
- la hauteur,
- l'emprise au sol,
- l'aspect extérieur,
- le stationnement,
- les conditions de desserte.

Il est structuré par zones (urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A, naturelles N) et doit assurer la cohérence avec le PADD et les protections patrimoniales existantes.

5) Les documents graphiques (zonage)

Les documents graphiques précisent :

- le découpage du territoire communal en zones (U, AU, A, N),
- les sous-secteurs spécifiques,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- les périmètres de protection,
- les emplacements réservés,
- les servitudes d'utilité publique.

Ils permettent une lecture spatiale des choix du PLU et de leur application sur le territoire.

6) Les annexes

Le dossier comprend également un ensemble d'annexes réglementaires, parmi lesquelles :

- les **servitudes d'utilité publique**,
- les plans des réseaux (eau, assainissement),
- les documents relatifs aux risques naturels,
- les documents liés aux protections patrimoniales,
- les éléments de compatibilité avec les documents de rang supérieur.

7) L'évaluation environnementale

Compte tenu des enjeux environnementaux du territoire, le dossier intègre une **évaluation environnementale** analysant :

- les incidences du PLU sur l'environnement,
- les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation,
- les effets cumulés des orientations d'aménagement.

→CONCLUSION : le dossier soumis à l'enquête publique est **formellement complet**, structuré conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il présente l'ensemble des pièces nécessaires à l'information du public et à l'appréciation des choix d'aménagement proposés pour la commune des Baux-de-Provence, dans un contexte de fortes contraintes patrimoniales et environnementales.

IV.2 Analyse des pièces constitutives du dossier de PLU

1- Analyse du rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce centrale du dossier de PLU. Il présente un **diagnostic territorial approfondi**, couvrant les dimensions géographiques, paysagères, patrimoniales, démographiques, économiques et environnementales de la commune.

Le diagnostic met correctement en évidence :

- le caractère **exceptionnel et fortement contraint** du territoire,
- la présence de multiples protections (SPR, Directive Paysagère, PNR),
- les enjeux liés à la pression touristique,
- les risques naturels, en particulier le **risque incendie**.

L'état initial de l'environnement est globalement complet et bien documenté. Toutefois, plusieurs choix opérés dans le zonage et certaines OAP apparaissent **insuffisamment justifiés** au regard des contraintes identifiées dans le diagnostic, notamment :

- la traduction opérationnelle du risque incendie,
- la cohérence entre les enjeux paysagers identifiés et certaines possibilités d'urbanisation.

2- Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD expose les orientations générales du projet communal à moyen et long terme et affiche des objectifs clairs et cohérents :

- préservation du patrimoine paysager et architectural,
- maîtrise du développement urbain,
- priorité donnée à la réhabilitation du bâti existant,
- encadrement du développement touristique,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- protection des espaces naturels et agricoles.

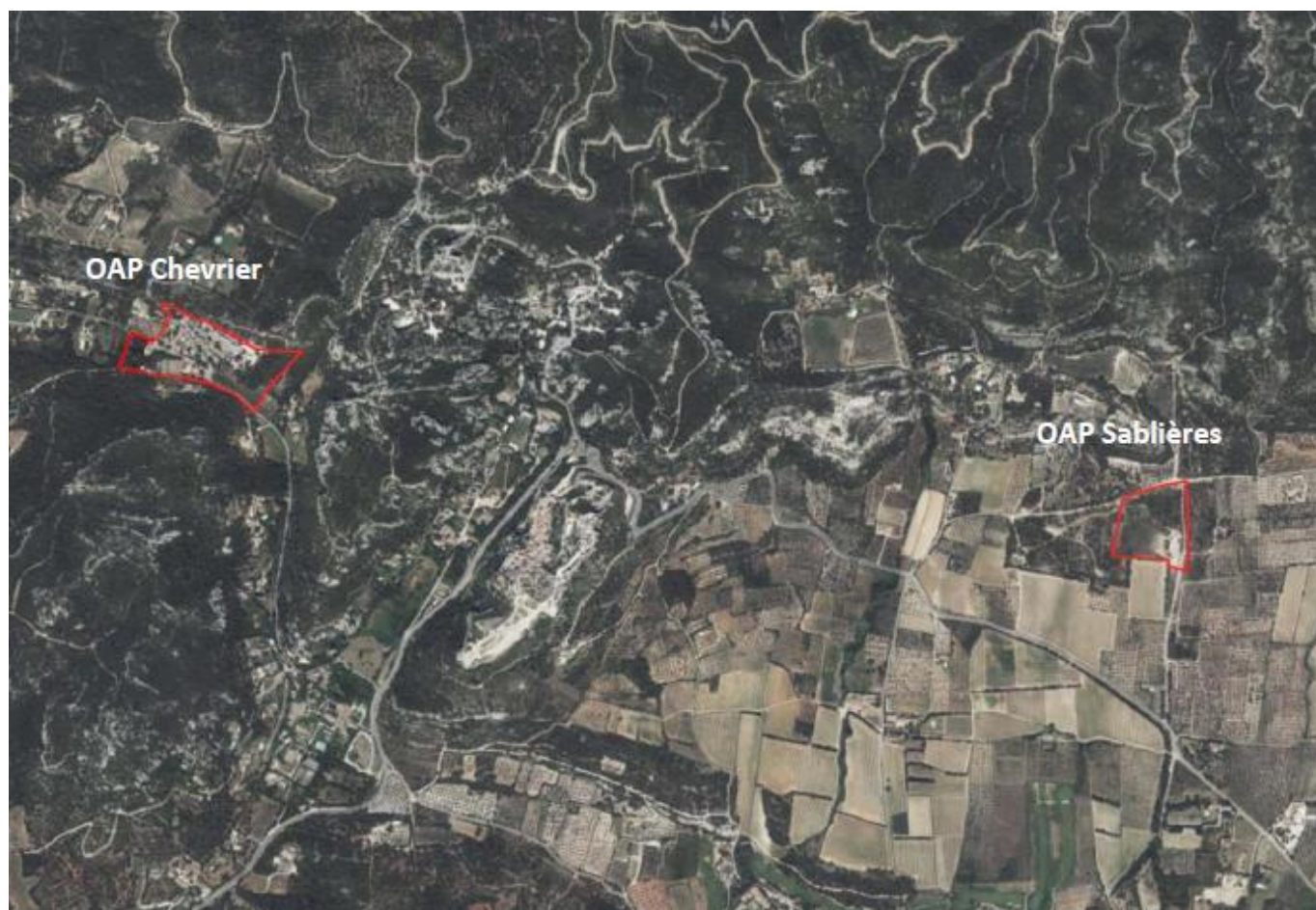
Certaines orientations restent formulées de manière générale et peuvent donner lieu à des **interprétations divergentes** lors de leur traduction réglementaire.

3- Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à décliner de manière opérationnelle certaines orientations du PADD sur des secteurs identifiés comme stratégiques.

Les OAP présentent une intention de maîtrise de l'aménagement, avec :

- des principes d'organisation spatiale,
- des orientations en matière de desserte,
- des objectifs de programmation.



Dénomination de l'OAP	Type
1/ OAP Chevrier	Mixte
2/ OAP Sablières	Stationnement

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/ OAP Chevrier

Mixte



2/ OAP Sablières

Stationnement



L'OAP Chevrier soulève néanmoins des interrogations quant :

- à leur **compatibilité avec les contraintes patrimoniales et paysagères**,
- à la **prise en compte effective des risques naturels et plus particulièrement le risque incendie**,
- à la **cohérence entre les objectifs affichés et les capacités réelles de desserte, de stationnement et de défendabilité**.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4- Analyse du règlement écrit

Le règlement écrit constitue la **partie opposable** du PLU.

Le règlement est structuré conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et couvre l'ensemble des zones du territoire communal.

Il est toutefois relevé :

- une **hétérogénéité du niveau de précision** entre certaines zones,
- des règles parfois générales dans des secteurs à forts enjeux patrimoniaux,
- des formulations pouvant laisser place à des interprétations divergentes.

Dans un territoire aussi contraint, cette imprécision relative peut constituer un **facteur de vulnérabilité juridique**.

5- Analyse des documents graphiques (zonage)

Les documents graphiques traduisent spatialement les choix du PLU.

Le zonage permet une lecture claire de l'organisation générale du territoire et distingue correctement les grandes catégories de zones.

Certaines limites de zones interrogent au regard :

- des contraintes paysagères,
- des risques naturels,
- de la cohérence avec les orientations du PADD.

Des classements en zones urbaines ou à urbaniser peuvent apparaître en **tension avec les enjeux identifiés** dans le diagnostic.

6- Analyse des annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilité publique, les documents relatifs aux réseaux, aux risques et aux protections patrimoniales. Les annexes sont complètes et conformes aux exigences réglementaires. Elles permettent une information satisfaisante du public.

7- Analyse de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Elle identifie correctement les principaux enjeux environnementaux et présente des mesures d'évitement et de réduction.

La traduction concrète de ces mesures dans les règles opposables du PLU pourrait être **plus explicitement démontrée**.

Conclusion générale de l'analyse du dossier

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique est **formellement complet et conforme** aux exigences du Code de l'urbanisme. Il traduit une réelle volonté de préserver un territoire exceptionnel.

Cependant, certaines pièces — en particulier les OAP, le règlement et le zonage — présentent des **points de fragilité**, liés à la difficulté de concilier projet de développement et contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales fortes.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DU DOSSIER ET DU REGISTRE

- A l'expiration du délai de l'enquête :

Le 15 décembre 2025 à 16h00. Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur et lui a été remis par la commune des Baux de Provence.

- Après la clôture de l'enquête :

Le 22 décembre 2025 : remise du « Procès verbal des observations du public et du commissaire enquêteur reçues durant la période de l'enquête » par voie électronique via le serveur « Gros-Fichiers » transmis à Mme Doucet.

Le rapport de l'enquête publique, le procès verbal synthétique, les conclusions et l'avis motivé (présentées sous forme séparée), ainsi que le dossier d'annexes, ont été établis par le commissaire enquêteur une semaine après les délais impartis (un mois après la clôture de l'enquête soit le 15 janvier 2026). Le porteur de projet a demandé au commissaire enquêteur un délai supplémentaire pour lui remettre son mémoire en réponse. Ce mémoire en réponse devait être remis au commissaire enquêteur 15 jours après le PV de synthèse des observations c'est-à-dire le 5 janvier ; cependant, étant donnée la période de fêtes de fin d'année, nous avons décidé d'un commun accord avec la commune de reporter la date de remise du mémoire en réponse au 12 janvier 2026.

Le 21 janvier 2026, J'ai transmis :

- L'ensemble du rapport et des conclusions que j'ai établi à l'issue de l'enquête publique sous forme numérique à la Mairie des Baux de Provence (transfert du rapport, des annexes et des conclusions réalisé via la plateforme « Gros fichiers »)

- Une copie du rapport et des conclusions (format papier et numérique –clé USB) ont été remis au Tribunal Administratif de Marseille, accompagné du décompte d'honoraires du commissaire enquêteur.



V. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

L'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont exprimé **des avis globalement favorables**, assortis de remarques et recommandations visant à affiner le projet de Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence. Les observations portent principalement sur la préservation du patrimoine naturel et bâti, la protection des espaces agricoles et la cohérence avec les documents supra-communaux (Charte du PNR des Alpilles, SRADDET, SCoT, etc.). Les principaux thèmes abordés concernent :

- la protection du paysage et du patrimoine,
- la préservation agricole et la maîtrise de la consommation foncière,
- l'intégration des contraintes environnementales et des risques naturels,
- la cohérence territoriale avec les politiques régionales et intercommunales.

V.1 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence traduisent une **vigilance particulièrement renforcée**, justifiée par le caractère exceptionnel du territoire communal, situé au cœur du massif des Alpilles et soumis à de nombreuses protections paysagères, environnementales et patrimoniales.

Les PPA (PNRA, PETR, services de l'État, MRAe, chambres consulaires) ont rendu des **avis centrés sur la protection du patrimoine, la compatibilité avec la Charte du Parc, et l'évaluation environnementale**

- AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)

La DDTM reconnaît la qualité globale de la démarche communale et la volonté affirmée de maîtrise de l'urbanisation. Elle attire toutefois l'attention de la commune sur la **nécessité de sécuriser juridiquement le document**, en particulier au regard de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et les servitudes existantes.

Elle souligne notamment l'importance :

- de mieux encadrer certaines possibilités de construction en zones naturelles et agricoles
- de justifier précisément les choix de zonage
- d'assurer une cohérence effective entre le PADD, les OAP et le Règlement.

- AVIS DE LA DREAL

L'avis de la DREAL, accompagné d'une analyse technique approfondie, constitue un **avis structurant** pour l'appréciation du projet de PLU. Il rappelle que la commune des Baux-de-Provence est soumise à la **Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles**, dont les principes fondamentaux doivent être strictement respectés.

La DREAL considère qu'**en l'état**, le PLU arrêté ne peut être regardé comme compatible avec cette directive. Elle identifie **plusieurs insuffisances substantielles, portant notamment sur** :

- certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont l'OAP dite « Chevrier », dont le niveau de définition et d'encadrement est jugé insuffisant au regard de leur localisation en secteurs à forte sensibilité paysagère ;
- des choix de zonage ne garantissant pas une protection suffisante des paysages et des vues remarquables ;
- des dispositions réglementaires autorisant des extensions ou des aménagements incompatibles avec les principes de protection applicables.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La DREAL estime que l'effet cumulatif de ces insuffisances est de nature à **fragiliser gravement le PLU et appelle à des corrections substantielles.**

- AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

Le Parc naturel régional des Alpilles partage une analyse exigeante, cohérente avec celle de la DREAL. Il reconnaît la volonté de la commune de préserver son cadre paysager, mais considère que certaines dispositions du PLU restent **INSUFFISAMMENT PROTECTRICES.**

Le Parc souligne en particulier :

- la nécessité de renforcer la protection des paysages, des vues et des structures paysagères emblématiques ;
- l'importance d'un encadrement plus strict des secteurs à projet, notamment au travers des OAP ;
- la cohérence indispensable entre le PLU et les objectifs de la charte du Parc.

Cet avis appelle à des ajustements significatifs afin de garantir la compatibilité du document avec les objectifs de préservation portés à l'échelle du massif des Alpilles

- AVIS DU BUREAU SYNDICAL DU PETR DU PAYS D'ARLES

Le Bureau syndical du PETR du Pays d'Arles émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU arrêté. Il souligne la bonne prise en compte des orientations supra-communales et la volonté affichée par la commune de maîtriser son développement urbain dans un contexte territorial et paysager sensible. Toutefois, cet avis s'accompagne de remarques portant notamment sur :

- la nécessaire cohérence du PLU avec les documents de planification à l'échelle du territoire du Pays d'Arles ;
- l'attention à porter à la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la lisibilité et la cohérence globale du document, en particulier entre le PADD, le règlement et les OAP.

Ces observations visent à sécuriser le document et à en garantir la pleine compatibilité avec les orientations territoriales portées par le PETR.

- AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CCVBA)

La Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU arrêté. Elle reconnaît la qualité générale du document et sa prise en compte des enjeux propres au territoire communautaire, notamment en matière de protection des paysages, de maîtrise de l'urbanisation et de valorisation du cadre de vie.

L'avis comporte néanmoins plusieurs observations, portant principalement sur :

- la cohérence du projet communal avec les compétences et projets intercommunaux ;
- la prise en compte des mobilités, des déplacements et des conditions de desserte ;
- l'articulation entre le PLU et les politiques communautaires, notamment en matière d'aménagement et de développement local.

Ces remarques s'inscrivent dans une logique d'amélioration et de coordination intercommunale du document d'urbanisme.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La CDPENAF porte une attention particulière aux dispositions du PLU ayant un impact sur les **espaces agricoles, naturels et forestiers**. Elle émet un avis qui, tout en reconnaissant les efforts de la commune pour limiter l'urbanisation, formule des **observations de vigilance**.

La commission insiste notamment sur :

- la nécessité de préserver strictement les terres agricoles et les espaces naturels ;
- la limitation de la consommation foncière ;
- l'encadrement rigoureux des secteurs susceptibles d'accueillir des projets nouveaux ;
- la justification précise des choix de zonage et des orientations d'aménagement.

Ces observations traduisent une exigence renforcée de protection des espaces agricoles et naturels, conforme aux missions de la CDPENAF.

V.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Le commissaire enquêteur constate que les avis des Personnes Publiques Associées convergent vers une **appréciation globalement favorable du projet de PLU**, tout en soulignant la nécessité de renforcer certains points afin d'en assurer la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique.

Si la démarche communale est globalement reconnue, plusieurs avis, et en particulier celui de la **DREAL**, soulignent des **insuffisances substantielles affectant certaines OAP**, des choix de zonage et des dispositions réglementaires, susceptibles de fragiliser la compatibilité du PLU avec les protections en vigueur. Ces constats justifient pleinement la nécessité de corrections avant l'approbation du document. Les réserves formulées sur cette orientation d'aménagement s'inscrivent ainsi dans le prolongement logique et cohérent des observations exprimées par les Personnes Publiques Associées, visant à garantir la compatibilité du PLU avec les exigences de protection paysagère, environnementale et patrimoniale applicables au territoire des Baux-de-Provence.

Nous verrons au chapitre **VII-1** les réponses de la commune aux avis de ces PPA

VI. OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

VI.1 Registre et contributions

Les observations ont été recueillies :

- sur le registre papier mis à disposition en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur ;
- par voie électronique.

Au total, 28 contributions /observations ont été enregistrées.

VI.2 Synthèse des observations-remarques-doléances

Les observations du public portent principalement sur les thèmes suivants, caractéristiques du territoire communal des Baux-de-Provence :

- le zonage et le classement des parcelles ;
- la constructibilité
- la protection des paysages et du patrimoine ;
- les risques et sécurité incendie;
- la circulation et le stationnement ;
- les activités agricoles.

VI.3 Analyse détaillée des observations

L'enquête a totalisé 28 contributions. La commune des Baux de Provence a fait le choix de ne pas

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

utiliser de registre dématérialisé. A ce titre, comme indiqué dans l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public a pu déposer ses contributions selon 3 modes :

- Sur le Registre papier avec documents remis en mains propres, en Mairie – salle du conseil municipal
- Par courrier électronique (Mails)
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, en Mairie des Baux de Provence

Au terme des 44 jours d'enquête, le dossier du projet d'élaboration du PLU de la commune des Baux de Provence a été consulté sur le lieu d'enquête par environ une dizaine de personnes lors des 4 permanences. Nous n'avons pas de visibilité concernant le nombre de personnes ayant téléchargé le dossier soumis à enquête sur le site internet de la mairie.

