



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

**EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL**

**de la COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE –  
Section 1**

**du 30 novembre 2023**

---

# Bouches-du-Rhône – BAUX-DE-PROVENCE

## PVAP

Le Président STRAMBIO demande à M. François GONDRAN d'introduire cette présentation pour la DRAC.

### Introduction de M. GONDRAN

Le Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine des Baux de Provence a été présenté il y a 2 ans à notre commission où il avait été salué pour la qualité de son travail d'analyse et son ambition de réglementation en matière de protection des paysages. Il faisait suite à l'un des tout premier classement au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables issus de la nouvelle loi de 2016. Ce classement SPR venait compenser la mise en extinction, du fait de la même loi de 2016, de l'ancien classement en tant que Zone de Protection, loi sur les sites de 1930, dite zone « Malraux ».

La dimension paysagère et de protection des sites portée par les règles existant dans cette ancienne zone de protection nous avait conduit à produire un document très riche mais pas suffisamment attentif au contenu des textes de la loi LCAP. C'est pourquoi lors du lancement de la première enquête publique, il y a deux ans, le commissaire enquêteur a appelé l'attention de Madame le Maire sur la nécessité de revoir plusieurs points importants du règlement de ce PVAP. Nous avons par conséquent pris un temps de relecture avec l'aide de juristes spécialisés puis entrepris une réécriture qui élargue les aspects du document n'entrant pas dans le champ du code du patrimoine et qui les replace dans des annexes ou au sein du rapport de présentation.

C'est cette démarche que nous avons souhaité présenter à la commission, qui présente par ailleurs le grand intérêt de réfléchir ensemble à une doctrine nationale qui s'élabore sur le contenu des PVAP.

Je tiens à saluer ici l'humilité et la qualité du travail produit par les chargés d'études confrontés avec la commune et nos administrations aux aimables mais exigeantes critiques des juristes. Je remercie particulièrement Madame le Maire et ses services qui se sont très fortement mobilisés pour encadrer ces travaux avec beaucoup de méthode et de patience. Je laisse Madame le Maire vous décrire ces travaux :

### Présentation de Mme PONIATOWSKI, Maire des Baux-de-Provence

Alors que nous étions très fiers du travail accompli pour la première écriture de notre PVAP, un document d'une grande richesse, nous avons été alertés par le commissaire enquêteur, en amont de l'enquête publique qui devait nous permettre de créer ce PVAP, sur des possibles recours du fait d'un contenu réglementaire trop riche, comportant des volets excédant les prérogatives du code du patrimoine. Cet expert nous suggérait de retirer du règlement du PVAP tout ce qui relevait du PLU et du règlement de publicité de la Commune en cours d'écriture au même moment.

Pour mener à bien l'ensemble de ces documents et les coordonner entre eux nous nous sommes adjoints le conseil d'un juriste spécialisé, et nous avons été aidé par la DRAC et la DREAL ainsi que l'avocat conseil de la DRAC pour ce toilettage attentif de notre PVAP.

Il nous a été proposé de transférer une partie des dispositions fragiles juridiquement du PVAP dans le règlement de publicité et le PLU. L'esprit reste le même, la proposition n'est pas si différente du document qui a été accepté précédemment.

Les chargés d'études en ont profité pour améliorer la mise en page, plus claire. A gauche partie réglementaire, à droite illustration de la règle. En évitant de citer des projets concrets trop précis alors que la règle doit être générale. Certaines dispositions réglementaires sont transférées dans les illustrations qui illustrent des modalités d'application. Mais ce n'est plus une règle édictée.

Je citerai aussi l'exemple des indications du PVAP sur les enseignes qui ont été retirées car elles relèvent du règlement local de publicité. La cartographie est affinée pour mieux cibler les éléments paysagers remarquables, et enrichie pour préciser des cônes de vue et la caractérisation de la végétation dans la légende graphique.

Le document n'a donc pas été revu sur le fond mais sur la forme en retirant ce qui empiétait sur d'autres autorités et en réorganisant sa présentation.

M. STRAMBIO remercie Mme PONIATOWSKI pour son exposé. Il donne la parole à M. Frédéric AUBANTON, Architecte des Bâtiments de France.

## **Avis de M. l'architecte des Bâtiments de France**

M. AUBANTON : La zone de protection concerne une très grande surface par rapport aux SPR de nouvelle génération. Je suis satisfait de ce que la relecture du règlement faite par les juristes permette de désamorcer des risques juridiques. La connaissance des contentieux récents et en cours dans les Alpilles a nourri cette démarche. J'ai relevé que le sujet des troglodytes avait été bien pris en compte. Il est très intéressant que ce PVAP propose un travail très fin à la fois sur le grand paysage et sur le patrimoine architectural.

En ce qui concerne les améliorations demandées par l'UDAP, nous avons obtenu que soient changées certaines illustrations qui n'étaient pas assez pertinentes pour faire bien comprendre l'esprit de la règle. En outre, nous émettons un petit bémol sur l'efficacité du transfert de certaines dispositions du règlement vers le diagnostic. En effet, il faut savoir que l'UDAP est compétent dans le territoire SPR mais pas en dehors. De plus, on ne peut pas imposer ce qui figure dans le diagnostic du PVAP en dehors de la zone protégée, si cela n'est pas intégré dans le PLU. Je retiens donc le principe que mon service soit très attentif, aux côtés de la ville, à la révision du PLU.

## **Avis de la représentante de la DREAL, Mme ZAKARIAN**

Le service que dirige Madame ZAKARIAN est notamment en charge de la retranscription de la Directive Paysagère des Alpilles, (DPA), ainsi que de l'accompagnement des règlements locaux de publicité (RLP). Elle salue comme M. AUBANTON le travail juridique effectué, nécessaire. Elle a pris conscience au vu de ce travail de l'importance du problème de l'indépendance des codes et des législations.

