



LES BAUX-DE-PROVENCE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le 02/07/2025

Approuvé le .../.../...



Mairie des Baux-de-Provence
Grand Rue Frédéric Mistral
13520 Les Baux-de-Provence
Tél : 04 90 54 34 03
www.mairie-lesbauxdeprovence.fr





PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Document de travail –octobre 2023

planed **ecovia**
Planification et Développement Ingénieurs Conseil Environnement





Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 5

Axe 1 – Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel 6

- 1A / Pérenniser les paysages naturels et agricoles emblématiques des Alpilles 6
- 1B / Assurer et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale du bâti et des futurs aménagements 7
- 1C / Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques 8
- 1D / Adapter le territoire au changement climatique et maîtriser le territoire 9

Axe 2 – Organiser et développer le territoire en harmonie avec son caractère exceptionnel 10

- 2A / Maintenir les espaces agricoles et soutenir les activités agricoles et pastorales 10
- 2B / Accompagner et valoriser l'économie locale rurale et touristique 11
- 2C / Optimiser et organiser les flux et mobilités en toute saison 12
- 2D / Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil du territoire 13
- 2E / Sécuriser le territoire grâce à une gestion anticipée des risques et des besoins 14



Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Quel territoire voulons-nous demain ? C'est à cette question centrale que le PADD répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui, par itérations successives, a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les **12 prochaines années (2024-2035)**.

Le Code de l'Urbanisme définit ainsi le rôle politique de cette pièce importante du dispositif du Plan Local d'Urbanisme :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire **à l'horizon de 12 ans (2024-2035)** et la décline en objectifs de politiques publiques d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle 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.

Axe 1 – Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel

1A / Pérenniser les paysages naturels et agricoles emblématiques des Alpilles

Constats/enjeux :

La commune des Baux-de-Provence est caractérisée par une grande diversité de paysages, véritable mosaïque composée de secteurs herbacés et de garrigues qui se détachent des vignobles et oliveraies. La place des espaces naturels, agricoles et forestiers représente une part très importante de la superficie de la commune : plaine d'Entreconque, Mas Chevrier, Massif des Alpilles, le Désert...

La renommée de ce site géographique est l'un des fondements de l'identité des Baux de Provence. Le massif des Alpilles, l'éperon rocheux, les gaudres et ripisylves, la plaine d'Entreconque, les vallons, toutes ces richesses naturelles doivent être préservées.

Cette qualité écologique, agronomique et environnementale, fait l'objet de nombreuses protections (sites inscrits, ZNIEFF, sites Natura 2000, Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône, Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles, Directive Paysagère des Alpilles, Site Patrimonial Remarquable) que le projet communal devra intégrer.

Ces milieux sont des réservoirs de biodiversité mais aussi des vecteurs d'économie et de patrimoine. Leur maintien dépend de la maîtrise des impacts des activités humaines, notamment touristique, et de l'adaptation au changement climatique.

Au travers d'une démarche de protection et de mise en valeur des éléments caractéristiques du paysage des Alpilles, l'action des acteurs locaux doit s'inscrire dans le respect de cônes de vue ou de périmètres à protéger délimitant les paysages naturels remarquables, les paysages construits, le bâti ancien à valeur patrimoniale, ...

Orientations :

- ◆ Transcrire la Directive Paysagère des Alpilles, avec ses cônes de vue depuis et vers la citadelle des Baux
- ◆ Appliquer les prescriptions paysagères et architecturales du Site Patrimonial Remarquable
- ◆ Pérenniser la protection du patrimoine paysager et bâti du Rocher et des autres entités bâties de la commune
- ◆ Consolider la vocation de la plaine agricole des Baux-de-Provence (vignes, oliveraies, trames de haies, ...) qui composent la mosaïque paysagère
- ◆ Valoriser et aménager les entrées des sites urbanisés (Chevrier, Saint Martin Arcoules, Vallon de la Fontaine, Frechier) depuis les routes départementales
- ◆ Marquer les séquences paysagères d'alternance entre espaces bâtis et coupure urbaine aux entrées de la commune, notamment depuis la RD 78F dite route d'Arles
- ◆ Fixer des limites claires à l'urbanisation et gérer les franges urbaines et paysagères

1B / Assurer et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale du bâti existant et des futurs aménagements

Constats/enjeux :

Les Baux offrent « une qualité paysagère exceptionnelle, unique, une mosaïque d'ambiances ». Il est donc important de respecter la singularité des lieux qui fondent les identités locales en veillant aux aménagements sans rompre les équilibres entre nature, histoire et patrimoine.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable (SPR) définit des dispositions paysagères, urbaines et architecturales par secteurs (Rocher, plaines et vallons) relatives aux travaux de conservation, de restauration ou de construction.