Le dépôt de contributions s'est effectué tout au long de l'enquête publique avec des pics de dépôt à chacune des permanences soit en mains propres soit par courrier électronique après discussion avec le commissaire leur demandant de fournir les documents complémentaires nécessaires pour une meilleure compréhension et un meilleur traitement de leurs doléances.

Sur les 28 contributions, la répartition est la suivante :

Provenance	Nombre
Documents remis durant les 4 permanences	13 documents remis en mains propres
Mails (Annexes numérotées de 14 à 25)	12 mails reçus avec plusieurs documents en pièces jointes.
Registre	15 personnes ont déposé des observations

Les sujets de préoccupation ont principalement concernés l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » et de manière décroissante : les demandes de changement de zonage, le règlement concernant les piscines, les surfaces possibles d'extension de bâtiments, et la rénovation de bâtisses anciennes...

ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE ET DES COURRIERS ELECTRONIQUES

Avant d'examiner les observations figurant sur le registre d'enquête, il apparaît en première lecture le constat suivant : le public a formulé ses demandes sur des cas particuliers concernant leurs parcelles, dans quel zonage elles se trouvaient dans le PLU, quelles seraient les nouvelles possibilités de construction ou d'agrandissement ou encore sollicitaient un changement de zonage de leurs parcelles afin qu'elles deviennent constructibles..... Mais le plus grand nombre de contributions proviennent du collectif du Chevrier et des nombreux résidents de ce secteur : ils contestent surtout le projet d'OAP et les incohérences de ce projet de PLU ainsi que ses incompatibilités avec les documents supra-communaux.

Le public s'est moyennement déplacé : 16 observations consignées sur le registre d'enquête (R1 à R16) et 12 courriers électroniques (mails M1 à M12).

Un procès verbal de synthèse a été transmis le 22 décembre 2025 à Mme le maire de la commune soit 8 jours après la clôture de l'enquête publique (Annexe....).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Procès verbal des observations écrites sur le registre et transmises par voie électronique (mails) formulées par le public, les PPA et remarques du commissaire enquêteur.

A Mme PONIATOWSKI, Maire de la commune des Baux de Provence

Madame le Maire, veuillez trouver ci-joint le Procès verbal des observations et courriers transmis par voie électronique consignés sur le registre d'enquête ainsi que les remarques du C.E. et les avis des PPA

Madame,

Vu la décision n° **E 25000099/13** du Tribunal administratif de Marseille en date du 13 octobre 2025 désignant M. Nourdine ASSAS, géologue consultant, comme Commissaire Enquêteur.

Vu l'arrêté **2025-40** émis par Mme Poniatowski Maire de la commune des Baux de Provence en date du 14 octobre 2025 par lequel a été prescrit qu'il sera procédé sur le territoire de la commune des Baux de Provence à une enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration du PLU**.

Il est convenu que le Commissaire enquêteur doit, après la clôture de l'enquête, examiner les observations écrites et orales recueillies sur le registre d'enquête et tous les courriers adressés en Mairie ou par voie électronique (sur l'adresse mail dédiée à cette enquête) à l'attention du CE et les transmettre au porteur du projet au maximum 8 jours après la clôture de l'enquête sous la forme d'un PV de synthèse.

Je vous communique donc toutes ces contributions (registre et mails) consignées sur le registre d'enquête et par courriers qui a été tenue à la disposition du public dans la salle du conseil municipal de la commune durant toute la durée de l'enquête c'est-à-dire du 3 novembre au 3 décembre 2025 (4 permanences) ; il faut toutefois noter que j'ai demandé une prolongation de cette enquête jusqu'au **15 décembre** suite à un problème d'adresse mail erronée, afin que le public qui n'a pas pu accéder à cette boîte mail dédiée à l'enquête puisse déposer ses observations, remarques et contestations.

Conformément à la règle, ces observations ont fait l'objet d'une analyse que le commissaire enquêteur (CE) a consigné sur un PV en attente d'un mémoire de Madame le Maire en réponse aux **observations du public et des avis des PPA**.

Il est à noter que la grande majorité de ces contributions concernent le projet de l'OAP le Chevrier et les incohérences et contradictions relevées dans certains documents de ce dossier de projet de PLU mis à l'enquête publique. Il apparaît intéressant que la commune examine les requêtes de ses administrés car la grande majorité sont justifiées et bien argumentées.

THEME 1 : CONTESTATION DU PROJET DE PLU POUR NON CONFORMITE POUR L'OAP DU CHEVRIER

Messieurs LECOCQ – PAPACHRISTOU et tout le Collectif des Chevriers.

Référencement des observations/ contributions (R = registre ; A= annexe ; M= mail courrier électronique):

R1+A1+A6 : LECOCQ
R5+A3 : PAPACHRISTOU
R11+A7: LDA
R12 + A8: BISCH
R13 + A9: Mme ROLLAND
R16+A13: DUVERDIER
M2+A15 : RACLOT SCI IIa
M3+A16: BROCHARD
M4+A17: LOUCHARD- Mas Fadeto
M6+A19 : LABATTU

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence n° **E25000099/13** du 13 octobre 2025 désignant **Nourdine ASSAS** commissaire enquêteur



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M7+A20 : BOUCHE

M9+A22 : GOND

M10+A23 : DE BOUTEILLER

M11+A24 : KLEIN

- Les nombreux documents provenant de ce collectif transmis au commissaire enquêteur présentent les **non-conformités du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Baux-de-Provence** avec plusieurs prescriptions du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Arles**, ainsi qu'avec la **Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA)** et la **Directive Paysagère des Alpilles**. Les observations concernent principalement le **secteur du Chevrier**, où une **Opération d'Aménagement est prévue dans le projet de PLU des Baux-de-Provence (OAP le Chevrier)**.

- Les contributions de ce collectif et des résidents de ce secteur (le plus densément peuplé de la commune) sont nombreuses et bien argumentées (près de 170 pages de recherches et d'analyse sur les documents supra-communaux et comparaisons avec le projet de PLU). Leurs requêtes sont bien argumentées par des renvois aux documents tels que le Scot, la charte du PNRA, DPA... et surtout par un constat d'huissier (route de la Carita trop étroite) et un jugement du TA de Marseille en date du 30 septembre 2024 annulant le permis de construire un immeuble de 22 logements dans ce secteur..Ce jugement précise que les parcelles AD 138 et 272 doivent être inconstructibles et classées en Npnr.

Tous leurs arguments les amènent au constat suivant : « le **PLU des Baux-de-Provence**, et plus particulièrement l'**OAP du Chevrier**, présentent de **multiples non-conformités** » :

- Densité excessive (P77)
- Non-respect des zones à risques et paysages protégés (P85, P192, P201)
- Défaut de sécurité incendie et de desserte (P192, P200)
- Non-respect des documents supra-communaux (Charte PNRA, Directive Paysagère)

En résumé, « le **PLU n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays d'Arles ni avec les documents supra-communaux**. L'**OAP du Chevrier présente des incompatibilités substantielles avec les prescriptions supra-communales et une carence manifeste dans la prise en compte du risque incendie, générant une forte vulnérabilité contentieuse et un risque significatif d'annulation du PLU** ».

1) Atteinte au principe de compatibilité (Code de l'Urbanisme)

Selon l'article **L.131-7 du Code de l'Urbanisme**, un PLU doit être **compatible** avec :

- le **SCoT**,
- la **Charte d'un Parc Naturel régional**,
- la **Directive Paysagère**.

Ici, il existe plusieurs **contradictions directes**, signalées comme suit :

- Densité excessive → Prescription P77
- Urbanisation en secteurs non autorisés → Prescription P85
- Défaut de prise en compte de risques incendie → Prescriptions P192-P200-P201
- Inconstructibilité en paysages remarquables → PNR + Directive Paysagère

➔ **Conclusion juridique : le PLU n'est pas compatible, au sens du Code de l'Urbanisme.**

2) Carence de prise en compte des risques incendie

Plusieurs sources (Porter à Connaissance, cartes d'aléa, documents du SCoT) démontrent que :

- les parcelles concernées sont en **aléa feu très fort / exceptionnel**,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- la **desserte secours est insuffisante**,
- aucune **mesure compensatoire** n'est prévue.

Or, l'article **R.151-28** impose que le PLU garantisse la **salubrité et la sécurité publiques**.

➔ **Ici, le PLU aggrave un risque identifié → il devient irrégulier juridiquement.**

3) Méconnaissance du principe de précaution

Le risque incendie est :

- connu,
- documenté,
- cartographié,
- signalé par l'autorité préfectorale.

Le PLU **ignore ou minimise** cette donnée. Juridiquement, cela constitue une **erreur manifeste d'appréciation**. C'est l'un des motifs d'annulation les plus recevables devant un juge administratif.

En résumé, d'après ce collectif représentant tous les habitants du quartier du Chevrier, « L'OAP du Chevrier ne règle en rien le problème de l'accès par le chemin de la Carita qui ne répond pas aux exigences du PAC feu de forêt (largeur de voie insuffisante, absence d'aires de croisement).

L'OAP du Chevrier ne fait qu'aggraver le problème de l'insuffisance de stationnements, en supprimant des places existantes.

L'OAP tente de rendre constructibles des parcelles classées en Paysages Naturels Remarquables et en zones visuellement sensibles, dégradant ainsi la qualité paysagère tant appréciée des habitants. En augmentant significativement le nombre d'habitations et donc le nombre d'habitants, l'OAP augmente le risque d'incendies dans une zone particulièrement exposée, portant atteinte à la sécurité publique.

En augmentant significativement le nombre d'habitations dans le secteur le plus densément peuplé de la Commune, l'OAP dépasse très largement la densité prescrite par le SCoT, faisant augmenter les risques pour les biens et les personnes.

L'OAP ne répond pas aux objectifs du PADD (gestion du risque incendies, densité nette, mise en compatibilité avec les lois et documents supra-communaux, ...).

Les limites de la zone UC créée ne respectent pas la Directive Paysagère des Alpilles, ni la carte d'aléa subi feu de forêt.

PROPOSITIONS DE CE COLLECTIF :

- Mettre en conformité le chemin de la Carita, pour la sécurité des pompiers comme celle des habitants et de leurs maisons ;
- Augmenter significativement les capacités de stationnement du quartier du Chevrier ;
- Redessiner les contours de la zone UC, en respectant les normes supra-communales ;
- Interdire toute nouvelle construction dans le quartier du Chevrier (oliveraie et anciens terrains de tennis).

Remarques du commissaire enquêteur

L'OAP du Chevrier apparaît **non compatible** avec le Code de l'Urbanisme, le SCOT, la Directive Paysagère et la Charte du Parc. Il aggrave les risques incendies, diminue la défendabilité, augmente la densité au-delà des normes, aggrave le stationnement et rend constructibles des terrains inconstructibles classés en Npnr. Cette OAP du Chevrier présente des **incompatibilités substantielles** avec les

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence n° **E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS commissaire enquêteur**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

prescriptions supra-communales et une **carence manifeste dans la prise en compte du risque incendie**, générant une **forte vulnérabilité contentieuse** et un **risque significatif d'annulation du PLU**.

→ **Sa validation exposerait la commune à un contentieux quasi-certain.**

THEME 2 : CONSTRUCTIBILITE – ZONAGE - REGLEMENT

Mme Beaupied (R2) : Hôtière Benvengudo – Vallon de la Fontaine : renseignements sur zone Nt et droits d'extension. Qu'est-ce que le PLU va rapporter en termes d'extension ?

M. Terlay (A2-R4) secteur Mas de la Dame section AX parcelles 2 et 3 : demande s'il est possible de réaliser une extension et si oui, de combien de m2 sur la parcelle 3 où il y a un mas de 52 m2.

M. Movi (R6) : parcelle AE 89 est-il possible de construire une seule maison ou plusieurs appartements sur cette parcelle ?

Mme Gros-Dumas (A4-R7) : - Dans le zonage UB Vallon de la Fontaine (AE parcelles 22, 23 et 26) combien de surface d'extension possible pour le Mas de la Fontaine ?
- Dans le zonage 2AUb (parcelles 21 et 21 bis) combien de m2 peut-on construire sur ces parcelles nues.
- Pour les parcelles 98 et 99 il existe un bâti en ruine : est-il possible malgré le zonage Npr de rénover la ruine de 69 m2 ?

M. Pinet (R8) : possibilité de bâtir dans le quartier du Chevrier zone Ad parcelles 31 à 33 et 39 ?

M Colombet (R9) : sur les parcelles AL 007,008 et 0010 est-il possible de construire ? il existe une ancienne borie sur une de ces parcelles : peut-on la restaurer ?

M. Dumas (A5-R10) : constructibilité de ses parcelles section AE 20 à 23, 28, 88 et 89 ? Ces parcelles sont viabilisées et pourtant elles deviendraient inconstructibles dans ce projet de PLU, pourquoi ?

M. Rolland (A25-M12) : remarques sur le règlement écrit concernant la restauration de bâti à l'état de ruine : conteste le critère imposant d'avoir les 4/5eme des murs porteurs encore existants.

Remarques sur les piscines et leur limitation à 30 m2 en zone non urbaine ; propose une surface de 15x6 m2 soit 90 m2 pour les piscines en zone A.

Dans le règlement : « Sont autorisés sauf en sous-secteur Acv », il propose dans le règlement 4-1 zones agricoles de supprimer le terme « sauf en zone Acv ».

THEME 3 : DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE POUR LEURS PARCELLES

Mme Burello –architecte (A11-R14) : demande la création d'une zone constructible autour du bâti existant sur le nouveau zonage du PLU

Mme Pernix – architecte (A12-R15) : souhaiterait que le trait de zonage qui s'arrête au sud (limitrophe) englobe les parcelles 153 et 154 ; conteste le projet de zonage Npnr.

Sur le site du Val d'Enfer, parcelles 372 et 386, que signifie dans le zonage Npnr sur la légende du document graphique, le terme « prescription habitat communautaire » ?

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dernière question de madame Pernix : est-ce que ce projet de PLU ne va pas sanctuariser un peu plus le site du Val d'Enfer et entraver l'activité existante exercée par le propriétaire ?

M. Clavel – SCI Sebauste (A21-M8) : conteste le zonage du projet de PLU qui placera sa parcelle AE 59 en zone naturelle. En effet M. Clavel est surpris que ce projet de PLU place une partie de sa parcelle en zone N alors que les autres parties de sa propriété sont classées en zone U.

M. Paradas (A18-M5) : il demande une juste évaluation ainsi qu'une homogénéité des espaces agricoles : le classement actuel dans ce projet de PLU met ses parcelles en Npr. Il demande donc que ses parcelles BK 80 à BK 100 et limitrophes soient classées en Ap ou Apnr et non pas en Npnr car le zonage Npnr est plus restrictif et limite l'activité agricole.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU PORTEUR DU PROJET DE PLU

Comme les contributions du public le montrent, le dossier soumis à enquête soulève certaines interrogations :

- Pourquoi avoir présenté l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » alors que le Tribunal administratif de Marseille a émis un jugement rendant inconstructibles les parcelles n° AD 138 et 272 et imposé à la Mairie de remettre ces parcelles en zone Npnr ?

- Alors qu'il y avait déjà de nombreuses contestations lors des réunions publiques et de concertation pendant l'élaboration du projet de PLU concernant l'aménagement projeté de l'OAP « Quartier du Chevrier » pourquoi n'avoir pas fait de concertations permettant d'obtenir un consensus avec les riverains et propriétaires des terrains ?

- Quelles sont les réponses prévues en matière d'intervention et de prévention des risques Incendie dans le quartier du Chevrier et d'agrandissement de la route de Carita menant au Chevrier comme le souligne le collectif du Chevrier ?

Je vous saurais gré de produire dans les meilleurs délais un mémoire en réponse aux observations du public et aux avis des PPA mentionnées ci-dessus afin de pouvoir finir la rédaction de mon rapport et de mes conclusions et avis motivé.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

A Marseille le 22 décembre 2025

Nourdine Assas – commissaire enquêteur

Vous trouverez en Annexe :

- **R**, les contributions reçues sur le registre d'enquête papier
- **A**, les contributions reçues par lettre / courrier (documents remis en mains propres)
- **M**, les contributions reçues par mail / courriel.

J'ai remis ce PV de synthèse le 22 décembre par voie électronique via le site « Gros Fichiers ».

La commune m'a répondu le 12 janvier 2026, en me transmettant un document établi à partir du mien, en y insérant ses réponses à mes analyses, observations et questions. Nous avons eu une réunion avec le porteur du projet lundi 12 janvier à 14h à la mairie des Baux pour discuter sur les différentes réponses apportées.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La lecture de ce document permettra à chaque contributeur de constater que sa demande a été prise en compte et qu'une réponse ou un commentaire y a été apporté, et il pourra en juger la pertinence, qu'elle soit positive ou négative.

VII. Analyse des réponses de la commune aux remarques et réserves des PPA et aux doléances du public (Annexes 6 et 7).

Les réponses de la commune présentent une **cohérence rédactionnelle** et une volonté affichée de prise en compte des remarques du public et des PPA.

VII.1 Synthèse des réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1. Appréciation générale des avis des PPA

- **Majorité d'avis favorables** : DDTM, SCOT, CDPENAF, PNRA rendent un avis favorable, parfois assorti de recommandations.
- **Avis défavorable de la DREAL**, centré principalement sur :
 - la compatibilité avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA),
 - certaines autorisations en zones naturelles sensibles (Npnr, Nt),
 - le contenu et la robustesse des OAP (Chevrier et Sablières).

La commune répond de manière **argumentée et différenciée**, en distinguant :

- les ajustements acceptables entre l'arrêt et l'approbation,
- les demandes jugées substantielles, donc écartées à ce stade.

2. OAP du Quartier du Chevrier : axe majeur des échanges

2.1. Attentes exprimées par les PPA

Les PPA demandent notamment :

- une meilleure définition des **densités**, des **typologies de logements** et de leur vocation ;
- une distinction claire entre secteurs existants et futurs ;
- un encadrement renforcé sur :
 - l'insertion paysagère,
 - la biodiversité,
 - la gestion des eaux pluviales,
 - la conservation des arbres et continuités écologiques ;
- une OAP plus qualitative et plus prescriptive.

2.2. Réponses de la commune

La commune :

- accepte de **renforcer et préciser l'OAP** (paysage, biodiversité, prescriptions environnementales, mobilités, bassins de rétention) ;
- renvoie à des **évolutions rédactionnelles** et à des compléments graphiques ;
- refuse toute remise en cause du **principe d'urbanisation du secteur** ou une refonte de fond.

➔ **L'OAP sera améliorée mais sans modification de son économie générale.**

La commune renvoie une part importante des réponses :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- à des études ultérieures,
- à la phase de permis d'aménager,
- à la négociation avec le porteur de projet.

