

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PROJET
DE PLU DE LA COMMUNE DES BAUX DE PROVENCE**

DU 3 NOVEMBRE AU 15 DECEMBRE 2025



Le château des Baux

PREMIERE PARTIE - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
NOURDINE ASSAS

**Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille
n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I/ PREAMBULE.....	4
I.1 Contexte territorial et administratif de la commune des Baux-de-Provence	
I.2 Généralités sur le projet	
I.3 Modalités de la concertation publique – Historique des réunions publiques	
II/ CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
II.1 Objet de l'enquête	
II.2 Cadre juridique	
II.3 Désignation du commissaire enquêteur	
III/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
III.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête.	
III.2 Durée de l'enquête	
III.3 Modalités d'information du public	
III.4 Réunion avec le porteur du projet	
III.5 Visite des lieux	
III.6 Permanences du commissaire enquêteur	
III.7 Climat général de l'enquête	
IV/ DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
IV.1 Contenu du dossier	
IV.2 Analyse des pièces constitutives du dossier de PLU	
V/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	16
V.1 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
V.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA	
VI/ OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	18
VI.1 Registre et contributions	
VI.2 Synthèse des observations-remarques-contributions	
VI.3 Analyse détaillée des observations – PV de synthèse	
VII/ ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DES BAUX DE PROVENCE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES DU PORTEUR DU PROJET.....	25
LISTE DES ANNEXES.....	33

I/ PREAMBULE

I.1 Contexte territorial et administratif de la commune

Situés dans le département des Bouches-du-Rhône, les Baux-de-Provence se nichent au cœur des Alpilles, là où les corniches affrontent par leur verticalité l'ouverture vers les basses terres de Maussane-les-Alpilles/Paradou, le Rocher avançant en proue au-dessus du sillon des vallons et de la plaine d'Entreconque où dominent la vigne et l'olivier. La commune des Baux-de-Provence fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA) qui compte 10 communes et 27 836 habitants en 2019.



La CCVBA a élaboré un Schéma de Développement Economique pour les années 2015-2020 et mis en place un Schéma de mutualisation des services (délibération du 15 décembre 2015).

La commune fait aussi partie du Pays d'Arles véritable « poumon vert du département » qui regroupe près de 160 000 habitants sur un territoire de 220 000 hectares, dont 60 % situés dans les Parcs naturels régionaux de Camargue et des Alpilles.

Les Baux sont aussi compris dans le SRADDET PACA (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) arrêté le 15 octobre 2019. Ce schéma stratégique fixe des objectifs sur plusieurs thématiques comme l'égalité entre les territoires, le développement, l'environnement, les transports, la lutte contre le changement climatique, la restauration de la biodiversité, l'économie ou le désenclavement des territoires ruraux.

I.2 Généralités sur le projet

Le projet de Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence a pour objectif principal de doter la commune d'un document d'urbanisme adapté à un territoire d'exception, caractérisé par un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable et par une forte attractivité touristique.

Il vise à **maîtriser strictement le développement urbain**, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en assurant la **préservation des paysages emblématiques du massif des**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alpilles et du cadre de vie communal. Le PLU affirme une volonté de protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des structures paysagères et des vues remarquables.

Le document s'attache également à encadrer les évolutions du bâti existant et les projets ponctuels, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'assurer leur **insertion paysagère et architecturale** et leur compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans l'ensemble, le projet de PLU traduit une démarche de **développement mesuré et maîtrisé**, privilégiant la préservation du patrimoine et des paysages tout en répondant de manière encadrée aux besoins communaux.

Il a pour objectif de définir les règles d'utilisation des sols et les orientations d'aménagement de la commune pour les années à venir, dans un contexte territorial et paysager exceptionnel, au cœur du massif des Alpilles.

La commune se caractérise par un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable, ainsi que par une forte attractivité touristique. Le PLU vise avant tout à **préservé durablement ce cadre exceptionnel**, tout en permettant une évolution mesurée et maîtrisée du territoire. Les possibilités de construction nouvelle sont strictement encadrées afin d'éviter toute urbanisation excessive ou diffuse. Le PLU prend également en compte les **enjeux environnementaux**, notamment la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages, dans le respect des documents de protection et de planification applicables au territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations communales, qui sont ensuite traduites dans le règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Ces dernières précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs afin de garantir la qualité des projets et leur bonne intégration paysagère et environnementale.

Dans son ensemble, le projet de PLU traduit une volonté de **développement maîtrisé et respectueux du territoire**, visant à concilier protection du cadre de vie, valorisation du patrimoine et réponse encadrée aux besoins communaux, dans un souci de durabilité et d'intérêt général.

I.3 Modalités de la concertation publique – Historique des réunions publiques

Les choix ont été présentés et discutés avec les acteurs locaux et le public, notamment lors de réunions publiques et de débats en conseil municipal. Cette démarche participative vise à assurer la transparence et l'adhésion collective au projet.

1. Réunions publiques et présentation du projet

- Une réunion publique a été organisée le 27 avril 2023 pour présenter le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aux habitants et aux acteurs locaux. Cette réunion a permis d'exposer les grandes orientations du PLU et de recueillir les premières réactions du public.

- Une seconde réunion publique s'est tenue le 4 mars 2025 pour présenter la stratégie globale d'aménagement à horizon 12 ans, ainsi que les choix retenus pour le PLU. Cette réunion a été l'occasion de partager les avancées du projet et d'échanger avec les participants.

2. Concertation avec les personnes publiques associées

- Le projet a été présenté aux personnes publiques associées (DDTM, Pays d'Arles, Conseil Départemental, Chambre d'agriculture, SDIS, etc.) lors de réunions dédiées, notamment le 27 avril 2023. Ces échanges ont permis d'intégrer les avis et recommandations des institutions concernées dans l'élaboration du PLU.

3. Débat en conseil municipal

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Le PADD a fait l'objet d'un débat en séance du Conseil Municipal du 18 juillet 2023, où les élus ont discuté et validé les deux grandes orientations du projet : la préservation du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique.

4. Objectifs de la concertation

- Assurer la transparence du processus d'élaboration du PLU.
- Recueillir les avis et suggestions des habitants, des acteurs socio-économiques et des institutions.

- Favoriser l'adhésion collective au projet et garantir sa légitimité.

En résumé, la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence a été menée à travers des réunions publiques, des échanges avec les institutions et un débat en conseil municipal, visant à intégrer les attentes locales et à assurer la cohérence du projet avec les enjeux du territoire.

I.4 Détails sur les retours ou les ajustements issus de cette concertation

Les retours et ajustements issus de la concertation autour du PLU des Baux-de-Provence (2023-2025) s'articulent autour des éléments suivants :

1. Modalités de la concertation

- Plusieurs canaux ont été ouverts pour recueillir les avis : réunions publiques (notamment les 27 avril 2023 et 4 mars 2025), information dans le bulletin municipal, sur le site internet et les réseaux sociaux, ainsi qu'un espace dédié en ligne pour consulter les documents et poser des questions ou faire des propositions par mail ou courrier

- La mairie a mis en place un registre numérique et physique pour recueillir les remarques et suggestions tout au long de la démarche.

2. Principaux retours et ajustements

- **Préservation du patrimoine et des paysages** : Les habitants et acteurs locaux ont insisté sur la nécessité de renforcer la protection des paysages emblématiques des Alpilles et du bâti traditionnel. Cela a conduit à des ajustements dans le zonage et les règles d'urbanisme pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et favoriser l'intégration paysagère

- **Adaptation au changement climatique** : Les retours ont souligné l'importance de mieux prendre en compte les risques naturels (inondations, incendies) et la nécessité de végétaliser les espaces publics. Ces remarques ont été intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation, avec une attention particulière portée sur la gestion de l'eau et la prévention des risques

- **Modération de la consommation d'espaces** : La concertation a confirmé la volonté de limiter l'étalement urbain et de privilégier la densification douce, notamment dans les hameaux existants. Cela s'est traduit par des règles plus strictes en zone naturelle et agricole

- **Création du Site Patrimonial Remarquable** : La procédure du PLU a été suspendue en 2024 pour permettre l'approbation du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), en réponse aux attentes fortes exprimées lors de la concertation.

Les effets du classement au titre du SPR :

- Obligation d'une prise en compte dans la définition des documents d'urbanisme ;
- Expertise de l'architecte et avis conforme des Bâtiments de France pour les

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

travaux sur les immeubles situés dans le périmètre du SPR ;

- Possibilité d'avantages fiscaux et d'aide pour les travaux.

Le SPR classé par arrêté du 5 juillet 2019 a le caractère d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Son Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (**PVAP**) approuvé par délibération du conseil municipal du 4 décembre 2024 le complète et s'impose au PLU.

3. Bilan et suite donnée

Après trois ans de travail et de concertation, le projet de PLU a été arrêté par délibération du 2 juillet 2025, intégrant les ajustements issus des échanges avec le public, l'État et les acteurs locaux.