Le règlement du PLU devra intégrer ces règles afin de protéger le bâti existant, en particulier celui du Haut Village mais aussi les mas remarquables répertoriés. Les travaux et aménagement sur les autres constructions existantes, tout comme les nouvelles constructions, devront aussi faire l'objet d'un soin particulier, respectueux du site exceptionnel dans lesquels ils s'insèrent et devront parfaitement s'y intégrer.

La valorisation de la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale du bâti doit permettre de pérenniser la qualité et la beauté remarquable des Baux-de-Provence, ce qui participera également au maintien de son attractivité et de sa renommée dans le temps.

Orientations :

- ◆ Assurer un développement conforme aux dispositions du SPR
 - ✦ Protéger le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt local tel qu'identifié dans le Plan de Valorisation du SPR
 - ✦ Viser la qualité environnementale et paysagère de l'ensemble des aménagements
- ◆ Améliorer et réhabiliter les bâtis vacants ou dégradés, y compris hors patrimoine historique et architectural dans le respect de l'identité du village
- ◆ Permettre la reconstruction ou la valorisation des ruines et des vestiges en respectant le patrimoine et la qualité des sites sur la commune.
- ◆ Intégrer les nouvelles constructions via des opérations exemplaires en termes d'intégration urbaine, paysagère et architecturale

1C / Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

Constats/enjeux :

Les Baux-de-Provence s'inscrivent dans une démarche de préservation de la naturalité du territoire en intégrant les enjeux contemporains du développement durable.

Le PLU a pour ambition de préserver les espaces naturels remarquables, valoriser les paysages porteurs de l'identité locale et du cadre de vie, développer les coupures paysagères.

La commune s'engage aussi dans une démarche de lutte contre le réchauffement climatique pour anticiper l'évolution à venir et préserver les générations futures (lutte contre les îlots de chaleur, freiner l'imperméabilisation...).

Les différentes protections (DPA, SPR, PNR des Alpilles) donnent les outils pour mettre en œuvre cette préservation.

Orientations :

- ◆ Maintenir la richesse et la diversité du milieu naturel
- ◆ Maintenir les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) :
 - Préserver les grands massifs naturels et boisés : réservoirs de biodiversité
 - Valoriser les corridors écologiques (haies, gaudres, canaux, ripisylves...) notamment qui traversent les espaces agricoles
- ◆ Identifier les trames noires répondant aux enjeux de protection des espèces contre la pollution lumineuse.

1D / Adapter le territoire au changement climatique et ménager le territoire

Constats/enjeux :

Le territoire des Baux de Provence est un écrin de biodiversité au riche patrimoine agricole et paysager s'inscrivant dans les limites naturelles et réglementaires qui marquent le territoire.

Le développement urbain des dix dernières années s'est majoritairement réalisé au sein du tissu urbain déjà constitué avec une consommation foncière nouvelle évaluée à 1,7 hectare entre 2012 et 2021. L'analyse du potentiel en densification a mis en exergue un faible potentiel mobilisable de 0,95 hectare en dent creuse, dernières opportunités foncières du tissu urbain qui offre par ailleurs une capacité en densification comprise entre 5 et 10 logements.

L'optimisation de l'enveloppe urbaine reste donc limitée. Les opportunités foncières doivent être exemplaires, proposer une mixité de formes urbaines, un étalement urbain restreint et intégrer les principes de développement durable en terme de techniques et de matériaux de constructions comme en terme d'aménagement avec, notamment, la lutte contre l'imperméabilisation des sols et la recherches de compensations environnementales et paysagères.

Ce sont des secteurs stratégiques tels que le vallon de la fontaine ou le Mas Chevrier qui permettront de mettre en œuvre les aménagements et opérations attendus, dans le respect de la qualité des sites afin de garantir le maintien de l'identité propre aux Alpilles.