Cette méthode :

- est classique,
- permet d'éviter un ré-arrêt du PLU,
- mais **affaiblit la portée normative de l'OAP**.

3. OAP des Sablières : ajustements qualitatifs attendus

Les PPA insistent sur :

- la prise en compte de la biodiversité,
- le caractère réversible du parking,
- la gestion des mobilités (navettes, cheminements doux),
- le risque inondation et ruissellement,
- la cohérence avec les études de circulation et de stationnement.

La commune :

- prend note des observations,
- accepte d'**affiner l'OAP** entre l'arrêt et l'approbation,
- prévoit d'intégrer la notion de **réversibilité** et des prescriptions environnementales renforcées, les enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, à l'eau et aux risques. Sur ce secteur, les réponses de la commune apparaissent **globalement en phase** avec les attentes des PPA :

➔ **Les ajustements annoncés semblent de nature à répondre aux principales recommandations.**

4. Zonage et règlement : consensus technique - corrections ciblées acceptées

Les PPA et la commune convergent sur :

- la nécessité de corriger certains zonages (Ncv → Npnr, Nt),
- la protection renforcée des cônes de vue et des éléments paysagers,
- l'ajout d'emplacements réservés justifiés.

La commune accepte ces corrections, tout en refusant :

- les changements de destination majeurs,
- toute évolution impliquant un ré-arrêt du PLU.

➔ Sur ces points, les réponses apparaissent **globalement satisfaisantes**.

Suite notamment aux remarques de la DREAL, la commune accepte :

- le reclassement de certains zonages :
 - **Ncv → Npnr**,
 - ajustement des zones **Nt** (création de Nt pnc / Nt cv),
 - correction de cônes de vue (golf de Manville, Sablières) ;
- l'ajout ou l'ajustement d'**emplacements réservés** (voirie, bassins de rétention, mobilités) ;
- la protection d'éléments paysagers (oliveraies, alignements d'arbres).

En revanche, elle refuse :

- les changements de destination de bâtiments agricoles vers des usages commerciaux,
- toute modification impliquant un **ré-arrêt du PLU**.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5. Zones naturelles et agricoles : position constante de la commune

5.1. Extensions et piscines en zones Npnr et A

- La DREAL estime ces dispositions **non compatibles avec la DPA**.
- La commune maintient ces possibilités, mais :
 - strictement encadrées,
 - soumises à une intégration paysagère exemplaire,
 - avec un contrôle renforcé (ABF).

5.2. Équipements d'intérêt collectif

- Les PPA demandent qu'ils restent **exceptionnels**.
- La commune accepte de préciser certaines interdictions, sans supprimer le principe.

6. Règlement écrit : clarifications acceptées, refonte refusée

La commune accepte :

- une **relecture globale** du règlement,
- des clarifications rédactionnelles,
- une meilleure cohérence entre règlement écrit et documents graphiques,
- des ajustements ponctuels (zones UC, clôtures, eaux pluviales, légendes).

Elle refuse :

- toute réécriture substantielle,
- toute évolution créant de nouveaux droits à construire significatifs.

7. Articulation avec le PVAP et les protections patrimoniales

- Les PPA demandent une meilleure articulation PLU / PVAP.
- La commune rappelle que le **PVAP vaut servitude d'utilité publique**.
- Elle refuse les doublons réglementaires mais étudiera :
 - une meilleure lisibilité,
 - une anticipation en cas d'évolution future du PVAP.

8. Trame verte et bleue, risques et environnement

- Intégration prévue d'une **OAP Trame verte et bleue (TVB)**.
- Meilleur renvoi aux cartographies des risques (incendie, inondation).
- Certaines demandes sont renvoyées à la phase opérationnelle (études d'incidences).

La synthèse des réponses aux PPA montre que :

- la commune a **répondu à l'ensemble des avis** de manière structurée ;
- elle accepte de nombreux **ajustements techniques et qualitatifs** ;
- elle refuse toute modification susceptible de remettre en cause l'**économie générale du PLU** ;
- l'**OAP du Chevrier** et, dans une moindre mesure, celle des **Sablières**, restent les points les plus sensibles ;
- l'avis défavorable de la **DREAL** n'est levé que partiellement.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses de la commune traduisent une prise en compte réelle et structurée des avis des PPA. Cependant, la convergence reste partielle sur les secteurs les plus sensibles, en particulier l'OAP du Chevrier, où les réponses de la commune privilégient une sécurisation formelle plutôt qu'une révision de fond.

VII.2 Synthèse des réponses de la commune aux observations et doléances du public (mémoire en réponse de la commune)

Les remarques et doléances du public ont été analysées points par points et au cas par cas. Les réponses apportées sont claires et bien argumentées.

1. Réponse de la commune sur la portée exacte du jugement du TA de Marseille

Il convient de rappeler que le **jugement du Tribunal administratif de Marseille du 30 septembre 2024**, ayant annulé un permis de construire de 22 logements sur le secteur du Chevrier, repose exclusivement sur l'application de l'**article L.111-3 du Code de l'urbanisme**, dans un contexte où :

- La commune ne disposait pas de PLU opposable,
- Le projet était instruit au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU),
- Et le juge a estimé que le terrain ne se situait pas dans une partie actuellement urbanisée de la commune au sens du RNU.

Cette décision :

- Porte uniquement sur une **autorisation d'urbanisme individuelle**,
- Ne concerne pas un **document de planification**,
- Ne qualifie pas l'avenir du secteur en termes de constructibilité dans le cadre d'un PLU,
- Et n'exclut pas une réflexion prospective dès lors qu'un PLU est en cours d'élaboration et redéfinit les équilibres territoriaux à l'échelle communale.

Dans ses réponses, la commune développe une ligne claire :

- le jugement du TA ne serait **pas transposable** au PLU ;
- elle reconnaît implicitement que sous le RNU, les projets étaient fragiles ;
- le PLU constituerait une **rupture juridique**, en apportant :
 - une vision globale de l'aménagement,
 - une localisation précise des secteurs à urbaniser,
 - un encadrement des projets absent sous le RNU.
- un jugement rendu sous RNU **ne crée pas de gel définitif** de l'urbanisation.
- une commune peut, par un PLU, **ouvrir à l'urbanisation des secteurs auparavant inconstructibles** à condition de démontrer :
 - la compatibilité avec les normes supérieures,
 - une justification d'intérêt général,
 - une prise en compte effective des contraintes.

Pour conclure, d'après le porteur du projet, «ce jugement est dépourvu d'autorité de la chose jugée à l'égard du PLU : rendu en application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en l'absence de PLU applicable, il apprécie la situation du terrain au regard du RNU et ne préjuge pas des choix de zonage ou d'urbanisation susceptibles d'être retenus dans le cadre du PLU ».

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2. Réponse de la commune sur la compatibilité de l'OAP du Chevrier avec les documents supra-communaux

Le procès-verbal de synthèse mentionne que l'OAP n°1 « Chevrier » serait non compatible avec le Code de l'urbanisme, le SCoT, la Directive Paysagère des Alpilles et la Charte du Parc, sur la base d'une analyse centrée exclusivement sur ce secteur.

Comme rappelé dans les réponses générales en première partie du mémoire en réponse, il convient de rappeler que le principe de compatibilité, tel que défini par le Code de l'urbanisme, s'apprécie à l'échelle du PLU dans son ensemble et non prescription par prescription, ni Orientation d'Aménagement et de Programmation par Orientation, ni secteur par secteur.

La compatibilité du PLU des Baux-de-Provence avec les documents de rang supérieur prévus par le code de l'urbanisme est analysée et explicitée dans un **chapitre dédié de la justification des choix du rapport de présentation**, qui examine les orientations générales du projet communal au regard des objectifs du SCoT, de la Directive Paysagère des Alpilles et des autres cadres de référence.

L'OAP n°1 « Chevrier » s'inscrit dans cette **cohérence d'ensemble**, et ne peut être appréciée isolément du reste du document de planification pour conclure à une incompatibilité.

Par ailleurs, aucun antagonisme majeur n'apparaît, ni à l'échelle globale du PLU, ni à l'échelle du secteur du Chevrier, lequel représente environ **0,16 % du territoire communal**. Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de modération de la consommation d'espaces, d'intégration paysagère et de prise en compte des contraintes environnementales sont, y compris sur ce secteur, pris en compte de manière proportionnée et cohérente.

3. Réponse de la commune sur la prise en compte du risque incendie

Le secteur du Chevrier est classé en **zone de risque incendie F2** sur la planche réglementaire relative au risque feux de forêt du PLU.

Cette classification constitue la **traduction réglementaire du Porter à Connaissance (PAC) feux de forêt** transmis par l'État.

Le PAC fournit une cartographie de l'aléa incendie fondée sur une représentation par pixels, qui doit être intégrée et traduite réglementairement dans les documents d'urbanisme.

La zone **F2** résulte du croisement :

- D'un **niveau d'aléa fort**, tel qu'identifié par le PAC,
- Avec un **niveau d'enjeu correspondant à un secteur déjà urbanisé**.

Ce classement permet une **urbanisation encadrée**, sous conditions, dans des secteurs considérés comme **urbanisés et défendables** au regard des critères de défense contre l'incendie.

Il est rappelé par la commune que :

- **Aucun avis défavorable** n'a été émis par les services de l'État sur ce classement,
- **Aucune réserve spécifique** n'a été formulée par le SDIS,
- La **cartographie du risque incendie** n'a pas été remise en cause par les Personnes Publiques Associées,
- Seule la **MRAe** recommande d'approfondir la justification de l'urbanisation du secteur du Chevrier situé en aléa fort, en démontrant que les dispositions prévues par le PLU permettent de **limiter la vulnérabilité des personnes et des biens**, notamment par des

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

mesures de prévention et d'encadrement.

En matière de défense contre l'incendie, le secteur du Chevrier dispose d'équipements existants permettant d'assurer la protection des personnes et des biens.

Il est notamment relevé que :

- le secteur est équipé de **six poteaux incendie existants**, répondant aux besoins identifiés en matière de défense incendie (notamment en termes de couverture et de pression),
- Les conditions d'accès sont globalement assurées ; toutefois, afin de conforter et d'améliorer la desserte du secteur, **il pourrait être envisagé, à la suite des observations formulées lors de l'enquête publique, de réserver une emprise foncière au droit d'un point de resserrement existant (virage)**, afin d'en améliorer les caractéristiques : un Emplacement Réservé n° 3 pour élargissement de la voie au carrefour de la route de Carita avec le chemin de la Font sera proposé à l'approbation du PLU.

4 Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique

Comme rappelé précédemment, l'OAP du Chevrier a été conçue de manière cohérente avec les documents et normes de rang supérieur.

Toutefois, **afin de prendre en compte les observations formulées par le public** lors de l'enquête publique et de reconsidérer les modalités d'urbanisation du secteur, la commune a souhaité faire évoluer les principes d'aménagement de l'OAP, dans l'objectif d'améliorer encore la qualité de vie sur le territoire, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'OAP pourra être ainsi proposée en modification lors de l'approbation du PLU, afin de privilégier la qualité de vie résidentielle du hameau, tout en confortant la réponse aux besoins en équipements publics.

Cette évolution se traduira par :

- une réduction significative du nombre de logements, désormais limité à un maximum de trois logements à l'échelle de l'ensemble de l'OAP (au lieu de 22) ;
- un renforcement des principes d'aménagement et d'équipements publics, au service du fonctionnement et du cadre de vie du hameau.

Par voie de conséquence, les logements initialement envisagés et désormais soustraits de cette OAP seront repositionnés sur d'autres secteurs du territoire communal, selon une approche globale et équilibrée, en privilégiant :

- L'optimisation des potentiels d'autres secteurs de développement, notamment les zones **2AU du Vallon de la Fontaine** et de l'extension de la Gendarmerie ;
- La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein des secteurs déjà urbanisés.

Pour conclure, la commune :

- **maintient l'OAP**, mais accepte de :
 - renforcer son écriture qualitative,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- préciser les objectifs urbains, paysagers et environnementaux,
- améliorer la prise en compte de la biodiversité, des arbres existants et des continuités écologiques,
- intégrer ou préciser certains emplacements réservés (voirie, mobilités, bassins de rétention).

En revanche, elle :

- **refuse toute remise en cause de fond** du principe d'urbanisation du secteur à ce stade,
- renvoie à un **travail ultérieur avec le porteur de projet** pour les détails opérationnels.

➔ **Position d'équilibre** : amélioration de l'OAP avec la création de trois nouveaux logements uniquement au lieu de 22, sans suppression ni refonte complète.

5 Réponses de la commune aux cas particuliers (thèmes 2 et 3 du PV de synthèse)

La commune a répondu au cas par cas avec clarté et précision concernant notamment les demandes de changement de zonage, les possibilités d'extension,.... :

- l'ensemble des remarques permettant d'améliorer la cohérence interne du document et de corriger des erreurs de forme seront prises en compte lors de l'approbation du document. Il est également rappelé que la commune répond aux demandes qui concernent le projet d'élaboration de PLU en cohérence avec ce que le Code de l'urbanisme en vigueur permet à un PLU de réglementer (R16, R7, R9, R14, M12).

- À titre d'information, la prise en compte des remarques des PPA induira des changements de zones lors de l'approbation du document. Pour l'heure les réponses données aux observations s'appuient sur le zonage et le règlement arrêté. Plusieurs modifications réglementaires seront effectuées pour mieux traduire les documents de normes supérieures, notamment la DPA, dans le PLU en cohérence avec les remarques et réserves des PPA.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées a été réalisé par la commune (mémoire en réponse paragraphe 4)

Ce tableau répond précisément aux observations listées dans le procès-verbal de synthèse pour les thèmes 2 et 3.

SYNTHESE FINALE

La commune considère que le PLU constitue une avancée structurante, dès lors qu'il est amélioré à la marge.

Les documents analysés traduisent une **convergence globale** entre :

- les objectifs poursuivis par la commune,
- les attentes exprimées par les PPA,
- et plusieurs constats formulés lors de l'enquête publique.

Cette convergence porte notamment sur :

- la **nécessité de doter la commune d'un PLU**, après une longue période sous RNU ;
- la volonté partagée de **préserver un territoire à forte valeur paysagère, patrimoniale et environnementale** ;

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- la reconnaissance de la nécessité de **clarifier et sécuriser le règlement écrit** ;
- l'intérêt de renforcer certains **OAP** sur les plans qualitatif, environnemental et paysager.

- la commune adopte une **stratégie de sécurisation progressive** du PLU,
- elle améliore le document sans en bouleverser les fondements,
- elle cherche à **répondre formellement aux critiques**, tout en conservant la maîtrise du projet,

- les documents confirment que :
 - l'OAP du Chevrier reste le **point le plus sensible juridiquement et politiquement**,
 - le PLU évolue à la marge, mais **pas sur ses choix structurants**.

Le mémoire en réponse et la synthèse des réponses aux PPA montrent que la commune a adopté une **ligne de conduite constante** :

- **prise en compte formelle et argumentée** des remarques ;
- acceptation de **corrections techniques, clarifications et ajustements ciblés** ;
- refus des demandes entraînant une **modification substantielle** du projet ou de son économie générale.

Cette position est explicitement justifiée par :

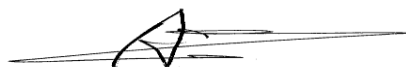
- le stade avancé de la procédure,
- le risque de devoir procéder à un **nouvel arrêt et à une nouvelle enquête publique**.

Les deux autres parties, présentées sous forme séparée concernent :

- Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur
- Le dossier d'annexes fait l'objet de la troisième partie du rapport.

Fait à Marseille le 21 janvier 2026

Le commissaire enquêteur - N. ASSAS



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE

Les annexes font l'objet d'un dossier séparé afin de ne pas alourdir le présent rapport. Voici la liste des pièces qui font l'objet de ce dossier « ANNEXES »

ANNEXE 1 Décisions

A 1.1 : Arrêté n°**2025-40 du 14 octobre 2025** prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune des BAUX DE PROVENCE

A 1.2 : Décision du Tribunal administratif de Marseille n° **E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS** en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique

ANNEXE 2 Publicité : Avis publié dans la presse régionale, La Provence et La Marseillaise

A 2.1 : Copie de l'insertion presse dans La Provence du 17/10/2025

A 2.2 : Copie de l'insertion presse dans La Provence du 03/11/2025

A 2.3 : Copie de l'insertion presse dans la Marseillaise du 17/10/2025

A 2.4 : Copie de l'insertion presse dans la Marseillaise du 03/11/2025

ANNEXE 3 Affichage :

A 3.1 : Rapport de constat d'affichage

A 3.2 : Avis de prolongation de l'enquête jusqu'au 15/12/2025

ANNEXE 4 Registres d'enquête

A 4.1 : Registre d'enquête papier (8 p)

A 4.2 : Contributions courriers

A 4.3 : Contributions mails

ANNEXE 5 PV de synthèse des observations du public et des PPA

ANNEXE 6 Mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse

ANNEXE 7 Réponse de la commune aux avis des PPA



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS PPA

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence

Janvier 2026

Préambule	3
1. Observations générales sur le contenu du procès-verbal de synthèse	3
1.1 Une absence de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées	3
1.2 Intégration d'un document annexe pré-conclusif fondé sur l'analyse d'une observation du public	3
2. Réponses générales au PV de synthèse	4
2.1 Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux	4
2.2 PLU et PVAP : deux procédures distinctes et autonomes	5
2.3 Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure	5
3. Réponses au thème 1 : Contestation du projet de plu pour non-conformité de l'OAP du chevrier	6
3.1 Rappel du cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification	6
3.2 Une compatibilité appréciée à l'échelle du document de planification	6
3.3 Sur la prise en compte du risque incendie	7
3.3.1 Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État	7
3.3.2 Des conditions de défendabilité existantes	7
3.4 Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique	8
4. Réponses aux thèmes 2 et 3 : Constructibilité – Zonage – Règlement - Demande de changement de zonage pour leurs parcelles	9
4.1 Introduction	9
4.2 Synthèse des observations des habitants et des réponses apportées	9
4.2.1 Extensions et droits à construire des constructions existantes selon les zones	9
4.2.2 Zone 2AUb fermée à l'urbanisation	10
4.2.3 Ruines, réhabilitation et distinction entre rénovation et reconstruction	11
4.2.4 Préservation des paysages naturels remarquables par le zonage Npnr	11
4.3 Tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées	12
5. Réponses aux questions finales du commissaire enquêteur	16

Préambule

Le présent document constitue la **réponse de la commune des Baux-de-Provence** au *procès-verbal de synthèse des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées*, transmis par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, ce procès-verbal a pour objet de **recenser et transmettre** les observations formulées durant l'enquête, afin de permettre au maître d'ouvrage d'y répondre dans le cadre d'un **mémoire en réponse**, préalable à l'établissement du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Il s'agit d'un **document intermédiaire**, qui ne constitue ni une analyse juridique opposable, ni un document d'arbitrage, et qui ne préjuge ni de la position finale du commissaire enquêteur, ni des décisions ultérieures de la collectivité.

