

Acte à classer

BS-2025-09

1

En préparation

2

En attente retour
Préfecture

3

> AR reçu <

4

Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2025-10-09T11-56-15.01 (MI264417891)

Identifiant unique de l'acte : 013-251302014-20250930-BS-2025-09-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Aménagement Durable du Territoire, Urbanisme, et Paysage.
Avis du Parc sur le PLU des Baux de Provence après arrêt

Date de décision : 30/09/2025



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [BS-2025-09.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Annexe_Avis_PLU_Baux_de_Provence.PDF](#) Type PJ : 21_DA - Décision arrêtant le projet

Classer

Annuler

Préparé

Date 09/10/25 à 11:34

Par PASCAL SAUTECOEUR Catherine

Transmis

Date 09/10/25 à 11:56

Par PASCAL SAUTECOEUR Catherine

Accusé de réception

Date 09/10/25 à 12:00



Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional des Alpilles

DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL

SEANCE DU MARDI 30 SEPTEMBRE 2025

Le mardi trente septembre de l'année deux mille vingt-cinq à seize heures, le Bureau Syndical du Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional des Alpilles dûment convoqué, s'est réuni dans la salle Jean Blanc de la Mairie de Saint Martin de Crau, sous la présidence de Jean MANGION, Président du Parc naturel régional des Alpilles, et Maire de Saint Etienne du Grès.

ETAIENT PRESENTS A LA TABLE DES VOTANTS :

Jean MANGION – Maire de Saint Etienne du Grès, Marie-Pierre CALLET – Conseillère départementale, Laurent GESLIN – Maire de Mas Blanc des Alpilles, Marc FUSAT – Adjoint au Maire de Maussane les Alpilles, Arnold MARTIN – Conseiller municipal de Saint Rémy de Provence, et Benoît HERTZ – Conseiller municipal de Fontvieille.

ETAIENT EGALEMENT PRESENTS DANS LA SALLE MAIS NON VOTANTS :

Julie BAYEUL – Adjointe au Maire de Mas Blanc des Alpilles et Elue en charge de la thématique « Education à l'Environnement et au Territoire », Claude SANCHEZ – Adjoint au Maire de Saint Etienne du Grès et Président de la Commission « Communication », Jean-Michel PERTUIT - Adjoint au Maire d'Aureille et Elu en charge de la thématique « Fréquentation des Espaces Naturels et Activités de Pleine Nature », Nathalie SAUTTER – Directrice du PNR des Alpilles, Laurent FILIPOZZI – Chargé de mission « Energie, Eau, Air, Déchets » du PNR des Alpilles, Anne-Catherine PRIVAT-MADELIN – Chargée de mission « Aménagement Durable du Territoire, Urbanisme, Paysage » du PNR des Alpilles, et Catherine PASCAL-SAUTEBOEUR – Assistante de direction du PNR des Alpilles.

DELIBERATION N° BS-2025-09

Objet : AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE / URBANISME / PAYSAGE : Avis du Parc sur le PLU des Baux-de-Provence

Monsieur le Président expose :

- Que le Comité syndical du 15 juin 2016 a adopté un dispositif interne permettant au Parc de remplir ses obligations réglementaires d'avis donnés sur les PLU et les SCOT, en particulier.
- Que ce dispositif repose sur la création d'une commission de travail ad hoc « PLU » composée des élus en charge des thématiques du Parc dont le rôle est de préparer l'avis formel du Bureau syndical sur les PLU, d'accompagner les Communes dans leurs démarches, d'assurer la prise en compte des orientations et objectifs de la charte dans les documents de planification territoriale.
- Que le Parc a été saisi pour avis sur l'élaboration du PLU des Baux-de-Provence, document a été arrêté en Conseil municipal du 2 juillet 2025. Que la commission PLU du Parc s'est réunie le 25 septembre 2025 en présence des élus de la commune, sur la base de la note technique d'analyse de compatibilité à la charte produite par les services.
- Que les échanges ont donné lieu à une proposition d'avis de la commission PLU au Bureau syndical mettant l'accent sur quelques points de vigilance, et préconisant également des améliorations, reformulations ou précisions.
- Que de manière générale, il est essentiel pour la commune de disposer d'un PLU pour gérer son territoire.
- Que la note technique, en annexe de cette délibération fait état de points positifs concernant :
 - La réduction de la consommation foncière pour la construction, qui s'inscrit dans une logique de sobriété et de préservation des espaces naturels et agricoles.
 - L'intégration des éléments de patrimoine et de la Trame Verte et Bleue (TVB) avec une prise en compte des continuités écologiques et des paysages emblématiques de la commune.
 - La volonté de simplification du document visant à faciliter son appropriation par les élus, les services instructeurs et les pétitionnaires.
- Qu'il a été mis en évidence les points de vigilances suivants, argumentés par la note technique en pièce jointe à cette délibération :
 - Le risque de difficulté de compréhension par les pétitionnaires et d'instruction par la mairie, en raison d'incohérences d'articulation et de rédaction entre les différents documents du PLU.
 - Une atténuation des ambitions au niveau réglementaire, qui se manifeste par des formulations trop souples et des dérogations répétées, éloignant le PLU des objectifs fixés par la charte du Parc.
 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) éloignées des attentes, qui auraient dû illustrer clairement la volonté politique de la commune sur la qualité des aménagements et la prise en compte des nombreux travaux préparatoires.
- Que ceci exposé, il est demandé au Bureau Syndical de bien vouloir se prononcer.

