



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS PPA

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence

Janvier 2026

Préambule	3
1. Observations générales sur le contenu du procès-verbal de synthèse	3
1.1 Une absence de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées	3
1.2 Intégration d'un document annexe pré-conclusif fondé sur l'analyse d'une observation du public	3
2. Réponses générales au PV de synthèse	4
2.1 Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux	4
2.2 PLU et PVAP : deux procédures distinctes et autonomes	5
2.3 Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure	5
3. Réponses au thème 1 : Contestation du projet de plu pour non-conformité de l'OAP du chevrier	6
3.1 Rappel du cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification	6
3.2 Une compatibilité appréciée à l'échelle du document de planification	6
3.3 Sur la prise en compte du risque incendie	7
3.3.1 Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État	7
3.3.2 Des conditions de défendabilité existantes	7
3.4 Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique	8
4. Réponses aux thèmes 2 et 3 : Constructibilité – Zonage – Règlement – Demande de changement de zonage pour leurs parcelles	9
4.1 Introduction	9
4.2 Synthèse des observations des habitants et des réponses apportées	9
4.2.1 Extensions et droits à construire des constructions existantes selon les zones	9
4.2.2 Zone 2Aub fermée à l'urbanisation	10
4.2.3 Ruines, réhabilitation et distinction entre rénovation et reconstruction	11
4.2.4 Préservation des paysages naturels remarquables par le zonage Npnr	11
4.3 Tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées	12
5. Réponses aux questions finales du commissaire enquêteur	16

Préambule

Le présent document constitue la **réponse de la commune des Baux-de-Provence** au *procès-verbal de synthèse des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées*, transmis par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, ce procès-verbal a pour objet de **recenser et transmettre** les observations formulées durant l'enquête, afin de permettre au maître d'ouvrage d'y répondre dans le cadre d'un **mémoire en réponse**, préalable à l'établissement du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Il s'agit d'un **document intermédiaire**, qui ne constitue ni une analyse juridique opposable, ni un document d'arbitrage, et qui ne préjuge ni de la position finale du commissaire enquêteur, ni des décisions ultérieures de la collectivité.

1. Observations générales sur le contenu du procès-verbal de synthèse

La commune tient, en préalable à toute réponse thématique, à formuler plusieurs observations générales permettant de répondre à certaines observations du commissaire enquêteur et de compléter l'analyse.

1.1 Une absence de synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Bien que le procès-verbal mentionne les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) dans son intitulé, il ne comporte **pas de synthèse** de ces avis institutionnels.

Or, les avis des PPA et PPC (services de l'État, autorité environnementale, commissions spécialisées, partenaires institutionnels) constituent des **pièces structurantes du dossier**, tant sur le plan juridique que technique. Leur absence de traitement spécifique dans le PV de synthèse appelle une réponse communale permettant de **rétablir une lecture complète et équilibrée du dossier**, en distinguant clairement les contributions citoyennes des avis réglementaires formalisés.

Ainsi un tableau de synthèse des avis des personnes publiques associées et consultées complet avec les réponses proposées par la collectivité à apporter pour l'approbation du PLU est fourni en annexe du présent document.

1.2 Intégration d'un document annexe pré-conclusif fondé sur l'analyse d'une observation du public

Parmi les annexes jointes au procès-verbal de synthèse figure un document intitulé « **Analyse du document déposé par M. LECOCQ – Annexe 1** », présenté comme une analyse préalable accompagnant le procès-verbal.

Ce document repose principalement sur le **courrier déposé par M. LECOCQ** dans le cadre de l'enquête publique, dont les arguments sont repris et développés au fil du document.

La **partie finale** de cette analyse présente plusieurs options rédigées sous forme de **scénarios d'avis conclusif** susceptibles d'être retenus dans le rapport final du commissaire enquêteur (avis favorable assorti de réserves, avis défavorable), chacun étant accompagné d'un argumentaire.

Ces développements interviennent à un stade de la procédure où :

- l'enquête publique est en cours d'exploitation et n'a pas encore donné lieu à l'établissement du rapport et des conclusions motivées,
- la commune n'a pas encore produit son mémoire en réponse,
- l'analyse se fonde sur une **observation individuelle**, sans intégrer les **avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées**, ni **l'ensemble des autres contributions recueillies lors de l'enquête**.