1. Observations générales sur le contenu du procès-verbal de synthèse

La commune tient, en préalable à toute réponse thématique, à formuler plusieurs observations générales permettant de répondre à certaines observations du commissaire enquêteur et de compléter l'analyse.

1.1 Une absence de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Bien que le procès-verbal mentionne les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) dans son intitulé, il ne comporte **pas de synthèse** de ces avis institutionnels.

Or, les avis des PPA et PPC (services de l'État, autorité environnementale, commissions spécialisées, partenaires institutionnels) constituent des **pièces structurantes du dossier**, tant sur le plan juridique que technique. Leur absence de traitement spécifique dans le PV de synthèse appelle une réponse communale permettant de **rétablir une lecture complète et équilibrée du dossier**, en distinguant clairement les contributions citoyennes des avis réglementaires formalisés.

Ainsi un tableau de synthèse des avis des personnes publiques associées et consultées complet avec les réponses proposées par la collectivité à apporter pour l'approbation du PLU est fourni en annexe du présent document.

1.2 Intégration d'un document annexe pré-conclusif fondé sur l'analyse d'une observation du public

Parmi les annexes jointes au procès-verbal de synthèse figure un document intitulé « **Analyse du document déposé par M. LECOQ – Annexe 1** », présenté comme une analyse préalable accompagnant le procès-verbal.

Ce document repose principalement sur le **courrier déposé par M. LECOQ** dans le cadre de l'enquête publique, dont les arguments sont repris et développés au fil du document.

La **partie finale** de cette analyse présente plusieurs options rédigées sous forme de **scénarios d'avis conclusif** susceptibles d'être retenus dans le rapport final du commissaire enquêteur (avis favorable assorti de réserves, avis défavorable), chacun étant accompagné d'un argumentaire.

Ces développements interviennent à un stade de la procédure où :

- l'enquête publique est en cours d'exploitation et n'a pas encore donné lieu à l'établissement du rapport et des conclusions motivées,
- la commune n'a pas encore produit son mémoire en réponse,
- l'analyse se fonde sur une **observation individuelle**, sans intégrer les **avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées**, ni **l'ensemble des autres contributions recueillies lors de l'enquête**.

Il est ainsi constaté que ce document, qui constitue une **analyse partielle** reposant sur un corpus limité d'éléments, ne peut, à ce stade de la procédure, être assimilé à une synthèse complète ou à une appréciation globale des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

2. Réponses générales au PV de synthèse

2.1 Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification élaboré **en conformité avec les dispositions du Code de l'urbanisme**, qui constitue la norme juridique de référence applicable tant à la procédure qu'au contenu du document.

À ce titre, le PLU doit respecter strictement les règles prévues par la loi et les règlements pris pour son application.

Il n'existe pas, en revanche, d'obligation de conformité du PLU aux documents de rang supérieur, autres que la loi.

En application du Code de l'urbanisme, le PLU est soumis à une **obligation de compatibilité** avec plusieurs documents et cadres de référence supra-communaux, notamment :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**,
- Les **directives territoriales et paysagères**, dont la **Directive Paysagère des Alpilles (DPA)**,
- Les autres documents de planification ou d'orientation mentionnés par le Code de l'urbanisme comme la Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles

La **compatibilité** signifie que le PLU :

- Ne doit pas contrarier les **orientations générales** de ces documents,
- Peut en proposer une **traduction adaptée au contexte local**,
- Et dispose d'une **marge d'appréciation** pour tenir compte des spécificités communales.

Cette compatibilité s'apprécie **globalement**, à l'échelle du document de PLU dans son ensemble, et non prescription par prescription, ni secteur par secteur.

Il est ainsi rappelé que :

- Le SCoT, la charte du PNRA et la DPA fixent des **objectifs et principes généraux**,
- Le PLU en assure la **déclinaison opérationnelle**, à travers le zonage, le règlement et les OAP,
- Et les autorisations d'urbanisme relèvent, quant à elles, d'une **obligation de conformité** aux règles du PLU et, le cas échéant, aux dispositions du PVAP.

Ces rappels permettent de clarifier le cadre juridique applicable et d'éviter toute confusion entre les niveaux de normes, souvent relevées dans les observations formulées lors de l'enquête publique.

2.2 PLU et PVAP : deux procédures distinctes et autonomes

Le territoire des Baux-de-Provence est concerné par un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, assorti d'un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**.

Il convient de rappeler de manière claire que :

- Le **PLU** et le **PVAP** relèvent de **deux procédures distinctes** ;
- Ils sont fondés sur des **bases juridiques différentes** ;
- Chacun dispose de son **propre processus d'élaboration, de concertation et d'approbation**.

Le PVAP est une servitude d'utilité publique qui se surimpose aux dispositions du PLU.

2.3 Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure

La concertation relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence a été conduite **conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme**, selon des modalités définies dès la délibération de prescription.

Elle s'est déroulée **tout au long de la procédure**, à travers :

- L'organisation de réunions publiques,
- La mise à disposition des documents d'étude,
- L'information régulière du public,
- Et la possibilité donnée à chacun de formuler des observations.

Le **bilan de la concertation**, joint au dossier de PLU arrêté, atteste du respect de ces obligations et de la bonne information du public.

La commune considère que les exigences réglementaires en matière de concertation ont été pleinement satisfaites. Cette concertation a permis à tout le monde de s'exprimer y compris les propriétaires et habitants du quartier du Chevrier pendant la phase d'élaboration du projet.

3. Réponses au thème 1 : Contestation du projet de plu pour non-conformité de l'OAP du chevrier

3.1 Rappel du cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification

Les remarques figurant dans le procès-verbal de synthèse établissent un lien entre :

- L'annulation d'un **permis de construire délivré en l'absence de Plan Local d'Urbanisme**,
- Et l'appréciation de la légalité d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** intégrée dans un PLU en cours d'élaboration.

Il convient de rappeler que le **jugement du Tribunal administratif de Marseille du 30 septembre 2024**, ayant annulé un permis de construire de 22 logements sur le secteur du Chevrier, repose exclusivement sur l'application de **l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme**, dans un contexte où :

- La commune ne disposait pas de **PLU opposable**,
- Le projet était instruit au titre du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**,
- Et le juge a estimé que le terrain ne se situait pas dans une **partie actuellement urbanisée** de la commune au sens du RNU.

Cette décision :

- Porte uniquement sur une **autorisation d'urbanisme individuelle**,
- Ne concerne pas un **document de planification**,
- Ne qualifie pas l'avenir du secteur en termes de constructibilité dans le cadre d'un PLU,
- Et n'exclut pas une réflexion prospective dès lors qu'un PLU est en cours d'élaboration et redéfinit les équilibres territoriaux à l'échelle communale.

En conséquence, ce jugement est **dépourvu d'autorité de la chose jugée à l'égard du PLU** : rendu en application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en l'absence de PLU applicable, il apprécie la situation du terrain au regard du RNU et **ne préjuge pas des choix de zonage ou d'urbanisation susceptibles d'être retenus dans le cadre du PLU**.

3.2 Une compatibilité appréciée à l'échelle du document de planification

Le procès-verbal de synthèse mentionne que l'OAP n°1 « Chevrier » serait non compatible avec le Code de l'urbanisme, le SCoT, la Directive Paysagère des Alpilles et la Charte du Parc, sur la base d'une analyse centrée exclusivement sur ce secteur.

Comme rappelé dans les réponses générales en première partie de ce document, il convient de rappeler que le **principe de compatibilité**, tel que défini par le Code de l'urbanisme, s'apprécie :

- **à l'échelle du PLU dans son ensemble**,
- et non **prescription par prescription**, ni **Orientation d'Aménagement et de Programmation par Orientation**, ni **secteur par secteur**.

La compatibilité du PLU des Baux-de-Provence avec les documents de rang supérieur prévus par le code de l'urbanisme est analysée et explicitée dans un **chapitre dédié de la justification des choix du rapport de présentation**, qui examine les orientations générales du projet communal au regard des objectifs du SCoT, de la Directive Paysagère des Alpilles et des autres cadres de référence.

L'OAP n°1 « Chevrier » s'inscrit dans cette **cohérence d'ensemble**, et ne peut être appréciée isolément du reste du document de planification pour conclure à une incompatibilité.

Par ailleurs, aucun antagonisme majeur n'apparaît, ni à l'échelle globale du PLU, ni à l'échelle du secteur du Chevrier, lequel représente environ **0,16 % du territoire communal**. Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de modération de la consommation d'espaces, d'intégration paysagère et de prise en compte des contraintes environnementales sont, y compris sur ce secteur, pris en compte de manière proportionnée et cohérente.

3.3 Sur la prise en compte du risque incendie

3.3.1 Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État

Le secteur du Chevrier est classé en **zone de risque incendie F2** sur la planche réglementaire relative au risque feux de forêt du PLU.

Cette classification constitue la **traduction réglementaire du Porter à Connaissance (PAC) feux de forêt** transmis par l'État.

Le PAC fournit une cartographie de l'aléa incendie fondée sur une représentation par pixels, qui doit être intégrée et traduite réglementairement dans les documents d'urbanisme.

La zone **F2** résulte du croisement :

- D'un **niveau d'aléa fort**, tel qu'identifié par le PAC,
- Avec un **niveau d'enjeu correspondant à un secteur déjà urbanisé**.

Ce classement permet une **urbanisation encadrée**, sous conditions, dans des secteurs considérés comme **urbanisés et défendables** au regard des critères de défense contre l'incendie.

Il est rappelé que :

- **Aucun avis défavorable** n'a été émis par les services de l'État sur ce classement,
- **Aucune réserve spécifique** n'a été formulée par le SDIS,
- La **cartographie du risque incendie** n'a pas été remise en cause par les Personnes Publiques Associées,
- Seule la **MRAe** recommande d'approfondir la justification de l'urbanisation du secteur du Chevrier situé en aléa fort, en démontrant que les dispositions prévues par le PLU permettent de **limiter la vulnérabilité des personnes et des biens**, notamment par des mesures de prévention et d'encadrement.

3.3.2 Des conditions de défendabilité existantes

En matière de défense contre l'incendie, le secteur du Chevrier dispose d'équipements existants permettant d'assurer la protection des personnes et des biens.

Il est notamment relevé que :

- le secteur est équipé de **six poteaux incendie existants**, répondant aux besoins identifiés en matière de défense incendie (notamment en termes de couverture et de pression),

- Les conditions d'accès sont globalement assurées ; toutefois, afin de conforter et d'améliorer la desserte du secteur, il pourrait être envisagé, à la suite des observations formulées lors de l'enquête publique, de **réserver une emprise foncière** au droit d'un point de resserrement existant (virage), afin d'en améliorer les caractéristiques : un Emplacement Réservé n° 3 pour élargissement de la voie au carrefour de la route de Carita avec le chemin de la Font sera proposé à l'approbation du PLU.
- les **obligations légales de débroussaillage (OLD)** s'appliquent pleinement aux constructions existantes et futures et constituent un levier essentiel de prévention du risque incendie.

Ces éléments attestent de l'existence de conditions de défendabilité, qui relèvent pour partie de la réglementation applicable et, pour partie, de la mise en œuvre opérationnelle lors des projets et aménagements futurs.

3.4 Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique

Comme rappelé précédemment, l'OAP a été conçue de manière cohérente avec les documents et normes de rang supérieur.

Toutefois, afin de **prendre en compte les observations formulées par le public** lors de l'enquête publique et de **reconsidérer les modalités d'urbanisation du secteur**, la commune a souhaité faire évoluer les principes d'aménagement de l'OAP, dans l'objectif d'**améliorer encore la qualité de vie sur le territoire**, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'OAP pourra être ainsi proposée en **modification lors de l'approbation du PLU**, afin de **privilégier la qualité de vie résidentielle du hameau**, tout en **confortant la réponse aux besoins en équipements publics**.

Cette évolution se traduira par :

- une **réduction significative du nombre de logements**, désormais **limité à un maximum de trois logements à l'échelle de l'ensemble de l'OAP** ;
- un renforcement des **principes d'aménagement et d'équipements publics**, au service du fonctionnement et du cadre de vie du hameau.

Par voie de conséquence, les logements initialement envisagés et désormais soustraits de cette OAP seront **repositionnés sur d'autres secteurs du territoire communal**, selon une approche globale et équilibrée, en privilégiant :

- L'optimisation des potentiels d'autres secteurs de développement, notamment les **zones 2AU du Vallon de la Fontaine** et de **l'extension de la Gendarmerie** ;
- La mobilisation des **dents creuses** et des **divisions parcellaires** au sein des secteurs déjà urbanisés.

4. Réponses aux thèmes 2 et 3 : Constructibilité – Zonage – Règlement - Demande de changement de zonage pour leurs parcelles

4.1 Introduction

Le présent chapitre constitue la réponse de la commune des Baux-de-Provence aux observations regroupées dans les thèmes 2 et 3 du procès-verbal de synthèse, relatifs respectivement aux questions de constructibilité, de zonage et de règlement, ainsi qu'aux demandes individuelles d'évolution du zonage arrêté du Plan Local d'Urbanisme.

Ces observations, formulées dans le cadre de l'enquête publique, traduisent des interrogations sur les droits à construire, les possibilités d'extension ou de réhabilitation du bâti existant, ainsi que sur les choix de classement des parcelles, que ces choix soient remis en question ou soient simplement sujets à interrogation. Ces observations appellent des réponses précises permettant de rappeler le cadre juridique applicable, les principes structurants du projet communal formulés à travers son PADD et les justifications des règles retenues. Les réponses visent à expliciter les choix opérés par le PLU arrêté et à rappeler la hiérarchie des normes qui s'imposent au document d'urbanisme à travers les documents supra-communaux, en particulier la Directive Paysagère des Alpilles. Les réponses précisent également les ajustements envisagés par la commune en vue de l'approbation du document, lorsque ceux-ci permettent d'améliorer la lisibilité ou la cohérence du règlement sans remettre en cause les équilibres du projet.

4.2 Synthèse des observations des habitants et des réponses apportées

Avant toute chose, l'ensemble des remarques permettant d'améliorer la cohérence interne du document et de corriger des erreurs de forme seront prises en compte lors de l'approbation du document. Il est également rappelé que la commune répond aux demandes qui concernent le projet d'élaboration de PLU en cohérence avec ce que le Code de l'urbanisme en vigueur permet à un PLU de réglementer (R16, R7, R9, R14, M12).

À titre d'information, la prise en compte des remarques des PPA induira des changements de zones lors de l'approbation du document. Pour l'heure les réponses données aux observations s'appuient sur le zonage et le règlement arrêté. Plusieurs modifications réglementaires seront effectuées pour mieux traduire les documents de normes supérieures, notamment la DPA, dans le PLU en cohérence avec les remarques et réserves des PPA.

4.2.1 Extensions et droits à construire des constructions existantes selon les zones

Plusieurs observations portent sur les possibilités d'extension des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou agricole, selon leur classement au PLU.

Pour rappel, l'encadrement des extensions des constructions existantes s'inscrit dans les orientations du PADD qui visent à assurer la qualité architecturale et paysagère des formes bâties, à préserver les silhouettes et les perceptions paysagères du territoire, et à éviter toute banalisation des paysages emblématiques des Alpilles. Il s'inscrit également dans les orientations du PADD favorisant le maintien et l'adaptation des activités agricoles, en autorisant, sous conditions strictement encadrées, l'évolution des constructions et installations nécessaires à leur pérennité, sans générer de nouvelles formes d'urbanisation ni porter atteinte aux équilibres paysagers et environnementaux du territoire.

Voici ci-après quelques réponses apportées aux observations émises lors de l'enquête publique :

- En **zone Ub**, notamment pour le Mas de la Fontaine (observation R3, R7), les extensions autorisées ne doivent pas excéder 30 % de la surface bâtie existante édifiée avant la date d'approbation du PLU).
- Des remarques ont été formulées au cours de l'enquête publique concernant la densification du Vallon de la Fontaine pour la **zone UB**, le secteur UBt et la zone 2AUb. Il est précisé que l'emprise au sol de 30% en zone UB et UBt [...].
- En **zone Nt**, notamment dans le secteur du Vallon de la Fontaine (R2), le règlement autorise l'extension des constructions existantes à usage hôtelier et de restauration dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum d'emprise au sol nouvelle. L'amélioration des annexes est également permise afin de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère. Cet encadrement strict se justifie par la localisation de ces secteurs en cônes de vue et en paysages naturels remarquables identifiés par la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).
- En **zone Acv**, plusieurs demandes concernent la constructibilité (R4, R9 et M12). Le règlement autorise l'extension des habitations légalement existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et d'un maximum de 200 m², à condition que la surface initiale soit au moins égale à 50 m². Les projets doivent démontrer le respect du site, la qualité architecturale et une bonne insertion paysagère. Dans la plaine d'Entreconque, correspondant à des cônes de vue depuis le massif des Alpilles, la DPA impose une limitation forte de l'urbanisation, seules les activités agricoles existantes pouvant être renforcées par des règles spécifiques. La restauration de cabanons ou localement de boriers agricoles y est possible uniquement si elle respecte l'intégrité et la volumétrie existantes, si elle est liée à une exploitation agricole en activité principale et sans création de logement.
Un ajustement du règlement est envisagé afin d'autoriser explicitement l'extension des constructions et installations nécessaires au développement et à la mise en conformité des exploitations agricoles existantes en zone Acv. Cet ajout vise à renforcer la cohérence entre les objectifs de préservation paysagère et le maintien d'une activité agricole viable.

4.2.2 Zone 2AUb fermée à l'urbanisation

Plusieurs observations concernent des parcelles situées en zone 2AUb, notamment dans le quartier du Vallon de la Fontaine (observations R6, R3, R7 et R10 mais également R11).

La commune rappelle que la zone 2AUb est, à ce stade, fermée à l'urbanisation en raison d'une desserte insuffisante par les réseaux publics. La viabilisation d'un terrain correspond au raccordement à l'électricité, à l'eau, au gaz, aux télécommunications et au réseau d'assainissement, mais la présence des réseaux ne suffit pas à elle seule à ouvrir une zone à l'urbanisation. En effet, en l'absence de projet précis, la zone 2AUb reste fermée à l'urbanisation mais est « fléchée » pour une future ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU, assortie d'un projet mature et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisant les grands principes d'aménagement du secteur y compris la gestion des risques.

4.2.3 Ruines, réhabilitation et distinction entre rénovation et reconstruction

Certaines observations portent sur la possibilité de rénover des bâtis en état de ruine, notamment en zone Npnr (observation R3, R7, R9 et mail M12 mais aussi R14).