L'adaptation au changement climatique passe aussi par l'amélioration du parc bâti existant, tant du point de vue de la performance que de la consommation énergétique. Il s'agit en effet non seulement de travailler sur la qualité des matériaux de construction avec la rénovation thermique pour un usage plus économe des énergies mais aussi de permettre la production d'une énergie renouvelable, grâce aux nouvelles technologies telles que le solaire photovoltaïque ou thermique, le chauffage par biomasse bois ou la géothermie.

L'enjeu sur le territoire des Baux sera de concilier les sites et paysages avec des dispositifs intégrés du point de vue environnemental et architectural, en ciblant l'autoconsommation de l'énergie produite par les constructions auxquels ces installations sont raccordées.

Orientations :

- ◆ Intégrer la nature dans les espaces urbanisés (confort d'été)
- ◆ Intégrer le bioclimatisme dans la rénovation des bâtiments et la construction nouvelle
- ◆ Favoriser la production des énergies renouvelables à destination de l'autoconsommation
- ◆ Désimperméabiliser les surfaces par des aménagements adaptés
- ◆ Augmenter la performance environnementale et énergétique des bâtiments existants et en construction neuve
- ◆ Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : 1,3 ha maximum de consommation d'espaces naturels agricoles et naturels
- ◆ Anticiper la trajectoire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
- ◆ Fixer les limites pérennes d'urbanisation en s'appuyant sur les grands espaces naturels et les coupures paysagères
- ◆ Répondre aux enjeux de développement durable, tant du point de vue des techniques et matériaux de construction que du point de vue des aménagements

Axe 2 – Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

2A / Maintenir les espaces agricoles et développer les activités agricoles et pastorales

Constats/enjeux :

La commune des Baux-de-Provence jouit d'un patrimoine agricole de qualité, reconnu et récompensé par la délivrance de plusieurs labels d'Appellation d'Origine Protégée (huile d'olive, olives cassées et olives noires, vins, ...).

L'huile d'olive, l'or vert des Alpilles, couvre 2 400 hectares d'oliviers. Produit phare du territoire de la vallée des Baux avec par moins de 1 220 oléiculteurs, 14 moulins, 40 oliverons, 250 000 arbres, elle représente 10% de la production française. La viticulture représente quant à elle 20% de la surface agricole communale et l'AOP Les Baux-de-Provence concerne 11 domaines qui s'étendent aussi sur plusieurs communes voisines (242 ha).

D'un point de vue paysager, la commune compte deux principaux espaces agricoles : la plaine agricole d'Entreconque à l'Est et le secteur du vallon Mejean au Sud de l'éperon rocheux. Ces espaces agricoles constituent un véritable écrin composé de vignes et d'oliviers enserrés par les garrigues et les collines. Ce paysage identitaire du territoire doit être préservé et valorisé. L'enjeu est de pérenniser ce foncier agricole pour son rôle paysager, de coupe-feu naturel, mais aussi pour son rôle économique et patrimonial.

Cette agriculture de qualité peut être maintenue et valorisée notamment au travers du développement de l'agritourisme, de la mise en œuvre d'une irrigation raisonnée desservie par un gisement en eau alternatif ou bien grâce à la création d'un « hameau agricole » qui réunirait les producteurs et artisans locaux pour le soutien des produits du terroir grâce à la mutualisation d'installations nécessaires à leur activité (outils de production, logistique agricole, locaux d'élevage, ...).

Orientations :

- ◆ Garantir la pérennité du foncier agricole et le protéger de l'urbanisation et de l'artificialisation
- ◆ Protéger et conserver les espaces agricoles productifs, la diversité des cultures, le soutien des productions de qualité reconnue
- ◆ Permettre le maintien et le développement encadré des installations nécessaires aux exploitations agricoles et la diversification de leur activité (agritourisme)
- ◆ Créer un espace dédié pour soutenir l'activité sous maîtrise d'ouvrage publique
- ◆ Mise en place d'un système d'irrigation économe et pérennisation de la ressource en eau pour les agriculteurs
- ◆ Soutenir le développement pastoral

2B / Accompagner l'économie locale rurale et touristique

Constats/enjeux :

Avec une économie présentielle de 84 % en 2018 et un taux d'indépendance de l'emploi local de 385% (96 % pour la CCVBA), la commune des Baux de Provence n'est pas dépendante des bassins d'emploi voisins et joue véritablement son rôle de bourg d'équilibre qualifié par le SCOT du Pays d'Arles.

