



VILLE DES BAUX-DE-PROVENCE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Arrêté le 02/07/2025



LA MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE	5
La portée réglementaire de l'OAP	5
REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP	6
CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
OAP N°1 – CHEVRIER	7
Contexte et enjeux	7
Prescription, recommandations et orientations	8
OAP N° 2 – LES SABLIERES	13
Contexte et enjeux	13
Prescription, recommandations et orientations	15



Préambule

LA MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

La commune des Baux-de-Provence vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage dans une démarche d'urbanisme de projet en prenant en compte les enjeux paysagers de la commune.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

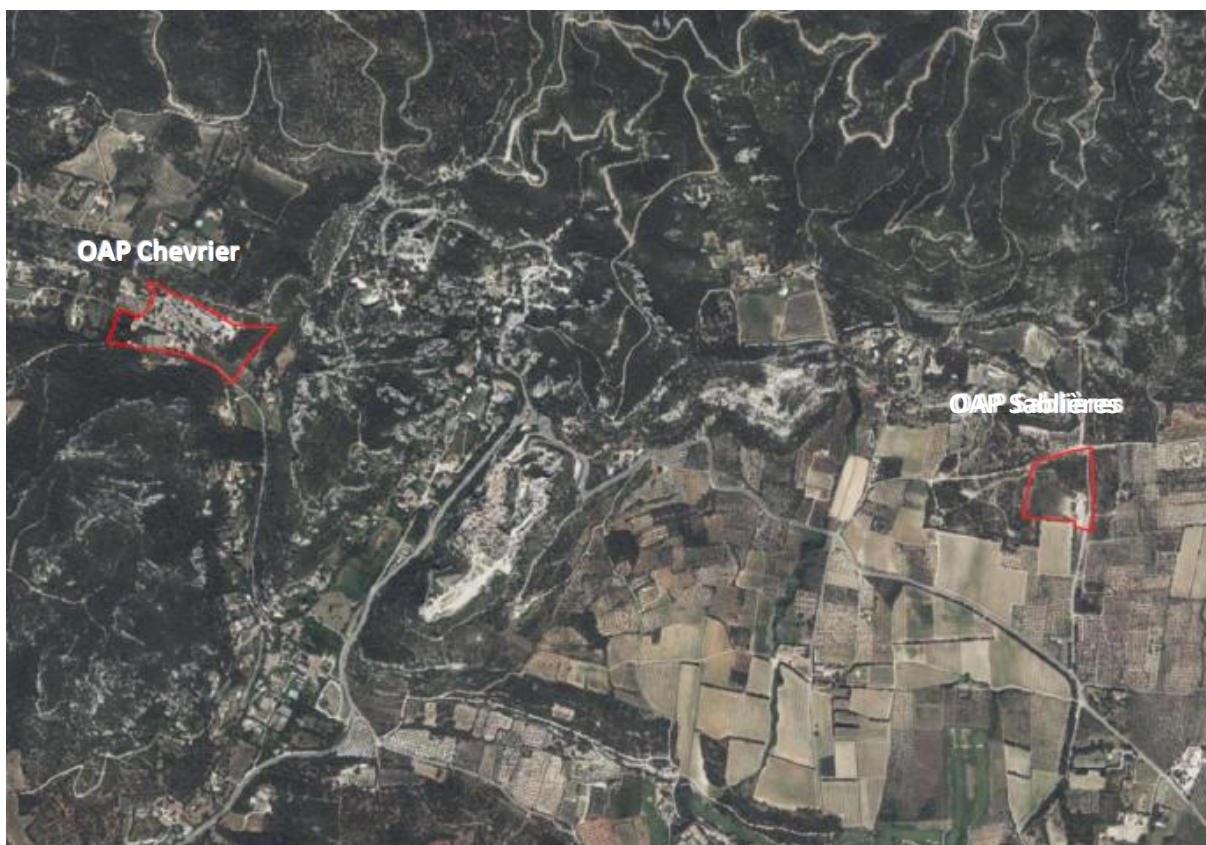
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP

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



CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité de prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Le PLU n'ayant pas de zones AU ouvertes à l'urbanisation, il n'y a pas de calendrier de phasage.