La commune rappelle que le Code de l'urbanisme ne définit pas la notion de ruine, mais encadre strictement les conditions dans lesquelles des travaux peuvent être autorisés en zones naturelles et agricoles. Seules les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation. Un bâtiment présentant le caractère d'une ruine, c'est-à-dire très largement détruit, ne peut être regardé comme une construction existante et sa reconstruction serait assimilée à une construction nouvelle, généralement interdite dans ces zones. En l'absence de définition légale, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, notamment la conservation majoritaire des murs porteurs, ainsi que l'existence légale de ladite construction, notamment attestée par une occupation ancienne réelle ou une cartographie au cadastre napoléonien pour les plus anciennes, afin de permettre à un bâtiment rénové tout en respectant les règles d'évolution de l'existant de chaque zone.

4.2.4 Préservation des paysages naturels remarquables par le zonage Npnr

De nombreuses observations contestent le classement de parcelles en zone Npnr ou demandent une évolution du zonage (observations R8, R14, R15, M8 et M5).

La commune rappelle que le zonage Npnr a été établi en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA) afin de préserver les paysages naturels remarquables. Pour rappel, la DPA doit être transcrite dans le PLU, c'est-à-dire traduite à la parcelle par la collectivité porteuse du projet de PLU. La DPA en elle-même ne fournit que des cartes approximatives des limites des différents espaces à protéger/préserver.

Une étude fine de transcription de la DPA à l'échelle parcellaire, menée en collaboration avec la DREAL PACA et des paysagistes, a permis de distinguer les espaces construits des espaces naturels et de leur appliquer des degrés de protection différenciés au sein des paysages naturels remarquables. Dans les espaces naturels remarquables (Npnr) et les espaces naturels construits au sein des paysages naturels remarquables (Npnc), la préservation des paysages naturels remarquables se traduit par une limitation accrue de l'urbanisation. L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension des habitations existantes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sont conditionnés par des seuils de surfaces afin de transcrire les principes de la DPA. Les périmètres retenus sont justifiés par les études paysagères de transcription de la DPA présentées dans le rapport de présentation.

En revanche, plusieurs modifications seront réalisées pour l'approbation du document afin de mieux retranscrire la DPA, notamment les paysages naturels remarquables, et de mieux distinguer les différentes occupations du sol existantes. De plus, les demandes d'évolution de zonage ont été examinées au regard des orientations du PADD qui privilégient la gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et du patrimoine naturel, et la maîtrise du développement urbain dans un contexte de fortes contraintes environnementales et paysagères. Il est notamment question :

- De mieux définir les paysages naturels construits et les paysages construits se distinguant des paysages naturels remarquables,

De mieux encadrer et clarifier la constructibilité (construction, annexes, piscines) au sein des paysages naturels remarquables et des cônes de vue en cohérence avec l'avis de la DREAL (modifications précisées dans la synthèse des réponses aux avis PPA).

4.3 Tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées

Le tableau qui suit répond précisément aux observations listées dans le procès-verbal de synthèse. Certaines observations ne figurent pas mais sont traitées dans leur globalité dans la synthèse précédente.

Avis recensés dans le Procès-Verbal de synthèse du Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Thème 2 : Constructibilité – Zonage – Règlement	
<p>Observation du registre n°2 (R2) pour le Vallon de la Fontaine : renseignements sur zone Nt et droits d'extension. Qu'est-ce que le PLU va rapporter en termes d'extension ?</p>	<p>Il est indiqué dans le règlement que : « L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et de restauration dans la limite maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 100m² maximum d'emprise au sol nouvelle. L'amélioration des annexes en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère. ». L'encadrement des extensions se justifie par la localisation sensible des zones Nt en cône de vue et/ou en paysage naturel remarquable de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).</p>
<p>Observation du registre n°4 (R4) : secteur Mas de la Dame section AX parcelles 2 et 3 : demande s'il est possible de réaliser une extension et si oui, de combien de m² sur la parcelle 3 où il y a un mas de 52 m² ?</p>	<p>Plus précisément, il est demandé par le requérant dans le registre papier la possibilité de créer une extension pour leur habitation afin de créer un nouveau logement en zone Acv dans le PLU arrêté.</p> <p>Il est indiqué dans le règlement : « <i>est autorisée l'extension des habitations légalement autorisées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne crée pas de logements supplémentaires, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et un maximum de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m² à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère du projet.</i>».</p> <p>La plaine d'Entreconque dans laquelle se situe l'habitation correspond aux cônes de vues depuis le massif des Alpilles à préserver selon la DPA.</p>
<p>Observation du registre n°6 (R6) : parcelle AE 89 est-il possible de construire une seule maison ou plusieurs appartements sur cette parcelle ?</p>	<p>La parcelle AE 89 est localisée en zone 2Aub dans le quartier du Vallon de la Fontaine. Pour l'heure, la zone est fermée à l'urbanisation car insuffisamment desservie par les réseaux publics. Seul un projet futur qui devra être encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra ouvrir la zone à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU.</p>

<p>Observation du registre n°3 et n°7 (R3-R7) : Dans le zonage UB Vallon de la Fontaine (AE parcelles 22, 23 et 26) combien de surface d'extension possible pour le Mas de la Fontaine ? Dans le zonage 2AUb (parcelles 21 et 21 bis) combien de m2 peut-on construire sur ces parcelles nues ? Pour les parcelles 98 et 99 il existe un bâti en ruine : est-il possible malgré le zonage Npr de rénover la ruine de 69 m2 ?</p>	<p>Concernant les parcelles en zone 2AUb, la même réponse qu'à l'observation n°6 du registre est apportée. Concernant la zone Ub, les extensions permises ne doivent pas excéder 30% de la surface déjà bâtie édifée avant la date d'approbation du PLU. Concernant la ruine en zone Npnr, il est précisé qu'en l'absence de définition légale de la ruine, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, dont la conservation majoritaire des murs porteurs pour permettre la rénovation, ainsi que la preuve d'une existence légale de ladite construction.</p>
<p>Observation du registre n°8 (R8) : possibilité de bâtir dans le quartier du Chevrier zone Ad parcelles 31 à 33 et 39 ?</p>	<p>Les parcelles concernées correspondent aux parcelles localisées dans la section cadastrale AD et identifiées comme étant en zone Npnr dans le PLU arrêté. En cohérence avec la DPA, le zonage Npnr et les règles associées ont été établies afin de préserver les paysages naturels remarquables transcrits par le PLU. Un espace peu ou pas urbanisé identifié comme paysage naturel remarquable ne pourra pas accueillir de nouvelles habitations. Le zonage associé aux espaces définis par la DPA est justifié dans le rapport de présentation.</p>
<p>Observation du registre n°9 (R9) : sur les parcelles AL 007,008 et 0010 est-il possible de construire ? il existe une ancienne borie sur une de ces parcelles : peut-on la restaurer ?</p>	<p>Les parcelles évoquées sont en zone Acv dans le PLU arrêté. La plaine d'Entreconque correspond aux cônes de vues depuis le massif des Alpilles à préserver. Afin de respecter ce principe fondamental de la DPA, seul le renforcement des activités agricoles existantes est autorisé à travers plusieurs règles spécifiques aux exploitations agricoles. Il est notamment question de la restauration des cabanons agricoles à condition d'être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle, d'être liés à une exploitation agricole et à un statut agricole en activité principale et sans création de logement.</p>
<p>Observation du registre n°10 (R10) : constructibilité de ses parcelles section AE 20 à 23, 28, 88 et 89 ? Ces parcelles sont viabilisées et pourtant elles deviendraient inconstructibles dans ce projet de PLU, pourquoi ?</p>	<p>Concernant ces parcelles en zone 2AUb, la même réponse qu'à l'observation n°6 du registre est apportée. En complément la viabilisation d'un terrain n'est pas le seul critère retenu pour ouvrir à l'urbanisation une zone. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation devra définir les grands principes d'aménagement. En l'absence de projet mature, la collectivité « flèche » cette zone comme étant destinée à être urbanisée mais ne précise pas encore de principe d'aménagement. Une future évolution du PLU permettra d'ouvrir à l'urbanisation la zone.</p>

<p>Observation par mail n°12 (M12) : Règlement DG 1.8 : Le critère qui impose d'avoir les 4/5ème des murs porteurs encore existants pourrait rendre impossible une rénovation intéressante. Règlement DG 2.10 : Pour les piscines 15x6m semble être une limite raisonnable à autoriser dans les zones peu urbaines contrairement à 30m² actuellement dans le Règlement. Zone Acv : souhaite que les constructions nécessaires au développement et à la mise en conformité des exploitations agricoles existantes soient autorisées en cohérence avec l'autorisation des extensions des habitations.</p>	<p>Le Code de l'urbanisme ne définit pas la notion de ruine. En l'absence de définition légale de la ruine, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, dont la conservation majoritaire des murs porteurs, afin de sécuriser l'application du règlement.</p> <p>Concernant la règle des piscines dans les DG 2.10, la limitation de la surface maximale des piscines inscrite dans le règlement du PLU vise à préserver les qualités paysagères reconnues du territoire, en encadrant l'impact visuel et l'artificialisation des sols.</p> <p>Concernant la mise en conformité des exploitations agricoles en zone Acv, il sera ajouté dans le règlement une règle concernant l'extension des constructions et des installations des exploitations agricoles en zone Acv.</p>
--	---

Thème 3 : Demande de changement de zonage pour leurs parcelles

<p>Observation du registre n°14 (R14) : demande la création d'une zone constructible autour du bâti existant sur le nouveau zonage du PLU.</p>	<p>La parcelle concernée est localisée en zone Npnr. En cohérence avec la DPA, le zonage Npnr a été établi afin de préserver les paysages naturels remarquables transcrits par le PLU. Les constructions nouvelles sont de manière générale interdites selon ce principe. En revanche, l'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension des habitations existantes sont autorisés à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.</p> <p>S'agissant des ruines, se référer à la réponse ci-dessus apportée aux observations R3 et R7</p>
<p>Observation du registre n°15 (R15) : souhaiterait que le trait de zonage qui s'arrête au sud (limitrophe) englobe les parcelles 153 et 154 ; conteste le projet de zonage Npnr. Sur le site du Val d'Enfer, parcelles 372 et 386, que signifie dans le zonage Npnr sur la légende du document graphique, le terme « prescription habitat communautaire » ? Est-ce que ce projet de PLU ne va pas sanctuariser un peu plus le site du Val d'Enfer et entraver l'activité existante exercée par le propriétaire ?</p>	<p>Concernant la prescription « habitats communautaires à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme », il s'agit de secteurs protégés pour des motifs écologiques qui sont des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire. La trame verte fait l'objet de plusieurs dispositions spécifiques dans l'article DG 1.10 du règlement écrit.</p> <p>Concernant le zonage Npnr, il a été établi pour transcrire la DPA dans le PLU. La DPA s'inscrit dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme que le PLU doit respecter.</p> <p>En complément, plusieurs réponses sont apportées au courrier complet adressé au commissaire enquêteur, dont l'intégralité n'a pas été retranscrite dans le procès-verbal de synthèse.</p>

	<p>Sur la qualification en zone naturelle des parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune précise que le caractère naturel du quartier Saint-Martin s'apprécie au regard d'une urbanisation diffuse ou peu dense qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, compte tenu des enjeux écologiques et paysagers du secteur. L'absence sur ce secteur de l'objectif du PADD de séquence paysagère à marquer ne suppose pas une omission des autres objectifs du PADD, notamment concernant la pérennisation des paysages emblématiques des Alpilles dont les paysages naturels remarquables, le maintien de la richesse et de la diversité des milieux naturels et à la maîtrise du développement urbain en cohérence avec la capacité d'accueil très limitée du territoire. - De plus, le classement en zones Npnc et Npnr se justifie à la fois par la transcription de la Directive Paysagère des Alpilles et par la volonté de la commune de préserver les paysages des Alpilles. - Enfin, la présence ancienne d'activités humaines ou de vestiges bâtis ne permet pas de qualifier ces parcelles comme des espaces construits, le Code de l'urbanisme ne reconnaissant des droits qu'aux constructions légalement édifiées et encore existantes. <p>Plus globalement, rendre ces terrains constructibles serait en outre contraire aux objectifs de protection des paysages et du patrimoine naturel ainsi qu'aux principes de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels qui fondent le classement retenu par le PLU.</p>
<p>Observation par mail n°8 (M8) : conteste le zonage du projet de PLU qui placera sa parcelle AE 59 en zone naturelle. En effet M. Clavel est surpris que ce projet de PLU place une partie de sa parcelle en zone N alors que les autres parties de sa propriété sont classées en zone U.</p>	<p>La commune reconnaît qu'il s'agit d'une erreur lors de la transcription parcellaire de la DPA. La parcelle en question est bien localisée au sein des paysages construits du territoire, catégorie d'espace définie et justifiée dans le rapport de présentation. La correction de zonage sera réalisée lors de l'approbation du document.</p>
<p>Observation par mail n°5 (M5) : il demande une juste évaluation ainsi qu'une homogénéité des espaces agricoles : le classement actuel dans ce projet de PLU met ses parcelles en Npr. Il demande donc que ses parcelles BK 80 à BK 100 et limitrophes soient classées en Ap ou Apnr et non pas en Npnr car le zonage Npnr est plus restrictif et limite l'activité agricole.</p>	<p>Il s'agit en effet d'une erreur d'appréciation de l'occupation réelle du sol sur ces parcelles. La commune envisage de créer un zonage spécifique pour les activités agricoles au sein des paysages naturels remarquables tout en respectant les principes de protection de la DPA.</p>

5. Réponses aux questions finales du commissaire enquêteur

Les questions formulées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique portent principalement sur le secteur du Chevrier et sur la cohérence globale du projet de PLU. La commune précise que ces interrogations trouvent réponse dans les différentes parties du présent mémoire en réponse, dont les renvois sont précisés ci-après.

Question 1 – Présentation de l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » au regard du jugement du Tribunal administratif

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi avoir présenté l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » alors que le Tribunal administratif de Marseille a rendu un jugement déclarant inconstructibles certaines parcelles et imposant leur classement en zone Npnr ?

Éléments de réponse :

Cette question est traitée de manière détaillée dans le mémoire, notamment aux sections suivantes :

- **Partie 3.1 – Rappel sur le cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification** - Le jugement du Tribunal administratif de Marseille du 30 septembre 2024 est intervenu dans un contexte d'absence de PLU opposable et au titre du Règlement National d'Urbanisme (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).

Il porte exclusivement sur une autorisation d'urbanisme individuelle et ne préjuge pas des choix de planification opérés dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

- **Partie 2.1 – Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux**

Le PLU relève d'une logique de planification prospective, appréciée à l'échelle communale, distincte de l'instruction d'un permis de construire au titre du RNU.

Ces éléments permettent de rappeler que la présentation d'une OAP sur le secteur du Chevrier ne constitue ni la remise en cause du jugement rendu, ni sa transposition automatique dans le PLU, mais s'inscrit dans une réflexion globale sur l'organisation future du territoire communal.

Question 2 – Concertation et prise en compte des contestations exprimées lors de l'élaboration du PLU

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi ne pas avoir engagé de concertations spécifiques visant à rechercher un consensus avec les riverains et propriétaires, alors que des contestations avaient déjà été exprimées lors des réunions publiques ?

Éléments de réponse

Cette question est traitée dans les parties suivantes du mémoire :

- **Partie 2.3 – Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure**
La concertation a été organisée conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, selon des modalités définies dès la délibération de prescription. Elle s'est déroulée tout au long de la procédure (réunions publiques, mise à disposition des documents, possibilité de contributions), y compris pour les habitants et propriétaires du quartier du Chevrier.
- **Partie 3.4 – Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique**

Les observations exprimées lors de l'enquête ont conduit la commune à faire évoluer les principes d'aménagement de l'OAP, notamment par une réduction significative de la programmation de logements et un renforcement de la vocation d'équipements publics.

Ces éléments attestent que la concertation réglementaire a bien eu lieu et que les observations exprimées ont été prises en compte dans l'évolution du projet, sans qu'il soit prévu par les textes d'organiser une concertation spécifique sectorielle distincte de la procédure globale.

Question 3 – Prévention du risque incendie et aménagement de la voirie

Question du commissaire enquêteur :

Quelles sont les réponses prévues en matière de prévention du risque incendie et d'agrandissement de la route de la Carita menant au Chevrier ?

Éléments de réponse

Cette question est abordée dans les sections suivantes :

- **Partie 3.3.1 – Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État**
Le secteur du Chevrier est classé en zone de risque incendie F2, traduction réglementaire du Porter à Connaissance feux de forêt transmis par l'État.

Ce classement n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des services de l'État ni du SDIS.
- **Partie 3.3.2 – Des conditions de défendabilité existantes**

Le secteur dispose de six poteaux incendie existants.

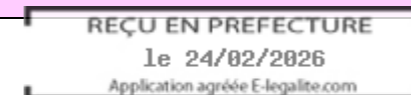
Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent pleinement.

Les conditions d'accès sont globalement assurées ; une amélioration ponctuelle de la voirie (au droit d'un point de resserrement) pourra être envisagée.

Ces éléments montrent que la prévention du risque incendie est intégrée à la fois au niveau réglementaire du PLU et au niveau des conditions opérationnelles, sans que des prescriptions supplémentaires aient été demandées par les services compétents.