Il est ainsi constaté que ce document, qui constitue une **analyse partielle** reposant sur un corpus limité d'éléments, ne peut, à ce stade de la procédure, être assimilé à une synthèse complète ou à une appréciation globale des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

2. Réponses générales au PV de synthèse

2.1 Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification élaboré **en conformité avec les dispositions du Code de l'urbanisme**, qui constitue la norme juridique de référence applicable tant à la procédure qu'au contenu du document.

À ce titre, le PLU doit respecter strictement les règles prévues par la loi et les règlements pris pour son application.

Il n'existe pas, en revanche, d'obligation de conformité du PLU aux documents de rang supérieur, autres que la loi.

En application du Code de l'urbanisme, le PLU est soumis à une **obligation de compatibilité** avec plusieurs documents et cadres de référence supra-communaux, notamment :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**,
- Les **directives territoriales et paysagères**, dont la **Directive Paysagère des Alpilles (DPA)**,
- Les autres documents de planification ou d'orientation mentionnés par le Code de l'urbanisme comme la Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles

La **compatibilité** signifie que le PLU :

- Ne doit pas contrarier les **orientations générales** de ces documents,
- Peut en proposer une **traduction adaptée au contexte local**,
- Et dispose d'une **marge d'appréciation** pour tenir compte des spécificités communales.

Cette compatibilité s'apprécie **globalement**, à l'échelle du document de PLU dans son ensemble, et non prescription par prescription, ni secteur par secteur.

Il est ainsi rappelé que :

- Le SCoT, la charte du PNRA et la DPA fixent des **objectifs et principes généraux**,
- Le PLU en assure la **déclinaison opérationnelle**, à travers le zonage, le règlement et les OAP,
- Et les autorisations d'urbanisme relèvent, quant à elles, d'une **obligation de conformité** aux règles du PLU et, le cas échéant, aux dispositions du PVAP.

Ces rappels permettent de clarifier le cadre juridique applicable et d'éviter toute confusion entre les niveaux de normes, souvent relevées dans les observations formulées lors de l'enquête publique.

2.2 PLU et PVAP : deux procédures distinctes et autonomes

Le territoire des Baux-de-Provence est concerné par un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, assorti d'un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**.

Il convient de rappeler de manière claire que :

- Le **PLU** et le **PVAP** relèvent de **deux procédures distinctes** ;
- Ils sont fondés sur des **bases juridiques différentes** ;
- Chacun dispose de son **propre processus d'élaboration, de concertation et d'approbation**.

Le PVAP est une servitude d'utilité publique qui se surimpose aux dispositions du PLU.

2.3 Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure

La concertation relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme des Baux-de-Provence a été conduite **conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme**, selon des modalités définies dès la délibération de prescription.

Elle s'est déroulée **tout au long de la procédure**, à travers :

- L'organisation de réunions publiques,
- La mise à disposition des documents d'étude,
- L'information régulière du public,
- Et la possibilité donnée à chacun de formuler des observations.

Le **bilan de la concertation**, joint au dossier de PLU arrêté, atteste du respect de ces obligations et de la bonne information du public.

La commune considère que les exigences réglementaires en matière de concertation ont été pleinement satisfaites. Cette concertation a permis à tout le monde de s'exprimer y compris les propriétaires et habitants du quartier du Chevrier pendant la phase d'élaboration du projet.

3. Réponses au thème 1 : Contestation du projet de plu pour non-conformité de l'OAP du chevrier

3.1 Rappel du cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification

Les remarques figurant dans le procès-verbal de synthèse établissent un lien entre :

- L'annulation d'un **permis de construire délivré en l'absence de Plan Local d'Urbanisme**,
- Et l'appréciation de la légalité d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** intégrée dans un PLU en cours d'élaboration.

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.

En conséquence, 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**.

3.2 Une compatibilité appréciée à l'échelle du document de planification

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 de ce document, 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.

3.3 Sur la prise en compte du risque incendie

3.3.1 Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État

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 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 mesures de prévention et d'encadrement.

3.3.2 Des conditions de défendabilité existantes

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.
- les **obligations légales de débroussaillage (OLD)** s'appliquent pleinement aux constructions existantes et futures et constituent un levier essentiel de prévention du risque incendie.

Ces éléments attestent de l'existence de conditions de défendabilité, qui relèvent pour partie de la réglementation applicable et, pour partie, de la mise en œuvre opérationnelle lors des projets et aménagements futurs.