OAP N°1 – CHEVRIER

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur du Chevrier se situe à l'ouest de la commune. Il est accessible par la route de Carita. Le périmètre de l'OAP comprend une partie de l'oliveraie à l'entrée du hameau, le Country Club des Baux-de-Provence, les courts de tennis et les services techniques communaux, ainsi que les habitations et l'ancienne maison de retraite composant la copropriété du Chevrier.



Localisation et périmètre de l'OAP

Le secteur se situe à 3 minutes en voiture lorsque l'on arrive au croisement entre la route d'Arles et la route départementale D27. Il présente actuellement une urbanisation dense et groupée, se caractérisant par du petit collectif et de l'habitat individuel.

En termes de stationnement, on compte plusieurs places de parking à l'entrée du secteur et contre l'oliveraie ainsi que de part et d'autre du Country Club, sur le chemin du Mas de Vinaigre ou sur le chemin du Mas d'Auge. Il existe cependant une problématique de stationnement au sein de cette zone résidentielle car il est insuffisant pour répondre aux besoins des habitants et leurs visiteurs qui se garent le long des voies, au pied des habitations.

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement au niveau de l'emprise foncière occupée par les deux derniers courts de tennis. Non utilisés ni entretenus, ils se dégradent au fil du temps et apparaissent comme une friche.



Courts de tennis du Country Club des Baux-de-Provence

Les enjeux du secteur sont les suivants :

- Prévoir un bouclage viaire du secteur par le nord et l'est pour fluidifier le schéma de déplacements à l'échelle du hameau
- Revaloriser le parking du Country Club en une entrée de hameau qualifiée et une centralité animée
- Requalifier les stationnements pour améliorer leur fonctionnalité et leur insertion paysagère
- Mettre en œuvre le renouvellement urbain au niveau des courts de tennis
- Développer des principes de cheminements doux à l'intérieur du secteur
- Préserver la végétation existante
- Permettre la création de logements à titre de résidence principale pour favoriser l'installation de nouvelles familles sur la commune
- 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
- Il sera nécessaire de prendre en compte l'aléa incendie de forêt décrit dans le Porté à Connaissance de l'État en date du 4 janvier 2017.

PRESCRIPTION, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat. La densité nette de l'OAP est d'environ 32 logements/ha. Il s'agira également d'aménager un espace public convivial et attractif pour l'animation du quartier au niveau du parking situé à proximité du Country Club. Sa localisation stratégique en position centrale permettra en effet de créer un espace de vie et de rencontre pour ce secteur résidentiel.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le périmètre de l'OAP est desservi par la route de Carita. Il est envisagé d'aménager une boucle de voirie sur la partie nord et est du secteur afin de fluidifier les flux et faciliter les déplacements au sein du secteur.

Des continuités piétonnes et des liaisons douces sont programmées pour favoriser les déplacements internes des résidents, afin de profiter des aménagements envisagés et, notamment, de se rendre au local de collecte des déchets en toute sécurité.

Des stationnements supplémentaires devront être créés, en privilégiant les revêtements perméables, et traités de manière qualitative sur le principe de l'éco-paysage.

Une réorganisation globale des stationnements est projetée, avec du stationnement longitudinal le long des voies.

Sous réserve de contraintes techniques, les stationnements en souterrain devront être envisagés pour l'opération de logements sur les anciens courts de tennis.



Référence de parking paysager perméable



Références de mobilier et matériaux minéraux

Composition urbaine

Aux fins de bonne intégration du projet dans son contexte urbain, les constructions seront de type individuel mitoyen afin de répondre à une densité adaptée et compatible avec le quartier.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage (R+1) avec des volumes simples et un aspect architectural traditionnel.