Synthèse des avis PPA - élaboration du PLU des Baux-de-Provence

Nature précise de la modification	Document du PLU concerné	Avis rendu	Réponses de la commune
DDTM			
Intégrer dans l'OAP Chevrier une répartition des tailles de logement	OAP	Favorable	Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.
Préciser dans l'OAP Chevrier des densités minimales et indiquer la production globale de logements			
Préciser dans l'OAP Chevrier la vocation des logements			
Autoriser dans le règlement les changements de destination de bâtiment agricole pour la création de gîtes ruraux	Zonage		Les gîtes ruraux ont été supprimés des destinations autorisées
Ne pas autoriser les extensions limitées en zone Npnr	Règlement		Dans les dispositions règlementaires de la zone Npnr du règlement écrit du PLU arrêté, les possibilités d'extension sont strictement encadrées et limitées en % et en SP, il est aussi précisé que les extensions devront se faire à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux. En outre, toute autorisation d'urbanisme ne pourra être délivré que sous réserve et contrôle de l'ABF
Intégrer dans le zonage les structures paysagères listées	Zonage		La commune prend note de l'avis de la DDTM et une OAP TVB sera intégrée au dossier d'approbation reprenant l'ensemble des prescriptions préservant la trame verte et bleue sur la commune.
Intégrer une OAP TVB	OAP		Cela sera intégré.
Intégrer une planche graphique aléa inondation/ruissellement	Zonage		
SCOT			
Intégrer dans l'orientation 2C du PADD : trouver des synergies entre les maillages de déplacements doux et le futur itinéraire de grande randonnée du Pays d'Arles susceptible de passer par la commune des Baux-de-Provence	PADD	Favorable	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en conseil municipal. Une modification du document entraînerait un re-débat de celui-ci et donc second arrêt de la procédure d'élaboration du PLU.
Préciser l'OAP pour garantir une maîtrise plus qualitative de son urbanisation	OAP Chevrier		Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier + ajout d'un ER n°3 pour élargissement la voie au carrefour chemin de la Carita / Chemin du Mas de la Font
Préciser les surfaces des deux surfaces des deux secteurs dédiés à l'habitat			
Préciser des densités en fonction des deux secteurs			
Créer un principe de front urbain, à l'alignement ou en retrait			
Préciser le projet de réaménagement de l'espace de country club, de la centralité à créer, des voiries à créer et des cheminements doux			
Préciser la gamme chromatique des constructions nouvelles	Zonage		La commune prend note de la demande.
Prescriptions renforcées sur les formes urbaines et la topographie			créer un ER n° 2
Vérifier que les zonages "risques" soient bien intégrés aux documents graphiques			(..) Il est rappelé que l'interdiction générale et absolue de certains équipements, en particulier les antennes relais et autres infrastructures de télécommunications ou d'intérêt public, est juridiquement encadrée et susceptible de se heurter à des contraintes réglementaires et jurisprudentielles supérieures.
Prévoir un zonage approprié au parking du Mas de Faune			Néanmoins, la commune prend acte de cette observation et indique qu'elle sera étudiée avec attention entre l'arrêt du projet et son approbation, afin d'évaluer, le cas échéant, les possibilités d'évolution de la rédaction du règlement dans le respect du cadre légal en vigueur.
Intégrer une rédaction modernisée des articles A1 et N1 pour clarifier l'interdiction de certaines constructions nouvelles (éoliennes, pylônes, antennes relais, ouvrages de production d'électricité...)			Règlement
Préciser l'écriture du règlement pour sécuriser juridiquement les actes et réduire le risque de contentieux	Une clarification globale pourra être effectuée entre l'arrêt et l'approbation.		
Mieux articuler le PVAP et la réglementation au titre du L.151-19 ou L.151-23	La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.		
Prévoir la même règle pour les prescriptions des éléments protégés que pour celle du PVAP	Les clarifications seront effectuées.		
Anticiper une éventuelle disparition de la SUP en prévoyant une règle indiquant que la réglementation du PVAP vaudra protection au titre du L.151-19 et L.151-23 en cas d'abrogation du PVAP	Les clarifications seront effectuées.		
Vérifier que les termes utilisés dans le règlement et la légende des documents graphiques correspondent bien	La commune a bien pris note de la demande visant à prévoir une meilleure cohérence du règlement écrit.		
Lister dans le règlement les légendes des documents graphiques pour que le règlement écrit reprenne exactement les termes des documents graphiques	À ce titre, elle pourra envisager une relecture globale du règlement afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence d'ensemble, et, le cas échéant, procéder à des ajustements ponctuels ou des modifications à la marge entre l'arrêt du projet et son approbation.		
Prévoir une règle à chaque protection prévue dans les documents graphiques	Il est toutefois précisé qu'à ce stade de la procédure, des modifications substantielles, tant sur la forme que sur le fond du règlement, ne peuvent être envisagées, celles-ci étant susceptibles de remettre en cause l'économie générale du document et le cadre réglementaire de la procédure en cours.		
Règlement les ZAEnR dans le règlement	Se référer à la réponse sur les dispositions A1 et N1.		
Prévoir une meilleure ventilation entre les trois parties du règlement	Toute construction ou extension de construction ne sera possible qu'à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère des travaux. En outre, toute autorisation d'urbanisme ne pourra être délivré que sous réserve et contrôle de l'ABF		
Fusionner les 3 zones U et prévoir des secteurs			
Réglementer les pylônes			
Intégrer au PLU le volet patrimonial (prescriptions ponctuelles en matière de patrimoine bâti et paysager) hors périmètre PVAP			



Éviter un doublon réglementaire avec le PVAP mais plutôt le compléter			La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.
CDPENAF			
Délimiter la zone 2AU au plus près du projet d'extension	Zonage	Favorable	La commune prend note de l'avis de la CDPENAF. La délimitation de la zone 2AU pourra être étudiée entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Cependant, aucun projet n'est pour l'instant défini à ce jour. L'ouverture de la zone 2AU en 1AU nécessite une évolution du document d'urbanisme. La réduction de son périmètre pourra être également étudiée dans une procédure ultérieure.
Intégrer le caractère de STECAL pour les zones Nt et compléter la justification des choix	Règlement		La délimitation et la vocation des zones Nt pourront être davantage justifiées dans le rapport de présentation du PLU entre l'arrêt et l'approbation.
Classer les surfaces agricoles du "domaine du Mas Foucay" et " Hôtel Benvengudo" doivent être reclassées en zone A	Zonage		La commune prend note de la demande+B39:F44 et étudiera le classement de ces parcelles entre l'arrêt et l'approbation.
Ajouter au titre du L.151-11, ces bâtiments doivent faire l'objet d'un avis consultatif de la CDPENAF pour les ouvrages techniques nécessaires à la production agricole	Règlement		Cela pourra être ajouté dans le règlement écrit.
Autoriser les changements de destination de bâtiment agricole vers une destination commerciale et identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement sur le règlement graphique du PLU	Zonage		L'intégration de potentiels changements de destination de bâtiments agricoles vers une destination commerciale, ainsi que l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement sur le règlement graphique du PLU, interviendrait postérieurement à l'enquête publique. Une telle évolution constituerait une modification substantielle du projet de PLU, impliquant nécessairement un ré-arrêt de la procédure d'élaboration, l'organisation d'une nouvelle enquête publique et un second passage devant la CDPENAF. La commune ne peut répondre favorablement à la recommandation de la CDPENAF.
PNRA			
Clarifier le règlement : harmoniser les prescriptions, systématiser les renvois vers les annexes et les servitudes et supprimer les flous juridiques	règlement écrit	Favorable	La commune a bien pris note de la demande visant à prévoir une meilleure cohérence et une précision du règlement écrit. À ce titre, elle pourra envisager une relecture globale du règlement afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence d'ensemble, et, le cas échéant, procéder à des ajustements ponctuels, des compléments (notamment l'écriture d'un règlement pour la zone UC et pour les clôtures) ou des modifications à la marge entre l'arrêt du projet et son approbation. Il est toutefois précisé qu'à ce stade de la procédure, des modifications substantielles, tant sur la forme que sur le fond du règlement, ne peuvent être envisagées, celles-ci étant susceptibles de remettre en cause l'économie générale du document et le cadre réglementaire de la procédure en cours.
Reprendre la rédaction sur les articles 1 et 2 sur ce qui est autorisé sous condition (et en spécifiant dans l'article 1, que tout est interdit sauf ce qui est autorisé)			
Pour la zone UC compléter plus précisément sur le tissu urbain existant concernant les extensions, les clôtures, les équipements, les portails, les rénovations, etc			
Dans le paragraphe concernant l'assainissement des eaux pluviales remplacer le terme "préconisées" par "obligatoire"			
Encadre et orienter les portails un minimum en lien avec les clôtures			
Supprimer l'idée de logements traversant aux Sablières			
Détailler la vocation et la stratégie que la commune souhaite engager pour sa politique forestière.			
Encourager l'usage de techniques et modes de construction plus durables en bois local			
Encourager la fixation d'objectifs de performances énergétique ambitieux, en incitant l'utilisation des énergies renouvelables, notamment la filière bois énergie.			
Encourager la diversification des sources d'énergie avec le bois énergie local et les réseaux de chaleur urbains.			
Utiliser les principes du bioclimatisme comme base	Règlement graphique	Favorable	La commune a pris connaissance des demandes. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas du champ ni des objectifs du PLU, dont le contenu et la portée sont strictement définis par le code de l'urbanisme. En conséquence, ces observations ne peuvent être prise en compte dans le cadre de la présente procédure de PLU.
Preciser que le Nt ne s'applique qu'aux établissements hôteliers et non aux autres formes d'hébergement touristique			
Intégrer plus finement le risque incendie.			
Preciser clairement qu'il s'agit bien d'autoriser les gîtes dans les bâtiments qui ont déjà une vocation d'habitation uniquement			
Réviser les périmètre Nt pour les recentrer sur les besoin réels des hôtels, en évitant les extensions inutiles sur des espaces sensibles. Justifier le caractère exceptionnel de ces secteurs lié à la singularité d'une nature habitée aux baux et en précisant entre autres dans le règlement que le zonage Nt ne s'applique qu'aux établissements hôteliers et non aux autres formes d'hébergement touristique.			
réviser les périmètre Nt : Cibler et réduire les périmètres Nt pour limiter l'impact sur les paysages et les milieux naturels. Et les recentrer sur les besoins réels des hôtels			
Faire des zones F1p pour la prise en compte du risque en lien avec des projets d'aménagement			
Recontextualiser avec exhaustivité la multiplicité des enjeux, intégrer les conclusions des études réalisées sur le stationnement et la circulation. Conditionner l'ouverture du Parking des Sablières au remplissage effectif du parking du Mas de Faune et à la saisonnalité. Intégrer la notion de réversibilité de ce parking pour une remise évenetuelle en état naturel.			
Intégrer l'importance de la biodiversité dans ce site, avec le paysage en prévoyant dès cette étape des études d'incidences fiables et neutres débouchant sur des prescriptions claires pour concilier accueil temporaire et protection des espèces et des habitats.			
Evoquer la question des réseaux			OAP des Sablières
			La desserte en réseau pourra être intégrée au sein de l'OAP.



Evoquer dans le document et le plan d'ensemble plus particulièrement, la présence d'une desserte par navette, le(s) cheminement(s) doux permettant de rejoindre la route des oliviers et les cheminement sécurisés de bord de route départementale.			La commune prend note de la demande et affinera l'OAP et son schéma entre l'arrêt et l'approbation.	
Compléter l'OAP par des emplacements réservés pour les mobilités actives afin de rejoindre les autres sites fréquentés.			Les mobilités sont prises en compte au travers de la symbolisation sur l'OAP	
Revoir le périmètre de l'OAP chevrier et réglementer le reste de la zone dans une logique de cohérence d'ensemble ou développer l'OAP actuelle en faisant clairement la distinction entre la partie future (sud) et la partie actuelle (nord).	OAP Chevrier		Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier. Le renforcement des exigences réglementaires pourra notamment se faire à travers l'écriture d'un règlement de la zone UC, qui se réfère aujourd'hui seulement à l'OAP.	
Amélioration de l'OAP dans le but de renforcer les exigences en matière d'intégration paysagère, de biodiversité et de performance environnementale.			La commune prend note de la demande et pourra prévoir une disposition selon laquelle tout arbre supprimé sera remplacé (ne pas obérer les aménagements futurs, ni maintenir des arbres qui s'opposent aux OLD : pins, cyprès) et prévoir des espèces endémiques compatibles avec les OLD.	
Prévoir la conservation des arbres existants afin de préserver la continuité du corridor écologique et de s'assurer de la parfaite perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune (petit mammifères reptiles) de préférence sous forme de haies végétales.			La commune prend note de la demande et pourra l'intégrer dans l'OAP.	
Compléter le point qui indique " tenir compte de l'aléa inondation en officialisant la rétention naturelle de la chênaie, contre les services techniques, par la création d'un emplacement réservé à destination de bassin naturel de rétention d'eaux pluviales" par " et en prévoyant la perméabilité des aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie"			Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.	
Définir des objectifs plus précis et plus vertueux en matière de qualité urbaine et en termes de programmation.			Au regard du stade de l'OAP et du projet, il n'est encore possible de projeter ce qui est imaginé pour l'entrée. Cela fera l'objet d'échanges entre la commune et le porteur de projet.	
Qualifier ce qui est imaginé pour l'entrée.			Se référer au courrier de la commune concernant l'OAP du Chevrier.	
Reprendre la rédaction de l'OAP en développant plus clairement les objectifs politiques et les moyens envisagés pour y parvenir (la démarche) afin de garantir l'ambition globale tout en laissant de la souplesse pour permettre un projet exemplaire non connu à ce jour.				
DREAL				
Répertorier les structures arborées des jardins, identifiées dans le PVAP du SPR en "patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme".	Règlement graphique	Défavorable	La commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), lequel vaut servitude d'utilité publique et s'impose, à ce titre, aux règles du PLU.	
Le zonage Ncv doit être reclassé en Npnr			Afin d'éviter les doublons de règles et de prescriptions, les structures arborées des jardins identifiées comme "patrimoine paysager à protéger" au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne font pas l'objet d'un report spécifique dans le règlement ou les documents graphiques du PLU.	
Corriger la retranscription de cône de vue en intégrant le secteur du golf de Manville.			Leur localisation, leur périmètre et les prescriptions associées sont précisément définis et opposables dans le PVAP du SPR, qui constitue le document de référence en matière de protection du patrimoine paysager sur ces secteurs.	
Dans la plaine d'Entrequouque, concernant l'assouplissement du zonage de certaines parcelles d'oliveraies en PNRem en zone ACV, il est préconiser de remettre ces parcelles en zone Npnr.			En conséquence, la protection des structures arborées concernées est pleinement assurée par le PVAP, sans qu'il soit nécessaire de les répertorier à nouveau dans le PLU.	
Mieux caractériser les zones naturelles et agricoles qui appartiennent à des zones protégées de la DPA grâce à un indice spécifique.			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage.	
Modifier les zones Nt en zones NpncT ou NcvT selon leur localisation			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage.	
Zonage NcvP pour le parking des Sablières.			Les exploitants agricoles concernés ont besoin du classement en zone A pour la reconnaissance du caractère agricole de leurs terres, notamment au regard de l'accès aux aides et subventions.	
Tout le pourtour du cône de vue, le zonage Ncv doit être reclassé en Npnr			En revanche, le maintien de l'indice réglementaire applicable permet de préserver les enjeux paysagers et environnementaux du secteur.	
			La commune prend note du retour de la DREAL et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.	
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage en proposant un zonage NTpnc et NTcv.	
			La commune prend note du retour de la DREAL et modifiera le zonage en proposant un zonage NPcv	
			La commune prend note de la demande et modifiera le zonage.	

<p>Non compatibilité des prescriptions suivantes, dans l'orientation 2 de la DPA qui interdit toutes les extensions et les nouvelles constructions non directement liées à une activité agricole : L'extension mesurée des habitations (ou des annexes) en zone naturelle Npnr / les piscines en zone Npnr / les équipements d'intérêt collectifs et services publics sans restriction en zone Npnr.</p>	<p>règlement écrit</p>	<p>Deliberate</p>	<p>La commune prend note de la remarque formulée par la DREAL concernant la non-compatibilité apparente de certaines prescriptions avec l'orientation n°2 de la DPA, laquelle interdit les extensions et les nouvelles constructions non directement liées à une activité agricole.</p> <p>Toutefois, la commune des Baux-de-Provence présente un caractère particulièrement atypique, tant par la configuration de son territoire que par l'empilement exceptionnel de protections réglementaires qui s'y appliquent (site classé, parc naturel, protections paysagères et patrimoniales, cônes de vue, etc.). Ce territoire est aujourd'hui fortement contraint et largement figé par ces dispositifs, limitant de manière significative les possibilités d'évolution du bâti existant.</p> <p>Dans ce contexte, la commune souhaite conserver une marge de manœuvre mesurée afin de répondre aux besoins des habitants, notamment en ce qui concerne les extensions limitées des habitations ou de leurs annexes, l'implantation de piscines, ainsi que certains équipements d'intérêt collectif ou de services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques paysagères et patrimoniales du site.</p> <p>À cet effet, une attention particulière sera portée à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les pétitionnaires devront démontrer une intégration exemplaire de leurs projets, tant au regard des paysages que des cônes de vue et des perspectives remarquables, dans le respect de l'identité et du caractère exceptionnel du territoire communal.</p>
<p>Prévoir pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui pourraient éventuellement déroger en zones Npnr et Npnc de rester une exception et non la règle même sous conditions.</p>			<p>La commune prend note de la demande et l'étudiera entre l'arrêt et l'approbation.</p>
<p>Nuances les articles 1.6 et 1.8 des dispositions générales en fonction des zones considérées et a minima ne pas concerner les PNRm : pas de reconstruction d'une construction ou d'une ruine non agricole.</p>			<p>Les dispositions générales sont maintenues afin de garantir une lecture homogène du règlement.</p> <p>Toutefois, les conditions d'application sont précisées, notamment en ce qui concerne l'existence légale de la construction et l'antériorité avérée de sa vocation d'habitation.</p>
<p>Rendre l'OAP suffisamment qualitative et étayée.</p>	<p>OAP Les Sablières</p>		<p>La commune prend note de la demande. L'OAP des Sablières sera modifiée entre l'arrêt et l'approbation en s'appuyant sur les retours de la DREAL et notamment ceux des autres PPA.</p>
<p>La possibilité d'extensions de 20% et 100 m² maximum des bâtiments du golf en zone Nt, ne sera a priori pas compatible avec la protection du cône de vue (saturation avec modification de la structure paysagère). En effet, pour rappel, le projet qui a été autorisé par le ministre en charge des sites au titre de la zone de protection, est global et cohérent.</p> <p>Modifier la partie relative sur les structure paysagères linéaires protégées.</p>			<p>La commune propose le maintien de l'uniformisation de l'écriture du règlement Nt pour tous les établissements hôtelier ou de restauration. Pas de ciblage pour une seule entité pour garantir l'équité et l'égalité juridique. Par ailleurs, la même règle s'applique pour Manville que pour les autres établissements : 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>Des modifications seront faites pour plus de cohérence sur cette partie.</p>
<p>Renforcer la disposition relative au maintien des haies afin de rendre leur conservation obligatoire, sauf en cas d'attaque sanitaire.</p>			<p>La commune prend note de la demande, qui pourra être intégrée au sein de l'OAP TVB qui reprendra les protections paysagères et environnementales du PVAP.</p>
<p>Classer l'alignement d'arbres remarquable de la propriété de Manville en EBC, conformément aux pratiques des autres communes et Corriger la contradiction entre le règlement et le zonage du PLU concernant ce classement.</p>	<p>Règlement écrit</p>		<p>A vérifier mais déjà en EBC</p>
<p>Ne pas autoriser dans toutes les zones de manière globale les équipements d'intérêts collectifs et services publics</p>			<p>oui, précision des équipements d'intérêts collectifs interdits (reprendre notamment la délibération sur les ZAEnr) La commune prend note de la demande et pourra préciser les équipements d'intérêts collectifs interdits.</p>
<p>Dans les zones agricoles : revoir les extensions des habitations de 30 % avec un maximum de 200 m²</p>			<p>non, maintien en l'état</p>
<p>Dans les zones agricoles : les piscines doivent être masquées depuis le château, et de préférence être accolées au bâti plutôt qu'à une distance 10 mètres</p>			<p>Les règles seront maintenues en l'état. L'objectif poursuivi n'est pas de masquer systématiquement les piscines, mais d'en garantir une intégration paysagère qualitative, respectueuse des cônes de vue, notamment depuis le château.</p> <p>Ces exigences sont déjà prises en compte dans le règlement propre à chaque zone, à travers des prescriptions relatives à l'insertion paysagère, avec un contrôle et une validation par l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant.</p>
<p>Dans les zones agricoles : les aménagements nécessaires aux services publics dûment positionnés et réfléchis.</p>			<p>non, les secteurs d'interdictions sont identifiés. Le type d'équipement est à préciser, oui</p>

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PROJET
DE PLU DE LA COMMUNE DES BAUX DE PROVENCE**

DU 3 NOVEMBRE AU 15 DECEMBRE 2025



**DEUXIEME PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR NOURDINE ASSAS**

**Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur**

REÇU EN PREFECTURE
le 24/02/2026
Application agréée E-legalite.com

Sommaire

1. CADRE GENERAL DU PROJET.....3

1.1. RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE

1.2. MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

1.3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.4. SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC

2. CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....6

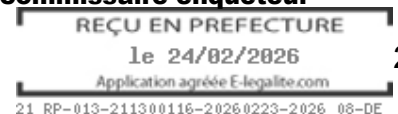
2.1. CONCERNANT LE DOSSIER

2.2. CONCERNANT LA COMMUNICATION SUR LE PRESENT PROJET

2.3. SUGGESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....8

**Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur**



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CADRE GENERAL DU PROJET

1.1. RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE

L'enquête porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Baux de Provence. La commune était soumise au **RNU** depuis 2017, le POS étant caduc. Le PLU vise notamment à intégrer le **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** et la **Directive Paysagère des Alpilles**.