En résumé, la concertation a permis d'affiner le projet pour mieux répondre aux attentes locales en matière de préservation du patrimoine, d'adaptation climatique et de sobriété foncière. Les ajustements ont été intégrés dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

La commune s'est particulièrement investie dans cette procédure de concertation obligatoire, et a mis en œuvre les moyens nécessaires : pour donner à ses administrés une information continue, détaillée et transparente pour leur permettre de s'exprimer.

II/ CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune des **Baux-de-Provence**, arrêté par délibération du Conseil municipal. L'enquête publique a pour objet :

- d'informer le public sur le contenu du projet de PLU ;
- de recueillir les observations et propositions du public ;
- d'éclairer l'autorité compétente avant l'approbation du document.

II.2 Cadre juridique

L'enquête publique est conduite conformément notamment aux dispositions :

- du Code de l'urbanisme (articles L.153-19 et suivants) ;
- du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants)
- de l'arrêté municipal **2025-40** prescrivant l'enquête publique.

II.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° **E25000099/13** de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille en date du 13 octobre, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

III/. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal **2025- 40** en date du **14 octobre 2025** de **madame le Maire des Baux de Provence**.

III.2 Durée de l'enquête

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée du 3 novembre au 15 décembre 2025 inclus, soit une durée de 44 jours consécutifs. Au départ, l'enquête devait se terminer le 3 décembre 2025 mais par prévenance, suite à une erreur matérielle dans l'adresse mail de la commune indiquée dans l'avis d'enquête publique, j'ai décidé de prolonger la durée de l'enquête publique de 10 jours, à savoir jusqu'au lundi 15 décembre à 16h00 (premier jour ouvré). Le Tribunal a été averti de cette prolongation par e-mail le 3 décembre 2025.

III.3 Modalités d'information du public

L'information du public a été assurée par :

- affichage en mairie et sur les lieux habituels ;
- publication d'avis dans la presse locale ;
- publication de l'avis de prolongation de l'enquête publique
- publication sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du dossier en mairie et sous forme dématérialisée.

III.4 Réunions avec le porteur du projet

Le 3 novembre 2025, une réunion a été organisée avec le porteur de projet dans la salle du conseil municipal de la mairie des Baux de Provence. Etaient présents lors de cette réunion : Mme Poniatowski maire des Baux, madame Doucet responsable aménagement, M. Belguiral adjoint urbanisme et travaux et M. Quairrel directeur des services.

Lors de cette réunion nous avons abordé les différents thèmes de ce projet de PLU et notamment le projet de l'OAP du Chevrier très controversé et contesté par les associations « collectif du Chevrier » et « ligue de défense des Alpilles - LDA ».

Le 12 janvier 2026 de 14h à 15h30, une réunion a été organisée par le porteur du projet lors de la remise du mémoire en réponse au PV de synthèse transmis le 22 décembre 2025 par voie électronique. Nous avons abordé les différentes réponses de la commune aux avis des PPA et aux doléances du public et notamment le problème de l'OAP du Chevrier.

III.5 Visite des lieux

Il n'y a pas eu de visite de la commune, lors du rendez-vous préparatoire du 3/11/2025. Nous avons par contre fait une visite rapide de la route de Carita qui dessert le lotissement du Chevrier avec madame Doucet et M. Quairrel le 24 novembre 2025 après la troisième permanence.

Toutefois, le commissaire enquêteur a été convié par l'association **Collectif du Chevrier** représentée par Mrs. Lecocq et Papachristou à visiter le secteur du Chevrier et notamment l'OAP (visite du Tennis et des places de parking actuelles) prévue par la commune, le 27 novembre 2025 de 10h30 à 12h30. Cela a également été l'occasion de rencontrer de nombreux riverains concernés par cette OAP. Nous avons visité le secteur de l'ancienne maison de retraite ainsi que le parking créé illégalement d'après le collectif du Chevrier (action en justice en cours Cf. contributions de M. Bisch) et le projet futur d'accès à ce parking entre deux parcelles d'oliviers classées ; on constate une pente assez raide de ce futur accès. Nous avons pu constater que ce secteur était situé en pleine zone forestière encerclé de pins.

III.6 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairie des Baux-de-Provence aux dates et horaires suivants :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dates	Lieu	Horaires
Mercredi 5 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Vendredi 14 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Lundi 24 novembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00
Mercredi 3 décembre 2025	Mairie salle du conseil municipal	09h00 - 12h00

III.7 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en de très bonnes conditions d'organisation et d'accueil de la part de la commune des Baux de Provence siège de l'enquête (Salle du conseil municipal).

Il n'a pas été relevé d'évènement ou attitude particulière pendant la durée de l'enquête.

L'accueil en Mairie a été courtois, il en est de même pour le public concerné par l'enquête.

IV. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

IV.1 Contenu du dossier

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique est constitué de l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les orientations d'aménagement et les règles d'utilisation des sols sur le territoire communal, dans un contexte marqué par de fortes contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales.

Le dossier mis à disposition du public comprenait notamment :

- les rapports de présentation ainsi que le résumé non technique ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le règlement écrit et graphique ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les Annexes ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale.

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce centrale du dossier. Il comprend :

- **Un diagnostic territorial** détaillé portant sur :
 - la situation géographique et paysagère de la commune,
 - le cadre patrimonial exceptionnel (Site Patrimonial Remarquable, paysages remarquables),
 - les données démographiques, économiques et touristiques,
 - l'occupation du sol et le bâti existant,
 - les réseaux, déplacements et stationnement,
 - les risques naturels, notamment le risque incendie et les risques hydrauliques.
- **Une analyse de l'état initial de l'environnement**, intégrant :
 - les milieux naturels et agricoles,
 - la biodiversité,
 - les continuités écologiques,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- les zones à enjeux environnementaux forts.
- **La justification des choix retenus :**
 - zonage,
 - règlement,
 - orientations d'aménagement,
 - au regard des objectifs de protection du site, de maîtrise de l'urbanisation et de développement communal.

Le rapport de présentation expose également la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SCoT, PNR, Directive Paysagère).

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les **orientations générales du projet communal**, sans valeur réglementaire directe, mais servant de cadre de cohérence à l'ensemble du PLU.

Il s'articule autour de grands axes, notamment :

- la préservation du patrimoine paysager et architectural,
- la maîtrise de l'urbanisation et de la fréquentation touristique,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- l'amélioration du cadre de vie et des déplacements,
- la valorisation du bâti existant.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP traduisent spatialement et opérationnellement certaines orientations du PADD. Elles concernent des secteurs spécifiques identifiés comme à enjeux, notamment :

- des secteurs d'habitat,
- des secteurs soumis à des contraintes particulières (paysage, accès, risques),
- des secteurs nécessitant une approche globale d'aménagement.

Les OAP définissent :

- les principes d'organisation spatiale,
- les modalités de desserte,
- les intentions paysagères,
- les objectifs de densité et de programmation.

4) Le règlement écrit

Le règlement écrit constitue la **partie opposable** du PLU. Il fixe, pour chaque zone et sous-zone les règles relatives à :

- l'usage des sols,
- l'implantation des constructions,
- la hauteur,
- l'emprise au sol,
- l'aspect extérieur,
- le stationnement,
- les conditions de desserte.

Il est structuré par zones (urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A, naturelles N) et doit assurer la cohérence avec le PADD et les protections patrimoniales existantes.

5) Les documents graphiques (zonage)

Les documents graphiques précisent :

- le découpage du territoire communal en zones (U, AU, A, N),
- les sous-secteurs spécifiques,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- les périmètres de protection,
- les emplacements réservés,
- les servitudes d'utilité publique.

Ils permettent une lecture spatiale des choix du PLU et de leur application sur le territoire.

6) Les annexes

Le dossier comprend également un ensemble d'annexes réglementaires, parmi lesquelles :

- les **servitudes d'utilité publique**,
- les plans des réseaux (eau, assainissement),
- les documents relatifs aux risques naturels,
- les documents liés aux protections patrimoniales,
- les éléments de compatibilité avec les documents de rang supérieur.

7) L'évaluation environnementale

Compte tenu des enjeux environnementaux du territoire, le dossier intègre une **évaluation environnementale** analysant :

- les incidences du PLU sur l'environnement,
- les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation,
- les effets cumulés des orientations d'aménagement.

→CONCLUSION : le dossier soumis à l'enquête publique est **formellement complet**, structuré conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il présente l'ensemble des pièces nécessaires à l'information du public et à l'appréciation des choix d'aménagement proposés pour la commune des Baux-de-Provence, dans un contexte de fortes contraintes patrimoniales et environnementales.

IV.2 Analyse des pièces constitutives du dossier de PLU

1- Analyse du rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce centrale du dossier de PLU. Il présente un **diagnostic territorial approfondi**, couvrant les dimensions géographiques, paysagères, patrimoniales, démographiques, économiques et environnementales de la commune.

