



VILLE DES BAUX-DE-PROVENCE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1

3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Arrêté le 02/07/2025
Approuvé le 23/02/2026**



Mairie des Baux-de-Provence
Grand rue Frédéric Mistral
13520 Les Baux-de-Provence
Tél : 04 90 54 34 03
www.mairie-lesbauxdeprovence.fr





ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Approuvé le 23/02/2026



LA MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE	5
La portée réglementaire de l'OAP	5
REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP	6
CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
OAP N°1 – CHEVRIER	7
Contexte et enjeux	7
Prescription, recommandations et orientations	8
OAP N° 2 – LES SABLIERES	14
Contexte et enjeux	14
Prescription, recommandations et orientations	16



Préambule

LA MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

La commune des Baux-de-Provence vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage dans une démarche d'urbanisme de projet en prenant en compte les enjeux paysagers de la commune.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

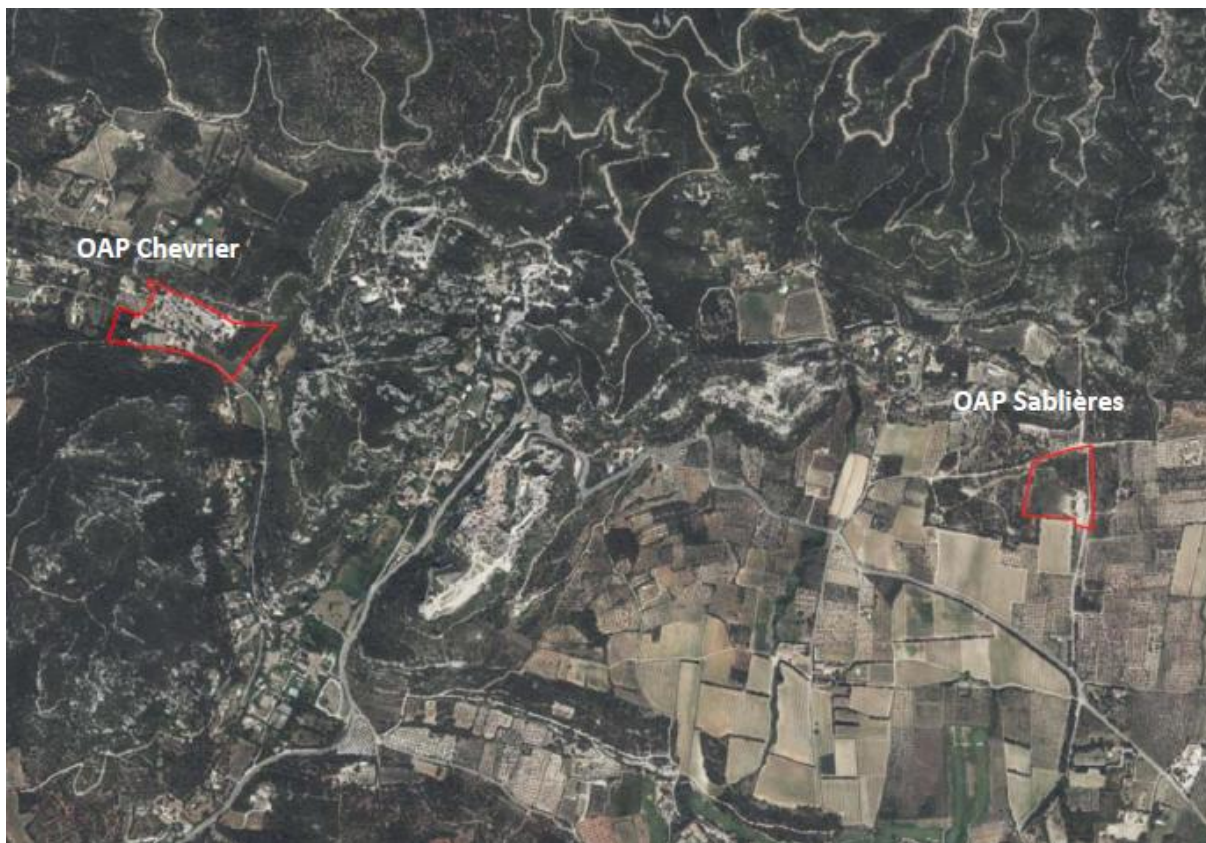
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP

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



CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

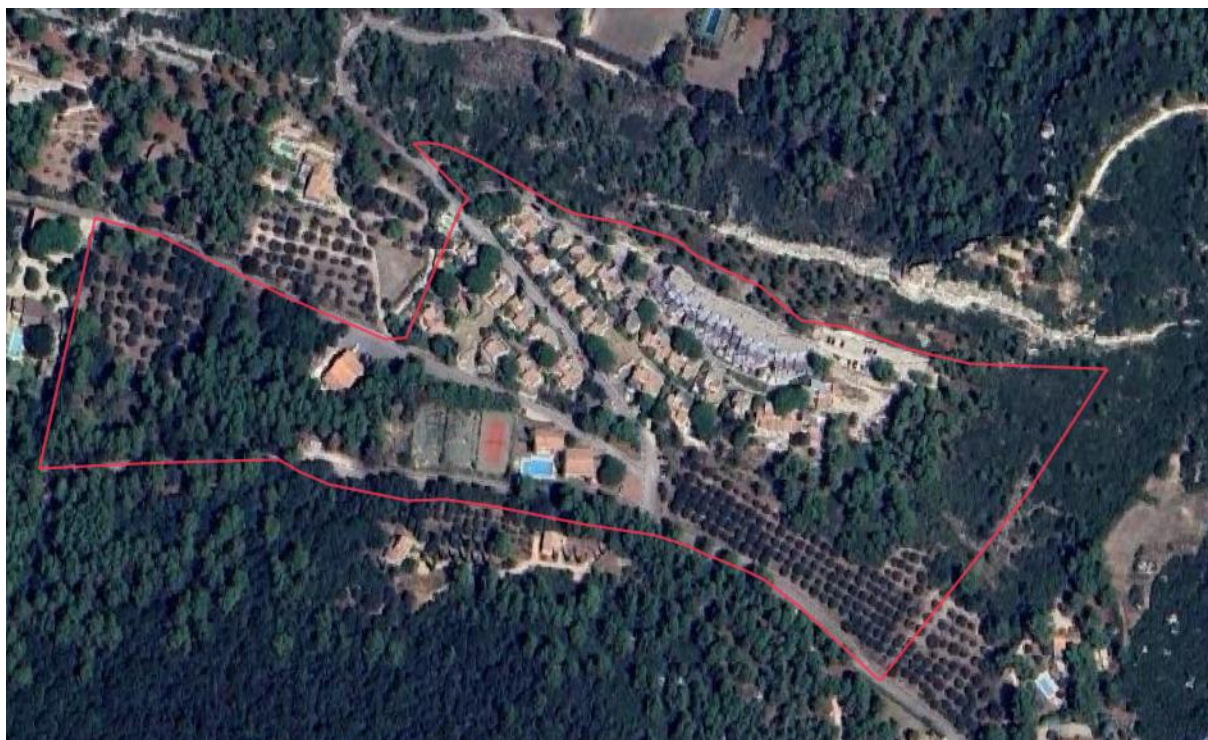
La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité de prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Le PLU n'ayant pas de zones AU ouvertes à l'urbanisation, il n'y a pas de calendrier de phasage.

OAP N°1 – CHEVRIER

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur du Chevrier se situe à l'ouest de la commune. Il est accessible par la route de Carita. Le périmètre de l'OAP comprend une partie de l'oliveraie à l'entrée du hameau, le Country Club des Baux-de-Provence, les courts de tennis et les services techniques communaux, ainsi que les habitations et l'ancienne maison de retraite composant la copropriété du Chevrier.



Localisation et périmètre de l'OAP

Le secteur se situe à 3 minutes en voiture lorsque l'on arrive au croisement entre la route d'Arles et la route départementale D27. Il présente actuellement une urbanisation dense et groupée, se caractérisant par du petit collectif et de l'habitat individuel.