Le Bureau Syndical,

Ouï l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Décide :

➤ **De donner un avis favorable avec des réserves portant sur les améliorations suivantes :**

- Clarifier le règlement : Harmoniser les prescriptions, systématiser les renvois vers les annexes et les servitudes, et supprimer les flous juridiques :
 - Joindre un document récapitulatif zone par zone, ou systématiser les renvois vers les annexes, les servitudes applicables, en ce qui concerne le SPR, la DPA, les risques incendie en particulier et les autres titres du règlement, en ce qui concerne les clôtures.
 - Reprendre la rédaction sur les articles 1 et 2 sur ce qui est autorisé sous condition (et en spécifiant dans l'article 1, que tout est interdit sauf ce qui est autorisé).

- Réécrire les règles relatives aux prescriptions relatives aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général, en les adaptant à la zone concernée (U, N ou A, en SPR ou non), actuellement absentes, hétérogènes entre elles, ou difficilement compréhensibles tant pour le pétitionnaire que pour l'instructeur, pouvant conduire à des interprétations divergentes et à des risques contentieux. Les Equipements d'intérêt général ou collectif pouvant être portés par des privés devront être soit interdits soit encadrés strictement.
- Renforcer les OAP : Intégrer les éléments de conclusion des études existantes (évaluations environnementales, circulation et stationnement avec les liaisons douce set le projet de navette, diagnostic paysage du SPR...), prévoir des prescriptions écologiques engagées, et garantir la mixité sociale et fonctionnelle.
 - Recontextualiser avec exhaustivité la multiplicité des enjeux (écologiques, paysagers, risques, vie de village/fréquentation touristique), intégrer les conclusions des études réalisées sur le stationnement et la circulation pour Sablières et l'histoire socio-démographique pour Chevrier. Conditionner l'ouverture du Parking des Sablières au remplissage effectif du Parking du Mas de Faune et à la saisonnalité. Intégrer la notion de réversibilité de ce parking pour une remise éventuelle en état naturel.
 - Exposer globalement les ambitions politiques sur les 2 secteurs : l'exigence de démocratie participative pour le « mieux vivre ensemble » et de vitalité de quartier pour le secteur Chevrier, et l'exigence de réversibilité et d'empreinte minimum aux Sablières, assorties d'exigences écologiques en termes de ressources naturelles et en termes de performance environnementale des bâtiments projetés pour les deux secteurs d'OAP.
 - Reprendre textes et cartes pour corriger les erreurs (supprimer l'idée de logements traversants aux Sablières) et encadrer par les textes des attendus ambitieux en s'inspirant de la charte du Parc.
- Décliner correctement la portée des ambitions dans la partie réglementaire : Remplacer les formulations trop souples par des obligations, notamment en matière de performance énergétique, de gestion de l'eau et de biodiversité.
 - Reprendre les recommandations du Parc pour aller vers des formulations plus volontaires et inciter davantage les pétitionnaires à favoriser la perméabilité des aménagements, la préservation des haies en particulier cartographiées, la transparence des clôtures, le respect a minima des principes de bioclimatisme.
 - Réviser les périmètres Nt pour les recentrer sur les besoins réels des hôtels, en évitant les extensions inutiles sur des espaces sensibles, justifier le caractère exceptionnel de ces secteurs lié à la singularité d'une nature habitée aux Baux et en précisant entre autres dans le règlement que le zonage Nt ne s'applique qu'aux établissements hôteliers, et non aux autres formes d'hébergement touristique.
 - Compléter le règlement sur la zone UC, plus précisément sur le tissu urbain existant concernant les extensions, les clôtures, les équipements, les portails, les rénovations, etc.
 - Nuancer la vision traditionnelle de l'architecture en autorisant exceptionnellement pour des projets encadrés (notamment saisonniers ou temporaires comme à Sablières) des matériaux écologiques, et des bâtiments légers, réversibles, modulables, intégrés et performants d'un point de vue environnemental.

