

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DES BAUX DE
PROVENCE**

**ENQUETE PUBLIQUE QUI S'EST DEROULEE
DU 3 NOVEMBRE AU 15 DECEMBRE 2025**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DU PUBLIC ET DES AVIS DES PPA**

**Etabli par le commissaire enquêteur Nourdine ASSAS désigné par le Tribunal
administratif de Marseille - Décision n° E25000099 / 13 du 13 octobre 2025**

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV
de synthèse des observations du public et des avis des PPA

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

PREAMBULE

Chronologie des différentes étapes d'élaboration du PLU

La première réunion publique du 29 mars 2023 a été consacrée à la présentation des principaux objectifs du futur PLU (PADD). Une seconde réunion fut ensuite programmée pour l'été 2023 avant la finalisation du document complet (PVAP) annoncée pour fin 2023 ou début 2024. Les dispositions particulières de ce PVAP à intégrer au futur PLU n'en étaient alors qu'au stade des réflexions préliminaires de la Commission Locale chargée de les élaborer (Commission à laquelle la LDA n'a pas été conviée à participer !), alors qu'elles devaient imposer leurs contraintes très restrictives, issues de l'ancien Décret Malraux et de la DPA (Directive Paysagère des Alpilles), sur l'intégralité du territoire de la commune.

Le Bureau d'Etudes PLANED en charge de cette élaboration reconnaît dès 2023 que l'extrême singularité de la commune des Baux de Provence et de son histoire ne permettent pas de lui appliquer les raisonnements que l'on tient habituellement pour planifier le développement harmonieux et maîtrisé d'un territoire.

Par délibération n° 2015-57 du 10 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du POS en PLU. La procédure d'élaboration du PLU a démarré en 2016 et a été mise en pause au printemps 2018 afin de permettre la mise en place du site patrimonial remarquable (SPR).

Le POS étant devenu caduque au 26 mars 2017, la commune des Baux a dès lors été soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017.

Madame le Maire a exposé la nécessité d'engager une procédure de concertation associant les habitants, associations locales et autres personnes concernées. Cette procédure a été organisée selon les modalités suivantes :

- Réunions publiques
- Articles dans le bulletin municipal
- Informations sur le site internet et les réseaux sociaux permettant d'accéder à divers documents et la possibilité d'écrire à la mairie pour poser des questions, des remarques et/ou des propositions.

L'élaboration du PLU s'est aussi réalisée en concertation avec les PPA qui, lors des comités techniques et de pilotages ont permis de faire évoluer le projet grâce à leurs observations constructives. La notification du dossier de PLU arrêté aux PPA et à la MRAe s'est faite le 16 juillet 2025.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 11 avril 2022.

Enfin, par arrêté n° 2025-40, madame le Maire des Baux de Provence a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du 3 novembre au 15 décembre 2025 ; initialement l'enquête devait se terminer le 3 décembre 2025 mais suite à un problème informatique concernant la boîte mail dédiée permettant au public de déposer ses remarques et contributions, j'ai décidé d'un commun accord avec la mairie de prolonger cette enquête jusqu'au lundi 15 décembre inclus (44 jours consécutifs).

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

Le public a été informé de cette enquête par la publicité réglementaire par voie de presse, par affichage réglementaire à la Mairie et sur les sites des OAP.

Une publicité complémentaire a été réalisée par le Maître d’Ouvrage sur :

- Son site Internet
- Sa lettre d’information municipale mensuelle
- Les panneaux d’information en mairie, et sur les sites des deux OAP
- Sa page Facebook

Pendant toute la durée de l’enquête, le public a pu consulter l’ensemble des pièces du dossier :

- soit sur un format numérique téléchargeable sur le site internet de la mairie,
- soit sous format papier en Mairie des Baux de Provence, lieu d’enquête.

Le public a pu déposer ses observations suivant différents modes : sur le registre papier au lieu d’enquête, par courrier postal, et par courrier électronique. En outre, les observations écrites ou orales ont été reçues par le commissaire enquêteur lors des 4 permanences organisées en mairie des Baux de Provence, lieu d’enquête, aux dates et heures fixées dans l’arrêté d’ouverture d’enquête

L’ensemble des permanences indiquées dans l’Arrêté municipal a bien été tenu par le commissaire enquêteur. Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions. Chaque permanence a vu passer environ 3 à 4 personnes (individuel ou couple, associations...), avec une moyenne de 4 personnes par permanence.

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

BILAN GENERAL DE L'ENQUETE

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

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

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 contribution 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
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).

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

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

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 10 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

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

M2+A15 : RACLOT SCI Ila

M3+A16: BROCHARD

M4+A17: LOUCHARD-Mas Fadeto

M6+A19 : LABATTU

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 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**,

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

- 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**,
- 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 (EMA)**.

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 du 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 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) : Hôtelière 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.

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

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 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 » ?

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.

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA

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

Nouridine 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.

Arrêté 2025- en date du 14 octobre 2025 de madame le Maire des Baux de Provence - Dossier n° E25000099/13 - PV de synthèse des observations du public et des avis des PPA