Comme l'UDAP, la DREAL sera présente aux côtés de la commune pour le PLU et le RLP. En effet, la DPA ne peut être retranscrite que dans le PLU et non dans le PVAP, lequel ne devant cependant pas être en contradiction avec la DPA. C'est dans le PLU que les servitudes réglementaires que sont le PVAP et la DPA prennent leur effectivité. Le fait que l'élaboration du

PLU arrive après peut perturber la bonne marche des choses, ce qui risquait de se passer avec un PVAP très fourni fait en amont.

Pour la DREAL, un courrier de mai 2022 a été communiqué avec un avis intermédiaire sur le SPR. Mme ZAKARIAN le porte à la connaissance de la commission : Le sous-secteur « vallon habité et piémont » n'est pas rigoureusement transcrit conformément à la DPA. Il convient de le transcrire tel quel. Le PLU viendra ultérieurement conforter tout ça.

## Débat et délibérations

M. GONDRAN souligne que la cartographie a été approfondie au niveau de la légende mais aussi au niveau de la carte du PVAP. Ce qui va dans le sens de ce que doit être un PVAP. Depuis quelques temps, des contentieux apparaissent sur des points de règlement concernant des AVAP ou des ZPPAUP (qui sont les ancêtres des PVAP) et les deux tiers de ces contentieux sont partiellement à notre désavantage. Il s'agit en général de problèmes de confusion de législation. Les SPR sont régis par le code du patrimoine et s'ils constituent des servitudes qui s'imposent ils ne doivent pas envahir ce qui relève des domaines de l'urbanisme et de l'environnement.

M. François GUYONNET ne comprend pas bien pourquoi ce PVAP est présenté à nouveau devant la commission : Le zonage est-il impacté ? S'agit-il d'une révision ?

M. GONDRAN répond qu'il a été jugé indispensable d'informer la commission du travail réalisé et de le valider collectivement alors que la procédure d'élaboration des PVAP en est encore à ses débuts.

Mme PONIATOWSKI, Maire des Baux, considère quant à elle qu'elle a besoin de ce vote avant de proposer au conseil municipal de valider le document modifié. Mais elle précise que le PVAP est encore en procédure d'élaboration au stade de l'enquête publique.

Pour Corrado DE GIULI MORGHEN, ce document aiguise la règle réglementaire et transfère au titre du conseil un certain nombre d'éléments. Il pense que ces conseils devront être accompagnés et suggère de faire appel au CAUE pour faire ce travail avec les pétitionnaires, en soutien de la mairie et de l'ABF.

Mme ZAKARIAN précise que le PVAP a été voté favorablement à l'unanimité et elle imagine que ce sera pareil cette fois-ci. Elle demande toutefois que la réserve qui consiste à faire coïncider le sous-secteur « vallon habité et piémont » avec la DPA soit indiquée dans l'avis de la Commission. Elle pense que c'est une erreur matérielle qui peut être modifiée avant la présentation en conseil municipal. Le PVAP doit s'adapter à la DPA dans sa forme actuelle et non pas anticiper sur une éventuelle évolution d'un zonage de la DPA qui relève du PLU.

Madame BRUNET souhaite élargir la réflexion sur le point des contentieux portant sur les règlements concernant les sites patrimoniaux remarquables. Elle suggère que ces documents soient systématiquement présentés à un juriste avant leur présentation en CRPA . Cela éviterait de présenter deux fois un document en quelques mois, du fait de questions de législation qui sont des problèmes administratifs et pas patrimoniaux. M. Gondran en convient, indique que l'on apprend en marchant, que le PVAP des Baux est le premier PVAP entièrement postérieur à

la nouvelle loi et a fait l'objet d'un retour d'expérience utile tant pour les chargés d'études que pour les services.

Des modèles nouveaux de cahiers des charges pour les études PVAP et PSMV sont mis au point depuis deux ans tant au niveau national que régional et intègrent cette question juridique avec la plus grande attention. De plus, le propre des Baux est de disposer d'un patrimoine paysager très étendu, intimement lié à son patrimoine architectural, plus complexe à appréhender que celui de la plupart des sites patrimoniaux portant sur des centres anciens très bâtis.

M. GUYONNET souhaite que l'Etat définisse une doctrine plus stricte pour définir ce qui relève du code de l'environnement ou du code du patrimoine. Il y a encore beaucoup de SPR où les enseignes sont traitées dans leurs règlements. Le souci c'est si on traite les choses de façon différentes.

Mme BRUNET pense que les règlements anciens qui incluent les enseignes sont obsolètes. Les SPR n'ont pas à s'occuper des enseignes.

M. GONDRAN indique que le droit des sols est régi par l'urbanisme et la publicité par le code environnement. Mais on peut tout à fait intégrer le sujet des devantures dans un PVAP à visée patrimoniale.

## Conclusion et vote

M. le président STRAMBIO demande à Madame PONIATOWSKI et ses services de quitter la salle pour délibérer puis demande s'il y a des observations parmi les membres de la commission.

La commission procède au vote.

Vote à l'unanimité en faveur du nouveau dossier du PVAP des Baux-de-Provence, sous réserve satisfaisante de la demande de la DREAL d'harmoniser le règlement du sous-secteur « vallon habité et piémont », avec les dispositions actuelles du PLU intégrant les objectifs de la DPA des Alpilles.

A Draguignan, le

- 5 AVR. 2024

Le Président de la Commission régionale  
du patrimoine et de l'architecture



Richard STRAMBIO