Le diagnostic met correctement en évidence :

- le caractère **exceptionnel et fortement contraint** du territoire,
- la présence de multiples protections (SPR, Directive Paysagère, PNR),
- les enjeux liés à la pression touristique,
- les risques naturels, en particulier le **risque incendie**.

L'état initial de l'environnement est globalement complet et bien documenté. Toutefois, plusieurs choix opérés dans le zonage et certaines OAP apparaissent **insuffisamment justifiés** au regard des contraintes identifiées dans le diagnostic, notamment :

- la traduction opérationnelle du risque incendie,
- la cohérence entre les enjeux paysagers identifiés et certaines possibilités d'urbanisation.

2- Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD expose les orientations générales du projet communal à moyen et long terme et affiche des objectifs clairs et cohérents :

- préservation du patrimoine paysager et architectural,
- maîtrise du développement urbain,
- priorité donnée à la réhabilitation du bâti existant,
- encadrement du développement touristique,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- protection des espaces naturels et agricoles.

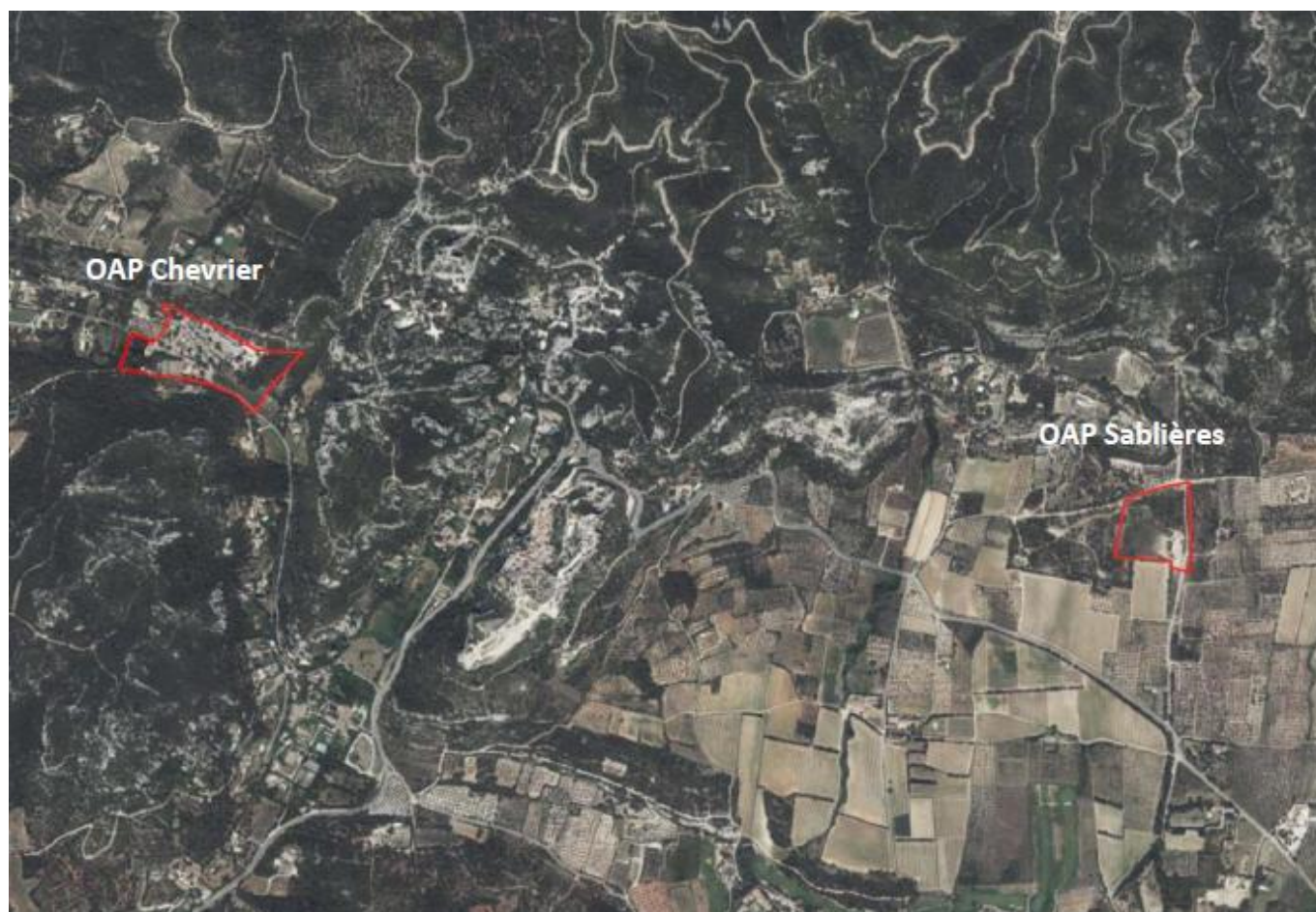
Certaines orientations restent formulées de manière générale et peuvent donner lieu à des **interprétations divergentes** lors de leur traduction réglementaire.

3- Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à décliner de manière opérationnelle certaines orientations du PADD sur des secteurs identifiés comme stratégiques.

Les OAP présentent une intention de maîtrise de l'aménagement, avec :

- des principes d'organisation spatiale,
- des orientations en matière de desserte,
- des objectifs de programmation.



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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/ OAP Chevrier

Mixte



2/ OAP Sablières

Stationnement



L'OAP Chevrier soulève néanmoins des interrogations quant :

- à leur **compatibilité avec les contraintes patrimoniales et paysagères**,
- à la **prise en compte effective des risques naturels et plus particulièrement le risque incendie**,
- à la **cohérence entre les objectifs affichés et les capacités réelles de desserte, de stationnement et de défendabilité**.

4- Analyse du règlement écrit

Le règlement écrit constitue la **partie opposable** du PLU.

Le règlement est structuré conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et couvre l'ensemble des zones du territoire communal.

Il est toutefois relevé :

- une **hétérogénéité du niveau de précision** entre certaines zones,
- des règles parfois générales dans des secteurs à forts enjeux patrimoniaux,
- des formulations pouvant laisser place à des interprétations divergentes.

Dans un territoire aussi contraint, cette imprécision relative peut constituer un **facteur de vulnérabilité juridique**.

5- Analyse des documents graphiques (zonage)

Les documents graphiques traduisent spatialement les choix du PLU.

Le zonage permet une lecture claire de l'organisation générale du territoire et distingue correctement les grandes catégories de zones.

Certaines limites de zones interrogent au regard :

- des contraintes paysagères,
- des risques naturels,
- de la cohérence avec les orientations du PADD.

Des classements en zones urbaines ou à urbaniser peuvent apparaître en **tension avec les enjeux identifiés** dans le diagnostic.

6- Analyse des annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilité publique, les documents relatifs aux réseaux, aux risques et aux protections patrimoniales. Les annexes sont complètes et conformes aux exigences réglementaires. Elles permettent une information satisfaisante du public.

7- Analyse de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles du PLU sur l'environnement.

Elle identifie correctement les principaux enjeux environnementaux et présente des mesures d'évitement et de réduction.

La traduction concrète de ces mesures dans les règles opposables du PLU pourrait être **plus explicitement démontrée**.

Conclusion générale de l'analyse du dossier

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique est **formellement complet et conforme** aux exigences du Code de l'urbanisme. Il traduit une réelle volonté de préserver un territoire exceptionnel.

Cependant, certaines pièces — en particulier les OAP, le règlement et le zonage — présentent des **points de fragilité**, liés à la difficulté de concilier projet de développement et contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales fortes.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DU DOSSIER ET DU REGISTRE

- A l'expiration du délai de l'enquête :

Le 15 décembre 2025 à 16h00. Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur et lui a été remis par la commune des Baux de Provence.

- Après la clôture de l'enquête :

Le 22 décembre 2025 : remise du « Procès verbal des observations du public et du commissaire enquêteur reçues durant la période de l'enquête » par voie électronique via le serveur « Gros-Fichiers » transmis à Mme Doucet.

Le rapport de l'enquête publique, le procès verbal synthétique, les conclusions et l'avis motivé (présentées sous forme séparée), ainsi que le dossier d'annexes, ont été établis par le commissaire enquêteur une semaine après les délais impartis (un mois après la clôture de l'enquête soit le 15 janvier 2026). Le porteur de projet a demandé au commissaire enquêteur un délai supplémentaire pour lui remettre son mémoire en réponse. Ce mémoire en réponse devait être remis au commissaire enquêteur 15 jours après le PV de synthèse des observations c'est-à-dire le 5 janvier ; cependant, étant donnée la période de fêtes de fin d'année, nous avons décidé d'un commun accord avec la commune de reporter la date de remise du mémoire en réponse au 12 janvier 2026.

