

BUREAU SYNDICAL DU 23 SEPTEMBRE 2025

Ordre du jour

DELIBERATION :

2025.023 – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DES BAUX-DE-PROVENCE

BUREAU SYNDICAL DU 23 SEPTEMBRE 2025

2025.023 – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DES BAUX-DE-PROVENCE

15 Elus membres du bureau syndical				Suffrages exprimés
Titulaires Présents	Suppléants Présents	Procuration	Absents	
8	-	0	7	8

Présents

ACCM : Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Monsieur Jacques AUFRERE,

CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Madame Aline PELISSIER, Monsieur Jean MANGION, Madame Anne PONIATOWSKI,

TPA : Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Serge PORTAL,

Absents excusés

ACCM : Madame Séverine DELLANEGRA, Monsieur Patrick de CAROLIS, Monsieur Lucien LIMOUSIN,

CCVBA : Madame Pascale LICARI,

TPA : Madame Corinne CHABAUD, Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE,

Procurations : /

Secrétaire de séance : Monsieur Jean MANGION

o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o

Rapporteur : Monsieur Hervé CHERUBINI

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2020-041 du 15 décembre 2020 du PETR du Pays d'Arles attribuant la délégation des avis PPA sur les projets d'urbanisme au bureau du PETR,

Vu la délibération n°2019-011 du 26 avril 2019 du PETR du Pays d'Arles modifiant le SCOT du Pays d'Arles approuvé le 13 avril 2018,

Vu la délibération n° 2025-022 en date du 3 juin 2025 et confirmée par la délibération n° 2025-027 en date du 23 septembre portant modification simplifiée du SCOT approuvé le 13 avril 2018 pour intégrer la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience de 2021,

Vu l'arrêt du PLU de la commune des Baux de Provence en date du 2 juillet 2025 ;

Contexte

Considérant le dossier d'arrêt du PLU des Baux de Provence, adressé le 11 juillet 2025 au PETR du Pays d'Arles, afin de recueillir son avis en tant que Personne Publique Associée dans un délai de trois mois,

La présente délibération expose l'analyse du SCOT du Pays d'Arles concernant le projet de PLU de la commune des Baux de Provence.

Le projet de PLU via son PADD vise à répondre à des ambitions en matière de développement de son territoire qui sont de :

- 1- Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel,
- 2- Organiser et développer le territoire en harmonie avec son caractère exceptionnel.

Le scénario démographique s'appuie sur la variation annuelle de population du SCOT, à savoir 0.78%. Pour info, entre 2011 et 2022 l'INSEE, indique que cette variation est près de -5% par an pour les Baux-de-Provence.

	Potentiel de production de logement	Densité brute
Densification au fil de l'eau	7	15
Renouvellement urbain avec projets (OAP) Zone U		
OAP Chevrier	22	40
Secteurs en extension Zone 2AU		
Vallon de la Fontaine	16	15
Logements de fonction de la gendarmerie	10	15
Total	55	

Le projet de PLU a fait l'objet d'une analyse précise au regard des objectifs déclinés dans le SCOT du Pays d'Arles, annexée à la présente délibération.

Il ressort de cette analyse que de nombreuses orientations participent au développement équilibré de la commune.

L'implication de la commune dans la prise en compte des enjeux de préservation des paysages, du patrimoine, de la trame verte et bleue et des terres agricoles est saluée.

Les densités vertueuses réglementées dans son orientation d'aménagement et de programmation en matière d'habitat sur le site de Chevrier participera au développement raisonné de la commune.

La prise en compte des risques, notamment ceux liés à l'inondation et aux feux de forêts est également bien déclinée.

Enfin, le PLU des Baux-de-Provence traduit les éléments de la future modification simplifiée du SCOT telle qu'elle a été travaillée avec les communes et respecte les orientations du SCOT de 2018.

Le PLU pourrait cependant être complété en prenant en compte les remarques suivantes (cf annexe 1- Avis détaillé) :

- PADD

Prévoir dans l'orientation 2C l'orientation suivante :

Trouver des synergies entre les maillages de déplacements doux et le futur itinéraire de grande randonnée du Pays d'Arles susceptible de passer par la commune des Baux de Provence.

