

# Maussane les Alpilles



## Département des **Bouches-du-Rhône** Commune de **MAUSSANE LES ALPILLES** **Plan Local d'Urbanisme**

Réunion publique  
Zonage-règlement  
Lundi 13 juin 2016



*CITADIA conseil - EVEN Conseil*



- **Où en est-on ?**
- **Quelques notions pour comprendre de quoi on parle**
- **les principales dispositions réglementaires**
- **Autres éléments du zonage et du règlement**
- **Bilan du POS/PLU**

# AVANT PROPOS



# Où en est-on ?

## Une démarche en 5 étapes

1

### Diagnostic territorial

« Photographie » sous tous les angles : habitat, économie, équipements, déplacements, environnement...

Bilan prospectif des atouts et contraintes

Enjeux et problématiques de la commune

Proposition de 3 Scénarios de développement

État initial de l'environnement

2

### PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3

### OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

4

### Traduction réglementaire

Zonage

Règlement

5

### Procédure administrative

Formalisation du dossier de PLU

Arrêt et consultation des personnes publiques

Enquête publique

Approbation





# Où en est-on ?

## Calendrier

**CONSEIL  
MUNICIPAL**

Vote

**Finalisation du dossier  
Et bilan de la concertation**

*Printemps 2016*

**Arrêt du PLU**

*Eté 2016*

**Avis des Personnes publiques associées**

*Eté - Automne 2016*

**Enquête publique**

*Premier trimestre 2017*

**Approbation du PLU**

*Début 2017*

Vote





# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

## Un document de planification communale encadré par des documents supra-communaux

### Principales Lois d'aménagement : SRU, UH, Grenelle, ALUR...

#### Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA)

en date du 30 janvier 2007

#### Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages des Alpilles (DPA)

en date du 4 janvier 2007

#### Protections environnementales réglementaires (Natura 2000 - ZNIEFF)

#### SDAGE

(Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Du bassin Rhône méditerranée

Adopté en décembre 2015

#### Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône

approuvé par décret en mai 2007

#### Schéma régional de cohérence écologique

PACA

#### SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

du Pays d'Arles en cours d'élaboration

### Plan Local d'Urbanisme

Permis de construire/Opérations d'aménagement/ Lotissements

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Les Echelles  
Territoire national

Région  
Département

Bassin de vie

La commune

La parcelle



# Les ambitions communales du PADD

**Les objectifs prioritaires définis par la municipalité pour le développement de Maussane-les-Alpilles sont les suivantes :**

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- maintenir les dynamiques économiques, et notamment l'activité commerciale du centre-ville ;
- conserver l'identité villageoise de Maussane-les-Alpilles ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- maintenir l'agriculture et l'oléiculture, préserver les terres agricoles.

**Dans ce contexte, un scénario démographique basé sur une dynamique de croissance d'environ 1% de taux de variation annuel (soit environ 250 habitants supplémentaires à horizon 10 ans équivalant à une population municipale d'environ 2 600 habitants à horizon 2026) paraît le plus adapté :**

- aux capacités de développement de la commune ;
- à la nécessité de limiter le vieillissement de la population ;
- au maintien des dynamiques économiques.





# Les ambitions communales du PADD

---

L'ensemble des objectifs retenus sont déclinés en trois grandes ambitions pour le développement de Maussane-les-Alpilles à l'horizon 2026-2030 :

- **Ambition 1. Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante.**
- **Ambition 2. Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver.**
- **Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté.**