➤ **De donner pouvoir au Président de signer toute pièce utile à la bonne exécution de la présente décision.**





ANALYSE DU PROJET DE PLU DES BAUX DE PROVENCE POUR COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

Sept 2025

Qui	Equipe Parc, Commission PLU / commune des Baux de Provence : Anne Poniatowski, Jean-Benoît Hugues, Michel Belguiral, Jean Mangion, Pascale Licari, Séverine Doucet, BE Planed, Nathalie Sautter, Laurent Filipozzi, Basile Dubois, Anne-Catherine Privat-Madelin
objectifs	Analyse technique du document d'urbanisme revue après échanges en commission PLU, en vue de l'avis formel du Parc à donner en Bureau syndical

CONTEXTE

Le Parc est saisi pour avis sur l'élaboration du PLU des Baux-de-Provence. Le document a été arrêté en Conseil municipal du 2 juillet 2025. La commission PLU du Parc n'a pas pu se réunir avant arrêt. Néanmoins de nombreuses rencontres se sont tenues sur les aspects réglementaires et sur les ambitions politiques de ce document de planification. Cette note a donc pour vocation de permettre à la commission de proposer un avis après arrêt au bureau syndical du parc.

L'analyse technique repose sur une grille de lecture et d'évaluation de compatibilité à la charte qui permet de croiser les enjeux et les critères de prise en compte des objectifs de la charte ; ce travail a conduit à soulever des questionnements support d'échange de la commission PLU.

Ont été relevés les points de vigilance que le Parc souhaite porter à connaissance de la commune sur les choix opérés au travers du PLU en matière d'aménagement du territoire au regard du projet de développement durable du Parc naturel régional des Alpilles, la charte, auquel adhère chacune des communes du territoire et notamment celle des Baux de Provence.

SYNTHESE DE LA NOTE TECHNIQUE POUR LA COMMISSION

Les plus de ce projet de PLU :

La réduction de la consommation foncière pour la construction, qui s'inscrit dans une logique de sobriété et de préservation des espaces naturels et agricoles.

L'intégration des éléments de patrimoine et de la Trame Verte et Bleue (TVB) avec une prise en compte des continuités écologiques et des paysages emblématiques de la commune.

La volonté de simplification du document visant à faciliter son appropriation par les élus, les services instructeurs et les pétitionnaires.

Des points de vigilance sur :

Le risque de difficulté de compréhension par les pétitionnaires et d'instruction par la mairie, en raison d'incohérences d'articulation et de rédaction entre les différents documents du PLU.

Une atténuation des ambitions au niveau réglementaire, qui se manifeste par des formulations trop souples et des dérogations répétées, éloignant le PLU des objectifs fixés par la charte du Parc.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) éloignées des attentes, qui auraient dû illustrer clairement la volonté politique de la commune sur la qualité des aménagements et la prise en compte des nombreux travaux préparatoires.

La commission réunie le 25 septembre 2025 a mis l'accent sur les points soulevés par l'équipe du Parc. Il en est ressortit les éléments suivants.

Remarques et analyse de portée générale

Un PLU nécessaire pour la commune des Baux-de-Provence

Il est important de souligner l'urgence pour la commune de disposer d'un PLU opérationnel. En effet, les Baux-de-Provence sont soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis plusieurs années, ce qui limite considérablement la capacité de la commune à maîtriser son développement et à répondre aux fortes pressions de fréquentation touristique. Après une longue période de travail, aboutir à un document d'urbanisme de qualité est donc une nécessité pour piloter une stratégie de planification cohérente, conciliant projets de développement, gestion de la fréquentation touristique et préservation des richesses naturelles, paysagères et patrimoniales de la commune.

Cette version du PLU marque une nette amélioration par rapport aux propositions précédentes, notamment en matière de sobriété foncière et de prise en compte des qualités du site des Baux.

Vers la sobriété foncière et la prise en compte des qualités du site des Baux

Le projet de PLU affiche un véritable effort de sobriété foncière, avec une consommation d'espace prévue raisonnable et proche de l'enveloppe urbaine existante. Cette approche est conforme aux objectifs de la charte du Parc, qui encourage la limitation de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

La quasi-totalité de la commune des Baux-de-Provence est classée en réservoir de biodiversité dans la TVB de la charte du Parc. Le projet de PLU prend en compte les éléments les plus importants de la Trame Verte et Bleue, notamment les haies, les cours d'eau et les continuités des espaces naturels. Le règlement graphique intègre bien les enjeux du territoire, en restant vertueux du point de vue de la consommation foncière, de la qualité patrimoniale, écologique et paysagère, ainsi que de la valorisation des usages, notamment agricoles.

Cependant, quelques bémols subsistent sur ces aspects, comme détaillé dans les paragraphes suivants.