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

Comme rappelé précédemment, l'OAP 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** ;
- 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.

4. Réponses aux thèmes 2 et 3 : Constructibilité – Zonage – Règlement – Demande de changement de zonage pour leurs parcelles

4.1 Introduction

Le présent chapitre constitue la réponse de la commune des Baux-de-Provence aux observations regroupées dans les thèmes 2 et 3 du procès-verbal de synthèse, relatifs respectivement aux questions de constructibilité, de zonage et de règlement, ainsi qu'aux demandes individuelles d'évolution du zonage arrêté du Plan Local d'Urbanisme.

Ces observations, formulées dans le cadre de l'enquête publique, traduisent des interrogations sur les droits à construire, les possibilités d'extension ou de réhabilitation du bâti existant, ainsi que sur les choix de classement des parcelles, que ces choix soient remis en question ou soient simplement sujets à interrogation. Ces observations appellent des réponses précises permettant de rappeler le cadre juridique applicable, les principes structurants du projet communal formulés à travers son PADD et les justifications des règles retenues. Les réponses visent à expliciter les choix opérés par le PLU arrêté et à rappeler la hiérarchie des normes qui s'imposent au document d'urbanisme à travers les documents supra-communaux, en particulier la Directive Paysagère des Alpilles. Les réponses précisent également les ajustements envisagés par la commune en vue de l'approbation du document, lorsque ceux-ci permettent d'améliorer la lisibilité ou la cohérence du règlement sans remettre en cause les équilibres du projet.

4.2 Synthèse des observations des habitants et des réponses apportées

Avant toute chose, 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.

4.2.1 Extensions et droits à construire des constructions existantes selon les zones

Plusieurs observations portent sur les possibilités d'extension des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou agricole, selon leur classement au PLU.

Pour rappel, l'encadrement des extensions des constructions existantes s'inscrit dans les orientations du PADD qui visent à assurer la qualité architecturale et paysagère des formes bâties, à préserver les silhouettes et les perceptions paysagères du territoire, et à éviter toute banalisation des paysages emblématiques des Alpilles. Il s'inscrit également dans les orientations du PADD favorisant le maintien et l'adaptation des activités agricoles, en autorisant, sous conditions strictement encadrées, l'évolution des constructions et installations nécessaires à leur pérennité, sans générer de nouvelles formes d'urbanisation ni porter atteinte aux équilibres paysagers et environnementaux du territoire.

Voici ci-après quelques réponses apportées aux observations émises lors de l'enquête publique :

- En **zone Ub**, notamment pour le Mas de la Fontaine (observation R3, R7), les extensions autorisées ne doivent pas excéder 30 % de la surface bâtie existante édifiée avant la date d'approbation du PLU).
- Des remarques ont été formulées au cours de l'enquête publique concernant la densification du Vallon de la Fontaine pour la **zone UB**, le secteur UBt et la zone 2AUb. Il est précisé que l'emprise au sol de 30% en zone UB et UBt [...].
- En **zone Nt**, notamment dans le secteur du Vallon de la Fontaine (R2), le règlement autorise l'extension des constructions existantes à usage hôtelier et de restauration dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 100 m² maximum d'emprise au sol nouvelle. L'amélioration des annexes est également permise afin de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère. Cet encadrement strict se justifie par la localisation de ces secteurs en cônes de vue et en paysages naturels remarquables identifiés par la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).
- En **zone Acv**, plusieurs demandes concernent la constructibilité (R4, R9 et M12). Le règlement autorise l'extension des habitations légalement existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et d'un maximum de 200 m², à condition que la surface initiale soit au moins égale à 50 m². Les projets doivent démontrer le respect du site, la qualité architecturale et une bonne insertion paysagère. Dans la plaine d'Entreconque, correspondant à des cônes de vue depuis le massif des Alpilles, la DPA impose une limitation forte de l'urbanisation, seules les activités agricoles existantes pouvant être renforcées par des règles spécifiques. La restauration de cabanons ou localement de bories agricoles y est possible uniquement si elle respecte l'intégrité et la volumétrie existantes, si elle est liée à une exploitation agricole en activité principale et sans création de logement.
Un ajustement du règlement est envisagé afin d'autoriser explicitement l'extension des constructions et installations nécessaires au développement et à la mise en conformité des exploitations agricoles existantes en zone Acv. Cet ajout vise à renforcer la cohérence entre les objectifs de préservation paysagère et le maintien d'une activité agricole viable.