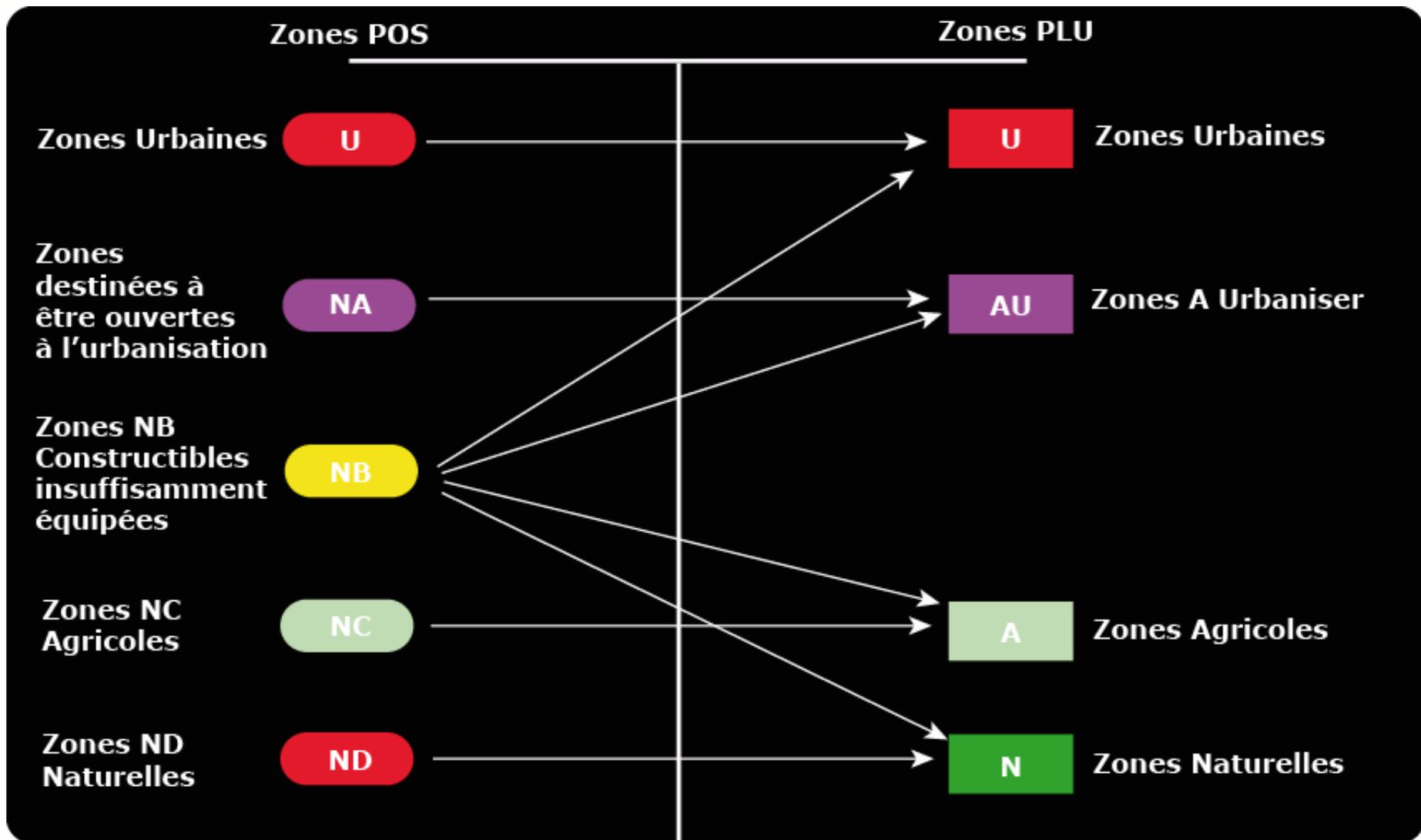


1

## QUELQUES NOTIONS POUR COMPRENDRE DE QUOI ON PARLE...



# Du POS au PLU

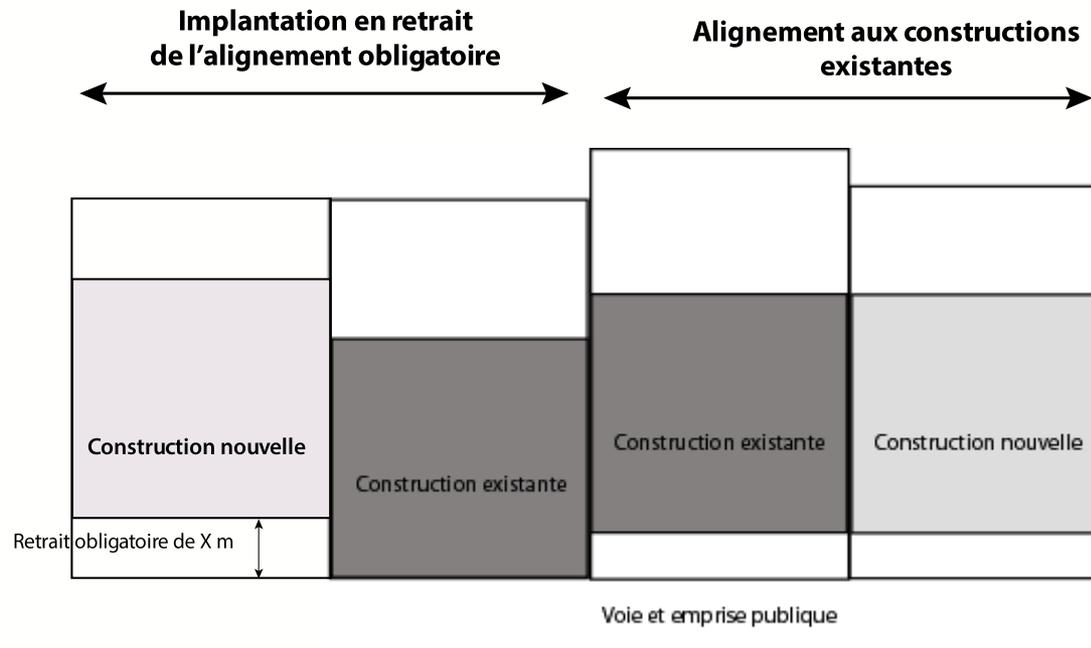




# Les principales règles

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des constructions existantes
- Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée ou imposée sous différentes conditions



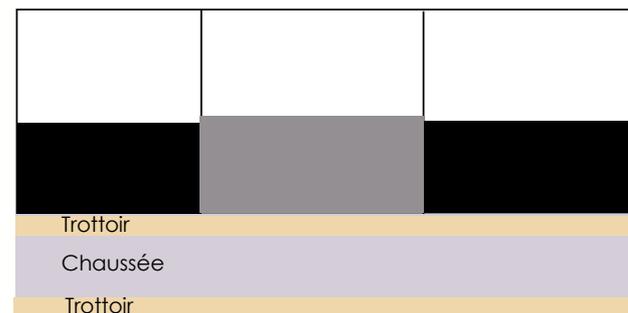


# Les principales règles

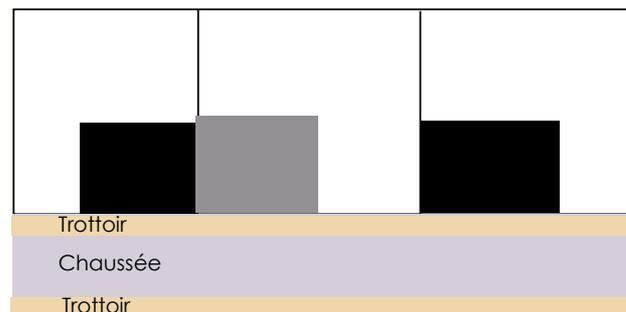
## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Trois possibilités :

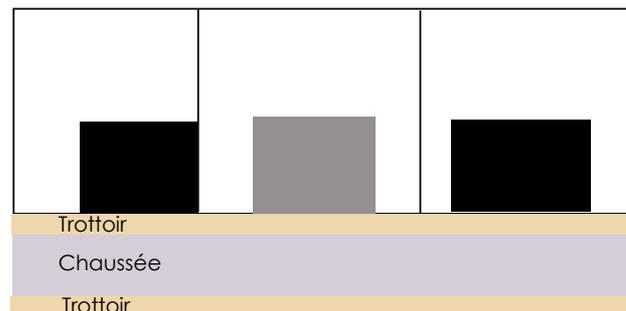
- bâtiments édifiés en ordre continu (sur 2 limites séparatives)
- bâtiments édifiés en ordre semi-continu (sur au moins une limite séparative)
- bâtiments édifiés en ordre discontinu (interdiction de s'implanter en limites séparatives)



ORDRE CONTINU



ORDRE SEMI CONTINU



ORDRE DISCONTINU





# Les principales règles

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **L'emprise au sol** : "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus" (*article R. 420-1 du Code de l'urbanisme*)
- Exemple de réglementation :  
L'emprise au sol est limitée à 60%  
→ la surface projetée de la construction ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

