



Commune des Baux-de-Provence

# Elaboration du PLU

**Réunion publique**  
**27 avril 2023**

***Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de  
Développement durables***



**Partie 1** : Quelques rappels sur le PLU et sa procédure

**Partie 2** : Premières orientations du projet politique et synthèse du diagnostic

**Partie 3** : Les prochaines étapes



# Partie 1 : Quelques rappels sur le PLU et sa procédure

## **1<sup>ère</sup> procédure d'élaboration du PLU :**

- Prescription en 2016
  - Mise en pause avant mise à enquête publique au printemps 2018
    - Pour mise en place du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- *Soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017*

## **2<sup>ème</sup> procédure d'élaboration du PLU :**

- Nouvelle prescription le 11 avril 2022

## Le Plan Local d'Urbanisme

- Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l'avenir de la commune pour 10 ou 15 ans
- Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- Applique les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat, etc.
- Doit être compatible avec les documents : Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, etc.

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

Diagnostic socio-  
économique

Etat initial de  
l'environnement

Justifications des choix  
retenus

Articulation avec les  
documents cadres

**PADD**  
**PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLE**

**PROJET  
POLITIQUE**  
*Pièce maîtresse*

**Déclinaison réglementaire**

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
(O.A.P)**

Orientations pour les zones  
ouvertes à  
l'urbanisation

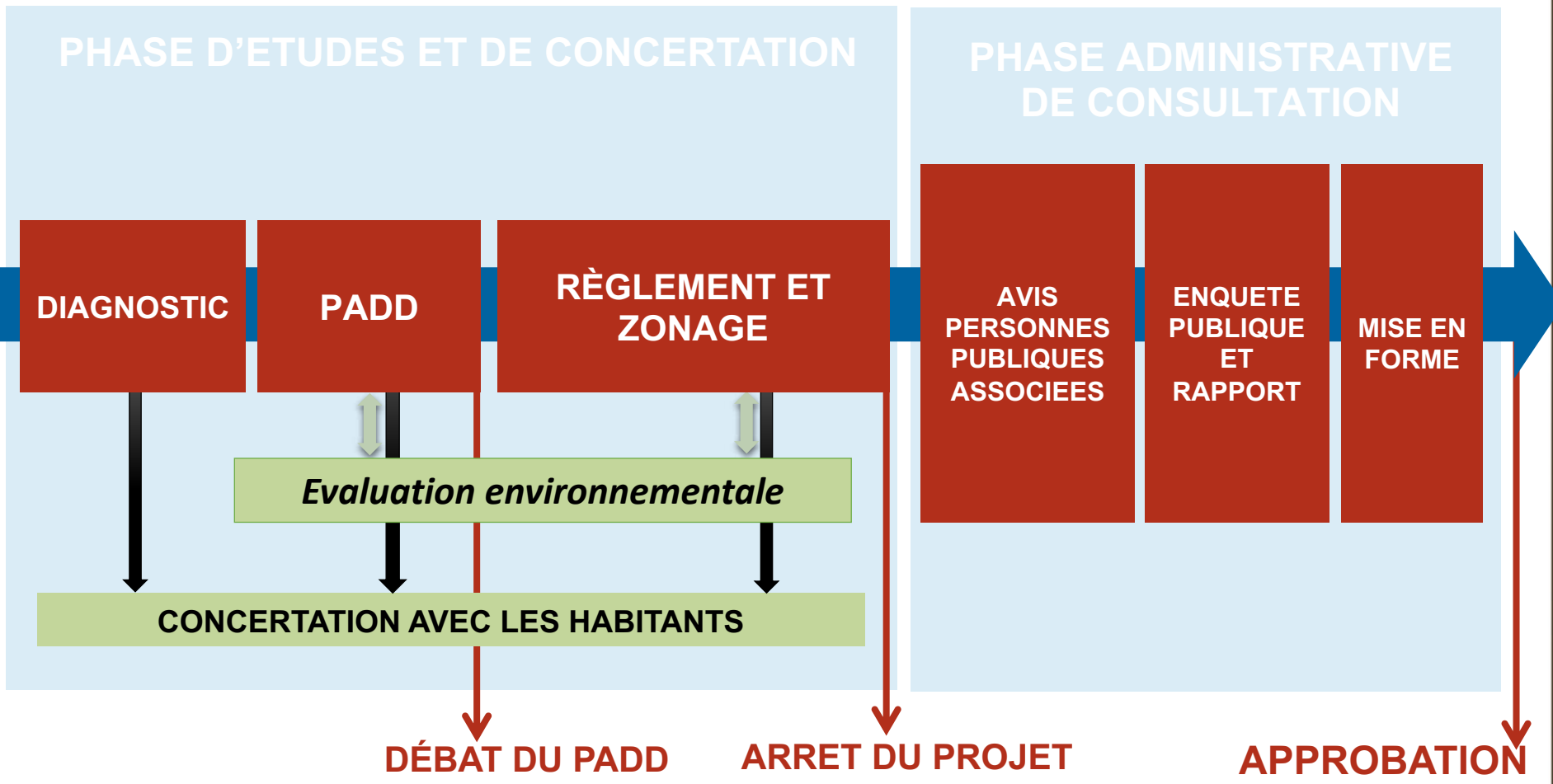
**RÈGLEMENT ET  
PLANCHES GRAPHIQUES**

Document graphique  
définissant le zonage pour  
chaque parcelle  
Règles applicables pour  
construire, rénover,  
agrandir....

**ANNEXES**

Zones inondables,  
servitudes diverses,  
annexes sanitaires,

# Une procédure à respecter



- Le **Conseil Municipal** pilote et décide soutenu par les services municipaux
- Les **Habitants** pour une démarche de participation et d'appropriation des enjeux du territoire
- Les **Personnes Publiques Associées** (PPA) : services de l'Etat (DDTM 13, DREAL), CD, CR, CCI, CA, PETR du Pays D'Arles, CC Vallée des Baux – Alpilles, etc. qui accompagnent et vérifient
- Des **Bureaux d'Etudes** pour l'accompagnement technique et stratégique