4.2.2 Zone 2AUb fermée à l'urbanisation

Plusieurs observations concernent des parcelles situées en zone 2AUb, notamment dans le quartier du Vallon de la Fontaine (observations R6, R3, R7 et R10 mais également R11).

La commune rappelle que la zone 2AUb est, à ce stade, fermée à l'urbanisation en raison d'une desserte insuffisante par les réseaux publics. La viabilisation d'un terrain correspond au raccordement à l'électricité, à l'eau, au gaz, aux télécommunications et au réseau d'assainissement, mais la présence des réseaux ne suffit pas à elle seule à ouvrir une zone à l'urbanisation. En effet, en l'absence de projet précis, la zone 2AUb reste fermée à l'urbanisation mais est « fléchée » pour une future ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU, assortie d'un projet mature et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisant les grands principes d'aménagement du secteur y compris la gestion des risques.

4.2.3 Ruines, réhabilitation et distinction entre rénovation et reconstruction

Certaines observations portent sur la possibilité de rénover des bâtis en état de ruine, notamment en zone Npnr (observation R3, R7, R9 et mail M12 mais aussi R14).

La commune rappelle que le Code de l'urbanisme ne définit pas la notion de ruine, mais encadre strictement les conditions dans lesquelles des travaux peuvent être autorisés en zones naturelles et agricoles. Seules les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation. Un bâtiment présentant le caractère d'une ruine, c'est-à-dire très largement détruit, ne peut être regardé comme une construction existante et sa reconstruction serait assimilée à une construction nouvelle, généralement interdite dans ces zones. En l'absence de définition légale, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, notamment la conservation majoritaire des murs porteurs, ainsi que l'existence légale de ladite construction, notamment attestée par une occupation ancienne réelle ou une cartographie au cadastre napoléonien pour les plus anciennes, afin de permettre à un bâtiment rénové tout en respectant les règles d'évolution de l'existant de chaque zone.

4.2.4 Préservation des paysages naturels remarquables par le zonage Npnr

De nombreuses observations contestent le classement de parcelles en zone Npnr ou demandent une évolution du zonage (observations R8, R14, R15, M8 et M5).

La commune rappelle que le zonage Npnr a été établi en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA) afin de préserver les paysages naturels remarquables. Pour rappel, la DPA doit être transcrite dans le PLU, c'est-à-dire traduite à la parcelle par la collectivité porteuse du projet de PLU. La DPA en elle-même ne fournit que des cartes approximatives des limites des différents espaces à protéger/préserver.

Une étude fine de transcription de la DPA à l'échelle parcellaire, menée en collaboration avec la DREAL PACA et des paysagistes, a permis de distinguer les espaces construits des espaces naturels et de leur appliquer des degrés de protection différenciés au sein des paysages naturels remarquables. Dans les espaces naturels remarquables (Npnr) et les espaces naturels construits au sein des paysages naturels remarquables (Npnc), la préservation des paysages naturels remarquables se traduit par une limitation accrue de l'urbanisation. L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension des habitations existantes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et sont conditionnés par des seuils de surfaces afin de transcrire les principes de la DPA. Les périmètres retenus sont justifiés par les études paysagères de transcription de la DPA présentées dans le rapport de présentation.

En revanche, plusieurs modifications seront réalisées pour l'approbation du document afin de mieux retranscrire la DPA, notamment les paysages naturels remarquables, et de mieux distinguer les différentes occupations du sol existantes. De plus, les demandes d'évolution de zonage ont été examinées au regard des orientations du PADD qui privilégient la gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et du patrimoine naturel, et la maîtrise du développement urbain dans un contexte de fortes contraintes environnementales et paysagères. Il est notamment question :

- De mieux définir les paysages naturels construits et les paysages construits se distinguant des paysages naturels remarquables,

De mieux encadrer et clarifier la constructibilité (construction, annexes, piscines) au sein des paysages naturels remarquables et des cônes de vue en cohérence avec l'avis de la DREAL (modifications précisées dans la synthèse des réponses aux avis PPA).