Le 21 janvier 2026, J'ai transmis :

- L'ensemble du rapport et des conclusions que j'ai établi à l'issue de l'enquête publique sous forme numérique à la Mairie des Baux de Provence (transfert du rapport, des annexes et des conclusions réalisé via la plateforme « Gros fichiers »)

- Une copie du rapport et des conclusions (format papier et numérique –clé USB) ont été remis au Tribunal Administratif de Marseille, accompagné du décompte d'honoraires du commissaire enquêteur.



V. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ont exprimé **des avis globalement favorables**, assortis de remarques et recommandations visant à affiner le projet de Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence. Les observations portent principalement sur la préservation du patrimoine naturel et bâti, la protection des espaces agricoles et la cohérence avec les documents supra-communaux (Charte du PNR des Alpilles, SRADDET, SCoT, etc.). Les principaux thèmes abordés concernent :

- la protection du paysage et du patrimoine,
- la préservation agricole et la maîtrise de la consommation foncière,
- l'intégration des contraintes environnementales et des risques naturels,
- la cohérence territoriale avec les politiques régionales et intercommunales.

V.1 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence traduisent une **vigilance particulièrement renforcée**, justifiée par le caractère exceptionnel du territoire communal, situé au cœur du massif des Alpilles et soumis à de nombreuses protections paysagères, environnementales et patrimoniales.

Les PPA (PNRA, PETR, services de l'État, MRAe, chambres consulaires) ont rendu des **avis centrés sur la protection du patrimoine, la compatibilité avec la Charte du Parc, et l'évaluation environnementale**

- AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)

La DDTM reconnaît la qualité globale de la démarche communale et la volonté affirmée de maîtrise de l'urbanisation. Elle attire toutefois l'attention de la commune sur la **nécessité de sécuriser juridiquement le document**, en particulier au regard de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux et les servitudes existantes.

Elle souligne notamment l'importance :

- de mieux encadrer certaines possibilités de construction en zones naturelles et agricoles
- de justifier précisément les choix de zonage
- d'assurer une cohérence effective entre le PADD, les OAP et le Règlement.

- AVIS DE LA DREAL

L'avis de la DREAL, accompagné d'une analyse technique approfondie, constitue un **avis structurant** pour l'appréciation du projet de PLU. Il rappelle que la commune des Baux-de-Provence est soumise à la **Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles**, dont les principes fondamentaux doivent être strictement respectés.

La DREAL considère qu'**en l'état**, le PLU arrêté ne peut être regardé comme compatible avec cette directive. Elle identifie **plusieurs insuffisances substantielles, portant notamment sur** :

- certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont l'OAP dite « Chevrier », dont le niveau de définition et d'encadrement est jugé insuffisant au regard de leur localisation en secteurs à forte sensibilité paysagère ;
- des choix de zonage ne garantissant pas une protection suffisante des paysages et des vues remarquables ;
- des dispositions réglementaires autorisant des extensions ou des aménagements incompatibles avec les principes de protection applicables.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La DREAL estime que l'effet cumulatif de ces insuffisances est de nature à **fragiliser gravement le PLU et appelle à des corrections substantielles.**

- AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

Le Parc naturel régional des Alpilles partage une analyse exigeante, cohérente avec celle de la DREAL. Il reconnaît la volonté de la commune de préserver son cadre paysager, mais considère que certaines dispositions du PLU restent **INSUFFISAMMENT PROTECTRICES.**

Le Parc souligne en particulier :

- la nécessité de renforcer la protection des paysages, des vues et des structures paysagères emblématiques ;
- l'importance d'un encadrement plus strict des secteurs à projet, notamment au travers des OAP ;
- la cohérence indispensable entre le PLU et les objectifs de la charte du Parc.

Cet avis appelle à des ajustements significatifs afin de garantir la compatibilité du document avec les objectifs de préservation portés à l'échelle du massif des Alpilles

- AVIS DU BUREAU SYNDICAL DU PETR DU PAYS D'ARLES

Le Bureau syndical du PETR du Pays d'Arles émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU arrêté. Il souligne la bonne prise en compte des orientations supra-communales et la volonté affichée par la commune de maîtriser son développement urbain dans un contexte territorial et paysager sensible. Toutefois, cet avis s'accompagne de remarques portant notamment sur :

- la nécessaire cohérence du PLU avec les documents de planification à l'échelle du territoire du Pays d'Arles ;
- l'attention à porter à la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la lisibilité et la cohérence globale du document, en particulier entre le PADD, le règlement et les OAP.

Ces observations visent à sécuriser le document et à en garantir la pleine compatibilité avec les orientations territoriales portées par le PETR.

- AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX-ALPILLES (CCVBA)

La Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU arrêté. Elle reconnaît la qualité générale du document et sa prise en compte des enjeux propres au territoire communautaire, notamment en matière de protection des paysages, de maîtrise de l'urbanisation et de valorisation du cadre de vie.

L'avis comporte néanmoins plusieurs observations, portant principalement sur :

- la cohérence du projet communal avec les compétences et projets intercommunaux ;
- la prise en compte des mobilités, des déplacements et des conditions de desserte ;
- l'articulation entre le PLU et les politiques communautaires, notamment en matière d'aménagement et de développement local.

Ces remarques s'inscrivent dans une logique d'amélioration et de coordination intercommunale du document d'urbanisme.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La CDPENAF porte une attention particulière aux dispositions du PLU ayant un impact sur les **espaces agricoles, naturels et forestiers**. Elle émet un avis qui, tout en reconnaissant les efforts de la commune pour limiter l'urbanisation, formule des **observations de vigilance**.

La commission insiste notamment sur :

- la nécessité de préserver strictement les terres agricoles et les espaces naturels ;
- la limitation de la consommation foncière ;
- l'encadrement rigoureux des secteurs susceptibles d'accueillir des projets nouveaux ;
- la justification précise des choix de zonage et des orientations d'aménagement.

Ces observations traduisent une exigence renforcée de protection des espaces agricoles et naturels, conforme aux missions de la CDPENAF.

V.2 Appréciations du commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Le commissaire enquêteur constate que les avis des Personnes Publiques Associées convergent vers une **appréciation globalement favorable du projet de PLU**, tout en soulignant la nécessité de renforcer certains points afin d'en assurer la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique.

Si la démarche communale est globalement reconnue, plusieurs avis, et en particulier celui de la **DREAL**, soulignent des **insuffisances substantielles affectant certaines OAP**, des choix de zonage et des dispositions réglementaires, susceptibles de fragiliser la compatibilité du PLU avec les protections en vigueur. Ces constats justifient pleinement la nécessité de corrections avant l'approbation du document. Les réserves formulées sur cette orientation d'aménagement s'inscrivent ainsi dans le prolongement logique et cohérent des observations exprimées par les Personnes Publiques Associées, visant à garantir la compatibilité du PLU avec les exigences de protection paysagère, environnementale et patrimoniale applicables au territoire des Baux-de-Provence.

Nous verrons au chapitre **VII-1** les réponses de la commune aux avis de ces PPA

VI. OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

VI.1 Registre et contributions

Les observations ont été recueillies :

- sur le registre papier mis à disposition en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur ;
- par voie électronique.

Au total, 28 contributions /observations ont été enregistrées.

VI.2 Synthèse des observations-remarques-doléances

Les observations du public portent principalement sur les thèmes suivants, caractéristiques du territoire communal des Baux-de-Provence :

- le zonage et le classement des parcelles ;
- la constructibilité
- la protection des paysages et du patrimoine ;
- les risques et sécurité incendie;
- la circulation et le stationnement ;
- les activités agricoles.

VI.3 Analyse détaillée des observations

L'enquête a totalisé 28 contributions. La commune des Baux de Provence a fait le choix de ne pas

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

utiliser de registre dématérialisé. A ce titre, comme indiqué dans l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public a pu déposer ses contributions selon 3 modes :

- Sur le Registre papier avec documents remis en mains propres, en Mairie – salle du conseil municipal
- Par courrier électronique (Mails)
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, en Mairie des Baux de Provence

Au terme des 44 jours d'enquête, le dossier du projet d'élaboration du PLU de la commune des Baux de Provence a été consulté sur le lieu d'enquête par environ une dizaine de personnes lors des 4 permanences. Nous n'avons pas de visibilité concernant le nombre de personnes ayant téléchargé le dossier soumis à enquête sur le site internet de la mairie.

Le dépôt de contributions s'est effectué tout au long de l'enquête publique avec des pics de dépôt à chacune des permanences soit en mains propres soit par courrier électronique après discussion avec le commissaire leur demandant de fournir les documents complémentaires nécessaires pour une meilleure compréhension et un meilleur traitement de leurs doléances.

Sur les 28 contributions, la répartition est la suivante :

Provenance	Nombre
Documents remis durant les 4 permanences	13 documents remis en mains propres
Mails (Annexes numérotées de 14 à 25)	12 mails reçus avec plusieurs documents en pièces jointes.
Registre	15 personnes ont déposé des observations

Les sujets de préoccupation ont principalement concernés l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » et de manière décroissante : les demandes de changement de zonage, le règlement concernant les piscines, les surfaces possibles d'extension de bâtiments, et la rénovation de bâtisses anciennes...

ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE ET DES COURRIERS ELECTRONIQUES

Avant d'examiner les observations figurant sur le registre d'enquête, il apparaît en première lecture le constat suivant : le public a formulé ses demandes sur des cas particuliers concernant leurs parcelles, dans quel zonage elles se trouvaient dans le PLU, quelles seraient les nouvelles possibilités de construction ou d'agrandissement ou encore sollicitaient un changement de zonage de leurs parcelles afin qu'elles deviennent constructibles..... Mais le plus grand nombre de contributions proviennent du collectif du Chevrier et des nombreux résidents de ce secteur : ils contestent surtout le projet d'OAP et les incohérences de ce projet de PLU ainsi que ses incompatibilités avec les documents supra-communaux.

Le public s'est moyennement déplacé : 16 observations consignées sur le registre d'enquête (R1 à R16) et 12 courriers électroniques (mails M1 à M12).

Un procès verbal de synthèse a été transmis le 22 décembre 2025 à Mme le maire de la commune soit 8 jours après la clôture de l'enquête publique (Annexe....).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Procès verbal des observations écrites sur le registre et transmises par voie électronique (mails) formulées par le public, les PPA et remarques du commissaire enquêteur.

A Mme PONIATOWSKI, Maire de la commune des Baux de Provence

Madame le Maire, veuillez trouver ci-joint le Procès verbal des observations et courriers transmis par voie électronique consignés sur le registre d'enquête ainsi que les remarques du C.E. et les avis des PPA

Madame,

Vu la décision n° E **25000099/13** du Tribunal administratif de Marseille en date du 13 octobre 2025 désignant M. Nourdine ASSAS, géologue consultant, comme Commissaire Enquêteur.

Vu l'arrêté **2025-40** émis par Mme Poniatowski Maire de la commune des Baux de Provence en date du 14 octobre 2025 par lequel a été prescrit qu'il sera procédé sur le territoire de la commune des Baux de Provence à une enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration du PLU**.

Il est convenu que le Commissaire enquêteur doit, après la clôture de l'enquête, examiner les observations écrites et orales recueillies sur le registre d'enquête et tous les courriers adressés en Mairie ou par voie électronique (sur l'adresse mail dédiée à cette enquête) à l'attention du CE et les transmettre au porteur du projet au maximum 8 jours après la clôture de l'enquête sous la forme d'un PV de synthèse.

Je vous communique donc toutes ces contributions (registre et mails) consignées sur le registre d'enquête et par courriers qui a été tenue à la disposition du public dans la salle du conseil municipal de la commune durant toute la durée de l'enquête c'est-à-dire du 3 novembre au 3 décembre 2025 (4 permanences) ; il faut toutefois noter que j'ai demandé une prolongation de cette enquête jusqu'au **15 décembre** suite à un problème d'adresse mail erronée, afin que le public qui n'a pas pu accéder à cette boîte mail dédiée à l'enquête puisse déposer ses observations, remarques et contestations.

Conformément à la règle, ces observations ont fait l'objet d'une analyse que le commissaire enquêteur (CE) a consigné sur un PV en attente d'un mémoire de Madame le Maire en réponse aux **observations du public et des avis des PPA**.

Il est à noter que la grande majorité de ces contributions concernent le projet de l'OAP le Chevrier et les incohérences et contradictions relevées dans certains documents de ce dossier de projet de PLU mis à l'enquête publique. Il apparaît intéressant que la commune examine les requêtes de ses administrés car la grande majorité sont justifiées et bien argumentées.

THEME 1 : CONTESTATION DU PROJET DE PLU POUR NON CONFORMITE POUR L'OAP DU CHEVRIER

Messieurs LECOCQ – PAPACHRISTOU et tout le Collectif des Chevriers.

Référencement des observations/ contributions (R = registre ; A= annexe ; M= mail courrier électronique):

R1+A1+A6 : LECOCQ
R5+A3 : PAPACHRISTOU
R11+A7: LDA
R12 + A8: BISCH
R13 + A9: Mme ROLLAND
R16+A13: DUVERDIER
M2+A15 : RACLOT SCI Ila
M3+A16: BROCHARD
M4+A17: LOUCHARD- Mas Fadeto
M6+A19 : LABATTU

Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nourdine ASSAS commissaire enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M7+A20 : BOUCHE

M9+A22 : GOND

M10+A23 : DE BOUTEILLER

M11+A24 : KLEIN

- Les nombreux documents provenant de ce collectif transmis au commissaire enquêteur présentent les **non-conformités du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Baux-de-Provence** avec plusieurs prescriptions du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Arles**, ainsi qu'avec la **Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA)** et la **Directive Paysagère des Alpilles**. Les observations concernent principalement le **secteur du Chevrier**, où une **Opération d'Aménagement est prévue dans le projet de PLU des Baux-de-Provence (OAP le Chevrier)**.

- Les contributions de ce collectif et des résidents de ce secteur (le plus densément peuplé de la commune) sont nombreuses et bien argumentées (près de 170 pages de recherches et d'analyse sur les documents supra-communaux et comparaisons avec le projet de PLU). Leurs requêtes sont bien argumentées par des renvois aux documents tels que le Scot, la charte du PNRA, DPA... et surtout par un constat d'huissier (route de la Carita trop étroite) et un jugement du TA de Marseille en date du 30 septembre 2024 annulant le permis de construire un immeuble de 22 logements dans ce secteur..Ce jugement précise que les parcelles AD 138 et 272 doivent être inconstructibles et classées en Npnr.

Tous leurs arguments les amènent au constat suivant : « le **PLU des Baux-de-Provence**, et plus particulièrement l'**OAP du Chevrier**, présentent de **multiples non-conformités** » :

- Densité excessive (P77)
- Non-respect des zones à risques et paysages protégés (P85, P192, P201)
- Défaut de sécurité incendie et de desserte (P192, P200)
- Non-respect des documents supra-communaux (Charte PNRA, Directive Paysagère)

En résumé, « **le PLU n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays d'Arles ni avec les documents supra-communaux. L'OAP du Chevrier présente des incompatibilités substantielles avec les prescriptions supra-communales et une carence manifeste dans la prise en compte du risque incendie, générant une forte vulnérabilité contentieuse et un risque significatif d'annulation du PLU** ».

1) Atteinte au principe de compatibilité (Code de l'Urbanisme)

Selon l'article **L.131-7 du Code de l'Urbanisme**, un PLU doit être **compatible** avec :

- le **SCoT**,
- la **Charte d'un Parc Naturel régional**,
- la **Directive Paysagère**.

Ici, il existe plusieurs **contradictions directes**, signalées comme suit :

- Densité excessive → Prescription P77
- Urbanisation en secteurs non autorisés → Prescription P85
- Défaut de prise en compte de risques incendie → Prescriptions P192-P200-P201
- Inconstructibilité en paysages remarquables → PNR + Directive Paysagère

➡ **Conclusion juridique : le PLU n'est pas compatible, au sens du Code de l'Urbanisme.**

2) Carence de prise en compte des risques incendie

Plusieurs sources (Porter à Connaissance, cartes d'aléa, documents du SCoT) démontrent que :

- les parcelles concernées sont en **aléa feu très fort / exceptionnel**,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- la **desserte secours** est **insuffisante**,
- aucune **mesure compensatoire** n'est prévue.

Or, l'article **R.151-28** impose que le PLU garantisse la **salubrité et la sécurité publiques**.

➔ **Ici, le PLU aggrave un risque identifié → il devient irrégulier juridiquement.**

3) Méconnaissance du principe de précaution

Le risque incendie est :

- connu,
- documenté,
- cartographié,
- signalé par l'autorité préfectorale.

Le PLU **ignore ou minimise** cette donnée. Juridiquement, cela constitue une **erreur manifeste d'appréciation**. C'est l'un des motifs d'annulation les plus recevables devant un juge administratif.

En résumé, d'après ce collectif représentant tous les habitants du quartier du Chevrier, « L'OAP du Chevrier ne règle en rien le problème de l'accès par le chemin de la Carita qui ne répond pas aux exigences du PAC feu de forêt (largeur de voie insuffisante, absence d'aires de croisement).

L'OAP du Chevrier ne fait qu'aggraver le problème de l'insuffisance de stationnements, en supprimant des places existantes.

L'OAP tente de rendre constructibles des parcelles classées en Paysages Naturels Remarquables et en zones visuellement sensibles, dégradant ainsi la qualité paysagère tant appréciée des habitants. En augmentant significativement le nombre d'habitations et donc le nombre d'habitants, l'OAP augmente le risque d'incendies dans une zone particulièrement exposée, portant atteinte à la sécurité publique.

En augmentant significativement le nombre d'habitations dans le secteur le plus densément peuplé de la Commune, l'OAP dépasse très largement la densité prescrite par le SCoT, faisant augmenter les risques pour les biens et les personnes.