- **Mettre en compatibilité le document avec les lois et documents supra-communaux** (Scot du Pays d'Arles approuvé le 13 décembre 2018, DPA, SPR, Charte du PNRA).
- **Faire évoluer le projet de territoire** en adaptant de logement, équipements, services et commerces aux besoins de la population, permettre une offre de mobilité adaptée aux nouveaux modes de vie, anticiper les besoins en équipement public
- **Affirmer un développement urbain maîtrisé** en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, requalification d'espaces publics, valorisation du bâti ancien, renouvellement urbain, densification de l'habitat.
- **Promouvoir un urbanisme durable** s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.
- **Valoriser les richesses du territoire** : le patrimoine bâti et naturel, la biodiversité, les activités agricoles
- **Assurer un développement économique dynamique et un tourisme durable**
- **Gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation** : entrées de ville, maillage interquartier, stationnements notamment



## **Partie 2 :** Premières orientations du projet politique et synthèse du diagnostic

## Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoire PACA approuvé le 15/10/2019 :

- Précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la région

## Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles approuvé le 13/04/2018 et modifié le 26/04/2019 :

- L'entité des Alpilles (dont fait partie les Baux) vise un objectif de **stabilisation de la croissance démographique sur une base 1%**
- Les Baux-de-Provence sont identifiés comme **un bourg d'équilibre** dans l'armature urbaine

## La Directive Paysagère des Alpilles approuvée le 04/01/2007 :

- Mise en valeur des éléments caractéristiques matériels ou immatériels, constituant les structures d'un paysages et en même temps la mise en place d'une démarche de projet réunissant l'ensemble des acteurs

## Le Site Patrimonial Remarquable et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :

- En cours d'élaboration
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager – Servitude d'utilité publique

## La Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles :

- Document de référence pour les 15 prochaines années
- Préserver les richesses écologiques et patrimoniales des Alpilles

## **Axe 1/ Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel**

1A/ Pérenniser les paysages emblématiques des Alpilles

1B/ Assurer et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du bâti existant et des futurs aménagements

1C/ Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

1D / Adapter le territoire au changement climatique et ménager le territoire (consommation d'espaces)

## **Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable**

2A/ Maintenir les espaces agricoles et développer les activités agricoles et pastorales

2B / Accompagner l'économie locale rurale et touristique durable (emplois locaux, services à la personne, équipements...)

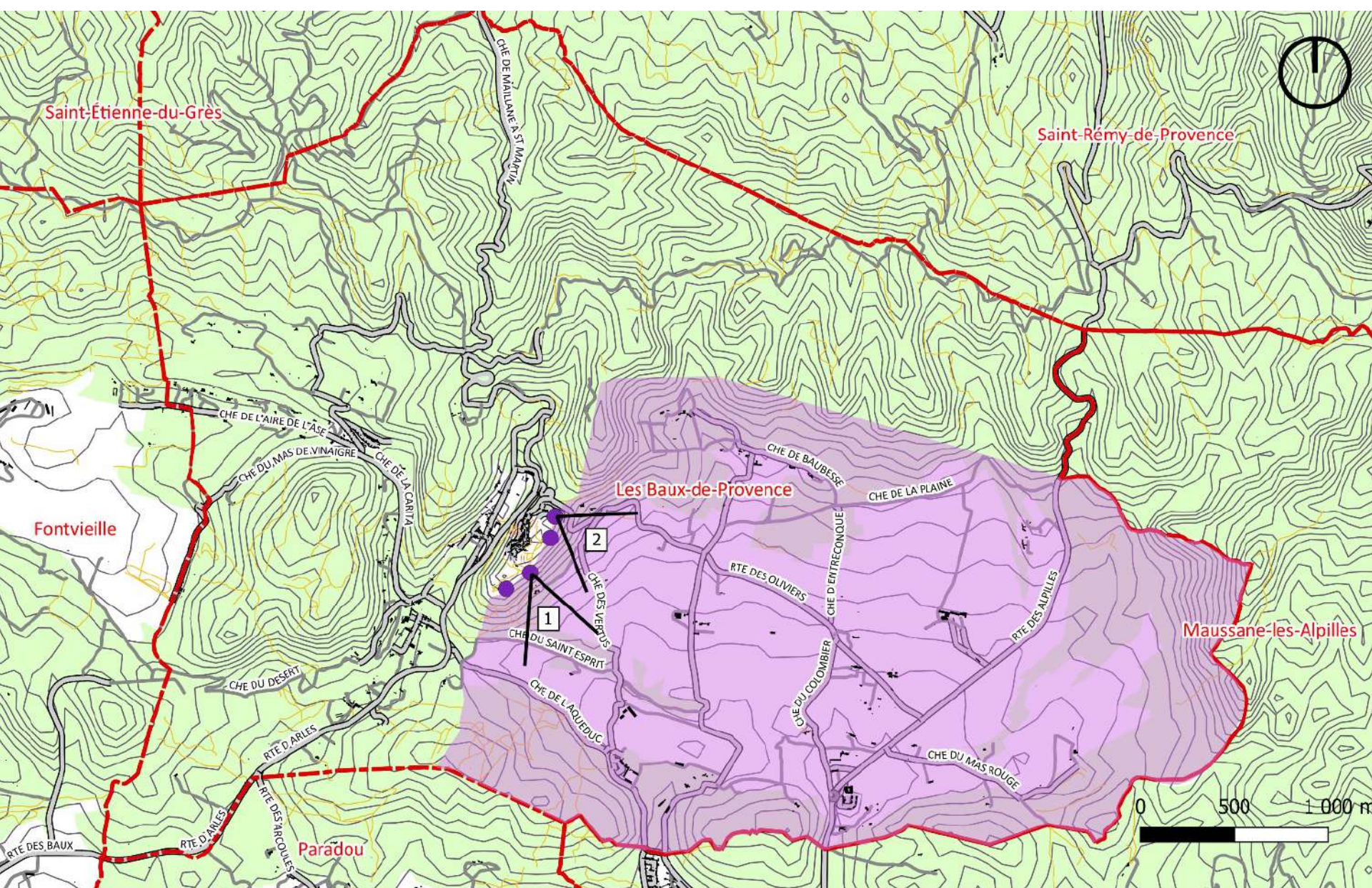
2C / Organiser et cadrer les flux et améliorer les mobilités toutes saisons confondues (hiérarchisation des voies, stationnements, entrées de ville, modes doux...)