En outre, le PADD, page 11 indique : "La commune des Baux de Provence n'est pas dépendante des bassins d'emploi voisins et joue véritablement son rôle de bourg d'équilibre qualifié par le SCOT du Pays d'Arles." La commune des Baux de Provence n'est pas, au titre du SCOT, un bourg d'équilibre mais un "bourg rural ou village".

- Préciser l'OAP

L'OAP sur le secteur Chevrier mériterait d'être précisée. Cela permettrait notamment à la commune de garantir une maîtrise plus qualitative de son urbanisation.

Intégrer une rédaction modernisée des articles A1 et N1
(Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

Cela permettrait de clarifier l'interdiction de certaines constructions nouvelles (éoliennes, pylônes, antennes relais, ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installées au sol...)

- Préciser le règlement

Il conviendrait de préciser l'écriture du règlement pour sécuriser juridiquement les actes et réduire le risque de contentieux, faciliter le travail des pétitionnaires qui déposent une autorisation du droit des sols, simplifier l'instruction pour les services instructeurs.

Je vous propose, mes chers collègues, de bien vouloir :

- 1- **DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune des Baux de Provence ;
- 2- **INVITER** la commune à prendre en considération les différentes remarques développées dans l'avis.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

LE PRESIDENT



Annexe 1 : avis détaillé

PADD

Il faudrait prévoir dans l'orientation 2C l'orientation suivante :

Trouver des synergies entre les maillages de déplacements doux et le futur itinéraire de grande randonnée du Pays d'Arles (GR® de pays) susceptible de passer par la commune des Baux-de-Provence.

En outre, le PADD, page 11 indique : "La commune des Baux de Provence n'est pas dépendante des bassins d'emploi voisins et joue véritablement son rôle de **bourg d'équilibre** qualifié par le SCOT du Pays d'Arles." La commune des Baux de Provence n'est pas, au titre du SCOT, un bourg d'équilibre mais un "bourg rural ou village".

Orientation d'aménagement et de programmation

Il conviendrait de préciser l'OAP pour que la commune conserve la maîtrise d'un point de vue qualitatif de son urbanisation.

- L'OAP Chevrier mériterait d'être précisée sur sa partie graphique :
 - o Précision des surfaces des deux secteurs dédiés à l'habitat
 - o Précision des densités en fonction des deux secteurs
 - o Principe éventuel de front urbain à créer, à l'alignement ou en retrait.
- L'OAP Chevrier mériterait d'être précisée sur sa partie écrite :
 - o Précisions sur le projet de réaménagement de l'espace de country club, de la centralité à créer, des voiries à créer et des cheminements doux
 - o Précision sur la gamme chromatique des constructions nouvelles
 - o Prescriptions renforcées sur les formes urbaines et la topographie

Formes urbaines :

Par exemple, sur les parties de l'opération visible du domaine public, l'exemple de règle suivante pourrait être ajoutée :

*Des **formes urbaines variées (maisons individuelles isolées, maisons individuelles groupées (mitoyens à deux ou trois), maisons individuelles mitoyennes (mitoyens à plus de trois)** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.*

Les garages en saillie des constructions, visibles du domaine public sont interdits.

Topographie :

Par exemple, concernant la prise en compte de la topographie, l'exemple de règle suivante pourrait être ajoutée :

Le bâti et les aménagements doivent venir s'ancrer dans la pente naturelle, par un jeu de niveaux et limiter les mouvements de terrain.

Les voies internes aux opérations d'ensemble doivent au maximum composer avec les courbes de niveau.

Cette intégration au site doit permettre d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.

Documents graphiques :

Vérifier que les zonages « risque » soient bien intégrés aux documents graphiques.

Prévoir un zonage approprié au parking du Mas de Faune.

Règlement :

Il conviendrait également d'intégrer une rédaction modernisée des articles A1 et N1

(Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) permettant de clarifier

l'interdiction de certaines constructions nouvelles (éoliennes, pylônes, antennes relais, ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installées au sol...).

Il conviendrait de préciser l'écriture du règlement pour sécuriser juridiquement les actes et éviter le risque de contentieux, faciliter le travail des pétitionnaires qui déposent une autorisation du droit des sols, simplifier l'instruction pour les services instructeurs.