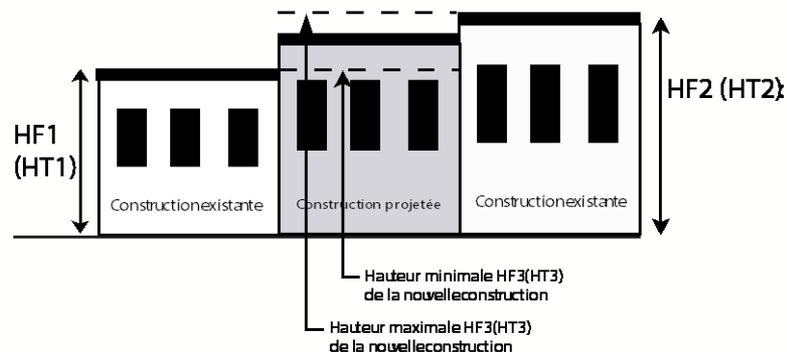
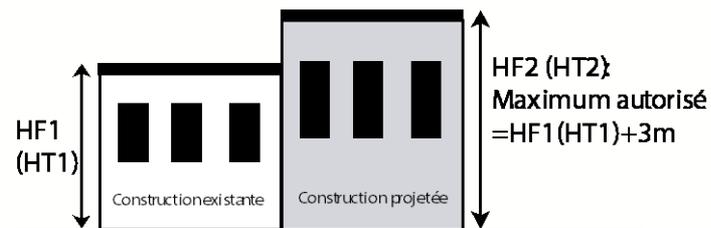




# Les principales règles

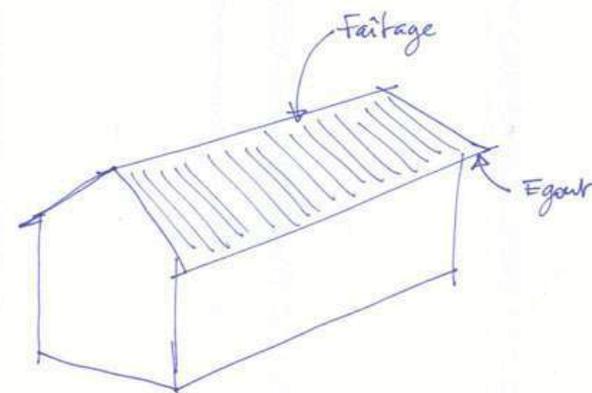
## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La **hauteur maximum** ne peut excéder X m au faîtage
- La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être **égale à la hauteur moyenne** des bâtiments existants dans le même alignement.
- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie, sa hauteur ne peut excéder **deux fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé**.



## ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

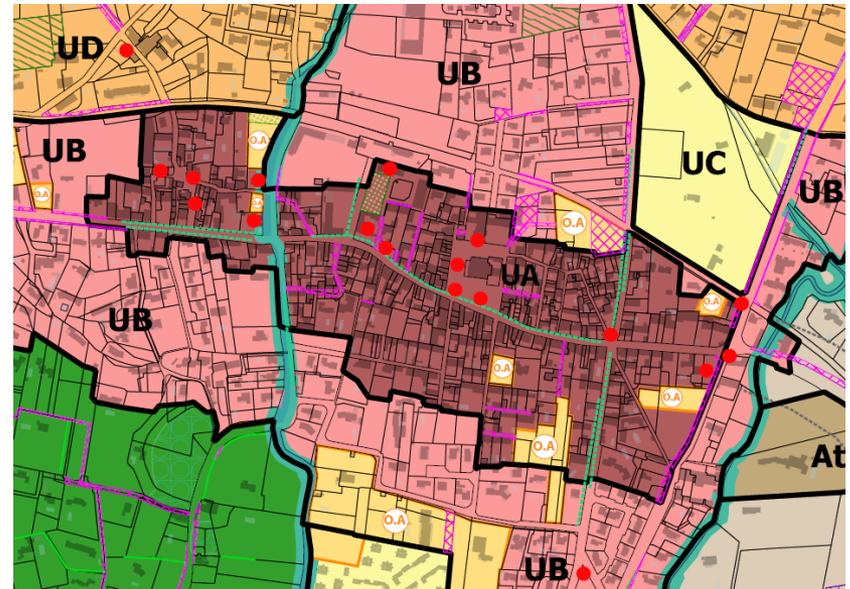
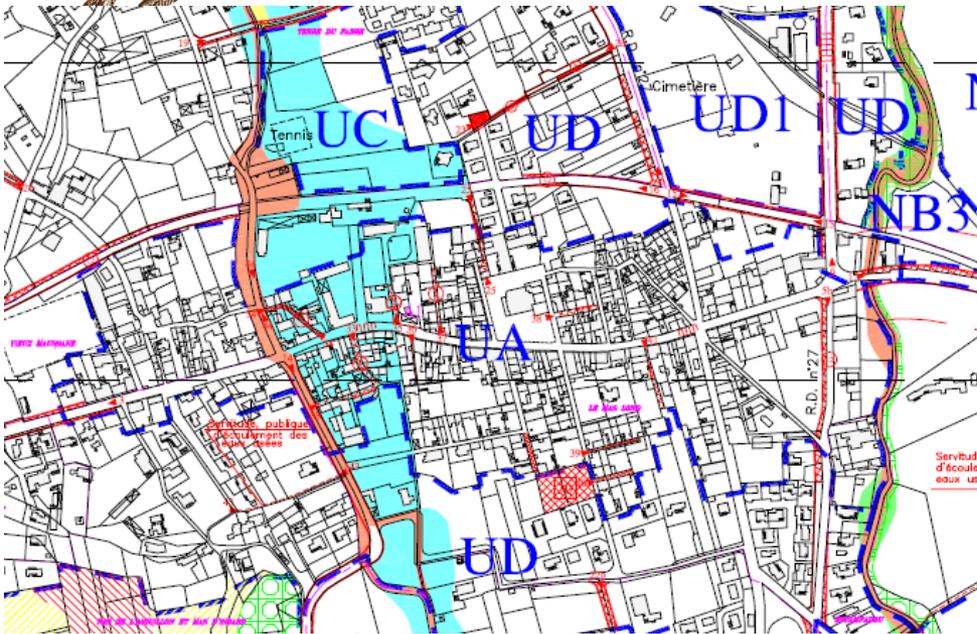
- La surface des espaces verts doit être supérieure à X% de la superficie totale du terrain
- Les aires de stationnement peuvent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour X emplacements



