

Analyse technique exhaustive de la compatibilité du PLU des Baux-de-Provence arrêté le 2 juillet 2025 avec la « Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles »

+PJ : Extrait du volet paysager du PVAP

La commune des Baux-de-Provence est une commune exceptionnelle au regard de son patrimoine paysager et architectural. A ce titre, son document d'urbanisme se doit de respecter toutes les protections en vigueur, même si cela peut restreindre les droits à construire ou certains types d'aménagements.

Il est nécessaire de préciser que la position de la DREAL a été assouplie pour cette commune, en particulier sur l'application de la notion de rapport de compatibilité, en acceptant des modifications des zonages de l'étude de transcription de l'orientation 2. La condition *sine qua non* toutefois, c'est que les principes fondamentaux de la Directive paysagère Alpilles soient maintenus et appliqués. **Le présent avis est formulé sur la base de ces postulats.**

1- Les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP):

11- L'OAP n°1 "Les Chevriers" :

Celle-ci prévoit l'urbanisation de la partie nord-ouest de l'oliveraie qui est située en "Paysages naturels remarquables " (PNRem), ainsi que la réalisation d'une piste de ceinture au cœur de la pinède également en PNRem. Sous condition que l'aménagement global prévu améliore la lisibilité de l'existant, que cette voie reste minimalist et que la maison individuelle prévue dans les oliviers s'intègre parfaitement dans le site en adoptant les préconisations faites *in situ* à la commune par l'Architecte des bâtiments de France, cette extension de l'urbanisation pourra être considérée comme une adaptation acceptable des limites des PNRem.

Les préconisations de l'Architecte des bâtiments de France sont les suivantes:

- une seule maison à envisager, en maintenant des proportions de hauteurs R+1: préconisation suivie dans l'OAP;
- ne pas dépasser les deux alignements d'oliviers sur la partie nord du terrain, en maintenant les 3 rangées coté route (parcelle 138).

Sur le dernier point, la zone constructible proposée paraît par conséquent trop large, il conviendrait qu'elle soit plus dans la longueur afin de suivre les courbes de niveau.

12- L'OAP n°2 "Les Sablières" :

Cette OAP prévoit l'aménagement de deux parkings bus et véhicules légers, la construction d'une salle de repos pour les conducteurs des bus, l'aménagement de toilettes, d'un espace de surveillance des parkings, d'un point d'information touristique et de pistes DFCI, sur la partie dégradée. Or, l'intégralité de la zone de l'OAP est située en "Paysages naturels remarquables"(PNRem) normalement inconstructibles. La réunion *in situ* du 10 avril 2025 en présence de l'Architecte des bâtiments de France, de la commune et de la DREAL, avait abouti sur le consensus sur le fait de concevoir une petite construction traditionnelle à l'image des cabanons en pierres qui existent sur certaines parcelles agricoles alentours, d'environ 20 à 30 m² maximum. Cette nouvelle dérogation aux limites des PNRem ne pourra se concevoir qu'à cette condition quantitative (espace très limité)

et qualitative (style architectural). Le point d'information touristique n'est peut-être pas opportun sur cet emplacement le cas échéant. Rien n'est cependant précisé dans le règlement.

Pour une meilleure insertion paysagère, à plusieurs reprises la DREAL avait proposé de renforcer les haies en suivant les trames viaires fortes de la plaine d'Entrequonque, ce qui avait été accepté mais cela n'est pas repris dans le schéma de l'OAP. Il est préconisé de prolonger les haies nord-sud et ne pas trop souligner celles qui ceinturent strictement le projet de parking. De même, les pistes à créer devront être insérées à l'intérieur du périmètre partiellement dégradé et en aucun cas toucher les zones boisées.

L'OAP cite " des logements traversants" et l'implantation des bâtiments" (cf. p 17), ce qui est hors sujet.

Prescriptions quantitatives et qualitatives antérieures à rajouter dans les OAP et/ou dans le règlement.

2-Les zonages:

21- L'orientation 1:

L'intégralité des structures paysagères linéaires concernées par cette orientation réglementaire, a été recensée dans le volet paysager du PVAP du SPR des Baux-de-Provence, puis dans le PVAP lui-même.

Le zonage du PLU prend en considération les structures linéaires protégées suivantes:

- les haies traditionnelles pour la majorité d'entre elles;
- les gaudres et leurs ripisylves;
- les pierres dressées en bordures de routes ;
- les murs et murets en pierres à préserver, y compris ceux à restaurer ;
- l'alignement d'arbre remarquable sur la propriété privée de Manville, qui à l'instar de ce qui a été fait dans les PLU des autres communes, a été classée en EBC (mais contradiction avec le règlement).