L'OAP ne répond pas aux objectifs du PADD (gestion du risque incendies, densité nette, mise en compatibilité avec les lois et documents supra-communaux, ...).

Les limites de la zone UC créée ne respectent pas la Directive Paysagère des Alpilles, ni la carte d'aléa subi feu de forêt.

PROPOSITIONS DE CE COLLECTIF :

- Mettre en conformité le chemin de la Carita, pour la sécurité des pompiers comme celle des habitants et de leurs maisons ;
- Augmenter significativement les capacités de stationnement du quartier du Chevrier ;
- Redessiner les contours de la zone UC, en respectant les normes supra- communales ;
- Interdire toute nouvelle construction dans le quartier du Chevrier (oliveraie et anciens terrains de tennis).

Remarques du commissaire enquêteur

L'OAP du Chevrier apparaît **non compatible** avec le Code de l'Urbanisme, le SCOT, la Directive Paysagère et la Charte du Parc. Il aggrave les risques incendies, diminue la défendabilité, augmente la densité au-delà des normes, aggrave le stationnement et rend constructibles des terrains inconstructibles classés en Npnr. Cette OAP du Chevrier présente des **incompatibilités substantielles** avec les **Arrêté 2025-40 du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence -Décision TA Marseille n° E25000099/13 du 13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS commissaire enquêteur**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

prescriptions supra-communales et une **carence manifeste dans la prise en compte du risque incendie**, générant une **forte vulnérabilité contentieuse** et un **risque significatif d'annulation du PLU**.

→ **Sa validation exposerait la commune à un contentieux quasi-certain.**

THEME 2 : CONSTRUCTIBILITE – ZONAGE - REGLEMENT

Mme Beaupied (R2) : Hôtière Benvergudo – Vallon de la Fontaine : renseignements sur zone Nt et droits d'extension. Qu'est-ce que le PLU va rapporter en termes d'extension ?

M. Terlay (A2-R4) secteur Mas de la Dame section AX parcelles 2 et 3 : demande s'il est possible de réaliser une extension et si oui, de combien de m2 sur la parcelle 3 où il y a un mas de 52 m2.

M. Movi (R6) : parcelle AE 89 est-il possible de construire une seule maison ou plusieurs appartements sur cette parcelle ?

Mme Gros-Dumas (A4-R7) :
- Dans le zonage UB Vallon de la Fontaine (AE parcelles 22, 23 et 26) combien de surface d'extension possible pour le Mas de la Fontaine ?
- Dans le zonage 2AUb (parcelles 21 et 21 bis) combien de m2 peut-on construire sur ces parcelles nues.
- Pour les parcelles 98 et 99 il existe un bâti en ruine : est-il possible malgré le zonage Npr de rénover la ruine de 69 m2 ?

M. Pinet (R8) : possibilité de bâtir dans le quartier du Chevrier zone Ad parcelles 31 à 33 et 39 ?

M Colombet (R9) : sur les parcelles AL 007,008 et 0010 est-il possible de construire ? il existe une ancienne borie sur une de ces parcelles : peut-on la restaurer ?

M. Dumas (A5-R10) : constructibilité de ses parcelles section AE 20 à 23, 28, 88 et 89 ? Ces parcelles sont viabilisées et pourtant elles deviendraient inconstructibles dans ce projet de PLU, pourquoi ?

M. Rolland (A25-M12) : remarques sur le règlement écrit concernant la restauration de bâti à l'état de ruine : conteste le critère imposant d'avoir les 4/5ème des murs porteurs encore existants.

Remarques sur les piscines et leur limitation à 30 m2 en zone non urbaine ; propose une surface de 15x6 m2 soit 90 m2 pour les piscines en zone A.

Dans le règlement : « Sont autorisés sauf en sous-secteur Acv », il propose dans le règlement 4-1 zones agricoles de supprimer le terme « sauf en zone Acv ».

THEME 3 : DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE POUR LEURS PARCELLES

Mme Burello –architecte (A11-R14) : demande la création d'une zone constructible autour du bâti existant sur le nouveau zonage du PLU

Mme Pernix – architecte (A12-R15) : souhaiterait que le trait de zonage qui s'arrête au sud (limitrophe) englobe les parcelles 153 et 154 ; conteste le projet de zonage Npnr.

Sur le site du Val d'Enfer, parcelles 372 et 386, que signifie dans le zonage Npnr sur la légende du document graphique, le terme « prescription habitat communautaire » ?

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dernière question de madame Pernix : est-ce que ce projet de PLU ne va pas sanctuariser un peu plus le site du Val d'Enfer et entraver l'activité existante exercée par le propriétaire ?

M. Clavel – SCI Sebauste (A21-M8) : conteste le zonage du projet de PLU qui placera sa parcelle AE 59 en zone naturelle. En effet M. Clavel est surpris que ce projet de PLU place une partie de sa parcelle en zone N alors que les autres parties de sa propriété sont classées en zone U.

M. Paradas (A18-M5) : il demande une juste évaluation ainsi qu'une homogénéité des espaces agricoles : le classement actuel dans ce projet de PLU met ses parcelles en Npr. Il demande donc que ses parcelles BK 80 à BK 100 et limitrophes soient classées en Ap ou Apnr et non pas en Npnr car le zonage Npnr est plus restrictif et limite l'activité agricole.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU PORTEUR DU PROJET DE PLU

Comme les contributions du public le montrent, le dossier soumis à enquête soulève certaines interrogations :

- Pourquoi avoir présenté l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » alors que le Tribunal administratif de Marseille a émis un jugement rendant inconstructibles les parcelles n° AD 138 et 272 et imposé à la Mairie de remettre ces parcelles en zone Npnr ?

- Alors qu'il y avait déjà de nombreuses contestations lors des réunions publiques et de concertation pendant l'élaboration du projet de PLU concernant l'aménagement projeté de l'OAP « Quartier du Chevrier » pourquoi n'avoir pas fait de concertations permettant d'obtenir un consensus avec les riverains et propriétaires des terrains ?

- Quelles sont les réponses prévues en matière d'intervention et de prévention des risques Incendie dans le quartier du Chevrier et d'agrandissement de la route de Carita menant au Chevrier comme le souligne le collectif du Chevrier ?

Je vous saurais gré de produire dans les meilleurs délais un mémoire en réponse aux observations du public et aux avis des PPA mentionnées ci-dessus afin de pouvoir finir la rédaction de mon rapport et de mes conclusions et avis motivé.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

A Marseille le 22 décembre 2025

Nourdine Assas – commissaire enquêteur

Vous trouverez en Annexe :

- **R**, les contributions reçues sur le registre d'enquête papier
- **A**, les contributions reçues par lettre / courrier (documents remis en mains propres)
- **M**, les contributions reçues par mail / courriel.

J'ai remis ce PV de synthèse le 22 décembre par voie électronique via le site « Gros Fichiers ».

La commune m'a répondu le 12 janvier 2026, en me transmettant un document établi à partir du mien, en y insérant ses réponses à mes analyses, observations et questions. Nous avons eu une réunion avec le porteur du projet lundi 12 janvier à 14h à la mairie des Baux pour discuter sur les différentes réponses apportées.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La lecture de ce document permettra à chaque contributeur de constater que sa demande a été prise en compte et qu'une réponse ou un commentaire y a été apporté, et il pourra en juger la pertinence, qu'elle soit positive ou négative.

VII. Analyse des réponses de la commune aux remarques et réserves des PPA et aux doléances du public (Annexes 6 et 7).

Les réponses de la commune présentent une **cohérence rédactionnelle** et une volonté affichée de prise en compte des remarques du public et des PPA.

VII.1 Synthèse des réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1. Appréciation générale des avis des PPA

- **Majorité d'avis favorables** : DDTM, SCOT, CDPENAF, PNRA rendent un avis favorable, parfois assorti de recommandations.
- **Avis défavorable de la DREAL**, centré principalement sur :
 - la compatibilité avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA),
 - certaines autorisations en zones naturelles sensibles (Npnr, Nt),
 - le contenu et la robustesse des OAP (Chevrier et Sablières).

La commune répond de manière **argumentée et différenciée**, en distinguant :

- les ajustements acceptables entre l'arrêt et l'approbation,
- les demandes jugées substantielles, donc écartées à ce stade.

2. OAP du Quartier du Chevrier : axe majeur des échanges

2.1. Attentes exprimées par les PPA

Les PPA demandent notamment :

- une meilleure définition des **densités**, des **typologies de logements** et de leur vocation ;
- une distinction claire entre secteurs existants et futurs ;
- un encadrement renforcé sur :
 - l'insertion paysagère,
 - la biodiversité,
 - la gestion des eaux pluviales,
 - la conservation des arbres et continuités écologiques ;
- une OAP plus qualitative et plus prescriptive.