2D / Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil très limité du territoire





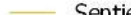
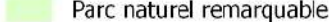


2E / Gérer et anticiper les risques et les besoins en ressources naturelles et équipements pour sécuriser le territoire

- **Un territoire bénéficiant d'une richesse patrimoniale, architecturale et naturelle**
  - Grande diversité de paysages : plaine d'Entreconque, Mas Chevrier, Massif des Alpilles...
  - Commune placée sous les dimensions réglementaires de la loi paysage, **de la Directive Paysagère des Alpilles**, de la Charte du Parc Naturel Régional des Alpilles
  - Un **Site Patrimonial Remarquable en cours d'élaboration** afin de garantir à la commune un champ d'action précis et consciencieux au sein de cet écrin de richesse unique
  - Un cône de vue défini par la DPA et protégeant particulièrement la plaine d'Entreconque et sa mosaïque agricole





Agence **PaYsaGes**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  Route    |  Limites commune |  Directive Paysagère Alpilles |  Cône de vue                 |
|  Sentier  |   |  Parc naturel remarquable     |  Points de vue à privilégier |
|  Batiment |   |   |   |





## Axe 1/ Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel

### 1A/ Pérenniser les paysages emblématiques des Alpilles

- **Tenir compte de la Directive Paysagère des Alpilles** (paysages naturels remarquables, cône de vue, espaces naturels construits...) et des cônes de vue depuis et vers la citadelle des Baux (identifiés dans le SPR)
- Appliquer **les prescriptions paysagères du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**
- Pérenniser la protection du patrimoine paysager et bâti du Rocher et des autres entités bâties de la commune
- Consolider la vocation agricole et paysagère de la plaine d'Entreconque des Baux-de-Provence : haies, oliveraies... qui offrent une mosaïque de paysages agricoles
- Valoriser et aménager l'entrée dans les sites urbanisés : notamment les entrées du Chevrier, de Saint Martin Arcoules, du Vallon de la Fontaine, du Frechier, depuis les routes départementales (amélioration signalétique, sites d'accueil et d'information, espaces publics, offres de stationnement et jalonnement...)
- Marquer les séquences paysagères de l'entrée de la commune notamment depuis la départementale 78F (mas de l'Olivier au Vallon de la Fontaine)
- Fixer des limites claires à l'urbanisation et gérer les franges urbaines et paysagères



## Axe 1/ Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel

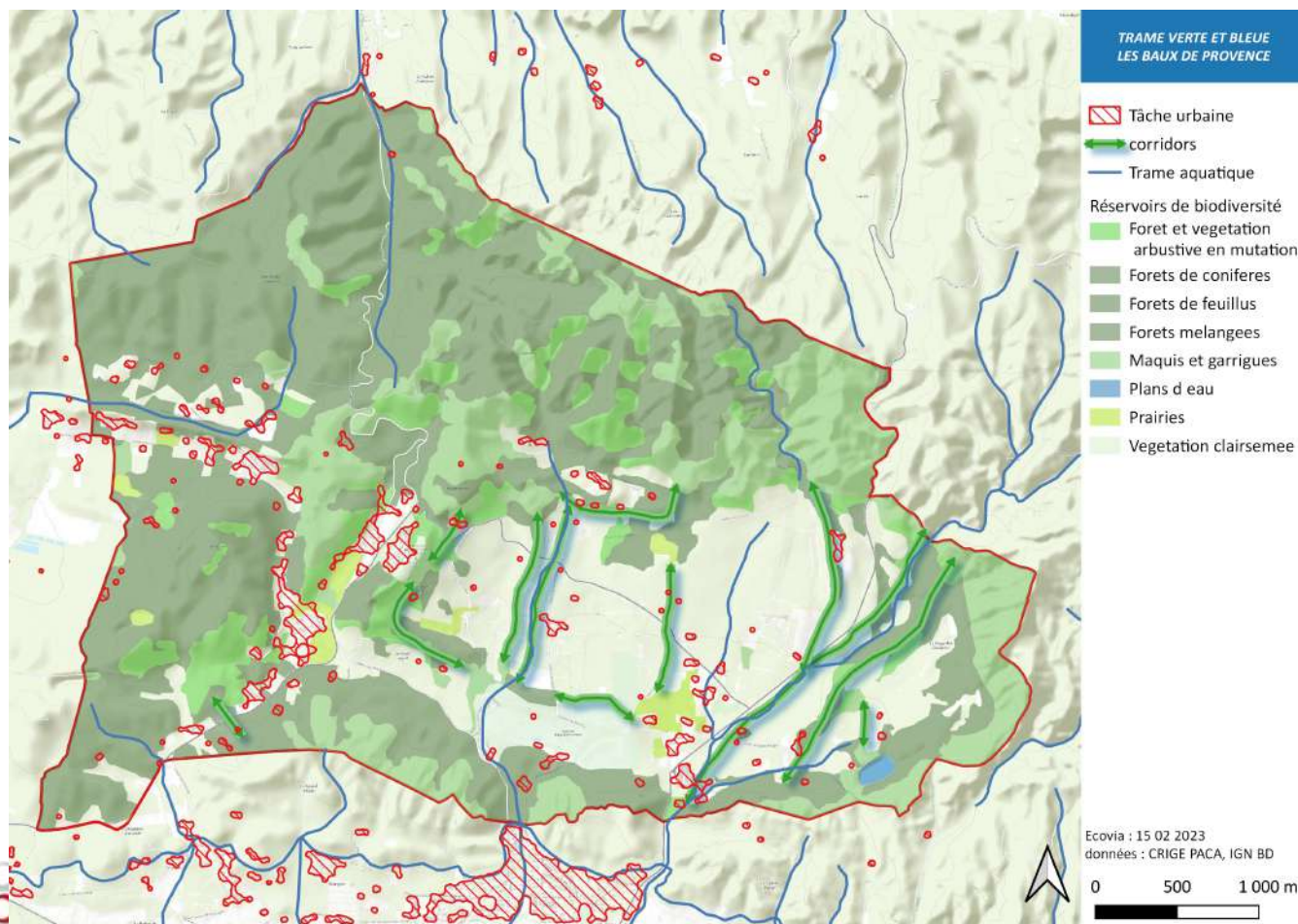
### 1B / Assurer et valoriser la qualité paysagère et patrimoniale du bâti existant et des futurs aménagements

- Commune dotée d'une **commission locale du Site Patrimonial Remarquable** associée tout au long de l'élaboration et **pendant la phase d'application du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**
  - Un village implanté sur l'éperon rocheux et exposé au premier plan de la vue
  - Un bâti ancien qui fait la richesse patrimoniale des Baux-de-Provence
  - De nombreuses protections couvrant la totalité du territoire
  - **Des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (immeubles classés et immeubles inscrits)**
- **Assurer un développement conforme aux dispositions du SPR**
    - Protéger le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt local tel qu'identifié dans le Plan de Valorisation du SPR
    - Rehausser la qualité environnementale et paysagère de l'ensemble des aménagements conformément au règlement du SPR
  - **Améliorer et réhabiliter les bâtis vacants ou dégradés, y compris hors patrimoine historique et architectural dans le respect de l'identité du village**
  - Permettre la reconstruction ou la valorisation des ruines et vestiges **en respectant le patrimoine et la qualité du site entier de la commune**
  - Intégrer les nouvelles constructions via des opérations exemplaires en termes d'**intégration urbaine, paysagère, architecturale et environnementale**



