

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



**DEUXIEME PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE 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**

Sommaire

1.	CADRE GENERAL DU PROJET.....	3
	1.1. RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE	
	1.2. MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	
	1.3. O R G A N I S A T I O N E T DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
	1.4. SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC	
2.	CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
	2.1. CONCERNANT LE DOSSIER	
	2.2. CONCERNANT LA COMMUNICATION SUR LE PRESENT PROJET	
	2.3. SUGGESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
3.	AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8

1. CADRE GENERAL DU PROJET

1.1. RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE

L'enquête porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Baux de Provence. La commune était soumise au **RNU** depuis 2017, le POS étant caduc. Le PLU vise notamment à intégrer le **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** et la **Directive Paysagère des Alpilles**.

Ce projet 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 Alpilles** et du cadre de vie communal.

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.

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 **préserver durablement ce cadre exceptionnel**, tout en permettant une évolution mesurée et maîtrisée du territoire.

Les possibilités de constructions nouvelles 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.

1.2. MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE – HISTORIQUE DES REUNIONS 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.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. Débat en conseil municipal

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.

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. 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

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

Cette 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.

1.3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La mairie des Baux de Provence a pris un arrêté n°2025-40 en date du 14 octobre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.

Le Tribunal administratif a pris décision de nommer Nourdine ASSAS en tant que commissaire enquêteur pour ce projet, le 13 octobre 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 15 décembre 2025 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.

Le commissaire enquêteur a assuré 4 permanences, à la Mairie des Baux de Provence.

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

Le public s'est mobilisé car intéressé et parfois opposé à certaines propositions concernant ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A la clôture de l'enquête, le registre d'enquête a reçu un total de 28 observations (13 requêtes par courrier, 15 requêtes par mail, 16 sur le registre papier).

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

1.4. SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC

Des échanges, que le commissaire enquêteur a eus avec les personnes qui sont venues, il ressort de nombreuses préoccupations et un rejet total **concernant l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier »**.

D'autres thèmes ont été abordés concernant :

La constructibilité, le zonage et le règlement

- les **extensions possibles** de bâtiments existants,
- la constructibilité de parcelles classées en zones **N, Npr, Nt, 2Aub, UB**,
- la **rénovation de bâtis en ruine** (critères jugés trop restrictifs),
- la **réglementation des piscines** (limitation de surface contestée).

Les demandes de changement de zonage

Plusieurs propriétaires et architectes demandent :

- un **élargissement des zones constructibles** autour de bâtis existants,
- une requalification de zones **Npnr** jugées trop contraignantes,
- une meilleure **homogénéité du zonage agricole** pour ne pas pénaliser l'activité.

2. CONCLUSIONS GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête publique, après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Pris connaissance des explications et arguments de la commune des Baux de Provence
- Reçu le public lors des permanences, et analysé leurs observations.
- Analysé les avis des PPA et les réponses de la commune

Le commissaire enquêteur a rédigé un rapport d'enquête, complété avec des annexes.

Et dans un document séparé, le commissaire enquêteur a émis ses conclusions et son avis motivé sur ce projet d'élaboration du PLU de la commune des Baux de Provence.

2.1. CONCERNANT LE DOSSIER

De notre point de vue, les pièces du dossier PLU sont claires et paraissent exhaustives.

Il y a eu des reproches concernant les fonds de carte utilisés car ils étaient illisibles notamment au niveau des numéros de parcelles (échelle des plans graphiques mal adaptée).

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.

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.2. CONCERNANT LA COMMUNICATION SUR LE PRESENT PROJET

Malgré les récriminations de quelques personnes, la communication autour du projet a été bien réalisée. 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 ;

2.3. SUGGESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nous regrettons de ne pas avoir eu de plans de zonage, avec les sections parcellaires identifiées et lisibles lors de l'accueil du public durant les 4 permanences.

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel du dossier d'enquête (complet et bien détaillé) et après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de PLU sur la commune de Baux de Provence et compte tenu des réponses de la commune aux questions et observations formulées par les PPA et par le public, après avoir analysé attentivement le dossier et réalisé l'enquête j'ai pu constater :

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE

- que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage à l'affichage officiel ainsi qu'à proximité des lieux plus particulièrement concernés par le projet et sur le site internet de la commune ;

- que le dossier mis à l'enquête dans la mairie des Baux de Provence l'était dans de bonnes conditions de consultation ;

- que les 4 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;

- que les différentes phases de l'élaboration du dossier ont été bien respectées. La concertation préalable a permis d'assurer une bonne information du public grâce à des réunions publiques ou avec les élus de la Mairie. La fréquentation a été moyenne.

-que le dossier de ce 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.

-que la durée de l'enquête a permis à toute personne de s'exprimer en toute liberté soit sur le registre papier, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur ,soit par courriels, soit enfin de manière orale.

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LE FOND

- vu la composition du dossier d'enquête publique, l'étude et l'analyse des pièces composant le dossier présenté à l'enquête ;
- vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF);
- vu la synthèse des avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune à leurs remarques et réserves ;
- vu les observations formulées par le public reçus au cours des permanences ;
- vu le mémoire en réponse du responsable du projet ;

Après :

- visite des lieux ;
- analyse des observations des administrés entendus au cours de l'enquête ;
- analyse des avis et courriers des personnes publiques associées joints au dossier ;
- avoir entendu le responsable du projet lors de deux réunions ;
- analyse du mémoire en réponse du responsable du projet notamment, la synthèse des adaptations qui pourront être apportées à l'approbation du PLU ;

Le commissaire enquêteur est amené à donner son avis motivé dans le prochain paragraphe.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de l'ensemble des éléments portés à la connaissance du commissaire enquêteur et compte tenu :

- des conclusions qui précèdent,
- des modifications significatives apportées par la commune concernant l'OAP Chevrier ;
- des enjeux paysagers et environnementaux majeurs attachés au site concerné ;
- des corrections substantielles, apportées suite aux remarques et réserves des PPA.

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur émet un AVISFAVORABLE au projet de PLU de la commune des Baux de Provence ASSORTI D'UNE RESERVE ET TROIS RECOMMANDATIONS.

Le commissaire enquêteur a estimé nécessaire d'assortir son avis favorable de réserve afin d'assurer l'intégration des modifications prévues par la commune dans le PLU avant son approbation.

RESERVE SUIVANTE :

Intégrer dans le PLU avant son approbation toutes les modifications annoncées par la commune dans ses réponses aux remarques et réserves des PPA et dans son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et doléances du public.

ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- 1. Clarifier certains articles du règlement pour renforcer la lisibilité.**
- 2. Améliorer la lisibilité de certaines cartes.**
- 3. Harmoniser les renvois entre règlement écrit et documents graphiques.**

A défaut de satisfaction de l'ensemble de ces conditions, les réserves devront être regardées comme non levées et l'avis deviendrait alors défavorable.

Marseille le 22 janvier 2026

Le commissaire enquêteur Nourdine ASSAS



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**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**