# 2

## LES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

# ZONE UA : CENTRE ANCIEN



## POS (UA)

**Sont interdits :** industrie/HLL/constructions agricoles

**Recul voies publiques :** Alignement existant ou futur.

En retrait pour harmonie avec immeubles voisins

**Recul limites séparatives :** Ordre continu/semi-continu ou retrait H/2 mon 3m

**Hauteur :** hauteur des immeubles situés du même côté de la voie

**Emprise au sol :** NR

**Espaces verts :** NR

**Stationnement :** 2 places/logements.

Commerce/artisanat : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 1 place/50m<sup>2</sup>

**COS :** NR

## PLU (UA)

**Sont interdits :** industrie/ exploitation agricole et forestière/entrepôt

**Sont autorisées sous condition de surface :** commerces et artisanat

**Recul voies publiques :** Alignement des voies ou à l'alignement des constructions voisines

**Recul limites séparatives :** Ordre continu ou semi-continu

**Hauteur :** hauteur des constructions voisines

**Clôtures :** mur plein ou muret de 0,60m surmonté d'un grillage : max 2m

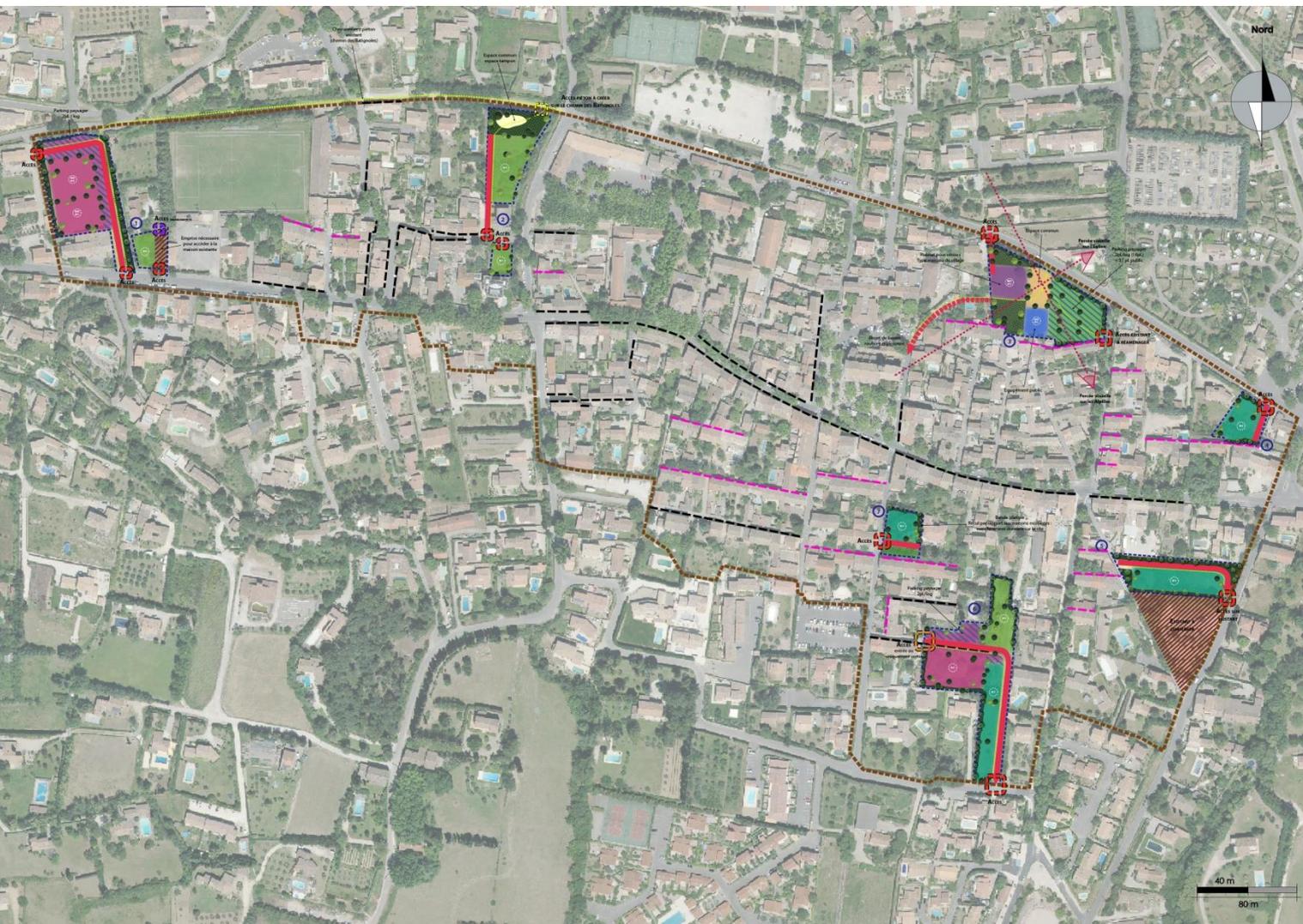