Un PLU simplifié... mais source de confusions

Le projet de PLU tend vers une réelle simplification, ayant pour but de faciliter son appropriation et sa compréhension d'ensemble. À première vue, la lecture s'en trouve effectivement plus agréable. Néanmoins, lorsque l'on entre dans le détail, la rédaction donne lieu à des difficultés d'interprétation, tant pour les services instructeurs que pour les pétitionnaires. Si la simplification du règlement est bienvenue et facilite l'appropriation de l'outil au premier abord. Cependant, celle-ci conduit par la suite à des difficultés de compréhension, notamment en raison de deux problèmes majeurs :

Articulation peu apparente entre les documents qui s'imposent

Bien que la volonté de faciliter la lecture du document soit louable, la recherche des éléments relatifs aux différents zonages du PLU devient complexe, les informations étant dispersées dans les différents « titres » et les pièces annexes. Il est à craindre qu'en termes d'instruction comme de compréhension pour le pétitionnaire, cette rédaction ne soit pas des plus accessibles.

Par exemple, les renvois vers les servitudes (PVAP/SPR) ou les annexes (aléas, risques incendie) ne sont pas systématiques ni suffisamment explicites. Ainsi, en zone U, la présence du SPR est mentionnée, mais pas en zone Acv, alors que ce secteur est tout aussi sensible. De même, les prescriptions relatives aux équipements publics

ou d'intérêt général varient selon les zones, sans logique apparente, ce qui peut générer des interprétations erronées. Les clôtures sont réglementées dans le titre 1 mais pas dans les zonages.

- Il serait utile de joindre un document récapitulatif zone par zone, ou de systématiser les renvois vers les annexes et les servitudes applicables, afin de faciliter l'accès et la compréhension des enjeux et obligations.

Rédaction de certains articles peu compréhensibles

Le règlement présente dans l'article 1 les constructions interdites, et dans l'article 2 celles qui sont autorisées sous condition. De fait, les types de constructions non évoquées semblent autorisés sans condition, ce qui crée un flou juridique préjudiciable à la sécurité des instructions.

On trouve dans le règlement, selon les chapitres, des rédactions hétérogènes sur des sujets communs. Par exemple, les prescriptions relatives aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général ne sont pas claires et diffèrent selon les titres et les zones du règlement. En zone UA, il est indiqué que « les règles contenues dans le règlement ne sont pas applicables aux EPCIIG, sous réserve que leur implantation ne puisse être envisagée ailleurs et que leur construction fasse l'objet d'une analyse paysagère et d'une bonne intégration architecturale ». En revanche, en zone UB et UC, les équipements ne sont pas évoqués, ce qui laisse supposer qu'ils sont autorisés sans condition. En zone Ug, ils semblent interdits sauf pour les bureaux et l'administration, tandis qu'en zone A et N, ils sont autorisés sous condition d'intégration et s'il est démontré qu'aucune autre alternative n'est possible. Cette disparité de traitement peut conduire à des interprétations divergentes et à des risques contentieux.

- Il est donc nécessaire de reprendre la rédaction pour garantir une cohérence d'ensemble, tant d'un point de vue général que selon le zonage, et pour faciliter le travail de l'instructeur sur les usages interdits et autorisés, et sur les équipements (de manière harmonisée entre les zonages et les enjeux qui y sont associés)

Des prescriptions réglementaires qui s'éloignent des ambitions initiales

Dans le rapport de présentation, pour justifier de la bonne articulation du projet avec la charte du Parc, il est notamment indiqué que « les constructions nouvelles devront correspondre aux principes bioclimatiques », « développer un maillage de déplacements doux entre les sites fréquentés », ou encore que « les nouveaux bâtiments devront répondre à des exigences de performances énergétiques par les OAP et le règlement ». Or, dans le règlement comme dans les OAP, la portée de ces engagements est très atténuée par une sémantique plus proche des termes « favoriser », « privilégier », ou encore des dérogations répétées (« sauf », « sous réserves des contraintes », « si possible »...).

La forêt : un enjeu inégalement traduit dans le règlement

Le règlement devrait être plus détaillé sur la vocation et la stratégie que la commune souhaite engager pour sa politique forestière. Le diagnostic et le PADD présentent le contexte, les enjeux et les objectifs de préservation de la forêt baussenque, mais le règlement délaisse toute cette partie et ne retranstcrit la « forêt » que sous l'angle « risque incendie ». De manière générale, le règlement devrait encourager

- L'usage de techniques et modes de construction plus durables en bois local.
- La fixation d'objectifs de performances énergétiques ambitieux, en incitant l'utilisation des énergies renouvelables, notamment la filière bois énergie.
- La valorisation des performances en matière de construction bois (charpente, bardage, menuiseries...), si possible récolté et transformé localement, avec la certification Bois des Alpes ou pin d'Alep.
- La diversification des sources d'énergie avec le bois énergie local et les réseaux de chaleur urbains.

Or, le règlement et les OAP ne font pas apparaître de prescriptions relatives : À la valorisation forestière, à l'intégration de la qualité paysagère pour les travaux qui s'avéreraient utiles, notamment pour gérer le risque incendie, à l'exploitation de la forêt (avec des zones dédiées).

La valorisation de la ressource forestière n'est pas non plus encouragée, notamment par le fait que le règlement semble interdire toute construction bois et n'encourage pas aux équipements de chauffage collectif type réseau chaud/froid (ex. : chaufferie bois dans les OAP).