2.2. Réponses de la commune

La commune :

- accepte de **renforcer et préciser l'OAP** (paysage, biodiversité, prescriptions environnementales, mobilités, bassins de rétention) ;
- renvoie à des **évolutions rédactionnelles** et à des compléments graphiques ;
- refuse toute remise en cause du **principe d'urbanisation du secteur** ou une refonte de fond.

➡ **L'OAP sera améliorée mais sans modification de son économie générale.**

La commune renvoie une part importante des réponses :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- à des études ultérieures,
- à la phase de permis d'aménager,
- à la négociation avec le porteur de projet.

Cette méthode :

- est classique,
- permet d'éviter un ré-arrêt du PLU,
- mais **affaiblit la portée normative de l'OAP**.

3. OAP des Sablières : ajustements qualitatifs attendus

Les PPA insistent sur :

- la prise en compte de la biodiversité,
- le caractère réversible du parking,
- la gestion des mobilités (navettes, cheminements doux),
- le risque inondation et ruissellement,
- la cohérence avec les études de circulation et de stationnement.

La commune :

- prend note des observations,
- accepte d'**affiner l'OAP** entre l'arrêt et l'approbation,
- prévoit d'intégrer la notion de **réversibilité** et des prescriptions environnementales renforcées, les enjeux liés à la biodiversité, aux continuités écologiques, à l'eau et aux risques. Sur ce secteur, les réponses de la commune apparaissent **globalement en phase** avec les attentes des PPA :

➡ Les ajustements annoncés semblent de nature à répondre aux principales recommandations.

4. Zonage et règlement : consensus technique - corrections ciblées acceptées

Les PPA et la commune convergent sur :

- la nécessité de corriger certains zonages (Ncv → Npnr, Nt),
- la protection renforcée des cônes de vue et des éléments paysagers,
- l'ajout d'emplacements réservés justifiés.

La commune accepte ces corrections, tout en refusant :

- les changements de destination majeurs,
- toute évolution impliquant un ré-arrêt du PLU.

➡ Sur ces points, les réponses apparaissent **globalement satisfaisantes**.

Suite notamment aux remarques de la DREAL, la commune accepte :

- le reclassement de certains zonages :
 - Ncv → Npnr,
 - ajustement des zones Nt (création de Nt pnc / Nt cv),
 - correction de cônes de vue (golf de Manville, Sablières) ;
- l'ajout ou l'ajustement d'**emplacements réservés** (voirie, bassins de rétention, mobilités) ;
- la protection d'éléments paysagers (oliveraies, alignements d'arbres).

En revanche, elle refuse :

- les changements de destination de bâtiments agricoles vers des usages commerciaux,
- toute modification impliquant un **ré-arrêt du PLU**.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5. Zones naturelles et agricoles : position constante de la commune

5.1. Extensions et piscines en zones Npnr et A

- La DREAL estime ces dispositions **non compatibles avec la DPA**.
- La commune maintient ces possibilités, mais :
 - strictement encadrées,
 - soumises à une intégration paysagère exemplaire,
 - avec un contrôle renforcé (ABF).

5.2. Équipements d'intérêt collectif

- Les PPA demandent qu'ils restent **exceptionnels**.
- La commune accepte de préciser certaines interdictions, sans supprimer le principe.

6. Règlement écrit : clarifications acceptées, refonte refusée

La commune accepte :

- une **relecture globale** du règlement,
- des clarifications rédactionnelles,
- une meilleure cohérence entre règlement écrit et documents graphiques,
- des ajustements ponctuels (zones UC, clôtures, eaux pluviales, légendes).

Elle refuse :

- toute réécriture substantielle,
- toute évolution créant de nouveaux droits à construire significatifs.

7. Articulation avec le PVAP et les protections patrimoniales

- Les PPA demandent une meilleure articulation PLU / PVAP.
- La commune rappelle que le **PVAP vaut servitude d'utilité publique**.
- Elle refuse les doublons réglementaires mais étudiera :
 - une meilleure lisibilité,
 - une anticipation en cas d'évolution future du PVAP.

8. Trame verte et bleue, risques et environnement

- Intégration prévue d'une **OAP Trame verte et bleue (TVB)**.
- Meilleur renvoi aux cartographies des risques (incendie, inondation).
- Certaines demandes sont renvoyées à la phase opérationnelle (études d'incidences).

La synthèse des réponses aux PPA montre que :

- la commune a **répondu à l'ensemble des avis** de manière structurée ;
- elle accepte de nombreux **ajustements techniques et qualitatifs** ;
- elle refuse toute modification susceptible de remettre en cause l'**économie générale du PLU** ;
- l'**OAP du Chevrier** et, dans une moindre mesure, celle des **Sablières**, restent les points les plus sensibles ;
- l'avis défavorable de la **DREAL** n'est levé que partiellement.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses de la commune traduisent une prise en compte réelle et structurée des avis des PPA. Cependant, la convergence reste partielle sur les secteurs les plus sensibles, en particulier l'OAP du Chevrier, où les réponses de la commune privilégient une sécurisation formelle plutôt qu'une révision de fond.

VII.2 Synthèse des réponses de la commune aux observations et doléances du public (mémoire en réponse de la commune)

Les remarques et doléances du public ont été analysées points par points et au cas par cas. Les réponses apportées sont claires et bien argumentées.

1. Réponse de la commune sur la portée exacte du jugement du TA de Marseille

Il convient de rappeler que le **jugement du Tribunal administratif de Marseille du 30 septembre 2024**, ayant annulé un permis de construire de 22 logements sur le secteur du Chevrier, repose exclusivement sur l'application de **l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme**, dans un contexte où :

- La commune ne disposait pas de PLU opposable,
- Le projet était instruit au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU),
- Et le juge a estimé que le terrain ne se situait pas dans une partie actuellement urbanisée de la commune au sens du RNU.

Cette décision :

- Porte uniquement sur une **autorisation d'urbanisme individuelle**,
- Ne concerne pas un **document de planification**,
- Ne qualifie pas l'avenir du secteur en termes de constructibilité dans le cadre d'un PLU,
- Et n'exclut pas une réflexion prospective dès lors qu'un PLU est en cours d'élaboration et redéfinit les équilibres territoriaux à l'échelle communale.

Dans ses réponses, la commune développe une ligne claire :

- le jugement du TA ne serait **pas transposable** au PLU ;
- elle reconnaît implicitement que sous le RNU, les projets étaient fragiles ;
- le PLU constituerait une **rupture juridique**, en apportant :
 - une vision globale de l'aménagement,
 - une localisation précise des secteurs à urbaniser,
 - un encadrement des projets absent sous le RNU.
- un jugement rendu sous RNU **ne crée pas de gel définitif** de l'urbanisation.
- une commune peut, par un PLU, **ouvrir à l'urbanisation des secteurs auparavant inconstructibles** à condition de démontrer :
 - la compatibilité avec les normes supérieures,
 - une justification d'intérêt général,
 - une prise en compte effective des contraintes.

Pour conclure, d'après le porteur du projet, «ce jugement est dépourvu d'autorité de la chose jugée à l'égard du PLU : rendu en application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, en l'absence de PLU applicable, il apprécie la situation du terrain au regard du RNU et ne préjuge pas des choix de zonage ou d'urbanisation susceptibles d'être retenus dans le cadre du PLU ».

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2. Réponse de la commune sur la compatibilité de l'OAP du Chevrier avec les documents supra-communaux

Le procès-verbal de synthèse mentionne que l'OAP n°1 « Chevrier » serait non compatible avec le Code de l'urbanisme, le SCoT, la Directive Paysagère des Alpilles et la Charte du Parc, sur la base d'une analyse centrée exclusivement sur ce secteur.

Comme rappelé dans les réponses générales en première partie du mémoire en réponse, il convient de rappeler que le principe de compatibilité, tel que défini par le Code de l'urbanisme, s'apprécie à l'échelle du PLU dans son ensemble et non prescription par prescription, ni Orientation d'Aménagement et de Programmation par Orientation, ni secteur par secteur.

La compatibilité du PLU des Baux-de-Provence avec les documents de rang supérieur prévus par le code de l'urbanisme est analysée et explicitée dans un **chapitre dédié de la justification des choix du rapport de présentation**, qui examine les orientations générales du projet communal au regard des objectifs du SCoT, de la Directive Paysagère des Alpilles et des autres cadres de référence.

L'OAP n°1 « Chevrier » s'inscrit dans cette **cohérence d'ensemble**, et ne peut être appréciée isolément du reste du document de planification pour conclure à une incompatibilité.

Par ailleurs, aucun antagonisme majeur n'apparaît, ni à l'échelle globale du PLU, ni à l'échelle du secteur du Chevrier, lequel représente environ **0,16 % du territoire communal**. Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de modération de la consommation d'espaces, d'intégration paysagère et de prise en compte des contraintes environnementales sont, y compris sur ce secteur, pris en compte de manière proportionnée et cohérente.