4.3 Tableau récapitulatif de l'ensemble des demandes et des réponses apportées

Le tableau qui suit répond précisément aux observations listées dans le procès-verbal de synthèse. Certaines observations ne figurent pas mais sont traitées dans leur globalité dans la synthèse précédente.

Avis recensés dans le Procès-Verbal de synthèse du Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Thème 2 : Constructibilité – Zonage – Règlement	
Observation du registre n°2 (R2) pour le Vallon de la Fontaine : renseignements sur zone Nt et droits d'extension. Qu'est-ce que le PLU va rapporter en termes d'extension ?	Il est indiqué dans le règlement que : « L'extension des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et de restauration dans la limite maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 100m ² maximum d'emprise au sol nouvelle. L'amélioration des annexes en vue d'une meilleure intégration architecturale et paysagère. ». L'encadrement des extensions se justifie par la localisation sensible des zones Nt en cône de vue et/ou en paysage naturel remarquable de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).
Observation du registre n°4 (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 m ² sur la parcelle 3 où il y a un mas de 52 m ² ?	Plus précisément, il est demandé par le requérant dans le registre papier la possibilité de créer une extension pour leur habitation afin de créer un nouveau logement en zone Acv dans le PLU arrêté. Il est indiqué dans le règlement : « <i>est autorisée l'extension des habitations légalement autorisées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne crée pas de logements supplémentaires, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et un maximum de 200 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 50 m² à l'appui d'un projet démontrant le respect du site, la qualité architecturale et la bonne insertion paysagère du projet.</i> ». La plaine d'Entreconque dans laquelle se situe l'habitation correspond aux cônes de vues depuis le massif des Alpilles à préserver selon la DPA.
Observation du registre n°6 (R6) : parcelle AE 89 est-il possible de construire une seule maison ou plusieurs appartements sur cette parcelle ?	La parcelle AE 89 est localisée en zone 2Aub dans le quartier du Vallon de la Fontaine. Pour l'heure, la zone est fermée à l'urbanisation car insuffisamment desservie par les réseaux publics. Seul un projet futur qui devra être encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra ouvrir la zone à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLU.

Observation du registre n°3 et n°7 (R3-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 ?	Concernant les parcelles en zone 2AUb, la même réponse qu'à l'observation n°6 du registre est apportée. Concernant la zone Ub, les extensions permises ne doivent pas excéder 30% de la surface déjà bâtie édifée avant la date d'approbation du PLU. Concernant la ruine en zone Npnr, il est précisé qu'en l'absence de définition légale de la ruine, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, dont la conservation majoritaire des murs porteurs pour permettre la rénovation, ainsi que la preuve d'une existence légale de ladite construction.
Observation du registre n°8 (R8) : possibilité de bâtir dans le quartier du Chevrier zone Ad parcelles 31 à 33 et 39 ?	Les parcelles concernées correspondent aux parcelles localisées dans la section cadastrale AD et identifiées comme étant en zone Npnr dans le PLU arrêté. En cohérence avec la DPA, le zonage Npnr et les règles associées ont été établies afin de préserver les paysages naturels remarquables transcrits par le PLU. Un espace peu ou pas urbanisé identifié comme paysage naturel remarquable ne pourra pas accueillir de nouvelles habitations. Le zonage associé aux espaces définis par la DPA est justifié dans le rapport de présentation.
Observation du registre n°9 (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 ?	Les parcelles évoquées sont en zone Acv dans le PLU arrêté. La plaine d'Entreconque correspond aux cônes de vues depuis le massif des Alpilles à préserver. Afin de respecter ce principe fondamental de la DPA, seul le renforcement des activités agricoles existantes est autorisé à travers plusieurs règles spécifiques aux exploitations agricoles. Il est notamment question de la restauration des cabanons agricoles à condition d'être maintenus dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle, d'être liés à une exploitation agricole et à un statut agricole en activité principale et sans création de logement.
Observation du registre n°10 (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 ?	Concernant ces parcelles en zone 2AUb, la même réponse qu'à l'observation n°6 du registre est apportée. En complément la viabilisation d'un terrain n'est pas le seul critère retenu pour ouvrir à l'urbanisation une zone. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation devra définir les grands principes d'aménagement. En l'absence de projet mature, la collectivité « flèche » cette zone comme étant destinée à être urbanisée mais ne précise pas encore de principe d'aménagement. Une future évolution du PLU permettra d'ouvrir à l'urbanisation la zone.