# Les grands enjeux du diagnostic

- Plusieurs périmètres de protection, de gestion et d'inventaire : Réseau Natura 2000, PNR des Alpilles, ZNIEFF de Type 2
- Trame verte **bien représentée** sur le territoire communal : milieux forestiers, garrigues, parcelles agricoles entourées de haies brise-vent et de rues
- Trame bleue limitée sur la commune





## Axe 1/ Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel

### 1C/ Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

- **Maintenir la richesse et la diversité du milieu naturel**
- **Maintenir les continuités écologiques** : Trame Verte et Bleue, trames noire, trame lithique
  - Préserver les grands massifs naturels et boisés : réservoirs de biodiversité
  - **Valoriser les corridors écologiques** (haies, gaudres, canaux, ripisylves, murets de pierre sèche...) notamment qui traversent les espaces agricoles

## Evaluation de la consommation d'espace :

- Une consommation d'espace évaluée à **1,7 ha/an** entre **2012 et 2021**
- Une consommation basée sur l'habitat et l'activité
- Des secteurs stratégiques à définir pour le *développement* : Vallon de la Fontaine, Mas Chevrier...

## Chiffres clés

- **1,3 ha maximum de consommation d'ENAF pour 12 ans** à vocation résidentielle et mixte sans compter les espaces de stationnement temporaires non artificialisés sur les 12 ans du PLU

## Evaluation de l'espace mobilisable dans le tissu urbain :

- 0,95 ha identifiés en dents creuses (densification)
- 0,33 ha en division parcellaire

➤ **Modérer la consommation d'espace et répondre à la Loi Climat Résilience**



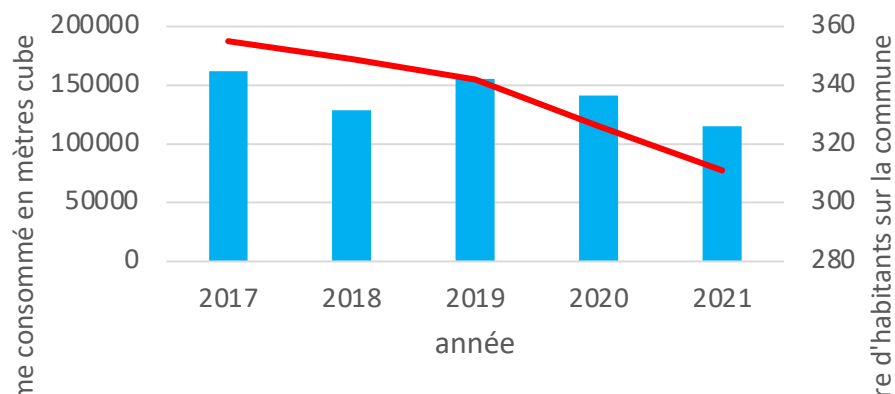
## Axe 1/ Conserver le cadre de vie paysager, patrimonial et environnemental exceptionnel

### 1D/ Adapter le territoire au changement climatique et préserver le territoire

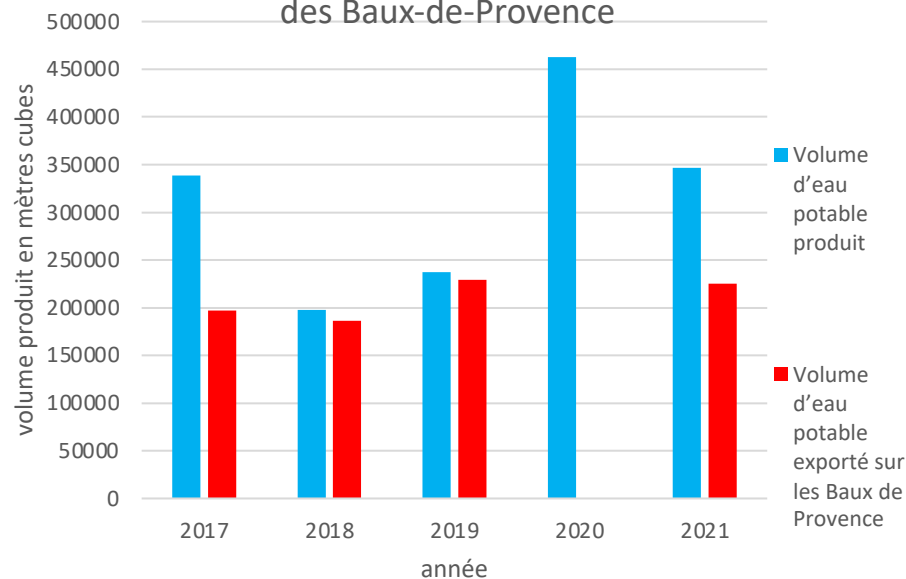
- **Intégrer la nature dans les espaces urbanisés** (confort d'été) et **intégrer le bioclimatisme** dans les constructions
- **Désimperméabiliser les surfaces** par des aménagements adaptés (aire de stationnement ...)
- **Augmenter la performance environnementale** et énergétique des bâtiments (rénovation / construction neuve) et **développer les réseaux de chaleur**
- Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : **1,3 ha maximum de consommation d'espaces naturels agricoles et naturels à vocation résidentielle et mixte sans compter les espaces de stationnement temporaires non artificialisés sur les 12 ans du PLU.**
- Mettre le territoire sur une trajectoire de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- **Fixer les limites pérennes d'urbanisation** en s'appuyant sur les grands espaces naturels et les coupures paysagères

- Un patrimoine agricole de qualité (**AOP de la Vallée des Baux-de-Provence** qui s'étend sur plusieurs communes voisines)
- La viticulture représente **20%** de la surface agricole
- Des espaces agricoles constituant un véritable « **écrin paysager** » composé de vignes et d'oliviers
- Des espaces agricoles ayant un **rôle de coupe-feu** mais également un rôle prépondérant dans l'économie
- Une activité agricole pouvant être mise à profit pour le développement de **l'agro-tourisme**
- Seulement **4,6%** de la **superficie** des espaces agricoles est **irriguée**
- Production irrégulière d'eau potable, liée à la variabilité du tourisme
- **Pertes réseau importantes** : environ 33% de pertes en moyenne, un rendement de seulement 49% en 2021, peu d'amélioration ces dernières années

