



REÇU LE

13 OCT. 2025

307

Mairie des BAUX de PROVENCE

Direction départementale
des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône

Service Urbanisme Risques/Pôle Aménagement

Affaire suivie par : Laure JOZWIAK/Adrien Porcher

Tél: 04 91 28 41 58

courriel: laure.jozwiak@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 08 OCT. 2025

Le préfet des Bouches-du-Rhône

à

Madame la maire des Baux-de-Provence
Mairie des Baux-de-Provence

Objet : Avis après arrêt sur le Plan local d'urbanisme arrêté le 2 juillet 2025

Réf : transmission du PLU arrêté le 11 juillet 2025

La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Baux-de-Provence a été engagée par la délibération du conseil municipal du 10 juin 2015, complétée le 22 avril 2022.

Par courrier reçu le 11 juillet 2025, vous m'avez notifié le dossier d'élaboration du PLU de la commune arrêté par délibération en date du 2 juillet 2025. L'analyse de votre projet m'amène à attirer votre attention sur les points suivants.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU définit un objectif de consommation d'espaces de 1,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2024-2035. Cet objectif est compatible avec la consommation d'espace passée et la trajectoire du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) définissant une réduction de 54,5 %. Il est vérifié par la consommation d'espace des projets en extension urbaine (0,7 ha pour le vallon de la Fontaine et 0,6 ha pour l'extension de la gendarmerie). Les différentes pièces du PLU pourraient être davantage mises en cohérence afin de justifier le choix de l'objectif du PADD au regard de la consommation passée évaluée par plusieurs méthodes.

Sur l'habitat, le PADD prévoit de « diversifier l'offre et produire des logements répondant aux besoins et capacités des ménages ». Des outils opposables sont attendus dans le PLU pour ré-équilibrer la taille des logements (78 % de logements de 4 pièces et plus). Ainsi l'OAP Chevrier dédiée à la production de logement par densification en zone déjà urbanisée pourrait prévoir de prescrire une répartition des tailles de logement. L'OAP pourrait également préciser des densités minimales attendues sur le schéma de composition et indiquer la production globale de logements, de manière à garantir de manière réglementaire ces intentions figurant aujourd'hui dans le PLU de manière non opposable. L'OAP pourrait enfin préciser la vocation des logements pour répondre à l'objectif du PADD de « développer des logements saisonniers pour satisfaire aux besoins de l'économie locale ».

Le règlement de la zone agricole (A) autorise la création de gîtes ruraux. Or ceux-ci ne peuvent être considérés comme nécessaire à une activité agricole, il s'agit d'une activité commerciale. Afin de conserver cette disposition, le règlement doit autoriser les changements de destination de bâtiment agricole en identifiant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement sur le règlement graphique du PLU.

La directive paysagère des Alpilles (DPA) s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Le projet de PLU apparaît compatible. Cependant, sur les parties les plus remarquables, ie en zonage Npnr, naturel patrimonial remarquable, vous autorisez les extensions du bâti existant dans la limite de 40 m² d'emprise. Or, sans démonstration de l'impact de cette disposition sur les enjeux paysagers, je vous invite à ne pas autoriser les extensions limitées. En effet, la DPA indique : « *Afin de préserver les paysages naturels remarquables, listés et cartographiés, les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu y interdiront les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole. Les constructions pré-existantes (en particulier le petit patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé.* » Le guide technique d'accompagnement précise que « *L'intégrité est définie au regard des objectifs, de ce qui est perçu comme constitutif du paysage et des références architecturales dans les Alpilles* ».

La DPA vise également à « *maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif* », que ce soit le réseau hydrographique et hydraulique (gaudres, canaux d'irrigation...), alignements d'arbres remarquables, patrimoine routier (pierres taillées, ouvrages d'art, parapets...). Le zonage du PLU prend en considération les structures linéaires en oubliant les structures paysagères listées ci-après:

- la ripisylve du gaudre du Trible et les haies tout autour, dans le secteur du mas de Sainte-Berthe, fortement perceptibles du cône de vue du château, qui pourraient être classées en espace boisé classé (EBC) comme l'alignement de Manville.
- certaines haies pourtant répertoriées dans le PVAP¹ du site patrimonial remarquable (cf. p 12 du PVAP), :
 - haie mixte et cyprès de Provence, dans le vallon de la Fontaine (quelques parcelles au nord-ouest et ouest, voie centrale);
 - cyprès de Provence, dans l'enceinte du golf de Manville;
 - cyprès de Provence, dans le secteur des hôtels de Fréchier (hôtel Fabian des Baux, mas de Foucray);

1 plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) des Baux-de-Provence

- haie d'amandiers, dans le domaine du Mas de la Dame, près de la RD5. Ces linéaires de haies sont à ajouter et à classer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- les structures arborées des jardins (essentiellement dans les vallons de la Fontaine, Saint-Martin et de l'Arcoule et le hameau des Lombards), également identifiées dans le PVAP (cf. p 13 du PVAP), et qui sont importantes pour l'ambiance paysagère qui en résulte. Ces structures sont à répertorier au titre du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme".

Le dossier ne présente pas d'orientation et d'aménagement de programmation (OAP) trame verte et bleue, alors que l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme demande de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Une OAP est cependant mentionnée dans l'évaluation environnementale. Il convient de compléter le dossier sur ce qui semble relever d'un oubli ou d'une erreur matérielle.

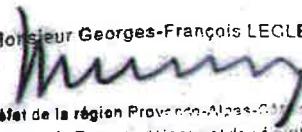
La prise en compte des risques naturels au sein du PLU est satisfaisante. Cependant, si lors de l'élaboration du PLU, une étude hydraulique a permis de caractériser de façon satisfaisante l'aléa inondation, la cartographie intégrée au PLU correspond à un aléa brut. Or, dans la phase d'association de l'Etat, vous avez partagé avec mes services une carte de zonage affinée correspondant au règlement du PLU. Cette cartographie doit figurer dans les planches graphiques opposables du PLU.

Au regard des éléments ci-dessus, j'émets un avis favorable au projet sous réserve de

- supprimer les dispositions relatives aux gîtes ruraux dans les zones A ;
- de supprimer les extensions limitées en Npnr sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'impact paysager ;
- corriger les erreurs matérielles (l'OAP trame verte et bleue présentée dans le rapport de présentation à intégrer de manière opposable et le zonage inondation à intégrer dans les planches graphiques du PLU).

Je vous invite également à compléter le PLU sur le caractère prescriptif de l'OAP Chévrier pour garantir les densités minimum affichées pour la production de logements et sur les structures paysagères retenues par la DPA.

Mes services restant à votre disposition pour vous accompagner et apporter les précisions nécessaires.

Monsieur Georges-François LECLERC

 Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
 Préfet de la Zone du déve. et de la sécurité sud
 Préfet des Etuaches du Rhône