



Communauté de Communes
VALLÉE des BAUX-ALPILLES

Madame PONIATOWSKI
Maire
Hôtel de Ville
29 Rue du Château
13520 Les Baux-de-Provence

Saint Rémy de Provence, le 8 octobre 2025,

Objet : Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme

P.J. : 7

Nos réf. : HC/KB/CG 2025- 1248
Affaire suivie par Corinne GUINTINI

Madame la Maire,

Vous m'avez fait parvenir pour avis le projet de Plan local d'Urbanisme arrêté le 2 juillet 2025 par votre commune et je vous en remercie.

Le projet communal présenté répond aux enjeux du territoire des Alpilles et les orientations et objectifs de votre commune au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'inscrivent dans cette vision :

- conservation du cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental spécifique de la commune, en maîtrisant les activités humaines et touristiques, tout en intégrant une démarche de lutte contre le changement climatique et une gestion anticipée des risques ;
- maintien des espaces agricoles fortement représentés par l'oléiculture et la viticulture, en prenant en compte les enjeux de ressource en eau (gisement alternatif envisagé avec la réutilisation des eaux usées traitées) mais également de gestion du risque incendie (rôle de coupe-feu) ;
- confortement du rôle touristique de la commune à l'échelle des Alpilles et plus largement, via un accompagnement de l'économie locale rurale et touristique encourageant la diversification, l'étalement de la fréquentation sur l'année, le tourisme durable et l'agritourisme ainsi que le développement de logements saisonniers ;
- amélioration des mobilités, organisation et cadrage des flux (création de 2 parkings relais, maillage pour les déplacements doux entre les sites fréquentés) ;
- adaptation du projet démographique à la capacité d'accueil, volonté d'un élargissement de l'offre disponible (notamment quartier du Chevrier), de réhabilitation des logements vacants et d'amélioration du parc existant de logements (rénovation thermique, solaire photovoltaïque ou thermique...).

Après lecture de l'ensemble des pièces, je souhaiterais néanmoins vous faire part de quelques observations en lien avec les compétences portées par la Communauté de communes, et ce afin de coordonner au mieux les différentes politiques publiques en cours et à venir sur le territoire.

Toute correspondance doit-être adressée impersonnellement à Monsieur le Président :

Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles

23 avenue des Joncades Basses – 13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Téléphone 04 90 54 54 20 – Télécopie 04 90 54 54 16 – bienvenue@ccvba.fr

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les autres zones constructibles :

Concernant le secteur des Sablières, la Communauté de commune partage l'intérêt d'un parking relais afin de limiter et organiser les flux hors du rocher des Baux. L'OAP prévoit du stationnement mais également une zone d'accueil pour les chauffeurs de bus et des sanitaires (assainissement non collectif à prévoir). Il est également mentionné un point d'information touristique. Suite à nos récentes discussions, il convient de supprimer cet équipement de l'OAP, d'autres formules pourront être trouvées pour l'information des visiteurs (signalétique, borne d'information, etc.).

Pour l'ensemble des OAP, je vous remercie d'associer la Communauté de communes en amont de la mise en œuvre des opérations visées, notamment afin d'anticiper sur les équipements et réseaux nécessaires ainsi que sur les modalités de collecte des déchets mais également pour les domaines liés à la mobilité ou au tourisme.

Concernant le règlement proposé :

La clarté et la lisibilité du document faciliteront son appropriation par les habitants et les partenaires publics. La présentation du règlement selon une nouvelle armature en trois chapitres thématiques – complétée par des dispositions spécifiques à chaque zone – constitue une évolution notable et pertinente.

Cette structuration en trois volets (éléments patrimoniaux à protéger, protection du patrimoine végétal et paysager, intégration des risques naturels : ruissellement, feu de forêt, mouvements de terrain) offre une lecture cohérente et transversale des enjeux territoriaux. L'intégration des dispositions relatives aux risques naturels directement au sein du règlement traduit une volonté d'en faire un document opérationnel, pleinement en lien avec les spécificités locales et les orientations du PADD.

La partie réglementaire propre à chaque zone est allégée et recentrée sur les prescriptions essentielles, ce qui renforce la compréhension et l'efficacité du document d'urbanisme.

Les observations de la Communauté de communes sont les suivantes :

Dans les dispositions générales, l'article 2.8 précise au point 3 la gestion attendue de l'assainissement pluvial. Il est important de compléter cet article en indiquant que l'infiltration ou la rétention à la parcelle sont à prioriser, conformément à la doctrine DDTM « Principes de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement dans les Bouches du Rhône », relative à la nomenclature 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau (document en annexe).

Le Site Patrimonial Remarquable n'est rappelé que dans les zones spécifiques UA et UB. N'y aurait-il pas intérêt à faire référence au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dans la partie Dispositions communes également ?

En matière d'énergie renouvelable, l'article 1.13 des dispositions générales fait référence à la délibération communale du 14 décembre 2023 prise dans le cadre de la Loi APER mais ne mentionne pas la délibération complémentaire du 18 septembre 2024 précisant que le photovoltaïque n'est autorisé qu'en autoconsommation pour les constructions existantes, et que celui destiné à la revente est interdit.

Concernant l'article 2.9 relatif à la performance énergétique, notamment en 2AU, il serait intéressant pour des projets d'ensemble de prévoir une exigence supplémentaire en termes de sobriété foncière.

Concernant les annexes

Le PLU arrêté ne comporte pas les annexes sanitaires relatives aux déchets. Aussi, il convient d'intégrer dans la partie Annexes sanitaires :

- le règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés mis à jour en juin 2024
- le règlement intérieur des déchèteries de juin 2025
- le règlement de redevance spéciale pour la gestion des déchets assimilés d'octobre 2023

que vous trouverez en pièces jointes.

Je vous adresse également les documents relatifs aux annexes sanitaires Eaux qui ont été modifiés récemment (octobre 2025) suite à certaines erreurs matérielles et qu'il convient de substituer aux documents du dossier d'arrêt de PLU :

- Schéma de distribution de l'eau potable
- Plan de zonage des eaux usées
- Rapport relatif aux eaux pluviales (intégration doctrine DDTM).

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, je vous informe émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune en vous demandant de bien vouloir considérer les observations précitées et sous réserve d'intégrer les annexes sanitaires relatives à la gestion des déchets et de substituer les documents concernant les annexes sur l'eau indiqués ci-avant.

Mes services et moi-même restons à votre entière disposition pour évoquer plus avant ces différents points.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président



Hervé CHERUBINI