Les constructions portent de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité paysagère. Les volumes relèvent d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans la parcelle, etc.



Exemple d'habitat avec un traitement architectural et paysager qualitatif du bâti et des extérieurs

Composition paysagère et environnementale

La végétation et les arbres existants seront préservés autant que possible car ils participent à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération.

L'OAP prévoit la création d'un espace public, aménagé en entrée de hameau à la place du parking actuel du Country Club, afin de créer un espace de rencontre et d'animation du quartier. Il peut être aménagé sous la forme d'une place avec un traitement végétal et paysager qualitatif.



L'olivieraie présente à l'entrée du secteur sera majoritairement préservée, en ménageant une zone constructible au nord-ouest pour une habitation individuelle et en permettant l'aménagement de la voie de contournement.

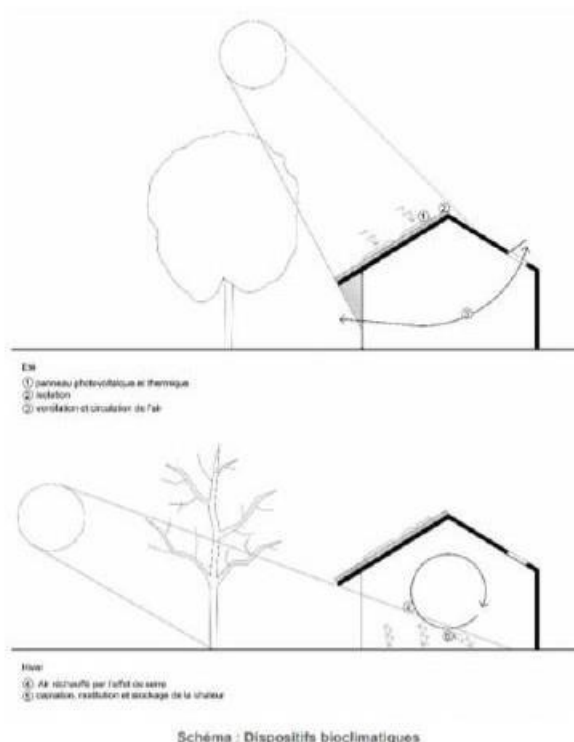
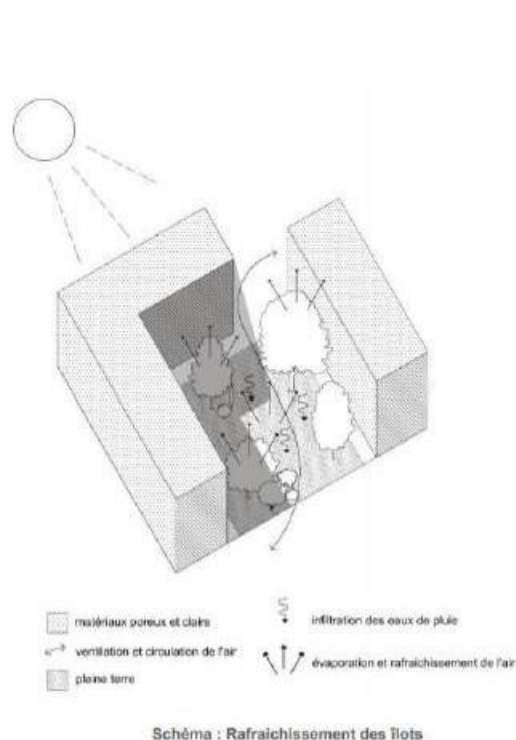
La chênaie située à l'Ouest du périmètre sera conservée pour sa qualité paysagère mais aussi pour son intérêt en tant que bassin de rétention naturel des eaux pluviales. Le surplus des écoulements lors de forts épisodes pluviaux s'effectue par cette dépression naturelle qu'il est souhaitable de maintenir.

Le renforcement de la trame végétale et arborée accompagne l'aménagement du secteur, grâce à la création de bandes paysagères qui renforceront la qualité paysagère et environnementale du site.