Cette forte indépendance économique est due aux richesses patrimoniales et naturelles dont jouit la commune, le tourisme étant la filière économique majeure grâce aux lieux d'exception comme le Château et les Carrières de Lumières, mais aussi aux commerces, expositions, restaurants, hébergements marchands, locations saisonnières ou chambres d'hôtes, avec notamment une offre en hébergement haut de gamme dispensées par les hôtels étoilés.

L'enjeu consiste à maintenir cette offre touristique et hôtelière mais également à la diversifier pour répondre plus largement non seulement aux attentes des visiteurs mais aussi besoins des habitants permanents grâce à une offre d'équipements et de services à la personne.

Encourager un tourisme durable (cyclotourisme, randonnées pédestre) avec une fréquentation régulée sur l'année entière permettrait également d'assurer aux établissements dépendants du tourisme une activités pérenne en toute saison plutôt que seulement lors des pics saisonniers.

Orientations :

- ◆ Maintenir l'offre hôtelière existante et la soutenir dans son adaptation aux normes du secteur ou attentes et besoins nouveaux exprimés par la clientèle
- ◆ Développer des logements saisonniers pour satisfaire aux besoins de l'économie locale en pics saisonniers
- ◆ Développer et encourager les activités liées au tourisme vert ou agritourisme pour pérenniser une fréquentation touristique en toute saison avec les éventuels aménagements nécessaires
- ◆ Conserver et compléter l'offre de commerces et services de proximité, pour répondre aux besoins des habitants permanents
- ◆ Soutenir le développement numérique pour répondre aux nouveaux besoins technologiques liés à la sécurité, au télétravail, à l'interactivité des activités et informations au public

2C / Organiser et cadrer les flux et améliorer les mobilités en toutes saisons

Constats/enjeux :

« Plus Beaux Villages de France », la commune se distingue par son patrimoine historique, architectural, paysager et culturel qui en fait une des destinations les plus attractives de la région avec plus d'un million et demi de visiteurs par an.

Ce flux touristique emporte une attention toute particulière sur la gestion des flux et des mobilités, notamment en termes de signalétique et de stationnement. Traversés par deux routes départementales, la RD27 et la RD5 qui se rejoignent au pied du Haut Village, les pics de fréquentation provoquent d'importantes tensions sur le réseau routier qui sature depuis le Rocher au col de la Vayède.

L'information des visiteurs doit s'effectuer par la mise en place d'une signalétique adéquate, tant d'un point de vue routier pour les diriger vers les zones affectées au stationnement pouvant les recevoir que pour les orienter sur les différents sites qu'ils souhaitent visiter.

Le Règlement Local de Publicité et la Charte du Parc des Alpilles participeront à l'installation de dispositifs adéquats répondant à une bonne information du public mais aussi à une bonne insertion paysagère respectueuse d'une charte graphique et technique.

Le stationnement est aussi un enjeu majeur en termes d'accueil touristique et d'organisation du fonctionnement urbain de la commune. L'offre proposée par les différentes zones de parking actuellement aménagées n'est pas satisfaisante et surtout insuffisante.

Aujourd'hui organisé en bord de route départementale, le stationnement des véhicules entraîne une réduction de la sécurité des piétons et de la fluidité des déplacements. Il contribue en outre à altérer le site avec ce continuum de véhicules garés en bordure le voie, le stationnement sauvage de ceux qui ne trouvent plus de place, et le défilé de piétons qui se déplacent entre circulation routière et véhicules à l'arrêt, sans cheminement adéquat sur l'ensemble du linéaire à parcourir.

Orientations :

- ◆ Favoriser et optimiser l'accessibilité aux sites majeurs de la commune
- ◆ Organiser la circulation pour maîtriser les flux en haute saison
- ◆ Requalifier les entrées de ville et les voies fréquentées de la commune
- ◆ Développer le stationnement en cohérence avec le territoire et sa saisonnalité grâce à des zones de parking temporaires éloignées du Haut Village et intégrées aux site et paysage
- ◆ Développer un maillage de déplacements doux entre les sites fréquentés
- ◆ Sécuriser les déplacements piétons le long des routes départementales

2D / Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil du territoire

Constats/enjeux :

La commune des Baux-de-Provence rencontre des difficultés au maintien de sa population depuis 2013 avec une décroissance démographique notable (- 163 habitants entre 2013 et 2024, avec respectivement 456 et 293 habitants).