Le PLU a toutefois oublié les structures paysagères listées ci-après:

-proposition de classer en EBC 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. En effet, elles sont essentielles dans la structure de ce paysage (cf. Extrait du volet paysager du PVAP ci-joint : p 11 haies de cyprès en bleu clair à classer en EBC et p 12 perception de ces haies).

Si possible à rajouter en "EBC" car ce cône de vue est emblématique.

-les falaises qui ont été identifiées dans le PVAP du SPR (cf. p 15 du PVAP), mais ce n'est pas fondamental pour le PLU ;

-certaines haies pourtant répertoriées dans le PVAP (cf. p 12 du PVAP), n'ont pas été reportées sur le zonage:

- * 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);
- * haie d'amandiers, dans le domaine du Mas de la Dame, près de la RD5.

Linéaires de haies à rajouter 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), qui ont été également identifiées dans le PVAP du SPR (cf. p 13 du PVAP), et qui sont importantes pour l'ambiance paysagère qui en résulte.

A rajouter en "Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme".

22- L'orientation 2:

Comme rappelé antérieurement, certains ajustements des zonages de l'étude de transcription de l'orientation 2 de la Directive paysagère Alpilles peuvent être tolérés, à condition que l'effet cumulatif ne soit pas trop important.

Les zones suivantes diffèrent de l'étude de transcription précitée :

-dans le hameau du Chevrier : nord-ouest de la parcelle 138 en PNRem (oliveraie) transformée en zone constructible UC: cf. remarque sur les OAP;

-dans le vallon Saint Martin: parcelles 114 et 116 en PNRem transformées en zone Nt (hôtel) avec extensions possibles: **adaptation des limites des PNRem considérée comme acceptable** ;

-dans la plaine d'Entrequonque: parcelles 54, 56 et 85 en PNRem transformées en zone Nt (hôtel) avec extensions possibles: **adaptation des limites des PNRem considérée comme acceptable** ;

-dans la plaine d'Entrequonque: parcelles 10, 12, 18, 7 et une partie de la 20 (oliveraies) en PNRem transformées en Acv avec extensions y compris non agricoles et construction de piscines possibles: **adaptation des limites des PNRem non justifiée**.

A remettre en zonage Npnr qui permet des aménagements et extensions liées à une activité agricole le cas échéant;

-dans la plaine d'Entrequonque: parcelle 48 en PNRem, transformée en zone Np constructible : cf. remarque sur les OAP.

Deux zones protégées de la Directive paysagère Alpilles se superposent partiellement dans la plaine d'Entrequonque : le "cône de vue" (CV) et des "Paysages naturels remarquables" (PNRem). C'est la réglementation la plus stricte qui doit s'imposer, à savoir celle des "Paysages naturels remarquables" (interdictions d'inconstructibilité sous conditions), et non celle du cône de vue (pas d'interdictions d'inconstructibilité strictes). Or, contrairement à ce qui a été demandé par la DREAL à plusieurs reprises, le zonage CV a été maintenu.

Ainsi, dans cette surface qui correspond à tout le pourtour du cône de vue, le zonage Ncv doit être reclassé en Npnr (cf. PJ 2 du courrier - carte « Zonages à modifier PLU arrêté » ci-jointe).

Le PLU n'a en outre pas bien retranscrit le cône de vue, en oubliant une partie à l'ouest et à l'est du golf de Manville (parcelles), qui est lui-même également dans le cône de vue (parcelles 17, 18, 20, 15, 16, 96 etc. etc. liste non exhaustive). Il en est de même pour la propriété située sur les parcelles 33, 34 et 35. Ce zonage doit être corrigé, sous peine de durcir les possibilités sur ce secteur (cf. PJ 2 du courrier - carte « Zonages à modifier PLU arrêté » ci-jointe).

Comme cela a été évoqué et argumenté à plusieurs reprises, la possibilité d'extensions de 20% et 100 m² maximum des bâtiments du golf en zone Nt, ne sera a priori pas compatible avec la protection du cône de vue (saturation avec modification de la structure paysagère). En effet, pour rappel, le projet qui a été autorisé par le ministre en charge des sites au titre de la zone de protection, est global et cohérent.

Pour terminer au titre de la transcription de la DPA, en ce qui concerne les zonages, la DREAL recommande de mieux caractériser les zones hôtelières ou autres qui appartiennent à des zones protégées de la DPA, grâce à un indice dédié pour les zones naturelles et agricoles. En effet, à l'instar de ce qui a été fait sur toutes les autres communes du massif des Alpilles, cela assure une traçabilité dans le temps de ces dernières, et une meilleure compréhension. La DREAL propose de modifier les zones Nt en zones NpncT (hôtels en "Paysages naturels construits" - PNC)- ou NcvT (hôtels en "Cône de vue" - CV) selon leur localisation. De même, pour le parking des Sablières, le zonage NcvP est proposé.