Observation par mail n°12 (M12) : Règlement DG 1.8 : Le critère qui impose d'avoir les 4/5ème des murs porteurs encore existants pourrait rendre impossible une rénovation intéressante. Règlement DG 2.10 : Pour les piscines 15x6m semble être une limite raisonnable à autoriser dans les zones peu urbaines contrairement à 30m² actuellement dans le Règlement. Zone Acv : souhaite que les constructions nécessaires au développement et à la mise en conformité des exploitations agricoles existantes soient autorisées en cohérence avec l'autorisation des extensions des habitations.	Le Code de l'urbanisme ne définit pas la notion de ruine. En l'absence de définition légale de la ruine, la collectivité s'appuie sur des critères objectifs issus de la jurisprudence, dont la conservation majoritaire des murs porteurs, afin de sécuriser l'application du règlement. Concernant la règle des piscines dans les DG 2.10, la limitation de la surface maximale des piscines inscrite dans le règlement du PLU vise à préserver les qualités paysagères reconnues du territoire, en encadrant l'impact visuel et l'artificialisation des sols. Concernant la mise en conformité des exploitations agricoles en zone Acv, il sera ajouté dans le règlement une règle concernant l'extension des constructions et des installations des exploitations agricoles en zone Acv.
---	---

Thème 3 : Demande de changement de zonage pour leurs parcelles	
Observation du registre n°14 (R14) : demande la création d'une zone constructible autour du bâti existant sur le nouveau zonage du PLU.	La parcelle concernée est localisée en zone Npnr. En cohérence avec la DPA, le zonage Npnr a été établi afin de préserver les paysages naturels remarquables transcrits par le PLU. Les constructions nouvelles sont de manière générale interdites selon ce principe. En revanche, l'aménagement, la réhabilitation, la restauration et l'extension des habitations existantes sont autorisés à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. S'agissant des ruines, se référer à la réponse ci-dessus apportée aux observations R3 et R7
Observation du registre n°15 (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 » ? 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 ?	Concernant la prescription « habitats communautaires à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme », il s'agit de secteurs protégés pour des motifs écologiques qui sont des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire. La trame verte fait l'objet de plusieurs dispositions spécifiques dans l'article DG 1.10 du règlement écrit. Concernant le zonage Npnr, il a été établi pour transcrire la DPA dans le PLU. La DPA s'inscrit dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme que le PLU doit respecter. En complément, plusieurs réponses sont apportées au courrier complet adressé au commissaire enquêteur, dont l'intégralité n'a pas été retranscrite dans le procès-verbal de synthèse.

	Sur la qualification en zone naturelle des parcelles : - La commune précise que le caractère naturel du quartier Saint-Martin s'apprécie au regard d'une urbanisation diffuse ou peu dense qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, compte tenu des enjeux écologiques et paysagers du secteur. L'absence sur ce secteur de l'objectif du PADD de séquence paysagère à marquer ne suppose pas une omission des autres objectifs du PADD, notamment concernant la pérennisation des paysages emblématiques des Alpilles dont les paysages naturels remarquables, le maintien de la richesse et de la diversité des milieux naturels et à la maîtrise du développement urbain en cohérence avec la capacité d'accueil très limitée du territoire. - De plus, le classement en zones Npnc et Npnr se justifie à la fois par la transcription de la Directive Paysagère des Alpilles et par la volonté de la commune de préserver les paysages des Alpilles. - Enfin, la présence ancienne d'activités humaines ou de vestiges bâtis ne permet pas de qualifier ces parcelles comme des espaces construits, le Code de l'urbanisme ne reconnaissant des droits qu'aux constructions légalement édifiées et encore existantes. Plus globalement, rendre ces terrains constructibles serait en outre contraire aux objectifs de protection des paysages et du patrimoine naturel ainsi qu'aux principes de gestion économe de l'espace et de préservation des milieux naturels qui fondent le classement retenu par le PLU.
Observation par mail n°8 (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.	La commune reconnaît qu'il s'agit d'une erreur lors de la transcription parcellaire de la DPA. La parcelle en question est bien localisée au sein des paysages construits du territoire, catégorie d'espace définie et justifiée dans le rapport de présentation. La correction de zonage sera réalisée lors de l'approbation du document.
Observation par mail n°5 (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.	Il s'agit en effet d'une erreur d'appréciation de l'occupation réelle du sol sur ces parcelles. La commune envisage de créer un zonage spécifique pour les activités agricoles au sein des paysages naturels remarquables tout en respectant les principes de protection de la DPA.