Consommation en eau potable sur la commune des Baux-de-Provence entre 2017 et 2021



Volume d'eau potable produit sur la commune des Baux-de-Provence





## Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

### 2A/ Maintenir les espaces agricoles et développer les activités agricoles et pastorales

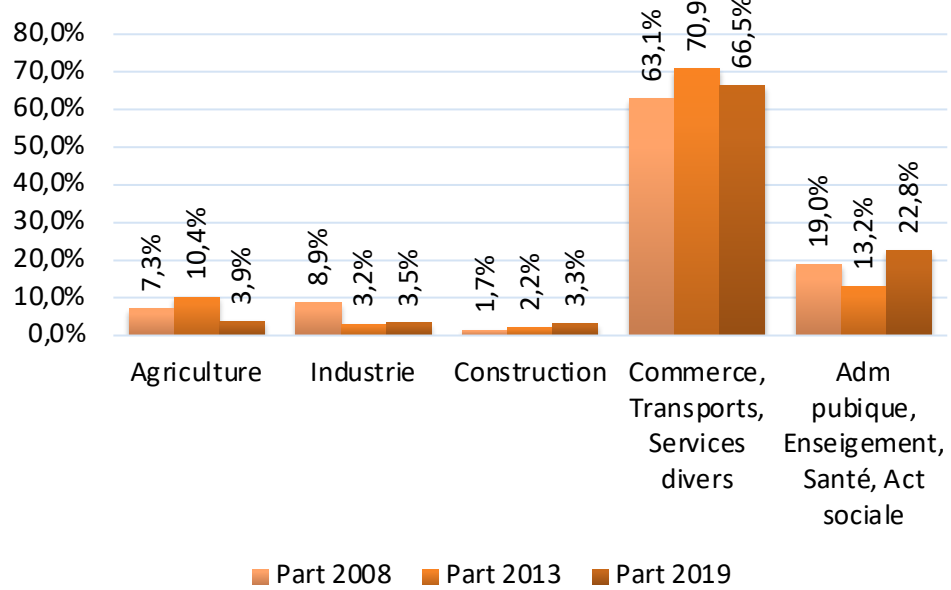
- Garantir **la pérennité du foncier agricole** et le protéger de l'urbanisation
- Protéger et conserver **les espaces agricoles productifs**, la diversité des cultures, le développement des productions sous signe de qualité
- Permettre le maintien **et le développement des installations nécessaires aux exploitations agricoles** et leur diversification (notamment agrotourisme, en les encadrant)
- Créer **un espace dédié pour soutenir les activités agricoles** notamment l'élevage sous maîtrise d'ouvrage publique
- Concevoir et **réaliser un système d'irrigation économe et pérenniser** la ressource en eau pour les agriculteurs
- Soutenir le développement pastoral



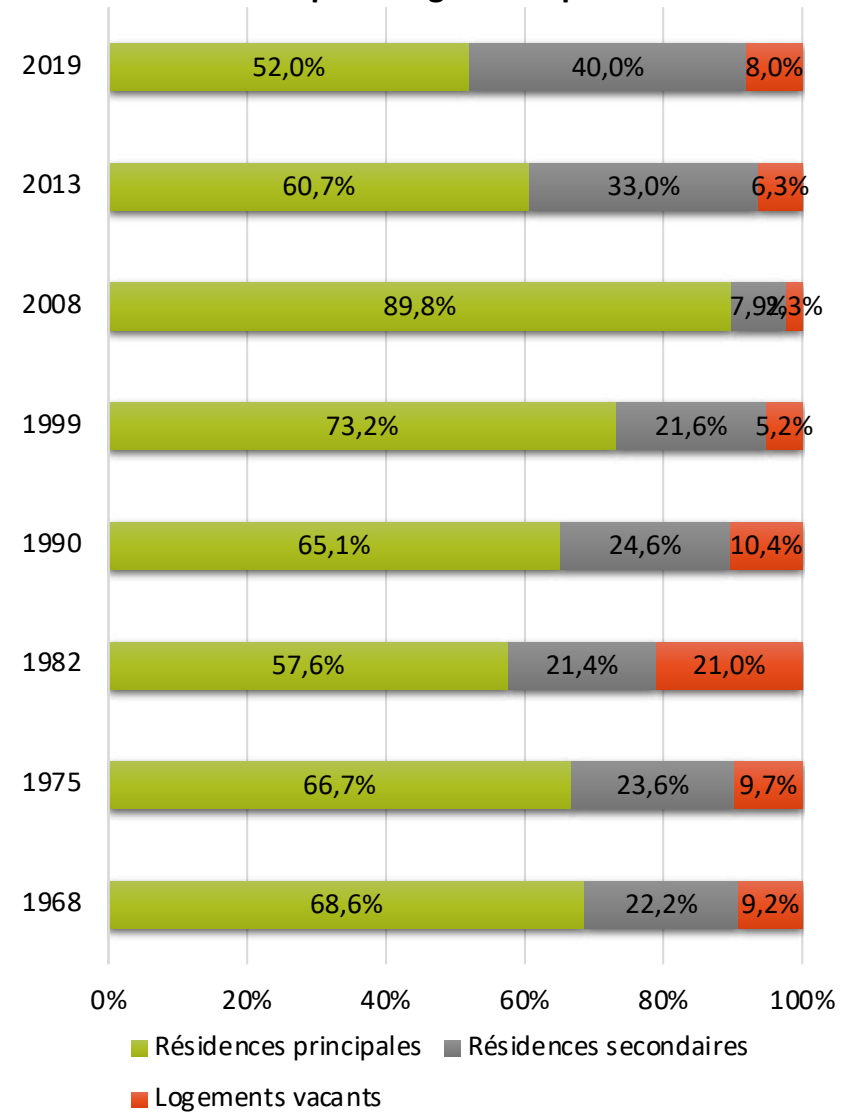
# Les grands enjeux du diagnostic

- **Economie préentielle** : clé de voûte du territoire
- **Le tourisme, vecteur économique** et engendre des emplois vers les secteurs du commerce, transports et services divers (67% de l'emploi en 2019)
- Une **offre en hébergement haut de gamme** et hausse des résidences secondaires