En termes de stationnement, on compte plusieurs places de parking à l'entrée du secteur et contre l'oliveraie ainsi que de part et d'autre du Country Club, sur le chemin du Mas de Vinaigre ou sur le chemin du Mas d'Auge. Il existe cependant une problématique de stationnement au sein de cette zone résidentielle car il est insuffisant pour répondre aux besoins des habitants et leurs visiteurs qui se garent le long des voies, au pied des habitations.

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement au niveau de l'emprise foncière occupée par les deux derniers courts de tennis. Non utilisés ni entretenus, ils se dégradent au fil du temps et apparaissent comme une friche.



Courts de tennis du Country Club des Baux-de-Provence

Les enjeux du secteur sont les suivants :

- Prévoir un bouclage viaire du secteur par le nord et l'est pour fluidifier le schéma de déplacements à l'échelle du hameau
- Revaloriser le parking du Country Club en une entrée de hameau qualifiée et une centralité animée
- Requalifier les stationnements pour améliorer leur fonctionnalité et leur insertion paysagère
- Renforcer les équipements publics et mettre en œuvre le renouvellement urbain au niveau des courts de tennis
- Développer des principes de cheminements doux à l'intérieur du secteur
- Préserver la végétation existante
- Permettre la création très limitée de logements à titre de résidence principale pour favoriser l'installation de nouvelles familles ou pour les besoins fonctionnels de la commune
- Tenir compte de l'aléa inondation en officialisant la rétention naturelle de la chênaie, contre les services techniques, par la création d'un emplacement réservé à destination de bassin naturel de rétention d'eaux pluviales et en maintenant la perméabilité du terrain pour garantir l'infiltration des eaux de pluie.
- Prendre en compte l'aléa feu de forêt décrit dans le Porté à Connaissance de l'État en date du 4 janvier 2017 et cohérence avec sa traduction par le zonage en aléa moyen à fort en zone déjà urbanisée.

PRESCRIPTION, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

Programmation, vocation

Le secteur a pour vocation l'accueil prioritaire d'équipements publics avec l'aménagement d'un espace public convivial et attractif pour l'animation du quartier et de la commune. Son emprise est comprise sur des terrains appartenant à la commune, depuis les anciens terrains de tennis, le country Club jusqu'au parking situé à l'entrée du Hameau. Sa localisation centrale est stratégique pour créer un espace de vie et de rencontre pour ce secteur résidentiel, avec notamment la création d'une salle communale pour l'accueil de réunion et autres événements festifs indispensable à la vie communale.

A l'échelle du périmètre de l'OAP, trois logements ou hébergements pourront être créés au maximum, deux sous maîtrise publique communale et un à l'est de l'OAP.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le périmètre de l'OAP est desservi par la route de Carita. Il est envisagé d'aménager une boucle de voirie sur la partie nord et est du secteur afin de fluidifier les flux et faciliter les déplacements au sein du secteur.

Des continuités piétonnes et des liaisons douces sont programmées pour favoriser les déplacements internes des résidents, afin de profiter des aménagements envisagés et, notamment, de se rendre au local de collecte des déchets en toute sécurité.

Les constructions nouvelles devront prévoir sur l'emprise de leur parcelle le stationnement suffisant pour répondre à leur besoin, en privilégiant les revêtements perméables, et traités de manière qualitative sur le principe de l'éco-paysage.

Une réorganisation globale des stationnements est également projetée afin d'optimiser le nombre de places publiques existantes, notamment avec des emplacements longitudinaux le long des voies et la création de nouvelles places sur l'emprise des nouveaux aménagements.



Référence de parking paysager perméable



Références de mobilier et matériaux minéraux

Composition urbaine

Les constructions portent de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité paysagère. Les volumes relèvent d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans la parcelle.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage (R+1) avec des volumes simples et dont l'aspect architectural fera l'objet d'une conception partagée en concertation avec les habitants du Hameau.

Composition paysagère et environnementale

La végétation et les arbres existants seront préservés autant que possible car ils participent à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération. Tout arbre supprimé devra faire l'objet d'une compensation par des plantations de remplacement dont les essences seront compatibles avec les Obligations Légales de Débroussaillage (éviter notamment les pins ou les cyprès et privilégier les espèces endémiques adaptées au contexte paysager du site).