La prise en compte du risque incendie : une intégration qui pourrait être plus fine

Les documents fournissent un cadre pour la prise en compte du risque incendie dans les documents d'urbanisme. Parmi ces documents, on trouve sur le territoire des Alpilles :

Certains des documents relatifs à la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) sont référencés dans le diagnostic, mais leur intégration comme orientation stratégique dans le PADD est faible, ce qui engendre une vision assez sommaire du risque incendie dans le règlement, notamment dans la première partie de l'article.

Bien que les annexes présentent les plans de zonage du risque, il aurait été plus facile de croiser en amont les zonages du PLU avec ceux des aléas, afin de faciliter la lecture et l'instruction. La prise en compte du risque en lien avec des projets d'aménagement aurait pu faire l'objet de zones F1p. Dans la traduction en zone F1 et F2, la notion de « projet » n'apparaît pas, ce qui pourrait empêcher, par exemple, des projets pastoraux.

- La référence aux documents relatifs au feu de forêt et aux risques devront être systématique, et les OAP à minima devraient reprendre les ambitions liée à la valorisation de la ressource.

La vocation des terres agricoles : une diversification à encadrer

Si la vocation des terres à être cultivées est bien apparente, notamment grâce à une réelle volonté de sobriété foncière et de lutte contre le mitage, la problématique de la diversification reste sensible.

En zone agricole, l'aménagement des gîtes ruraux est permis et encadré dans le PLU à l'intérieur des bâtiments existants. Règlementairement, les bâtiments à usage agricole (et non d'habitation) doivent pour cela faire l'objet d'un inventaire dans le PLU pour pouvoir bénéficier d'un changement de destination. Ce n'est visiblement pas la volonté de la commune comme évoqué en séance.

- Il faudra préciser clairement dans le règlement qu'il s'agit bien d'autoriser les gîtes dans les bâtiments qui ont déjà une vocation d'habitation uniquement.

Le volet Eau : des formulations à renforcer

Au niveau du règlement, il est à noter un élément qui pourrait être amélioré : Article 2.8, paragraphe 3 (Assainissement des eaux pluviales) : « Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées... » Le terme « préconisées » devrait être remplacé par « obligatoires ». D'une manière générale, le PLU montre une direction positive vers une gestion de l'eau au plus près de son origine. Cependant, dans le règlement, des formulations plus volontaires auraient été préférables pour inciter davantage les pétitionnaires à favoriser la perméabilité des aménagements, améliorant ainsi l'infiltration des eaux et la recharge des nappes.

Exemple : Dans l'article 2.6, il est indiqué que « les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) seront limitées ». Le terme « limitées » est hautement interprétable, aucune quantité n'étant précisée. Cette imprécision se retrouve aussi dans l'OAP du Chevrier.

Le volet Énergies : des objectifs à préciser

Au niveau du règlement, il est à noter un élément qui pourrait être amélioré : Article 2.9 : Il conviendrait de compléter le terme « panneaux photovoltaïques » par « et panneaux solaires thermiques », qui peuvent aussi s'installer en toiture et qui, du fait de leur non-mention, échappent actuellement à ce règlement.

Globalement, dans le règlement, d'un point de vue énergétique, les principes du bioclimatisme devraient constituer une base du règlement, afin de permettre une meilleure adaptation du bâti aux effets du changement climatique. La performance énergétique des bâtiments constitue également une clé pour l'atténuation du changement climatique, qu'il conviendrait de pousser plus avant.

Le règlement comme les OAP restent très timides sur ces objectifs, qui sont pourtant affichés dans le PADD et les justifications du rapport de présentation.

- La rédaction des articles du règlement devrait être plus engageante et précisée au regard des recommandations ci-dessus

Paysage et qualité de l'urbanisme :

Des avancées, mais des limites

L'enjeu des haies est bien pris en compte, en particulier au travers de l'utilisation de l'article 151-23 et de sa traduction cartographique. Cependant, dans le règlement, bien que celui-ci affiche globalement leur protection, il peut paraître finalement assez permissif, notamment en zone U et AU, et au-delà des contraintes sanitaires. Une liste de dérogations est présentée, dont : « la vocation boisée des linéaires de haies identifiés devra être maintenue dans la mesure du possible ; elles pourront être maintenues (à prioriser) ou déplacées et replantées ».

L'enjeu des clôtures n'est pas moins important, dans la mesure où celles-ci participent grandement à la qualité des paysages urbains ou naturels habités, comme c'est le cas aux Baux-de-Provence. Hormis sur la hauteur et sur les finitions, elles ne sont pas encadrées en zone U et AU. Certes, les projets sont soumis dans certaines zones au PVAP et à l'avis de l'ABF, mais il aurait été utile et pédagogique d'orienter les conditions de mise en œuvre de ces clôtures et portails : matériaux, coloris, en fonction du degré d'urbanité, de densité du secteur (du mur maçonner, bahut vers la clôture type « mouton » grise et souple, doublée de végétation). Les portails devraient également être un minimum encadrés en lien avec les clôtures.