Evolution de la part des emplois des Baux-de-Provence par grands secteurs



Répartition des logements de Les Baux-de-Provence par catégories depuis 1968





## Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

### 2B/ Accompagner l'économie locale rurale et touristique vers un modèle durable

- **Maintenir l'offre hôtelière existante** et l'adapter pour **répondre aux besoins actuels et aux évolutions du secteur hôtelier** (mise aux normes, qualité de l'accueil, évolution des clientèles, ...)
- Développer des **logements saisonniers** pour satisfaire **aux besoins de l'économie locale**
- Maîtriser le **développement des activités de nature** en vue de la préservation des espaces naturels (cyclo, randonnée, motos, quads et nouveaux modes de mobilités électrique...)
- Conserver et compléter l'offre de commerces et **services de proximité** notamment **dans les quartiers les plus habités**, mais aussi les services à la personne en lien avec les villages environnants (notamment Maussane-les-Alpilles/Le Paradou)
- **Soutenir le développement numérique**, un vecteur économique fondamental et notamment pour **faciliter le travail à distance**, mais tout en encadrant les aménagements (installations techniques)



- Environ **1 million et demi de visiteurs** par an
- Des flux touristiques importants provoquant **d'importantes tensions sur le réseau routier en période estivale**
- Des stationnements en bord de route engendrant **une diminution de la qualité du trafic** et de la fluidité des déplacements individuels
- Une organisation des flux enserrée par des **contraintes géographiques et environnementales** entraînant un maillage viaire peu développé et des déplacements freinés
- Une étude de flux stationnement en cours d'élaboration qui permettra d'apporter des alternatives et des solutions



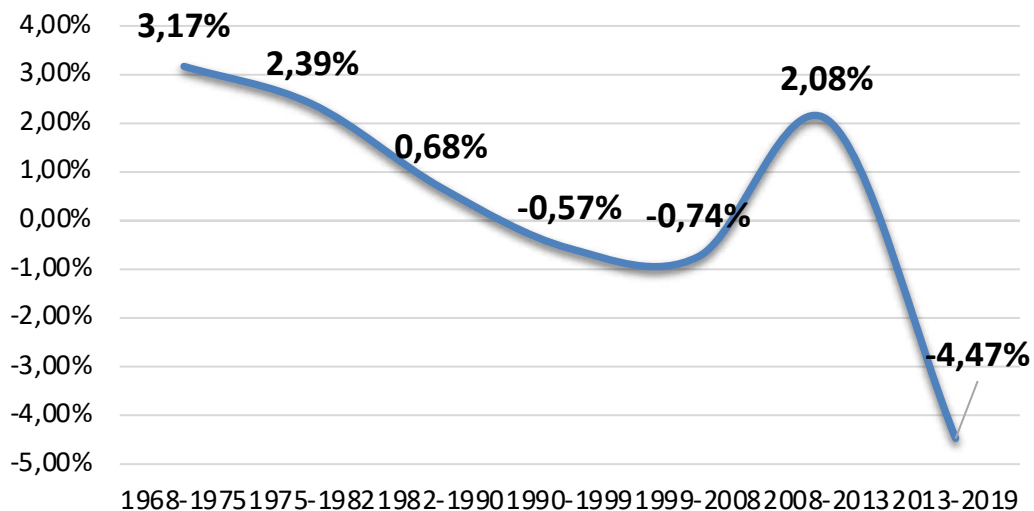
## Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

### 2C/ Organiser et cadrer les flux et améliorer les mobilités toutes saisons confondues

- Favoriser l'**accessibilité aux sites majeurs** de la commune
- Organiser la circulation pour **maîtriser les flux** en haute saison pour **préserver la qualité de vie** des riverains
- Améliorer les voies de circulation
- **Requalifier les entrées de ville** et les voies fréquentées de la commune
- Développement des aires de stationnement **en cohérence avec le territoire et sa saisonnalité** notamment avec des « aires de délestage »
- Maîtriser les flux touristiques
- Sécuriser les déplacements piétons le long de la RD27

- Baisse du nombre d'habitants entre 2013 et 2019
- **Une forte pression foncière par les contraintes environnementales**
- Une rareté des biens et un parc de logements gagné par les résidences secondaires
- Vieillesse de la population
- Des logements de grande taille ne permettant pas aux ménages de petite taille (jeunes actifs, couples...) de se loger facilement