L'OAP prévoit la création d'un espace public, aménagé en entrée de hameau à la place du parking actuel du Country Club, afin de créer un espace de rencontre et d'animation du quartier. Il peut être aménagé sous la forme d'une place avec un traitement végétal et paysager qualitatif.



L'olivieraie présente à l'entrée du secteur sera majoritairement préservée, en ménageant une zone constructible au nord-ouest pour une habitation individuelle et en permettant l'aménagement de la voie de contournement.

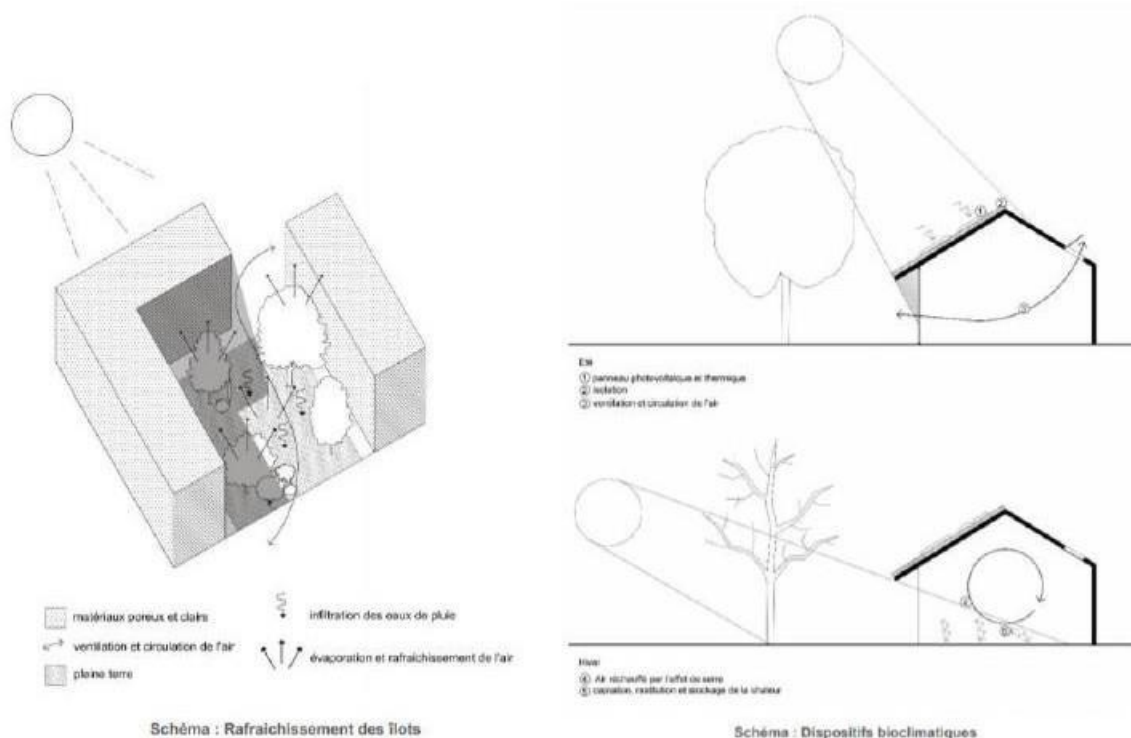
La chênaie située à l'Ouest du périmètre sera conservée pour sa qualité paysagère mais aussi pour son intérêt en tant que bassin de rétention naturel des eaux pluviales. Le surplus des écoulements lors de forts épisodes pluviaux s'effectue par cette dépression naturelle qu'il est souhaitable de maintenir.

Le renforcement de la trame végétale et arborée accompagne l'aménagement du secteur, grâce à la création de bandes paysagères qui renforceront la qualité paysagère et environnementale du site.

Qualité environnementale

L'application des principes de bioclimatisme est à rechercher pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels des constructions et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les constructions traversantes ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grandes dimensions ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.