- Le règlement devrait être précisé en ce sens

La DPA a été globalement transcrise et traduite et a fait l'objet de nombreux échanges techniques. Un réel effort d'intégration dans le PLU a été fait même si pour des raisons d'équité territoriale il faut relever des libertés prises au regard des autorisations sur les piscines Npren et quelques décalages de zonages, laissés à l'appréciation de la DREAL.

Le zonage Nt (Naturel Touristique) s'apparente à une forme de pastillage, mais permet de prendre en compte les besoins fonctionnels des structures hôtelières dans un environnement protégé. Les possibilités d'évolution, bien que marginales, ne sont pas contestées en soi, à condition que les outils mobilisés soient adaptés et que les projets respectent les objectifs de préservation du site. Ces dispositions appellent néanmoins certaines interrogations :

Les zonages Nt semblent trop étendus au regard des surfaces actuellement bâties, et ce, sur des espaces initialement classés en Paysages Naturels Remarquables ou en cônes de vue. Il apparaît nécessaire de cibler et réduire ces périmètres pour limiter l'impact sur les paysages et les milieux naturels.

- Ce zonage, qui s'apparente à un STECAL, doit être justifié sur son caractère exceptionnel, lié à la singularité « d'une campagne habitée » aux Baux, et ne doit profiter qu'aux hôtels, et non à des gîtes ou chambres d'hôtes, dont la pérennité est plus incertaine et le nombre déjà élevé dans cette commune très touristique.

Le Golf des Baux a bénéficié d'un accompagnement important pour son développement. La possibilité qui lui est accordée d'une extension jusqu'à 100 m² n'apparaît pas complètement justifiée aujourd'hui, au regard des enjeux de sobriété foncière et de préservation des paysages. Néanmoins le PLU ne peut prendre en compte l'historique des permis et il est prévu, comme évoqué en séance que les droits à construire dans ce cadre très précis se limiteront pour toutes les structures hôtelières à 100m² en prolongement de l'existant uniquement.

- Pour garantir la cohérence du PLU avec les objectifs de la charte du Parc, il est essentiel de : Réviser les périmètres Nt pour les recentrer sur les besoins réels des hôtels, en évitant les extensions inutiles sur des espaces sensibles et de préciser dans le règlement que le zonage Nt ne s'applique qu'aux établissements hôteliers, et non aux autres formes d'hébergement touristique et l'expliquer dans les justifications.

Zone UC et OAP Chevrier : un encadrement insuffisant et une confusion à lever

La zone UC correspond à l'OAP Chevrier. Elle n'est règlementée que sur les destinations interdites, tandis que les constructions et extensions ne sont pas encadrées, sauf par une formulation « standard » renvoyant vers l'OAP Chevrier et l'ABF pour les nouvelles constructions.

Or, il peut y avoir confusion entre : L'opération d'urbanisme de renouvellement urbain prévue uniquement au sud de l'OAP, qui correspondra à une opération accompagnée par la mairie, ET le reste de la zone, déjà habitée au nord, où des évolutions pourraient survenir (extensions, clôtures, équipements, portails, rénovations, etc.) dans le tissu existant.

- Il conviendra donc : Soit de revoir le périmètre de l'OAP, et de réglementer le reste de la zone dans une logique de cohérence d'ensemble, soit de développer l'OAP Chevrier actuelle en faisant clairement la distinction entre la partie future (sud) et la partie actuelle (nord). Cette OAP mériterait par ailleurs d'être améliorée, notamment pour renforcer les exigences en matière d'intégration paysagère, de biodiversité et de performance environnementale.

Une vision traditionnelle de l'architecture qui pourrait être nuancée

En zones A et N, y compris dans les OAP, il est attendu « des constructions établies dans le style architectural traditionnel local », avec « des couvertures en tuiles rondes de pays patinées ».

Si cette volonté de conserver l'image de carte postale des Baux est compréhensible, elle peut limiter les projets de qualité, notamment ceux utilisant des matériaux écologiques ou légers (bois, structures temporaires, etc.). Cette vision traditionnelle, bien que légitime, peut être discutable : Au regard des savoir-faire actuels (ex. : utilisation de matériaux modernes comme le parpaing, aujourd'hui courants) et pour des projets spécifiques (bâtiments d'exploitation, sylvopastoralisme, équipements saisonniers), qui pourraient être conçus avec une approche paysagère et architecturale de qualité, compatible avec l'existant et l'esprit des lieux.

Une réflexion collective sur ce sujet a été partagée et peut donner lieu à une ouverture à encadrer au regard du caractère très spécifique des Baux afin de concilier préservation du patrimoine et adaptation aux besoins contemporains dans une logique de valorisation de la ressource, d'intégration et d'exemplarité écologique.