Ce projet a pour objectif principal de doter la commune d'un document d'urbanisme adapté à un territoire d'exception, caractérisé par un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable et par une forte attractivité touristique.

Il vise à **maîtriser strictement le développement urbain**, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en assurant la **préservation des paysages emblématiques du massif des Alpilles** et du cadre de vie communal.

Dans l'ensemble, le projet de PLU traduit une démarche de **développement mesuré et maîtrisé**, privilégiant la préservation du patrimoine et des paysages tout en répondant de manière encadrée aux besoins communaux.

La commune se caractérise par un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable, ainsi que par une forte attractivité touristique. Le PLU vise avant tout à **préserver durablement ce cadre exceptionnel**, tout en permettant une évolution mesurée et maîtrisée du territoire.

Les possibilités de constructions nouvelles sont strictement encadrées afin d'éviter toute urbanisation excessive ou diffuse. Le PLU prend également en compte les **enjeux environnementaux**, notamment la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages, dans le respect des documents de protection et de planification applicables au territoire.

1.2. MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE – HISTORIQUE DES REUNIONS PUBLIQUES

Les choix ont été présentés et discutés avec les acteurs locaux et le public, notamment lors de réunions publiques et de débats en conseil municipal. Cette démarche participative vise à assurer la transparence et l'adhésion collective au projet.

1. Réunions publiques et présentation du projet

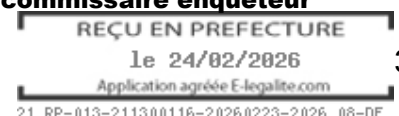
- Une réunion publique a été organisée le 27 avril 2023 pour présenter le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux habitants et aux acteurs locaux. Cette réunion a permis d'exposer les grandes orientations du PLU et de recueillir les premières réactions du public.

- Une seconde réunion publique s'est tenue le 4 mars 2025 pour présenter la stratégie globale d'aménagement à horizon 12 ans, ainsi que les choix retenus pour le PLU. Cette réunion a été l'occasion de partager les avancées du projet et d'échanger avec les participants.

2. Concertation avec les personnes publiques associées

Le projet a été présenté aux personnes publiques associées (DDTM, Pays d'Arles, Conseil Départemental, Chambre d'agriculture, SDIS, etc.) lors de réunions dédiées, notamment le 27 avril 2023. Ces échanges ont permis d'intégrer les avis et recommandations des institutions concernées dans l'élaboration du PLU.

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. Débat en conseil municipal

Le PADD a fait l'objet d'un débat en séance du Conseil Municipal du 18 juillet 2023, où les élus ont discuté et validé les deux grandes orientations du projet : la préservation du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique.

4. Objectifs de la concertation

- Assurer la transparence du processus d'élaboration du PLU.
- Recueillir les avis et suggestions des habitants, des acteurs socio-économiques et des institutions.
- Favoriser l'adhésion collective au projet et garantir sa légitimité.

En résumé, la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence a été menée à travers des réunions publiques, des échanges avec les institutions et un débat en conseil municipal, visant à intégrer les attentes locales et à assurer la cohérence du projet avec les enjeux du territoire.

Détails sur les retours ou les ajustements issus de cette concertation

Les retours et ajustements issus de la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence (2023-2025) s'articulent autour des éléments suivants :

1. Modalités de la concertation

- Plusieurs canaux ont été ouverts pour recueillir les avis : réunions publiques (notamment les 27 avril 2023 et 4 mars 2025), information dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux, ainsi qu'un espace dédié en ligne pour consulter les documents et poser des questions ou faire des propositions par mail ou courrier
- La mairie a mis en place un registre numérique et physique pour recueillir les remarques et suggestions tout au long de la démarche.

2. Principaux retours et ajustements

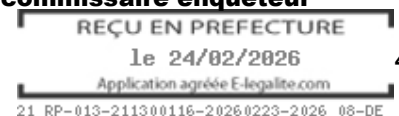
- **Préservation du patrimoine et des paysages** : Les habitants et acteurs locaux ont insisté sur la nécessité de renforcer la protection des paysages emblématiques des Alpilles et du bâti traditionnel. Cela a conduit à des ajustements dans le zonage et les règles d'urbanisme pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et favoriser l'intégration paysagère.

- **Adaptation au changement climatique** : Les retours ont souligné l'importance de mieux prendre en compte les risques naturels (inondations, incendies) et la nécessité de végétaliser les espaces publics. Ces remarques ont été intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation, avec une attention particulière portée sur la gestion de l'eau et la prévention des risques

- **Modération de la consommation d'espaces** : La concertation a confirmé la volonté de limiter l'étalement urbain et de privilégier la densification douce, notamment dans les hameaux existants. Cela s'est traduit par des règles plus strictes en zone naturelle et agricole

- **Création du Site Patrimonial Remarquable** : La procédure du PLU a été suspendue en 2024 pour permettre l'approbation du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), en réponse aux attentes fortes exprimées lors de la concertation. Le SPR classé par arrêté du 5 juillet 2019 a le caractère d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Son Plan de Valorisation de l'Architecture et du

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Patrimoine (PVAP) approuvé par délibération du conseil municipal du 4 décembre 2024 le complète et s'impose au PLU.

3. Bilan et suite donnée

Après trois ans de travail et de concertation, le projet de PLU a été arrêté par délibération du 2 juillet 2025, intégrant les ajustements issus des échanges avec le public, l'État et les acteurs locaux.

Cette concertation a permis d'affiner le projet pour mieux répondre aux attentes locales en matière de préservation du patrimoine, d'adaptation climatique et de sobriété foncière. Les ajustements ont été intégrés dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

La commune s'est particulièrement investie dans cette procédure de concertation obligatoire et a mis en œuvre les moyens nécessaires pour donner à ses administrés une information continue, détaillée et transparente pour leur permettre de s'exprimer.

1.3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La mairie des Baux de Provence a pris un arrêté n°2025-40 en date du 14 octobre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.

Le Tribunal administratif a pris décision de nommer Nourdine ASSAS en tant que commissaire enquêteur pour ce projet, le 13 octobre 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 15 décembre 2025 en de très bonnes conditions d'organisation et d'accueil de la part de la commune des Baux de Provence siège de l'enquête (Salle du conseil municipal).

Il n'a pas été relevé d'évènement ou attitude particulière pendant la durée de l'enquête.

L'accueil en Mairie a été courtois, il en est de même pour le public concerné par l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré 4 permanences, à la Mairie des Baux de Provence.

Dates	Lieu	Horaires
Mercredi 5 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Vendredi 14 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Lundi 24 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 -12h00
Mercredi 3 décembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 -12h00

Le public s'est mobilisé car intéressé et parfois opposé à certaines propositions concernant ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A la clôture de l'enquête, le registre d'enquête a reçu un total de 28 observations (13 requêtes par courrier, 15 requêtes par mail, 16 sur le registre papier).

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.4. SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC

Des échanges, que le commissaire enquêteur a eus avec les personnes qui sont venues, il ressort de nombreuses préoccupations et un rejet total **concernant l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier »**.

D'autres thèmes ont été abordés concernant :

La constructibilité, le zonage et le règlement

- les **extensions possibles** de bâtiments existants,
- la constructibilité de parcelles classées en zones **N, Npr, Nt, 2AUb, UB**,
- la **rénovation de bâtis en ruine** (critères jugés trop restrictifs),
- la **réglementation des piscines** (limitation de surface contestée).

Les demandes de changement de zonage

Plusieurs propriétaires et architectes demandent :

- un **élargissement des zones constructibles** autour de bâtis existants,
- une requalification de zones **Npnr** jugées trop contraignantes,
- une meilleure **homogénéité du zonage agricole** pour ne pas pénaliser l'activité.

2. CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête publique, après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Pris connaissance des explications et arguments de la commune des Baux de Provence
- Reçu le public lors des permanences, et analysé leurs observations.
- Analysé les avis des PPA et les réponses de la commune

Le commissaire enquêteur a rédigé un rapport d'enquête, complété avec des annexes.

Et dans un document séparé, le commissaire enquêteur a émis ses conclusions et son avis motivé sur ce projet d'élaboration du PLU de la commune des Baux de Provence.

2.1. CONCERNANT LE DOSSIER

De notre point de vue, les pièces du dossier PLU sont claires et paraissent exhaustives.

Il y a eu des reproches concernant les fonds de carte utilisés car ils étaient illisibles notamment au niveau des numéros de parcelles (échelle des plans graphiques mal adaptée).

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique est **formellement complet et conforme** aux exigences du Code de l'urbanisme. Il traduit une réelle volonté de préserver un territoire exceptionnel.

Cependant, certaines pièces — en particulier les OAP, le règlement et le zonage — présentent des **points de fragilité**, liés à la difficulté de concilier projet de développement et contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales fortes.

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.2. CONCERNANT LA COMMUNICATION SUR LE PRESENT PROJET

Malgré les récriminations de quelques personnes, la communication autour du projet a été bien réalisée. L'information du public a été assurée par :

- affichage en mairie et sur les lieux habituels ;
- publication d'avis dans la presse locale ;
- publication de l'avis de prolongation de l'enquête publique
- publication sur le site internet de la commune ;

2.3. SUGGESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nous regrettons de ne pas avoir eu de plans de zonage, avec les sections parcellaires identifiées et lisibles lors de l'accueil du public durant les 4 permanences.

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel du dossier d'enquête (complet et bien détaillé) et après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de PLU sur la commune de Baux de Provence et compte tenu des réponses de la commune aux questions et observations formulées par les PPA et par le public, après avoir analysé attentivement le dossier et réalisé l'enquête j'ai pu constater :

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE

- que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage à l'affichage officiel ainsi qu'à proximité des lieux plus particulièrement concernés par le projet et sur le site internet de la commune ;

- que le dossier mis à l'enquête dans la mairie des Baux de Provence l'était dans de bonnes conditions de consultation ;

- que les 4 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;

- que les différentes phases de l'élaboration du dossier ont été bien respectées. La concertation préalable a permis d'assurer une bonne information du public grâce à des réunions publiques ou avec les élus de la Mairie. La fréquentation a été moyenne.

-que le dossier de ce Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique est constitué de l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les orientations d'aménagement et les règles d'utilisation des sols sur le territoire communal, dans un contexte marqué par de fortes contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales.

-que la durée de l'enquête a permis à toute personne de s'exprimer en toute liberté soit sur le registre papier, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur ,soit par courriels, soit enfin de manière orale.

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LE FOND

- vu la composition du dossier d'enquête publique, l'étude et l'analyse des pièces composant le dossier présenté à l'enquête ;
- vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- vu l'avis de la commission départementale e préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF);
- vu la synthèse des avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune à leurs remarques et réserves ;
- vu les observations formulées par le public reçus au cours des permanences ;
- vu le mémoire en réponse du responsable du projet ;

Après :

- visite des lieux ;
- analyse des observations des administrés entendus au cours de l'enquête ;
- analyse des avis et courriers des personnes publiques associées joints au dossier ;
- avoir entendu le responsable du projet lors de deux réunions ;
- analyse du mémoire en réponse du responsable du projet notamment, la synthèse des adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU ;

Le commissaire enquêteur est amené à donner son avis motivé dans le prochain paragraphe.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de l'ensemble des éléments portés à la connaissance du commissaire enquêteur et compte tenu :

- des conclusions qui précèdent,
- des modifications significatives apportées par la commune concernant l'OAP Chevrier ;
- des enjeux paysagers et environnementaux majeurs attachés au site concerné ;
- des corrections substantielles, apportées suite aux remarques et réserves des PPA.

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur émet un AVISFAVORABLE au projet de PLU de la commune des Baux de Provence ASSORTI D'UNE RESERVE ET TROIS RECOMMANDATIONS.

Le commissaire enquêteur a estimé nécessaire d'assortir son avis favorable de réserve afin d'assurer l'intégration des modifications prévues par la commune dans le PLU avant son approbation.

RESERVE SUIVANTE :

Intégrer dans le PLU avant son approbation toutes les modifications annoncées par la commune dans ses réponses aux remarques et réserves des PPA et dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et doléances du public.

ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- 1. Clarifier certains articles du règlement pour renforcer la lisibilité.**
- 2. Améliorer la lisibilité de certaines cartes.**
- 3. Harmoniser les renvois entre règlement écrit et documents graphiques.**

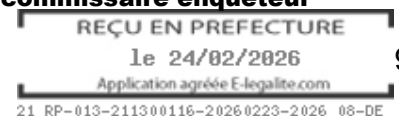
A défaut de satisfaction de l'ensemble de ces conditions, les réserves devront être regardées comme non levées et l'avis deviendrait alors défavorable.

Marseille le 22 janvier 2026

Le commissaire enquêteur Nourdine ASSAS



Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur**



Modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du document dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Baux-de-Provence

La prise en compte des remarques issues des avis émis lors de l'enquête publique :

- Des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes et organismes consultés,
- Du rapport du Commissaire Enquêteur (CE),
- Des observations et propositions du public,

Se traduit par des modifications et des corrections au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vue de son approbation. Compte tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. La liste de ces modifications est annexée à la délibération du Conseil municipal portant approbation du PLU révisé des Baux-de-Provence.

Les modifications apportées, prenant en compte les recommandations du CE, relèvent de cinq catégories :

- Prise en compte des retours des habitants et du CE concernant le quartier du Chevrier,
- Formalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue mettant en cohérence les éléments de protection paysagers et écologiques,
- Ajustement réglementaire (règlement écrit et graphique) traduisant plus finement les composantes de la Directive Paysagère des Alpilles,
- Mise en cohérence des pièces justificatives du dossier en fonction des modifications apportées aux autres pièces réglementaires,
Correction d'erreurs ou apport de compléments dans les différents documents, qu'ils soient réglementaires ou explicatifs, à la suite de remarques émises lors de l'enquête publique et par les PPA.

Liste détaillée des pièces modifiées entre l'arrêt et l'approbation du document :

Ce document a pour vocation de détailler l'essentiel des modifications apportées au dossier entre l'arrêt du PLU des Baux-de-Provence et son approbation. L'ensemble des modifications fait suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés, au rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur, ainsi qu'aux remarques émises par le public lors de l'enquête publique.

Cette liste s'appuie majoritairement sur le rapport du Commissaire Enquêteur regroupant l'ensemble des avis et des remarques ainsi que les réponses apportées par la commune. Les corrections ou ajouts relevant d'oublis ou d'erreurs à corriger relevés lors de l'enquête publique ne sont pas listés de manière exhaustive.

Les remarques et les avis n'ayant pas amené à une modification du PLU à approuver figurent dans le mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse, repris en annexe du rapport du Commissaire enquêteur.