**Emprise au sol :** 70%

**Espaces verts :** NR

**Stationnement :** NR



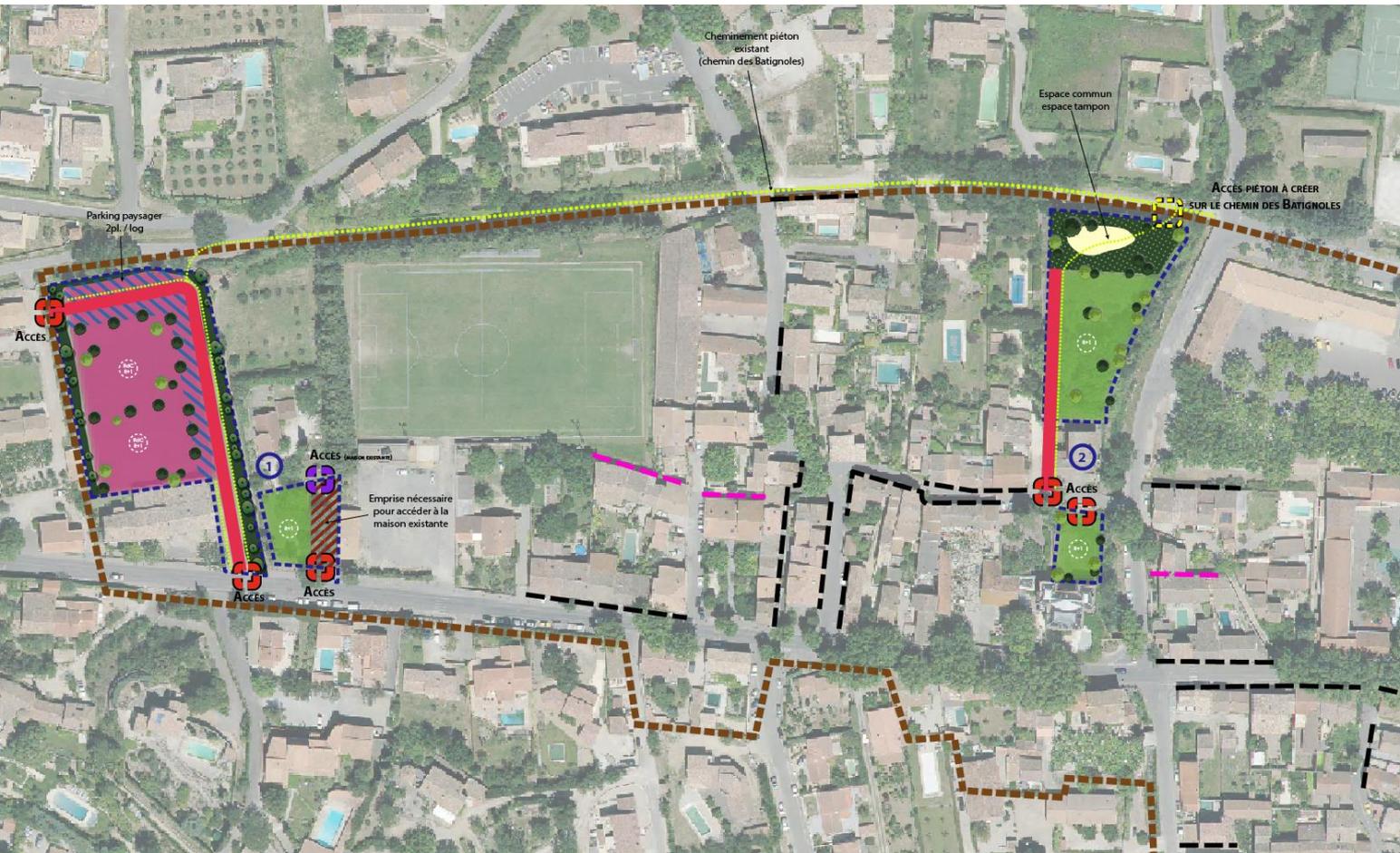
# ZONE UA : OAP CENTRE ANCIEN



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site
  - Périmètre des sous-secteurs
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
  - Alignement à la voie
  - Alignement en fond de parcelle
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel
  - Habitat indiv. groupé
  - Habitat intermédiaire
  - Habitat pour séniors
  - Equipement public
  - Placette
  - ▨ Existant
  - ▨ Stationnement
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊙ Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
  - Principe de desserte
  - ⋯ Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert Paysager
  - Frange tampon paysagère
  - ▲ Percée visuelle à préserver



# ZONE UA : OAP CENTRE ANCIEN – zoom ouest



## PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- ..... Périmètre des sous-secteurs

## CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximum autorisée
- Alignement à la voie
- Alignement en fond de parcelle

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- Habitat pour séniors
- Equipement public
- Placette
- Existant
- Stationnement