Gestion de l'aléa incendie de forêt

Le secteur est concerné par l'aléa subit incendie de forêt. Pour rappel, l'aléa fourni par des cartes 1/250000e transmises à la commune par les services de l'Etat des Bouches-du-Rhône. Ces cartes « *ne doivent pas être superposées au cadastre* » (porter à connaissance sur le risque feu de forêt, DDTM 13). Le règlement graphique traduit l'aléa à un niveau parcellaire en tenant compte de l'occupation réelle du sol (agriculture, boisement, espaces urbanisés).

A l'échelle de l'OAP, il existe d'ores et déjà six poteaux incendie qui assurent la défense des biens et des personnes contre le risque incendie. En complément, le ou les projets d'aménagement devront porter une réflexion sur la traduction de la défendabilité des nouvelles constructions, notamment en instaurant une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions des franges forestières mais également en évaluant la qualité des projets et préciser leurs caractéristiques nécessaires à la protection des biens et des personnes contre le risque incendie de forêt.



Pour rappel, les obligations légales de débroussaillage (OLD) s'appliquent sur le secteur et constituent un levier essentiel de prévention.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP comprend une opération d'aménagement d'ensemble qui sera conduite par la commune sur les terrains lui appartenant. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.



Les Baux-de-Provence







OAP N°1 - Chevrier

Superficie de l'OAP 6,9 ha







 Périmètre OAP






Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Voie structurante à conforter
-  Voie secondaire à créer ou conforter
-  Liaison douce à créer ou conforter
-  Croisement de flux à apaiser et sécuriser
-  Espace de stationnement longitudinal à créer
-  Poteaux incendie existants

Vocation et composition urbaine

-  Vocation principale d'équipements publics
-  Vocation habitat densité faible
-  Hauteur bâtie maximale
-  Centralité à créer et entrée de hameau à qualifier

Composition paysagère

-  Végétation existante à conserver
-  Oliveraie existante à valoriser
-  Transition paysagère et végétale à assurer
-  Perspective visuelle à valoriser
-  Bassin naturel de rétention pluviale

Source :
Google Satellite
ETALAB, 2026

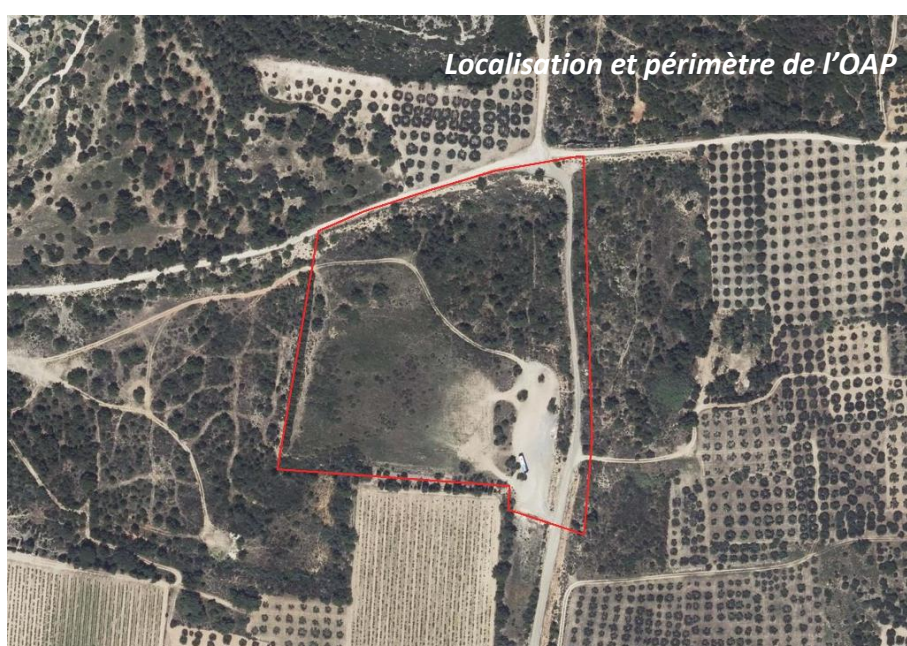
planod

OAP N° 2 – LES SABLIERES

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur des Sablières est localisé au nord de la plaine d'Entreconque. Le site est accessible par la route département D27A et la draille d'Entreconque au sud, ou par le nord, depuis le chemin de la Plaine. La partie est du secteur est actuellement utilisée comme un parking pour les autocars de tourisme. Le reste du site se caractérise comme étant un espace rudéral avec une végétation assez rare. Déjà anthropisé, il correspond à un ancien site d'extraction de graviers où le sol est resté plane avec de rares arbres et taillis.