Qualité environnementale

L'application des principes de bioclimatisme est à rechercher pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels des constructions et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grandes dimensions ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.



Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.



Les Baux-de-Provence

OAP N°1 - Chevrier

Superficie de l'OAP 3 ha
Densité nette 32 logements/ha



 Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Voie structurante à conforter
-  Voie secondaire à créer ou conforter
-  Liaison douce à créer ou conforter
-  Croisement de flux à apaiser et sécuriser
-  Espace de stationnement longitudinal à créer

Vocation et composition urbaine

-  Vocation habitat densité moyenne
-  Vocation habitat densité faible
-  Réaménagement de l'espace du country-club
-  Hauteur bâtie maximale
-  Centralité à créer et entrée de hameau à qualifier

Composition paysagère

-  Végétation existante à conserver
-  Oliveraie existante à valoriser
-  Transition paysagère et végétale à assurer
-  Perspective visuelle à valoriser
-  Bassin naturel de rétention pluviale

OAP N° 2 – LES SABLIERES

CONTEXTE ET ENJEUX

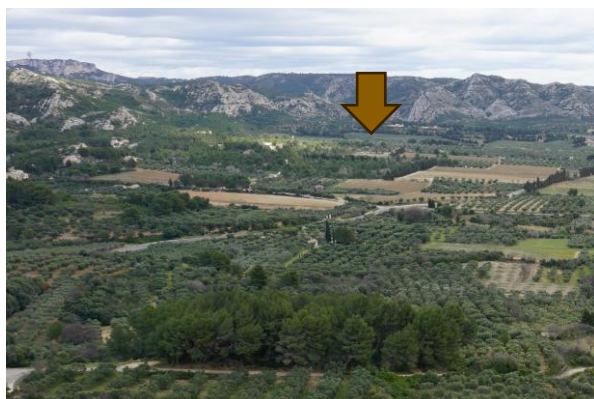
Le secteur des Sablières est localisé au nord de la plaine d'Entreconque. Le site est accessible par la route département D27A et la draille d'Entreconque au sud, ou par le nord, depuis le chemin de la Plaine. La partie est du secteur est actuellement utilisée comme un parking pour les autocars de tourisme. Le reste du site se caractérise comme étant un espace rudéral avec une végétation assez rare. Déjà anthropisé, il correspond à un ancien site d'extraction de graviers où le sol est resté plane avec de rares arbres et taillis.

Le secteur est concerné par le cône de vue du château depuis le Rocher des Baux, repéré dans la Directive Paysagère des Alpilles. Ce cône de vue dispose d'une vue imprenable sur la plaine des Baux-de-Provence. Le paysage est ouvert et composé de trames vertes constituées d'oliveraies et de vignes, souvent délimités par des alignements de cyprès brise-vent



Secteur des Sablières – sur site et vu depuis le chemin de la Plaine, Planed, 07/12/2023





Secteur du hameau agricole : vue depuis le belvédère du plateau du village, agence Paysages, 12/03/2023.



Localisation et périmètre de l'OAP

Les terrains sont situés à une distance moyenne d'1,5 kilomètre depuis le belvédère du plateau du village. Les terrains situés en amont sont occupés d'une végétation semi-spontanée mêlant pins, cyprès et couvert arbustif haut. Ce couvert végétal s'inscrit dans la continuité du piémont arboré des Alpilles. Depuis ce point de vue en hauteur, il n'est perçu qu'une continuité du boisement masquant les terrains ainsi que les véhicules qui les occuperaient.

Les enjeux du secteur sont les suivants :

- Développer des solutions de stationnement en cohérence avec le territoire.
- Garantir une faible imperméabilisation des espaces stationnements.
- Organiser les flux et l'arrivée de visiteurs en saison estivale.
- Créer un espace à vocation mixte permettant l'accueil des chauffeurs de cars et de sanitaires publics ainsi que l'aménagement éventuel d'un point d'information touristique.