3- Le règlement:

31- L'orientation 1:

Le règlement prend relativement bien en compte les structures paysagères linéaires protégées, en les classant via le L.151-19 ou le L.151-23 du CU, malgré quelques confusions entre des haies et des alignements d'arbres, et entre des considérations écologiques et paysagères. Il est par exemple déconseillé dans l'article 2.6 de planter des résineux sans prendre en considération le fait que certaines espèces de conifères sont emblématiques des paysages des Alpilles (le cyprès de Provence en particulier). Proposition de modifier le règlement sur ce point précis.

Deux exceptions à rectifier toutefois:

-dans les dispositions applicables aux haies, il est préconisé "de les maintenir dans la mesure du possible". Or l'esprit de la DPA est plus exigeant puisque le maillage de haies constitue le cadre dans lequel les aménagements et constructions pourront se faire ou non. C'est la définition de structures paysagères emblématiques. Il est donc nécessaire que ces haies soient maintenues, une attaque sanitaire pouvant être l'exception bien sûr. Cette disposition doit donc être plus stricte.

-la commune possède un seul alignement d'arbre remarquable sur la propriété privée de Manville, qui à l'instar de ce qui a été fait dans les PLU des autres communes, doit être classé en EBC, ce que ne stipule pas le règlement.

NB: Il y a une contradiction entre le règlement et le zonage du PLU qui les dessine en EBC.

32- L'orientation 2:

321- Dispositions générales et règles communes :

Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, dont la liste comprend à peu près toutes les constructions possibles sauf les constructions privées et commerciales, ne doivent pas être autorisés dans toutes les zones de manière globale (cf. article 1.3). En effet, la DPA est très claire dans les PNRem et les PNC, pas de nouvelles constructions autre que nécessaires à l'activité agricole. Les équipements qui pourraient éventuellement déroger, doivent rester une exception et non la règle, même sous conditions.

Les articles 1.6 et 1.8 doivent être nuancés en fonction des zones considérées et ne pas concerner *a minima* les PNRem: pas de reconstruction d'une construction ou d'une ruine non agricole.

L'autorisation des piscines dans toutes les zones, n'est pas compatible avec la DPA qui les interdit formellement dans les PNRem.

322-Les zones agricoles:

Il n'y a qu'une seule zone agricole située dans le cône de vue (zone Acv). La DPA est assez souple dans le cône de vue puisqu'elle n'interdit rien *a priori*, à condition que les aménagements soient parfaitement intégrés depuis le point de perception de l'esplanade du château des Baux. Pour ce faire, ils doivent rester modestes, d'où le questionnement et les remarques suivants:

- les extensions des habitations de 30 % avec un maximum de 200 m² ne sont-elles pas excessives?
- les piscines doivent être masquées depuis le château, et de préférence être accolées au bâti plutôt qu'à une distance 10 mètres;
- les aménagements nécessaires aux services publics dûment positionnés et réfléchis.

323- Les zones naturelles:

Plusieurs zonages coexistent: Npnr (en "Paysages naturels remarquables"), Npnc (en "Paysages naturels construits"), Ncv (dans le "Cône de vue"), Np (OAP n°2 dans le cône de vue) et Nt (zones hôtelières dans des PNC ("Paysages naturels construits") et dans le "Cône de vue" (CV). Contrairement à ce qui est écrit dans le listing des zones naturelles, ces zones Nt ne sont pas en "Paysages naturels remarquables" stricts, sinon aucune extension serait possible.

Les éléments suivants du règlement sont incompatibles avec la DPA:

- l'extension mesurée des habitations (ou des annexes) en Npnr, **à supprimer***;
- les piscines en Npnr, **à supprimer**;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics sans restriction en Npnr, **à restreindre**.

*NB: contrairement aux chiffres annoncés lors des réunions qui avoisinaient les 50%, la proportion des constructions en PNRem est de 29% (constructions simultanément en PNRem et CV comprises). Source: Etude de transcription de la DPA de 2013. Si la proportion a augmenté depuis, lesdites constructions sont de fait illégales.

Question-remarque: la surface maximale des piscines de 30 m² en zones Npnc et Ncv n'est-elle pas excessive pour une bonne intégration paysagère, dans un site sensible contraint? Ne pourrait-on pas la réduire?

En conclusion, toutes ces remarques rajoutées les unes aux autres, certaines étant rédhibitoires et d'autres plus incitatives, font qu'en l'état **le PLU arrêté le 2 juillet 2025, ne peut pas être considéré comme compatible avec la Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles.**