Ceci s'explique certes par la fermeture de la maison de retraite Mes de Maï, le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, mais aussi par l'offre existante en logements sur la commune. En effet, la typologie trop grande, la pression foncière, la gentrification et l'impact du tourisme avec la conversion de résidences principales en logements saisonniers ou résidences secondaires (plus de 40 % en 2019) conduisent à une rareté des biens disponibles et une inadéquation de ceux-ci aux moyens et besoins des ménages.

La réponse à ces enjeux passe par un élargissement de l'offre disponible pour des logements plus accessibles, d'une taille adaptée aux besoins des ménages (jeunes décohabitants, couples avec ou sans enfants). Le caractère atypique des Baux lié à son attrait majoritairement touristique et à son pic d'activité économique en haute saison entraine également un besoin en logements de petite taille pour les employés saisonniers.

Les contraintes du site liées aux diverses protections limitant la constructibilité et la faible disponibilité foncière pour les constructions nouvelles emportent en outre la réflexion sur le parc existant et la disponibilité des biens aujourd'hui vacants.

Les deux secteurs stratégiques que sont le Vallon de la Fontaine et le quartier du Chevrier doivent notamment répondre aux enjeux de stabilité démographique avec la production de nouveaux logements à destination de résidences principales pour l'installation de jeunes ménages.

La réhabilitation de logements vacants grâce à une rénovation énergétique est également un enjeu fort qui doit être intégré au regard du parc bâti existant. Une politique volontariste de la commune visera la remise sur le marché des biens aujourd'hui inhabités, avec en particulier une incitation à la réhabilitation des habitations trop dégradées ou l'amélioration visant la performance énergétique.

Orientations :

- ◆ Diversifier l'offre et produire des logements répondant aux besoins et aux capacités des ménages
- ◆ Encourager la rénovation thermique et la réhabilitation des logements existants
- ◆ Inciter à la remise sur le marché des biens vacants
- ◆ Densifier les espaces urbanisés pour la construction de nouveaux logements répondant notamment aux besoins spécifiques des employés saisonniers, des gendarmes et des agriculteurs

2E / Sécuriser le territoire grâce à une gestion anticipée des risques et des besoins

Constats/enjeux :

Le territoire des Baux-de-Provence est concerné par divers risques naturels que le PCS (Plan Communal de Sauvegarde) approuvé le 27 juin 2022 répertorie ainsi : inondation, feu de forêt, météorologique, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses, sismique et minier.

Les espaces naturels et agricoles ont une fonction écologique qui contribue à la gestion de ces risques. Les espaces agricoles ont ainsi une fonction de coupe-feu naturel limitant le risque incendie. Les gaudres et leurs zones d'expansion récoltent les eaux de ruissellement pluvial mais nécessitent d'être canalisés.

Mais la limitation des risques encourus emporte majoritairement une intervention volontaire de la commune et la mise en place de mesures de protection (interdictions d'accès, mesures d'éloignement, préconisations constructives, prescriptions techniques ou réglementaires, ...).