Taux de croissance annuel moyen de Les Baux-de-Provence



## Chiffres clés

**Produire 65 logements environ** sur les 12 ans du PLU

Respecter les densités urbaines du SCoT : **15 à 20 logements/ha en moyenne**

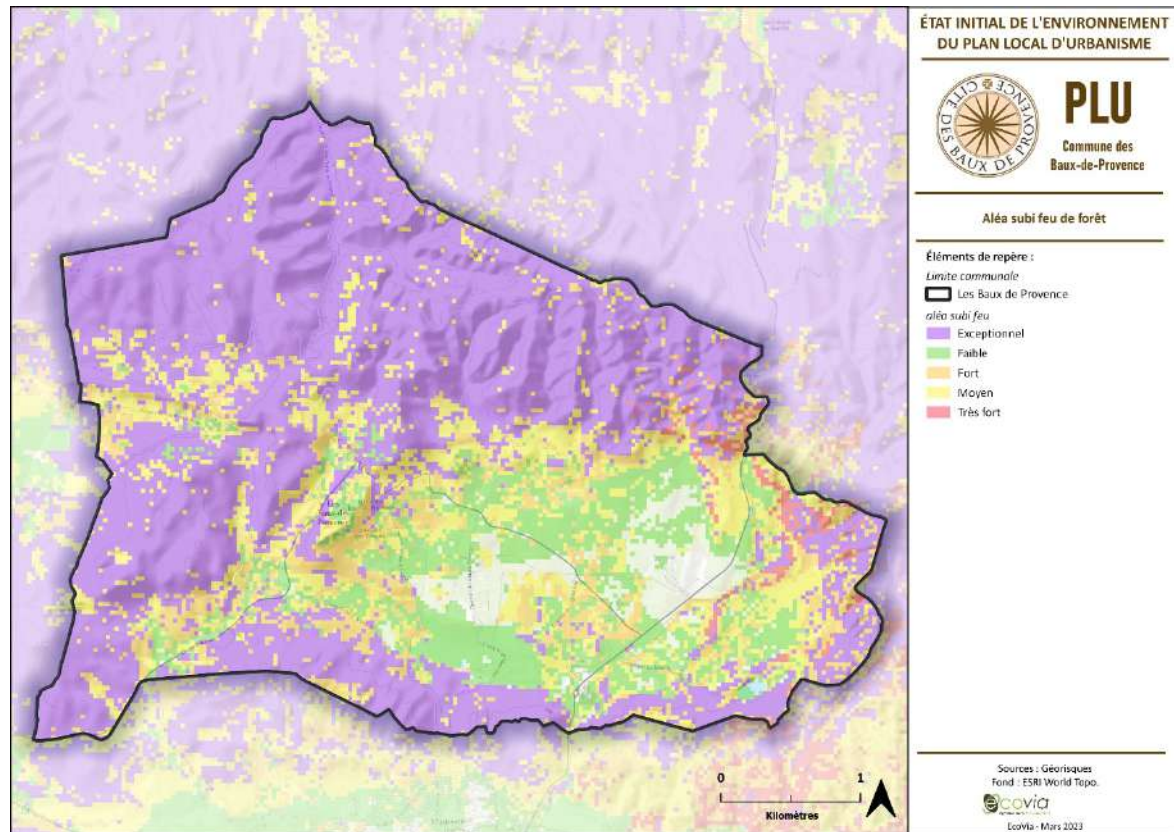


## Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

### 2D/ Adapter le projet démographique à la capacité d'accueil très limitée du territoire et au caractère atypique de la commune

- **Produire 65 logements environ sur les 12 ans du PLU** pour répondre au desserrement des ménages et la stabilisation de la population
- Compléter l'offre de logements en recherchant **la diversification en cohérence avec les faibles capacités d'accueil du territoire** (foncier, bâtis vacants, friches...) et ses contraintes paysagères, environnementales et patrimoniales :
  - Privilégier la réhabilitation des logements vacants et dégradés notamment au vallon de la Fontaine
  - Densifier les espaces déjà urbanisés en cohérence avec l'identité paysagère
  - Prévoir des extensions mesurées pour répondre aux besoins spécifiques : logements permanents et semi-permanents, logements saisonniers, logements des gendarmes, logements des agriculteurs
- Promouvoir des formes urbaines **en accord avec l'identité du village dans l'esprit d'Habiter les Alpilles**
- Respecter les densités urbaines du SCoT : **15 à 20 logements/ha en moyenne**

- Une commune soumise à plusieurs risques (inondation, feu de forêt, météorologique, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses, sismique, chute de blocs et minier)
- Un Plan Communal de Sauvegarde approuvé le 27 juin 2022
- Un PAC feu de forêt définit sur lequel il faudra s'appuyer pour mener une réflexion sur l'aménagement et le développement du territoire
- Une ressource en eau à prendre en compte notamment en période estivale et lors des épisodes de sécheresses



- Un risque feu de forêt subi exceptionnel sur l'ensemble des massifs et à proximité des zones urbaines



## Axe 2/ Maîtriser l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

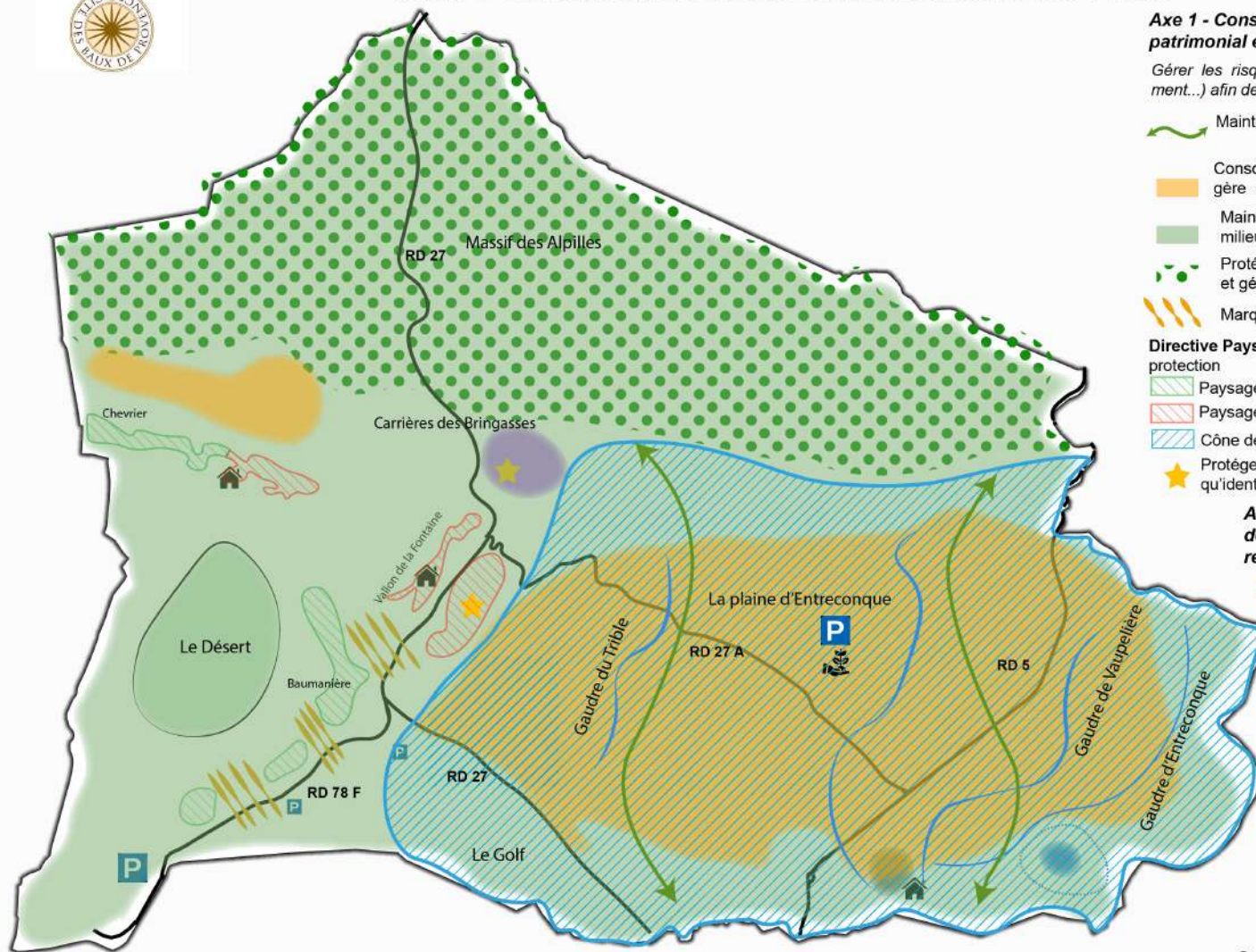
### 2E/ Gérer et anticiper les risques et les besoins en ressources naturelles et équipements pour sécuriser le territoire