Pièce du dossier de PLU	Remarques Recommandations Réerves	Modifications apportées	Personne Publique Associée à l'origine de la remarque
RAPPORT DE PRESENTATION			
Diagnostic Territorial	Intégrer des éléments manquants et assurer la mise en cohérence avec les données disponibles.	Le document a été complété et consolidé par des données complémentaires, Divers oublis et erreurs ont été rectifiés.	Retours de l'enquête publique
Etat Initial de l'Environnement		Des clarifications ont été apportées, Divers oublis et erreurs ont été rectifiés.	Retours de l'enquête publique
Evaluation Environnementale	Procéder aux corrections et mise en cohérence de l'évaluation environnementale.	En lien avec les modifications réglementaires du dossier (OAP, règlement écrit et graphique), l'analyse des incidences a été complétée.	Retours de l'enquête publique
Justifications des choix	Actualisations diverses et compléments nécessaires au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	Le rapport de compatibilité avec les documents supérieurs a été actualisé au regard des modifications réglementaires et graphiques entre l'arrêt et l'approbation, Les justifications ont pris en compte les diverses modifications entre l'arrêt et l'approbation (OAP, zonage, règlement écrit, emplacement réservé estimation de production d'habitations en fonction des projets en cours et à venir sur la commune), Des justifications supplémentaires ont été apportées concernant le quartier du Chevrier (production d'habitations et équipements publics, défendabilité, etc.) et le Vallon de la Fontaine (concernant les projets futurs à consolider lors d'une future évolution du PLU)	DDTM PETR DREAL CDPENAF Retours de l'enquête publique
	Renforcement de la justification de transcription de la Directive Paysagère des Alpes	La justification apporte des éléments complémentaires d'explications sur la portée réglementaire de la DPA, quels ont été les rôles respectifs de la commune, de l'Etat, de la DREAL et des études paysagères mandatées par la DREAL et la commune, Des précisions ont été apportées concernant la catégorisation des différents espaces référencés par la DPA et par les études paysagères de la DREAL. De même, le PLU justifie sa propre interprétation des espaces, notamment concernant les paysages naturels construits.	DDTM DREAL Retours de l'enquête publique
	Renforcement de la justification de l'intégration de l'aléa feu de forêt	La justification apporte des éléments complémentaires d'explications sur la portée réglementaire du PAC feu de forêt et sur l'intégration de cette donnée informative dans le zonage réglementaire.	Retours de l'enquête publique
Indicateurs de suivi	Actualisation nécessaire au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	Il a été actualisé pour prendre en compte les évolutions du dossier.	
Résumé non technique			
OAP			
OAP n°1 Le Chevrier		La prise en compte du risque incendie de forêt est mieux explicitée, La qualité de l'opération d'aménagement est améliorée avec un volume d'habitations prévues moindre et une réaffirmation de la revalorisation urbaine des espaces urbanisés existants (Country Club et terrains de tennis) pour renforcer les équipements publics du quartier, Les orientations de composition paysagère et environnementale ont été complétées (exemple d'espèces endémiques à privilégier...), Le périmètre a été ajusté pour inclure l'intégralité du bassin de rétention pluvial.	Retours enquête publique PETR DDTM PNR

OAP n°2 Les Sablières	L'OAP a été retravaillée pour être plus qualitative d'un point de vue paysager et environnemental Des précisions ont été apportées concernant le rôle fondamental du parking pour la mobilité du territoire (en lien avec une navette, des cheminements doux, etc.).	PNR
OAP thématique TVB	Une OAP Thématique TVB avec une spatialisation des réservoirs, des corridors et enjeux paysagers a été ajoutée pour formaliser la cohérence entre toutes les prescriptions paysagères et écologiques déjà présentes sur le règlement graphique.	DDTM DREAL
REGLEMENT ECRIT		
Précisions diverses	Explication du cadre réglementaire des destinations et sous-destinations, Ajout d'explication sur le cadre réglementaire du PVAP, Précision concernant les éléments de la trame verte et bleue à préserver, Ajout de la mention « à l'exception d'une attaque sanitaire » concernant le maintien des linéaires de haies, Précision concernant les énergies renouvelables et le lien avec les ZAEnr, Précision sur les règles associées aux clôtures, Précision concernant le cadre réglementaire de l'aléa inondation par ruissellement.	Retours enquête publique PETR PNR DREAL
Encadrer plus fortement l'OAP Chevrier	Le règlement a été modifié pour intégrer un règlement UC plus précis sur le périmètre de l'OAP n°1.	PNR
Mise en cohérence du règlement écrit et du zonage avec l'occupation du sol	Création d'une zone Apnr avec un règlement respectant à la fois l'occupation du sol et le cadre réglementaire associé aux paysages naturels remarquables.	Retours enquête publique
Correction d'erreur et clarification du cadre prescriptif induit par la DPA	Ajout d'indices pour les zones Nt et Np localisées en cône de vue, Clarification des règles relatives aux équipements publics, notamment dans les zones PNRem et PNC, Correction des règles applicables en cônes de vue concernant les exploitations agricoles et la volumétrie des constructions, Précision sur les EBC protégeant des alignements d'arbres de la DPA.	PETR CDPENAF PNR DREAL
REGLEMENT GRAPHIQUE		
Sécuriser les accès au secteur du Chevrier au niveau de la route de la Carita	Création d'un ER n°2.	PETR Retours enquête publique
Assurer la transparence hydraulique et la gestion des eaux pluviales	Ajustement du périmètre de l'ER n°1	Retours enquête publique CDPENAF
Mise en cohérence du règlement écrit et du zonage avec l'occupation du sol	Ajustement des zones A et N au niveau de la plaine d'Entreconque, notamment à proximité des Mas.	PNR
Eviter les extensions inutiles des zones Nt sur des espaces sensibles.	Les périmètres des Mas touristiques ont été réduits et affinés lorsque des enjeux paysagers ont été relevés (oliviers à protéger au niveau des Mas Foucray et l'Oulivié).	DREAL
Mieux retranscrire les périmètres de la DPA	Les zones Np et Nt ont été indicées « cv » pour traduire le cône de vue, L'emprise de la zone UC a été réduite	
ANNEXES		
Ajouter des annexes	Des annexes sanitaires ont été ajoutées/actualisées pour répondre à l'avis de la CCVBA, L'annexe sur le retrait-gonflement d'argile a été ajoutée suite à un oubli, Les planches risques ont été supprimées des annexes, elles font parties des documents du règlement graphique, L'étude de l'aléa ruissellement a été annexée au PLU afin de compléter l'information sur l'aléa et la compréhension de la planche réglementaire ruissellement.	CCVBA Retours enquête publique

REÇU EN PREFECTURE

le 24/02/2026

Annexe Délibération Approbation de la Révision du PLU des Baux-de-Provence

21_RP-013-211300116-20260223-2026_08-DE



COMMUNE DES BAUX-DE-PROVENCE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice 11
présents 9
votants 9

L'an Deux Mil Vingt Six, le **lundi 23 février à 18h00**,

Le Conseil Municipal de la Commune des BAUX-DE-PROVENCE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Anne PONIATOWSKI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 17 février 2026

Etaient présents (9) : Mmes et MM., Anne PONIATOWSKI, Laurent FERRAT, Michel BELGUIRAL, Jean-Benoît HUGUES, Dominique DELAIRE, Claire NOVI, Isabelle ACHARD, Jean RENO, Pascal OFFRE

Absences excusées (2) : Mounia BANDERIER-ZAHIR, Alexandre BRAGLIA

Procurations (1) : Mounia BANDERIER-ZAHIR a donné procuration à Laurent FERRAT

DELIBERATION N° 2026-08
OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame le Maire rappelle les étapes de l'élaboration du PU afin de doter la commune des Baux-de-Provence de son document de planification urbaine, conforme aux dernières évolutions de la réglementation applicable.

Une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols a été décidée par le conseil municipal du 10 juin 2015, délibération reprise le 11 avril 2022 suite à la caducité des POS pour prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), organisé autour de deux grands axes stratégiques : « Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel » et « Organiser et développer le territoire en harmonie avec son caractère exceptionnel à horizon 12 ans » a été débattu en conseil du 17 juillet 2023.

A l'issue d'une période de travail, de communication et d'échanges avec les administrés et personnes publiques associées, le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont fait l'objet d'une délibération en date du 2 juillet 2025.

Le 9 octobre 2025 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis sur le PLU arrêté. Elle a demandé à la commune d'explicitier davantage le besoin en logements, de compléter le dispositif de suivi du PLU et de traduire clairement, dans les pièces réglementaires, la préservation du patrimoine paysager emblématique identifiée dans le document. Elle a également demandé de compléter l'évaluation environnementale des OAP et d'analyser les incidences de l'urbanisation des zones 2AU, d'élaborer la carte de la trame verte et bleue et de renforcer l'évaluation des incidences Natura 2000 sur le secteur des Sablières. Par ailleurs, elle a préconisé d'intégrer un zonage affiné du risque d'incendie de forêt sur le secteur du Chevrier, de renforcer l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

ressource en eau et les besoins futurs, ainsi que de référencer les arrêtés de déclaration d'utilité publique des captages d'alimentation en eau potable.

L'envoi du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées et autres organismes a permis de recueillir six avis :

- La DDTM a émis un avis favorable. Elle souligne la prise en compte des risques naturels au sein du PLU qui est satisfaisante et reconnaît la qualité globale du document. Elle énonce trois réserves qui sont : la suppression des dispositions relatives aux gîtes ruraux dans les zones A, la suppression des extensions limitées en Npnr sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'impact paysager et la correction d'erreurs matérielles.
- La DREAL a émis un avis défavorable car selon elle le PLU arrêté au 2 juillet 2025 ne respecte pas les principes fondamentaux de la Directive paysagère des Alpilles.
- Le Parc Natural Régional des Alpilles a émis un avis favorable avec réserves au regard de la clarification et du renforcement de l'écriture des pièces règlementaires.
- Le PETR du Pays d'Arles a émis un avis favorable. Il souligne la bonne prise en compte des orientations supra-communales et la volonté affichée par la commune de maîtriser son développement urbain dans un contexte territorial et paysager sensible. Le PETR a notamment listé des remarques comme : préciser l'OAP du Chevrier, intégrer la notion de maillage de déplacements doux dans le PADD, moderniser l'écriture des articles A1 et N1 du règlement écrit.
- La Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles a émis un avis favorable sous réserve d'intégrer les annexes sanitaires relatives à la gestion des déchets et de substituer les documents concernant les annexes sur l'eau transmis par la CCVBA. Elle reconnaît la qualité générale du document et sa prise en compte des enjeux propres au territoire.
- La CDPENAF a émis un avis favorable avec des réserves concernant la délimitation de la zone 2AUG au regard de la préservation de l'espace agricole de la plaine des Baux, et demande à faire apparaître le caractère de STECAL. Elle recommande par ailleurs d'autoriser les changements de destination de bâtiment agricole vers une destination commerciale en les identifiant et de préciser que les ouvrages techniques nécessaires à la production agricole devront faire l'objet d'un avis consultatif de la CDPENAF.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 3 décembre 2025, prorogée jusqu'au 15 décembre 2025. Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 22 décembre 2025. 28 observations ont été enregistrées dont 13 remises en mains propres au commissaire enquêteur, 12 par voie électronique et 15 sur le registre d'enquête publique. Les observations du public portent principalement sur le secteur d'OAP du Chevrier, le zonage et le classement des parcelles, la constructibilité, la protection des paysages et du patrimoine, les risques naturels, la circulation et le stationnement, et les activités agricoles.

Suite au mémoire de la commune répondant aux observations des Personnes Publiques Associées émises lors de leur consultation ainsi qu'aux observations du public recueillies au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis le 22 janvier 2026 son rapport définitif et ses conclusions motivées avec avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations :

- La réserve porte sur l'intégration dans le PLU avant son approbation de toutes les modifications annoncées par la commune dans ses réponses aux remarques et réserves des

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

93_DE-013-211300116-20260223-2026_08-DE

PPA et dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et doléances du public.

- Les trois recommandations portent sur la clarification de certains articles du règlement pour renforcer sa clarté, l'amélioration de la lisibilité de certaines cartes et l'harmonisation des renvois entre règlement écrit et documents graphiques.

Afin de prendre en compte les avis et observations exprimés par les PPA, le public et le Commissaire Enquêteur, la commune a apporté des modifications de son document. Celles-ci portent sur des ajustements et compléments, notamment sur les éléments suivants :

- Modification concernant l'OAP n°1 « Chevrier » :

- Adaptation du secteur afin de conforter et préciser sa vocation principale d'équipements publics sous maîtrise foncière communale plutôt que résidentielle, avec réduction à 3 le nombre d'habitations possibles,

- Ajustements et précisions du règlement écrit de la zone UC sur les règles d'emprise et de hauteur pour mieux valoriser le cadre paysager et architectural du quartier,

- Précision de grands principes d'aménagement favorisant le renouvellement urbain,

- Création d'un emplacement réservé sur la route de la Carita pour élargissement de la voie afin de compléter les éléments d'information relatifs au risque incendie et assurer une prise en compte des contraintes de sécurité pour l'accès au secteur, en particulier pour les véhicules de secours.

- Formalisation d'une OAP trame verte et bleue en lien avec notamment des éléments de trame verte et bleue identifiés dans l'état initial de l'environnement et en complément des trames réglementaires graphiques présentes, notamment à travers des espaces boisés classés et les articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

- Modifications pertinentes des différentes pièces du dossier visant à améliorer la cohérence de l'ensemble du PLU avec le PADD et à intégrer les autres remarques issues de l'enquête publique et des avis des PPA :

- Evolutions ponctuelles du règlement écrit et graphique avec notamment :

- Création d'une zone Apnr reconnaissant le caractère cultivé d'un espace agricole au sein du massif sans modification réglementaire des contraintes d'aménagement liés aux paysages naturels remarquables,

- Ajustement de zones en paysage naturels remarquables et/ou cône de vue de la DPA (notamment avec la protection des oliviers au Mas Foucray et au mas de l'Oulivié),

- Indichage retranscrivant au mieux le cône de vue de la DPA (Ntcv et Npcv),

- Délimitation de la zone Ntcv au plus proche des hébergements touristiques notamment ceux localisés au sein du cône de vue.

- Clarifications du règlement écrit concernant notamment les énergies renouvelables à l'article 1.13, les clôtures à l'article 2.4 mais également dans les règles de zones ou encore les éléments concernés par des protections spécifiques à l'article 1.10 (L.151-19 et 23).

Des corrections ont également été apportées pour faciliter la compréhension des règles associées à l'aléa inondation par ruissellement et au risque incendie à l'article 1.11.

- Précision des OAP afin de mieux tenir compte des enjeux paysagers, écologiques et de mobilité.

L'OAP des Sablières a été complétée notamment concernant la réalisation d'études d'incidences environnementales, le schéma d'aménagement a été amélioré pour localiser plus finement les aménagements nécessaires et les espaces ou éléments naturels à préserver.

L'OAP du Chevrier a été précisée dans ses orientations relatives à sa composition paysagère et environnementales, notamment concernant le choix des espèces végétales lors d'une nouvelle plantation ou encore les revêtements perméables et les principes éco-paysagers à privilégier pour le stationnement à la place d'emplacements souterrains coûteux financièrement et environnementalement.

- Les enjeux de circulation ont été mieux intégrés en parallèle de la sécurisation de la route de Carita. Et l'OAP du Chevrier précise davantage l'organisation du stationnement qui a vocation à optimiser les emplacements publics à emplacements constants et à créer de nouvelles places sur l'emprise des nouveaux aménagements.

- Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été complétés avec l'ajout de l'étude d'aléa inondation par ruissellement aux annexes du PLU et une mise en cohérence générale des chapitres « Justification des choix », « Évaluation environnementale » et « Résumé non technique » du Rapport de Présentation pour une meilleure compréhension des choix de la commune, la correction d'erreurs de formes (orthographe, grammaire, syntaxe, etc.) dans l'ensemble des documents et des annexes (notamment sanitaires) relevées lors de l'enquête publique et par les PPA et par les retours des habitants lors de l'enquête publique.

Certaines propositions et demandes issues des avis reçus ou émis lors de l'enquête publique n'ont pas été retenues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme à approuver car non justifiées au regard de la situation ou allant parfois à l'encontre de l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et des ambitions affichées dans le projet, comme notamment le cas de demandes individuelles d'augmentation des possibilités de construire sur des espaces à fort enjeux paysagers et écologiques et n'étant pas ciblées comme prioritaires par le PADD.

Dans le cadre de la mise en forme de son PLU pour la prise en compte des avis et observations exprimés dans le cadre de la consultation des PPA et de l'enquête publique, la commune s'est attachée à n'apporter aucune modification pouvant porter atteinte à l'économie générale, aux ambitions ou aux principes du projet de PLU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite Grenelle II ;

VU la Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, dite ENL ;

VU la Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;

VU la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite SRU ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-5, L.131-4 à L.131-5, L.151-1 à L.153-35, R.151-1 à R.151-53, R.104-1 à R.104-2, R.104-8 et R.104-9, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.251-23 et R.153-1 à R.153-12 ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-4, R122-17 relatifs à l'évaluation environnementale des différents schémas, plans et programmes ;

VU l'article 12 VI du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite ELAN ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 par le Préfet de la Région Sud et dont la modification n°1 a été approuvée le 3 juillet 2025 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 13 avril 2018 ;

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-013-211300116-20260220-2026_03-0E

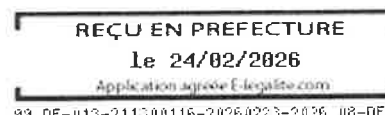
VU la délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, définissant ses objectifs et les modalités de la concertation et repris dans la délibération du 11 avril 2022 ;
VU les éléments du « Porter à Connaissance » transmis le 18 avril 2016 et actualisés le 10 mai 2021 par le représentant de l'État dans le département
VU la délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2023 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
VU la délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
VU les avis émis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par les Personnes Publiques Associées et autres personnes et organismes consultés ;
VU la décision en date du 13 octobre 2025 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes de désigner en qualité de Commissaire Enquêteur Monsieur Nourdine ASSAS ;
VU l'arrêté du Maire en date du 14 octobre 2025, prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'enquête publique qui s'est tenue du 3 novembre au 15 décembre 2025 inclus ;
VU le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur remis le 22 décembre 2025 ;
VU le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commune remis le 12 janvier 2026 ;
VU le rapport d'enquête et les conclusions motivées remises en date du 22 janvier 2026 ;
VU les modifications apportées au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vue de son approbation, pour prendre en compte les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du Commissaire Enquêteur ;
VU les différentes pièces composant le Plan Local d'Urbanisme à approuver, intégrant les modifications susvisées, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés après arrêt du projet de PLU,
Considérant les avis joints au dossier d'enquête publique et les observations du public,
Considérant le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur,
Considérant les modifications apportées au projet de PLU arrêté visant à prendre en compte les avis et observations exprimés dans le cadre de la consultation des PPA et de l'enquête publique,
Considérant que les modifications apportées ne remettent en cause ni l'économie générale du projet de PLU ni les ambitions et principes du projet,
Considérant que le Plan Local d'Urbanisme élaboré tel que présenté en Conseil Municipal est compatible avec les documents de planification et les normes supérieures applicables au territoire,
Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel que présenté en Conseil Municipal, annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé,

Madame Isabelle ACHARD étant concernée par une modification de zonage (création) liée à son activité professionnelle, sort de la pièce et ne participe pas au vote.

L'exposé entendu,
Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,



DECIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Baux-de-Provence tel qu'il est annexé à la présente délibération, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme seront notifiés au Préfet, Personnes Publiques Associées, EPCI, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

PRECISE que :

- Conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; elle sera en outre publiée sur le site internet de la commune.
- Le Plan Local d'Urbanisme élaboré sera exécutoire dès sa transmission au Préfet accompagné de la présente délibération, et de leur publication sur le portail national de l'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.
- Le Plan Local d'Urbanisme sera consultable sur le site internet de la commune et sur le site du Géoportail de l'urbanisme conformément aux dispositions prévues à l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme.

INFORME que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'approuvé par la présente délibération, sera tenu à la disposition du public, après transmission au représentant de l'État et accomplissement des mesures de publicité, à l'accueil de la Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture au public conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE Madame le Maire à signer tous documents nécessaires pour parvenir à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus et ont les délibérants signé.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Anne PONIATOWSKI



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'A. Poniatowski'. The signature is written over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DES BAUX DE PROVENCE' around the top and '(B. du Rh)' at the bottom, with a central emblem featuring a figure and a sun.

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/02/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-010-21100116-20260223-2026_08-DE