3. Réponse de la commune sur la prise en compte du risque incendie

Le secteur du Chevrier est classé en **zone de risque incendie F2** sur la planche réglementaire relative au risque feux de forêt du PLU.

Cette classification constitue la **traduction réglementaire du Porter à Connaissance (PAC) feux de forêt** transmis par l'État.

Le PAC fournit une cartographie de l'aléa incendie fondée sur une représentation par pixels, qui doit être intégrée et traduite réglementairement dans les documents d'urbanisme.

La zone F2 résulte du croisement :

- D'un **niveau d'aléa fort**, tel qu'identifié par le PAC,
- Avec un **niveau d'enjeu correspondant à un secteur déjà urbanisé**.

Ce classement permet une **urbanisation encadrée**, sous conditions, dans des secteurs considérés comme **urbanisés et défendables** au regard des critères de défense contre l'incendie.

Il est rappelé par la commune que :

- **Aucun avis défavorable** n'a été émis par les services de l'État sur ce classement,
- **Aucune réserve spécifique** n'a été formulée par le SDIS,
- La **cartographie du risque incendie** n'a pas été remise en cause par les Personnes Publiques Associées,
- Seule la **MRAe** recommande d'approfondir la justification de l'urbanisation du secteur du Chevrier situé en aléa fort, en démontrant que les dispositions prévues par le PLU permettent de **limiter la vulnérabilité des personnes et des biens**, notamment par des

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

mesures de prévention et d'encadrement.

En matière de défense contre l'incendie, le secteur du Chevrier dispose d'équipements existants permettant d'assurer la protection des personnes et des biens.

Il est notamment relevé que :

- le secteur est équipé de **six poteaux incendie existants**, répondant aux besoins identifiés en matière de défense incendie (notamment en termes de couverture et de pression),

- Les conditions d'accès sont globalement assurées ; toutefois, afin de conforter et d'améliorer la desserte du secteur, **il pourrait être envisagé, à la suite des observations formulées lors de l'enquête publique, de réserver une emprise foncière au droit d'un point de resserrement existant (virage)**, afin d'en améliorer les caractéristiques : un Emplacement Réservé n° 3 pour élargissement de la voie au carrefour de la route de Carita avec le chemin de la Font sera proposé à l'approbation du PLU.

4 Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique

Comme rappelé précédemment, l'OAP du Chevrier a été conçue de manière cohérente avec les documents et normes de rang supérieur.

Toutefois, **afin de prendre en compte les observations formulées par le public** lors de l'enquête publique et de reconsidérer les modalités d'urbanisation du secteur, la commune a souhaité faire évoluer les principes d'aménagement de l'OAP, dans l'objectif d'améliorer encore la qualité de vie sur le territoire, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'OAP pourra être ainsi proposée en modification lors de l'approbation du PLU, afin de privilégier la qualité de vie résidentielle du hameau, tout en confortant la réponse aux besoins en équipements publics.

Cette évolution se traduira par :

- une réduction significative du nombre de logements, désormais limité à un maximum de trois logements à l'échelle de l'ensemble de l'OAP (au lieu de 22) ;
- un renforcement des principes d'aménagement et d'équipements publics, au service du fonctionnement et du cadre de vie du hameau.

Par voie de conséquence, les logements initialement envisagés et désormais soustraits de cette OAP seront repositionnés sur d'autres secteurs du territoire communal, selon une approche globale et équilibrée, en privilégiant :

- L'optimisation des potentiels d'autres secteurs de développement, notamment les zones 2AU **du Vallon de la Fontaine** et de l'extension de la Gendarmerie ;
- La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein des secteurs déjà urbanisés.

Pour conclure, la commune :

- **maintient l'OAP**, mais accepte de :
 - renforcer son écriture qualitative,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- préciser les objectifs urbains, paysagers et environnementaux,
- améliorer la prise en compte de la biodiversité, des arbres existants et des continuités écologiques,
- intégrer ou préciser certains emplacements réservés (voirie, mobilités, bassins de rétention).

En revanche, elle :

- **refuse toute remise en cause de fond** du principe d'urbanisation du secteur à ce stade,
- renvoie à un **travail ultérieur avec le porteur de projet** pour les détails opérationnels.

➔ **Position d'équilibre** : amélioration de l'OAP avec la création de trois nouveaux logements uniquement au lieu de 22, sans suppression ni refonte complète.

5 Réponses de la commune aux cas particuliers (thèmes 2 et 3 du PV de synthèse)

La commune a répondu au cas par cas avec clarté et précision concernant notamment les demandes de changement de zonage, les possibilités d'extension,.... :

- l'ensemble des remarques permettant d'améliorer la cohérence interne du document et de corriger des erreurs de forme seront prises en compte lors de l'approbation du document. Il est également rappelé que la commune répond aux demandes qui concernent le projet d'élaboration de PLU en cohérence avec ce que le Code de l'urbanisme en vigueur permet à un PLU de réglementer (R16, R7, R9, R14, M12).

- À titre d'information, la prise en compte des remarques des PPA induira des changements de zones lors de l'approbation du document. Pour l'heure les réponses données aux observations s'appuient sur le zonage et le règlement arrêté. Plusieurs modifications réglementaires seront effectuées pour mieux traduire les documents de normes supérieures, notamment la DPA, dans le PLU en cohérence avec les remarques et réserves des PPA.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées a été réalisé par la commune (mémoire en réponse paragraphe 4)

Ce tableau répond précisément aux observations listées dans le procès-verbal de synthèse pour les thèmes 2 et 3.

SYNTHESE FINALE

La commune considère que le PLU constitue une avancée structurante, dès lors qu'il est amélioré à la marge.

Les documents analysés traduisent une **convergence globale** entre :

- les objectifs poursuivis par la commune,
- les attentes exprimées par les PPA,
- et plusieurs constats formulés lors de l'enquête publique.

Cette convergence porte notamment sur :

- la **nécessité de doter la commune d'un PLU**, après une longue période sous RNU ;
- la volonté partagée de **préserver un territoire à forte valeur paysagère, patrimoniale et environnementale** ;

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- la reconnaissance de la nécessité de **clarifier et sécuriser le règlement écrit** ;
- l'intérêt de renforcer certaines **OAP** sur les plans qualitatif, environnemental et paysager.
- la commune adopte une **stratégie de sécurisation progressive** du PLU,
- elle améliore le document sans en bouleverser les fondements,
- elle cherche à **répondre formellement aux critiques**, tout en conservant la maîtrise du projet,
- les documents confirment que :
 - l'OAP du Chevrier reste le **point le plus sensible juridiquement et politiquement**,
 - le PLU évolue à la marge, mais **pas sur ses choix structurants**.

Le mémoire en réponse et la synthèse des réponses aux PPA montrent que la commune a adopté une **ligne de conduite constante** :

- **prise en compte formelle et argumentée** des remarques ;
- acceptation de **corrections techniques, clarifications et ajustements ciblés** ;
- refus des demandes entraînant une **modification substantielle** du projet ou de son économie générale.

Cette position est explicitement justifiée par :

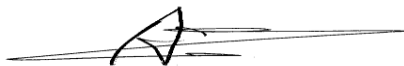
- le stade avancé de la procédure,
- le risque de devoir procéder à un **nouvel arrêt et à une nouvelle enquête publique**.

Les deux autres parties, présentées sous forme séparée concernent :

- Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur
- Le dossier d'annexes fait l'objet de la troisième partie du rapport.

Fait à Marseille le 21 janvier 2026

Le commissaire enquêteur - N. ASSAS



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE

Les annexes font l'objet d'un dossier séparé afin de ne pas alourdir le présent rapport. Voici la liste des pièces qui font l'objet de ce dossier « ANNEXES »

ANNEXE 1 Décisions

A 1.1 : Arrêté n°2025-40 du 14 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune des BAUX DE PROVENCE

A 1.2 : Décision du Tribunal administratif de Marseille n° **E25000099/13** du **13 octobre 2025 désignant Nouridine ASSAS** en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique

ANNEXE 2 Publicité : Avis publié dans la presse régionale, La Provence et La Marseillaise

A 2.1 : Copie de l'insertion presse dans La Provence du 17/10/2025

A 2.2 : Copie de l'insertion presse dans La Provence du 03/11/2025

A 2.3 : Copie de l'insertion presse dans la Marseillaise du 17/10/2025

A 2.4 : Copie de l'insertion presse dans la Marseillaise du 03/11/2025

ANNEXE 3 Affichage :

A 3.1 : Rapport de constat d'affichage

A 3.2 : Avis de prolongation de l'enquête jusqu'au 15/12/2025

ANNEXE 4 Registres d'enquête

A 4.1 : Registre d'enquête papier (8 p)

A 4.2 : Contributions courriers

A 4.3 : Contributions mails

ANNEXE 5 PV de synthèse des observations du public et des PPA

ANNEXE 6 Mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse

ANNEXE 7 Réponse de la commune aux avis des PPA