Des OAP finalement décevantes par rapport aux attentes

Les OAP auraient dû traduire des ambitions à la hauteur de la qualité et du rayonnement des Baux. À juste titre, les deux OAP suscitaient beaucoup d'attentes, l'une comme l'autre étant très sensibles et croisant de nombreux enjeux, tant du point de vue fonctionnel, social et économique que de la préservation de ce paysage exceptionnel, doublé de spécificités écologiques qui lui sont liées.

L'exercice de passer de la stratégie à l'opérationnel est en effet périlleux, et demande à la fois d'être précis dans les objectifs, mais souple pour accueillir des projets plus vertueux que ceux imaginés. C'est tout l'enjeu des OAP et la difficulté qui incombe à la mairie et au bureau d'études.

OAP des Sablières : des manques majeurs

L'OAP des Sablières concentre les manques observés en matière d'articulation et de capitalisation des travaux et études réalisées sur la commune, de prise en compte de la fréquentation et de la nécessité d'une meilleure qualité d'accueil des visiteurs, d'intégration des enjeux écologiques sous toutes leurs formes, et des mobilités.

La qualité écologique semble sous-évaluée dans l'étude environnementale, puisque le secteur est qualifié de médiocre au regard de la qualité de ses habitats dans l'évaluation environnementale. La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) réalisée dans l'étude environnementale, s'appuyant sur ces conclusions, aboutit donc à des enjeux faibles ou nuls pour ce qui est de réduire ou d'éviter. Ces résultats sont très discutables et devront être confirmés, précisés ou infirmés par une étude d'incidence, d'autant que le Document d'Objectifs (DOCOB) fait état ici d'espèces protégées. En effet, le secteur est favorable à plusieurs espèces de passereaux, grands rapaces et insectivores cavicoles, ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 « Les Alpilles ». La commune des Baux accueille plusieurs espèces de chauves-souris, qui peuvent utiliser le secteur comme territoire de chasse. Le secteur est également favorable au lézard ocellé, à la couleuvre de Montpellier et à diverses espèces d'amphibiens. Un aménagement de la zone pourrait entraîner une destruction d'un habitat de reproduction/d'alimentation pour ces espèces. Une évaluation environnementale et une étude d'incidence seraient nécessaires avant d'envisager tout aménagement de la zone en parking. Selon l'arrêté n°2013123-0002 du 3 mai 2013, toutes les aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs doivent être soumis à une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Il est important de souligner que les espèces de milieux ouverts, telles que celles identifiées dans le secteur à enjeux, ont des besoins écologiques spécifiques qui diffèrent de ceux des espèces forestières. Les anciennes carrières peuvent offrir des conditions écologiques particulières qui favorisent la présence de certaines espèces, notamment reptiles, insectes et oiseaux. Ce milieu ouvert, caractérisé par des sols nus et une végétation rudérale, crée des habitats diversifiés. La qualification de « médiocre » ne reflète donc pas nécessairement la valeur écologique réelle de l'habitat. Des observations indiquent la présence du Rollier d'Europe et de l'Engoulevent dans les vignes proches du secteur des Sablières. Les inventaires Silène mentionnent également la Chevêche d'Athéna dans des pelouses sèches et le Rollier d'Europe dans l'espace arbustif des Sablières. Ces données montrent que le secteur des Sablières est utilisé par des espèces sensibles et soulignent la nécessité d'inventaires plus détaillés pour évaluer les enjeux spécifiques du site. Il est donc essentiel de ne pas minimiser cet enjeu, et d'intégrer dans l'OAP l'importance de la biodiversité dans ce site, avec le paysage, en prévoyant dès cette étape des études d'incidences fiables et neutres, débouchant sur des prescriptions claires pour concilier accueil temporaire et protection des espèces et des habitats.

Le document présente les grandes orientations et objectifs de manière très générale, avec des approximations, des biais et des erreurs à corriger. Par exemple, le texte prévoit des logements traversants, ce qui semble être une coquille, malheureuse dans ce site particulièrement sensible et qui a fait l'objet de nombreuses discussions.

En prévoyant une construction traditionnelle de type Mazet, l'OAP peut se priver d'une construction démontable, plus adaptée à un équipement temporaire. Cette direction empêche toute volonté de tendre vers un équipement démontable, ou léger, non artificialisant. Bien que cela puisse être un choix concerté et justifié, la problématique générale mérite d'être exposée.

L'étude circulation/stationnement n'est pas citée (juste dans les sources des photographies présentées), et les décisions prises à l'issue de cette démarche n'apparaissent pas, alors qu'elles sont les conditions essentielles au déploiement d'un parking dans ce site. La réversibilité de l'équipement devrait être clairement énoncée – à ce stade, la pérennité du parking n'est pas garantie. La question des réseaux n'est pas évoquée dans le document. Les voies d'accès et les cheminements doivent être calibrés en fonction des flux attendus/espérés. Dans le document et en particulier dans le plan d'ensemble, la présence d'une desserte par navette n'est pas mentionnée, de même que le(s) cheminement(s) doux permettant de rejoindre la route des oliviers et les cheminements sécurisés de bord de route départementale. L'OAP aurait pu être complétée par des emplacements réservés pour les mobilités actives, afin de rejoindre les autres sites fréquentés comme annoncé dans les justifications.