5. Réponses aux questions finales du commissaire enquêteur

Les questions formulées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique portent principalement sur le secteur du Chevrier et sur la cohérence globale du projet de PLU. La commune précise que ces interrogations trouvent réponse dans les différentes parties du présent mémoire en réponse, dont les renvois sont précisés ci-après.

Question 1 – Présentation de l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » au regard du jugement du Tribunal administratif

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi avoir présenté l'OAP n°1 « Quartier du Chevrier » alors que le Tribunal administratif de Marseille a rendu un jugement déclarant inconstructibles certaines parcelles et imposant leur classement en zone Npnr ?

Éléments de réponse :

Cette question est traitée de manière détaillée dans le mémoire, notamment aux sections suivantes :

- **Partie 3.1 – Rappel sur le cadre juridique distinct applicable aux autorisations d'urbanisme et aux documents de planification** - Le jugement du Tribunal administratif de Marseille du 30 septembre 2024 est intervenu dans un contexte d'absence de PLU opposable et au titre du Règlement National d'Urbanisme (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).

Il porte exclusivement sur une autorisation d'urbanisme individuelle et ne préjuge pas des choix de planification opérés dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

- **Partie 2.1 – Le PLU : conformité au Code de l'urbanisme et principe de compatibilité avec les documents supra-communaux**

Le PLU relève d'une logique de planification prospective, appréciée à l'échelle communale, distincte de l'instruction d'un permis de construire au titre du RNU.

Ces éléments permettent de rappeler que la présentation d'une OAP sur le secteur du Chevrier ne constitue ni la remise en cause du jugement rendu, ni sa transposition automatique dans le PLU, mais s'inscrit dans une réflexion globale sur l'organisation future du territoire communal.

Question 2 – Concertation et prise en compte des contestations exprimées lors de l'élaboration du PLU

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi ne pas avoir engagé de concertations spécifiques visant à rechercher un consensus avec les riverains et propriétaires, alors que des contestations avaient déjà été exprimées lors des réunions publiques ?

Éléments de réponse

Cette question est traitée dans les parties suivantes du mémoire :

- **Partie 2.3 – Une concertation réglementaire conduite tout au long de la procédure**
La concertation a été organisée conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, selon des modalités définies dès la délibération de prescription. Elle s'est déroulée tout au long de la procédure (réunions publiques, mise à disposition des documents, possibilité de contributions), y compris pour les habitants et propriétaires du quartier du Chevrier.
- **Partie 3.4 – Proposition d'évolution des principes d'aménagement de l'OAP suite à l'enquête publique**

Les observations exprimées lors de l'enquête ont conduit la commune à faire évoluer les principes d'aménagement de l'OAP, notamment par une réduction significative de la programmation de logements et un renforcement de la vocation d'équipements publics.

Ces éléments attestent que la concertation réglementaire a bien eu lieu et que les observations exprimées ont été prises en compte dans l'évolution du projet, sans qu'il soit prévu par les textes d'organiser une concertation spécifique sectorielle distincte de la procédure globale.

Question 3 – Prévention du risque incendie et aménagement de la voirie

Question du commissaire enquêteur :

Quelles sont les réponses prévues en matière de prévention du risque incendie et d'agrandissement de la route de la Carita menant au Chevrier ?

Éléments de réponse

Cette question est abordée dans les sections suivantes :

- **Partie 3.3.1 – Une traduction réglementaire conforme aux cadres de référence de l'État**
Le secteur du Chevrier est classé en zone de risque incendie F2, traduction réglementaire du Porter à Connaissance feux de forêt transmis par l'État.

Ce classement n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des services de l'État ni du SDIS.
- **Partie 3.3.2 – Des conditions de défendabilité existantes**

Le secteur dispose de six poteaux incendie existants.

Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent pleinement.

Les conditions d'accès sont globalement assurées ; une amélioration ponctuelle de la voirie (au droit d'un point de resserrement) pourra être envisagée.

Ces éléments montrent que la prévention du risque incendie est intégrée à la fois au niveau réglementaire du PLU et au niveau des conditions opérationnelles, sans que des prescriptions supplémentaires aient été demandées par les services compétents.