Le secteur est concerné par le cône de vue du château depuis le Rocher des Baux, repéré dans la Directive Paysagère des Alpilles. Ce cône de vue dispose d'une vue imprenable sur la plaine des Baux-de-Provence. Le paysage est ouvert et composé de trames vertes constituées d'oliveraies et de vignes, souvent délimités par des alignements de cyprès brise-vent



Secteur des Sablières – sur site et vu depuis le chemin de la Plaine, Planed, 07/12/2023





Vue depuis le belvédère du plateau du village, agence Paysages, 12/03/2023.



Localisation et périmètre de l'OAP

Les terrains sont situés à une distance moyenne d'1,5 kilomètre depuis le belvédère du plateau du village. Les terrains situés en amont sont occupés d'une végétation semi-spontanée mêlant pins, cyprès et couvert arbustif haut. Ce couvert végétal s'inscrit dans la continuité du piémont arboré des Alpilles. Depuis ce point de vue en hauteur, il n'est perçu qu'une continuité du boisement masquant les terrains ainsi que les véhicules qui les occuperaient.

Les enjeux du secteur sont les suivants :

- Développer des solutions de stationnement en cohérence avec le territoire.
- Garantir l'absence d'imperméabilisation des espaces stationnements.
- Organiser les flux et l'arrivée de visiteurs en saison estivale.
- Créer un espace à vocation mixte permettant l'accueil des chauffeurs de cars et de sanitaires publics ainsi que l'aménagement éventuel d'un point d'information touristique.
- Développer la part de l'écomobilité (modes actifs et collectifs) pour l'accès et les déplacements
- Supprimer le stationnement anarchique et sauvage le long des routes départementales grâce à la création de places supplémentaires en parking de délestage lors des pics d'affluence.

Les enjeux paysagers du secteur sont les suivants :

- Intégrer les installations et le stationnement dans le paysage afin de ne pas altérer les points de vue depuis le site patrimonial.
- Préserver la végétation favorisant l'insertion paysagère des équipements à venir.



- Créer une trame paysagère se fondant avec l'environnement de la plaine.
- Préserver les cônes de vue de sensibilité paysagère.
- Préserver les espaces végétalisés existants.
- Conserver les masses boisées et renforcer l'écran végétal masquant la zone depuis l'éperon rocheux des Baux

PRESCRIPTION, RECOMMANDATIONS ET ORIENTATIONS

Programmation, vocation

La vocation du secteur est dédiée au stationnement avec des aménagements liés au tourisme :

- **Vocation touristique :**
 - Aménagement léger d'un accueil du public avec une zone d'accueil et de repos (aire de pique-nique, zones d'ombrage) au nord de l'espace de stationnement pour les véhicules légers pourra être envisagé ;
 - Espace d'équipement public mixte avec repos et sanitaire et un éventuel point d'information d'intérêt touristique (antenne de l'office de tourisme) au Sud de l'espace de stationnement bus ;
- **Vocation d'équipements :**
 - Création de deux parkings végétalisés sans imperméabilisation des sols accompagnés d'un espace de repos pour les chauffeurs de bus : 150 à 200 places pour les véhicules légers et une douzaine de places pour les bus de tourisme
 - Salle de repos pour les autocaristes ;
 - Un espace de surveillance des zones de stationnements.
 - Des pistes DFCI dans le cadre de la prise en compte du risque incendie de forêt.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le parking des Sablières sera ouvert uniquement lors des pics de fréquentation touristique en complément du parking du Mas de Faune, également conditionné à la saisonnalité des flux touristiques.

Le secteur d'OAP est desservi depuis les voies existantes : par la route départementale D27A et ensuite la Draille d'Entreconque. Le projet prévoit des cheminements doux et sécurisés pour les piétons.