De ce fait, on s'éloigne des ambitions affichées dans le rapport de présentation.

- Il est attendu une reprise de cette OAP reprenant les conditions de déploiement d'un parking dans ce site (après dépassement des capacités d'accueil du Parking du Mas de Faune, et pour les quelques jours dans l'année durant lesquelles les demandes dépassent les offres en stationnement, la mise en place de navettes et de liaisons douces), la mise en évidence des enjeux à leur juste mesure et la qualité des aménagements espérée par tous.

L'accompagnement dans une démarche type « Grand Site » est toujours d'actualité pour le PNRA, pour une prise en compte globale de la question de la fréquentation touristique au regard de la fragilité du site (Charte p.182 – mesure 2.3.3) : « Initier une démarche de labellisation de type Grand Site de France autour de la commune des Baux-de-Provence en lien avec les communes des Baux, de St Rémy de Provence, Fontvieille, Paradou et Maussane pour une gestion durable des flux, de la fréquentation touristique et la valorisation de ces paysages emblématiques (...) ». Il ne s'agit pas ici de viser le label mais bien la démarche, qui doit partir de la commune des Baux pour intégrer les communes environnantes.

OAP Chevrier : un manque d'ambition sociale et écologique

L'OAP Chevrier concentre les manques d'ambitions et de précision observées sur l'aspect cohérence des politiques d'urbanisme durable et de transition écologique et sociale. Le site correspond à une réserve urbaine, située dans un hameau en plein espace naturel. La zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe dans un secteur à enjeu écologique fort pour le Grand-duc d'Europe, une espèce prioritaire identifiée dans le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des Alpilles. Cette espèce sédentaire est présente toute l'année et particulièrement sensible au dérangement durant sa période de reproduction, qui s'étend de janvier à mi-juin. Il est donc impératif de programmer les futurs travaux entre mi-juin et décembre, afin de limiter les risques de perturbation. La partie ouest du site est classée en corridor écologique et la partie est en réservoir de biodiversité au titre de la Trame verte et bleue. L'OAP devrait prévoir de conserver les arbres existants afin de préserver la continuité du corridor écologique et de s'assurer de la parfaite perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune (petits mammifères, reptiles), de préférence sous forme de haies végétales.

La conservation de la chênaie existante en tant que bassin de rétention est présentée comme « souhaitable » ; le terme « indispensable » semble plus approprié. De plus, une ligne indique : « 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 ». Ce point est à compléter par « et en prévoyant la perméabilité des aménagements pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie ».

La rédaction des textes et des légendes reste très vague et approximative, tandis que le plan, qu'il est normal de ne pas trop préciser, affiche des principes risquant de produire le contraire de ce que recherche la commune. Par exemple : Le plan présente des liaisons douces hyper-localisées et en déconnexion des autres sites touristiques. Le principe de conforter un axe structurant, dans une logique très routière de « bouclage viaire » et associé à un affichage de voie « douce », pourrait en termes opérationnels conduire à un élargissement de la voie, non souhaité à notre connaissance par la mairie, et contraire à l'ambiance du site.

Sur les modes d'urbanisation de cette OAP, qui apparaît comme étant à ce jour la seule réserve foncière pour assurer un renouvellement de population, les objectifs auraient pu être plus précis et plus vertueux en matière de qualité urbaine et en termes de programmation.

La centralité imaginée à cette même entrée ne semble pas vraiment qualifiée et semble osciller entre une vocation d'espaces publics de rencontre et une vocation de parking, qui serait très dommageable, en tant que signal, pour l'image d'entrée de quartier, qui se veut villageois.

Enfin, le règlement interdit l'installation de commerce. Pourtant, l'ouverture commerciale d'un local pourrait être intéressante pour assurer la mixité fonctionnelle de la zone, et sans doute répondre à la fois à des enjeux de vitalité de quartier (éviter le principe de quartier dortoir) et des enjeux de réduction des déplacements automobiles (épicerie, boulangerie).

- L'échange en commission a montré la nécessité de reprendre la rédaction de l'OAP afin de coller davantage à la vision politique des élus de la commune sur ce site en évoquant en préambule la volonté de travailler avec les habitants du quartier pour dessiner ensemble le devenir de celui-ci. Il est attendu donc que les objectifs politiques et les moyens envisagés pour y parvenir (la démarche) dans le document soient développés clairement, afin de garantir l'ambition globale tout en laissant de la souplesse pour permettre un projet exemplaire non connu à ce jour.