A ce titre et dans les grandes lignes, il serait utile de :

- Mieux articuler le PVAP et la réglementation au titre de L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement prévoit des prescriptions pour des éléments déjà réglementés par le PVAP. Il serait intéressant de vérifier que ces règles ne sont pas contradictoires. Le principe est que la règle la plus contraignante s'applique. Bien souvent, il est très difficile d'évaluer cela. Parfois, les deux règles ont le même degré de « dureté » et sont contradictoires.

Lorsque le PLU réglemente les mêmes éléments que le PVAP, il serait judicieux de prévoir exactement la même règle que le PVAP tout en la complétant si nécessaire.

Nous pourrions imaginer aussi que le PLU ne traite absolument pas du patrimoine déjà réglementé par le PVAP, ce qui aurait pour intérêt d'éviter les doublons et de supprimer tout risque juridique.

Il serait toutefois intéressant d'anticiper une éventuelle disparition de la servitude d'utilité publique en prévoyant une règle indiquant que la réglementation du PVAP vaudra protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en cas d'abrogation du PVAP jusqu'à l'adoption d'une réglementation appropriée qui sera automatiquement subrogée au PLU dès son caractère exécutoire.

- Vérifier que les termes utilisés dans le règlement et la légende des documents graphiques correspondent bien.

Par exemple, le règlement définit des prescriptions au titre de la trame verte (arbres, haies, bosquets) mais les documents graphiques reportent des haies à préserver ou des ripisylves.

Idem le règlement définit des prescriptions au titre de la trame bleue. Or, les documents graphiques reportent des gaudres à préserver et des ripisylves.

Dernier exemple, le règlement définit les dispositions applicables aux éléments végétalisés de type prairies, bosquets, boisements. Il serait utile de savoir quels sont les éléments correspondant dans les documents graphiques.

Il serait intéressant de lister dans le règlement les légendes des documents graphiques pour que le règlement écrit reprenne exactement les termes des documents graphiques.

Règlement graphique et règlement écrit sont des pièces 'indivisibles', elles doivent donc utiliser exactement les mêmes terminologies au risque d'engendrer un risque d'insécurité juridique.

- Prévoir une règle à chaque protection prévue dans les documents graphiques. Par exemple, la protection au titre des habitats communautaires ne semble pas déclinée dans le règlement écrit. Idem, toutes les règles prévues dans le règlement doivent être délimitées sur les documents graphiques (à quoi correspond la trame bleue ?)
- Réglementer les ZAENR dans le règlement (zones autorisées et conseillées, zones interdites)
- Réglementer les pylônes
- Prévoir une meilleure ventilation entre les trois parties du règlement. Il est par exemple inutile de prévoir des dispositions communes à toutes les zones pour ensuite prévoir une autre règle dans les dispositions spécifiques (hauteur, qualité urbaine et architecturale). S'agit de règles cumulatives ou la création d'un régime d'exception ?
- Eventuellement, fusionner les 3 zones U et prévoir des secteurs. En effet, le « pas » réglementaire entre les différentes zones U est faible et aurait pu être traité par le biais de secteurs.

Complétude du PLU par rapport au PVAP

Document graphique et Règlement :

Intégrer au PLU le volet patrimonial qui ressort de son champ de compétence et qui n'est pas du ressort du PVAP, à savoir les prescriptions ponctuelles en matière de patrimoine bâti et paysager (arbres isolés, puits, lavoirs, calvaires...), les protections patrimoniales hors périmètre couvert par le PVAP.

Règlement :

Prévoir au titre de L151-19 et L151-23 le maintien de la réglementation du PVAP en cas de suppression de la SUP, de façon transitoire, le temps qu'une réglementation plus adaptée soit écrite. Prévoir un système de subrogation automatique dès la mise en place d'une nouvelle réglementation.

Eviter de créer un doublon réglementaire avec le PVAP mais plutôt le compléter.

Par exemple, le PVAP ne semble pas réglementer les espaces publics. Eventuellement, un règle de ce type pourrait être ajoutée au règlement du PLU :

*Les **espaces publics ou communs remarquables** (voies, placettes...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés.*

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-013-200076289-20250923-2025_023-DE