Les enjeux paysagers du secteur sont les suivants :

- Intégrer les installations et le stationnement dans le paysage afin de ne pas altérer les points de vue depuis le site patrimonial.
- Préserver la végétation favorisant l'insertion paysagère des équipements à venir.
- Créer une trame paysagère se fondant avec l'environnement de la plaine.
- Préserver les cônes de vue de sensibilité paysagère.
- Préserver les espaces végétalisés existants.

PRESCRIPTION, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

Programmation, vocation

La vocation du secteur est dédiée au stationnement avec des aménagements liés au tourisme :

- **Vocation touristique :**
 - Aménagement léger d'un accueil du public avec une zone d'accueil et de repos (aire de pique-nique, zones d'ombrage) ;
 - Point d'information d'intérêt touristique (antenne de l'office de tourisme) au Sud de l'espace de stationnement bus ;
- **Vocation d'équipements :**
 - Création de deux parkings végétalisés sans imperméabilisation des sols accompagnés d'un espace de repos pour les chauffeurs de bus : 150 à 200 places pour les véhicules légers et une douzaine de places pour les bus de tourisme
 - Salle de repos pour les autocaristes ;
 - Un espace de surveillance des zones de stationnements.
 - Des pistes DFCI dans le cadre de la prise en compte du risque incendie de forêt.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP est desservi depuis les voies existantes : par la route départementale D27A et ensuite la Draille d'Entreconque. Le projet prévoit des cheminements doux et sécurisés pour les piétons.



Accès parking et positionnement de l'aire d'attente pour les navettes – Maître du Rêve

Composition urbaine

La construction des locaux projetés devra satisfaire des volumes simples et un enjeu d'intégration architecturale et paysagère, notamment dans le choix des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, ... Elle devra s'inspirer de l'architecture vernaculaire et correspondre éventuellement à l'aspect d'un mazet provençal.

Composition paysagère et environnementale

Sur la parcelle voisine AP n°6, le couvert végétal doit être conservé à minima sur les 100 premiers mètres.

Cette conservation n'exclue pas la réalisation des obligations de débroussaillage liées à la lutte contre le risque incendie.



Sur les parcelles concernées, les arbres existants seront préservés afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assurer son insertion dans le site. Les haies existantes sur le pourtour du secteur de stationnement sont à conforter.

Une transition paysagère qualitative est à développer entre l'allée périmétrale et la zone de stationnement centrale. Cette dernière profite de l'implantation d'îlots végétaux composés d'essences méditerranéennes adaptées au climat venant composer les parcours automobiles. Des transitions paysagères sont également à travailler entre la zone de stationnement VL et bus et entre la zone bus et la route.

Le renforcement de la trame végétale et arborée accompagne l'aménagement du site. Les aires de stationnement sont aménagées selon des principes éco-paysagers (végétalisation, perméabilité).



Exemple d'aménagement des stationnements bus et transitions paysagère avec la zone de stationnement VL – Maître du Rêve





Esquisse issue de l'étude du stationnement et des flux – Maître du Rêve

Qualité environnementale

L'application des principes de bioclimatisme est à rechercher pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels des constructions et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grandes dimensions ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation doit en conséquence porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.



Esquisse issue de l'étude du stationnement et des flux (Maître du Rêve)



Les Baux-de-Provence

OAP N°2 - Sablières

Superficie de l'OAP 1,90 ha



 Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Voie structurante à conforter

 Voie secondaire à créer

 Liaison douce à créer ou conforter

 Croisement de flux à apaiser et sécuriser

 Accès viaire et sens de circulation

 Espace de stationnement VL perméable à créer

 Espace de stationnement bus perméable à créer

Composition paysagère

 Îlot végétal d'essences méditerranéennes à planter

 Haie végétale existante à conforter

 Transition paysagère à assurer

 Perspective visuelle à valoriser

 Espace naturel préservé

 Équipement public mixte (sanitaires et repos pour les autocaristes)