- **Maintenir les espaces agricoles et les renforcer notamment pour leurs fonctions coupe-feu**
- Gérer le débordement des gaudres et le ruissellement pluvial
- **Intégrer les risques incendie (PAC)** tout en intégrant les enjeux notamment du développement agricole et du stationnement
- Se développer **en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire** et notamment de ses ressources naturelles
  - Gérer la ressource en eau sur le plan qualitatif et quantitatif
  - Aménager en respectant le cycle de l'eau
  - Prendre en compte les capacités épuratoires (SDEU nouvelle STEP Maussane)
- Sécuriser les abords du Lac pour limiter les accès
- Sécuriser les anciennes mines





# CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



## Axe 1 - Conserver le cadre de vie paysager patrimonial et environnemental exceptionnel

Gérer les risques naturels (feu de forêt, ruissellement...) afin de préserver les espaces de biodiversité et

- Maintenir les continuités écologiques
- Consolider la vocation agricole et paysagère de la plaine d'Entreconque des
- Maintenir la richesse et la diversité du milieu naturel
- Protéger les espaces boisés du Massif et gérer les risques incendie de feu de
- Marquer les séquences paysagères

**Directive Paysagère des Alpilles :** respecter les périmètres de protection

- Paysages Naturels Construits
- Paysages Construits
- Cône de vue

★ Protéger le patrimoine bâti remarquable et d'intérêt local tels qu'identifiés dans le Plan de Valorisation du SPR

## Axe 2 - Maintenir l'organisation et le développement en harmonie avec ce territoire remarquable

- Sécuriser les abords du Lac pour limiter les accès
- Développer des aires de stationnements en cohérence avec le territoire et sa Compléter l'offre de logements en recherchant la diversification en cohérence avec
- Créer un espace dédié pour soutenir les activités agricoles
- Gérer les débordements des gaudres
- Favoriser l'accès aux sites majeurs (carrières de Bringasses)

0 500 1 000 m

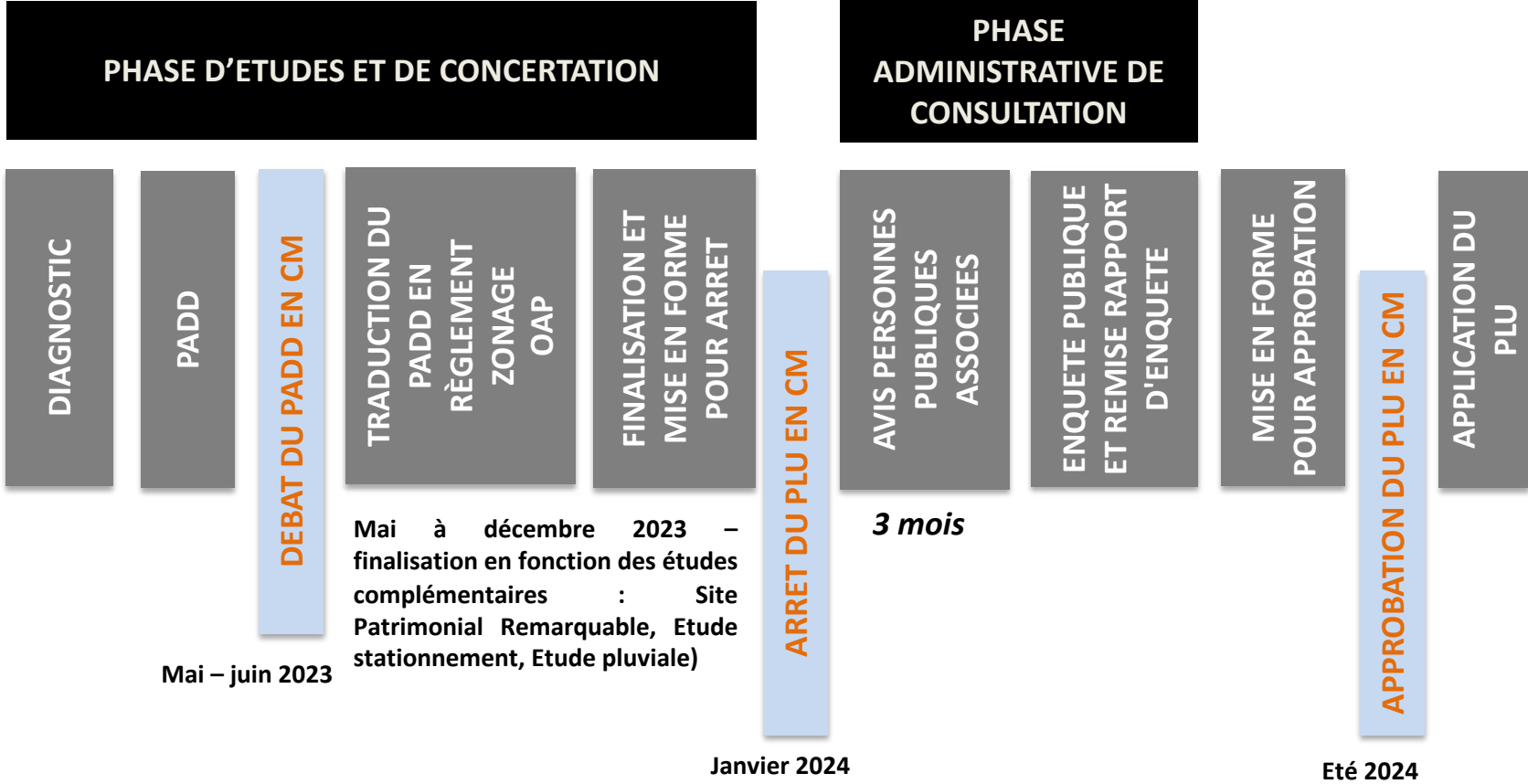




## Partie 3 : Les prochaines étapes



# Les grandes étapes clés : le calendrier



Concertation avec les habitants et les PPA



***Merci de votre attention***

**Camille LE FLOCH**

[c.lefloch@planed.fr](mailto:c.lefloch@planed.fr)

**Sirine AMRANE**

[s.amrane@planed.fr](mailto:s.amrane@planed.fr)