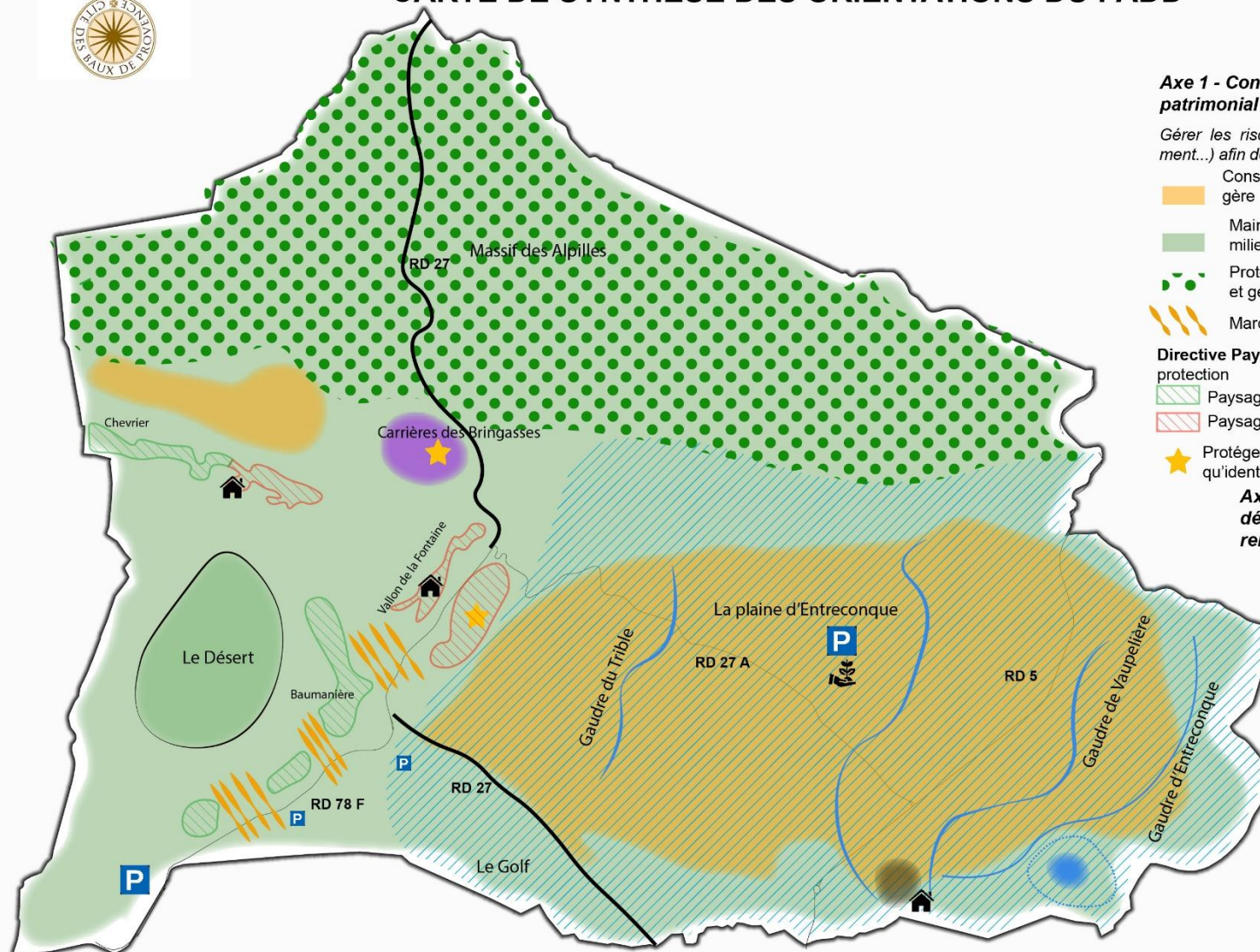
La ressource en eau est également un enjeu majeur, en particulier en période estivale et lors des épisodes de sécheresses, pour répondre non seulement aux besoins de la population et de l'agriculture mais aussi pour la lutte contre les incendies. La consommation d'eau doit ainsi être organisée par la mise en place de mesures de régulation et de garantie d'approvisionnement.

Orientations :

- ◆ Maintenir les espaces agricoles notamment pour leurs fonctions coupe-feu
- ◆ Gérer le débordement des gaudres et le ruissellement pluvial
- ◆ Sécuriser les sites présentant un risque pour l'accès du public
- ◆ Garantir un développement de la commune en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire et ses ressources naturelles



CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Axe 1 - Conserver le cadre de vie paysager patrimonial et environnemental exceptionnel

Gérer les risques naturels (feu de forêt, ruissellement...) afin de préserver les espaces de biodiversité et

Consolider la vocation agricole et paysagère de la plaine d'Entreconque des

Maintenir la richesse et la diversité du milieu naturel

Protéger les espaces boisés du Massif et gérer les risques incendie de feu de

Marquer les séquences paysagères

Directive Paysagère des Alpilles : respecter les périmètres de protection

Paysages Naturels Construits

Paysages Construits

★ Protéger le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt local tels qu'identifiés dans le Plan de Valorisation du SPR

Axe 2 - Maintenir l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

○ Sécuriser les abords du Lac pour limiter les accès

P Développer des aires de stationnements en cohérence avec le territoire et sa

Compléter l'offre de logements en recherchant la diversification en cohérence avec

Créer un espace dédié pour soutenir les activités agricoles

Gérer les débordements des gaudres

Favoriser l'accès aux sites majeurs (carrières de Bringasses)

0 500 1 000 m