Le secteur bénéficiera d'une desserte par navette, afin de relier efficacement le parking au village ainsi qu'aux sites touristiques.

Des cheminements doux sont aménagés pour rejoindre route des Oliviers, offrant des circulations sécurisées aux piétons et aux cyclistes. Par ailleurs, des cheminements sécurisés le long de la route départementale garantissent la continuité des déplacements et la sécurité des usagers.

Composition urbaine

La construction des locaux projetés devra satisfaire des volumes simples et un enjeu d'intégration architecturale et paysagère, notamment dans le choix des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, ... Elle devra s'inspirer de l'architecture vernaculaire et correspondre éventuellement à l'aspect d'un mazet provençal.



Accès parking et positionnement de l'aire d'attente pour les navettes – Maître du Rêve

Composition paysagère et environnementale

Le projet devra intégrer les enjeux de biodiversité et de paysage propres au site. À ce titre, toute opération d'aménagement sera conditionnée à la réalisation d'**études d'incidences environnementales** fiables et indépendantes, en cohérence avec l'évaluation environnementale du PLU approuvé.

Ces études devront permettre d'identifier les espèces et habitats présents et de définir des **prescriptions précises** visant à concilier l'accueil temporaire du public avec la **préservation des milieux naturels**, notamment par l'adaptation des implantations, des aménagements et des modalités de gestion du site. Leurs résultats pourront conduire à des ajustements du projet et être intégrés et précisés au sein de l'OAP des Sablières lors de la phase de réalisation.

Les principes paysagers et environnementaux généraux à respecter pour l'aménagement du secteur sont les suivants :

Sur la parcelle voisine AP n°6, le couvert végétal doit être conservé à minima sur les 100 premiers mètres.

Cette conservation n'exclue pas la réalisation des obligations de débroussaillage liées à la lutte contre le risque incendie.



Sur les parcelles concernées, les arbres existants seront préservés afin de participer à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assurer son insertion dans le site. Les haies existantes sur le pourtour du secteur de stationnement sont à conforter.

Une transition paysagère qualitative est à développer entre l'allée périmétrale et la zone de stationnement centrale. Cette dernière profite de l'implantation d'îlots végétaux composés d'essences méditerranéennes adaptées au climat venant composer les parcours automobiles. Des transitions paysagères sont également à travailler entre la zone de stationnement, les aménagements légers pour l'accueil du public, la zone des bus et la route.

Le renforcement de la trame végétale et arborée accompagne l'aménagement du site. Les aires de stationnement sont aménagées selon des principes éco-paysagers (végétalisation, perméabilité). En effet, l'aménagement doit avant tout être réversible pour une éventuelle remise à l'état naturel.

Voici des exemples ci-dessous qui sont indicatifs de l'ambiance recherchée. L'organisation exacte de l'OAP doit respecter les principes et la répartition des aménagements tels qu'illustrés dans le schéma d'aménagement de l'OAP :



Exemple d'aménagement des stationnements bus et transitions paysagère avec la zone de stationnement VL – Maître du Rêve



Qualité environnementale

L'application des principes de bioclimatisme est à rechercher pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels des constructions et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grandes dimensions.

Enfin, l'OAP intègre les enjeux des réseaux d'eau potable et d'assainissement en localisant le point d'information touristique au sud-est du périmètre afin qu'il soit relié aux différents réseaux. Les sanitaires prévus devront quant à eux prévoir un assainissement non collectif.















Les Baux-de-Provence

OAP N°2 – Les Sablières

Superficie de l'OAP : 3,5 ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce à créer (piétons, cycles...)
-  Principe d'accès (positionnement indicatif)
-  Stationnements bus de tourisme paysagers à créer
-  Stationnements véhicules légers paysagers à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Equipement public mixte
- Composition paysagère**
-  Arbre à planter
-  Bande paysagère végétale à créer
-  Haie existante à conserver
-  Espace vert de pleine terre
-  Cône de vue sur les reliefs de la chaîne des Alpilles à préserver

Echelle : 1 / 2000

Source :
Google Satellite
ET/AA, 2008