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

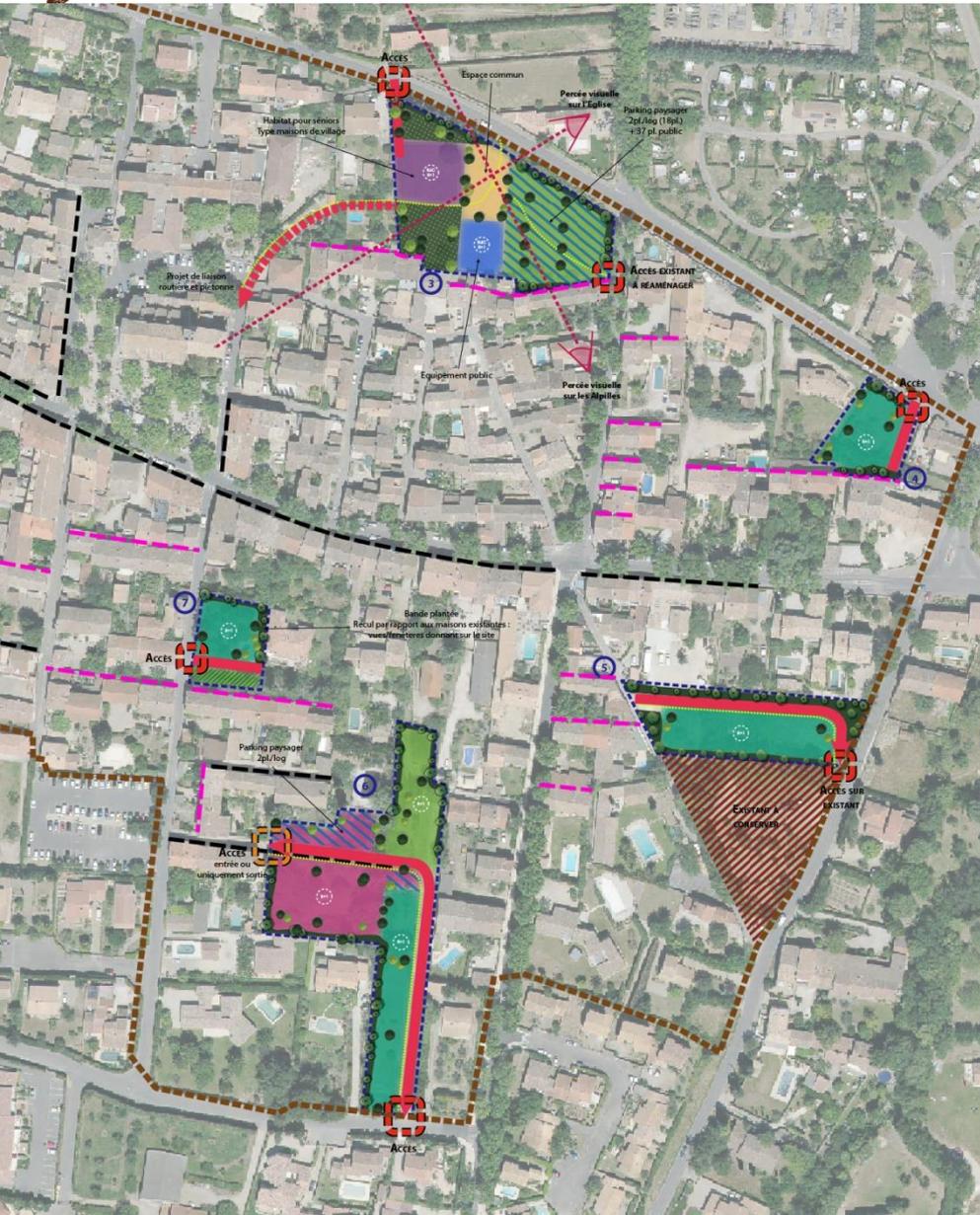
- Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Percée visuelle à préserver



# ZONE UA : OAP CENTRE ANCIEN – zoom est



## PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site
- Périimètre des sous-secteurs

## CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximum autorisée
- Alignement à la voie
- Alignement en fond de parcelle

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- Habitat pour seniors
- Equipement public
- Placette
- Existant
- Stationnement

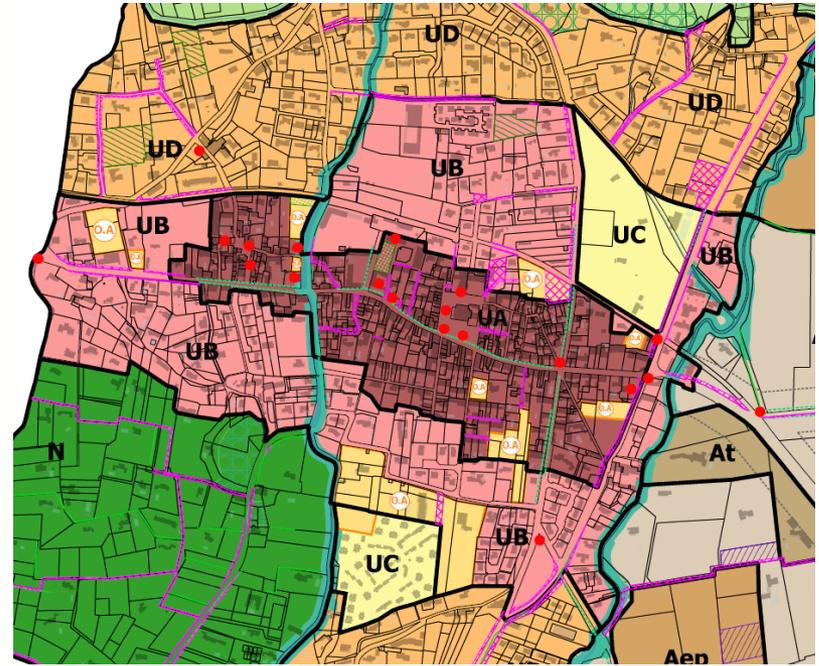
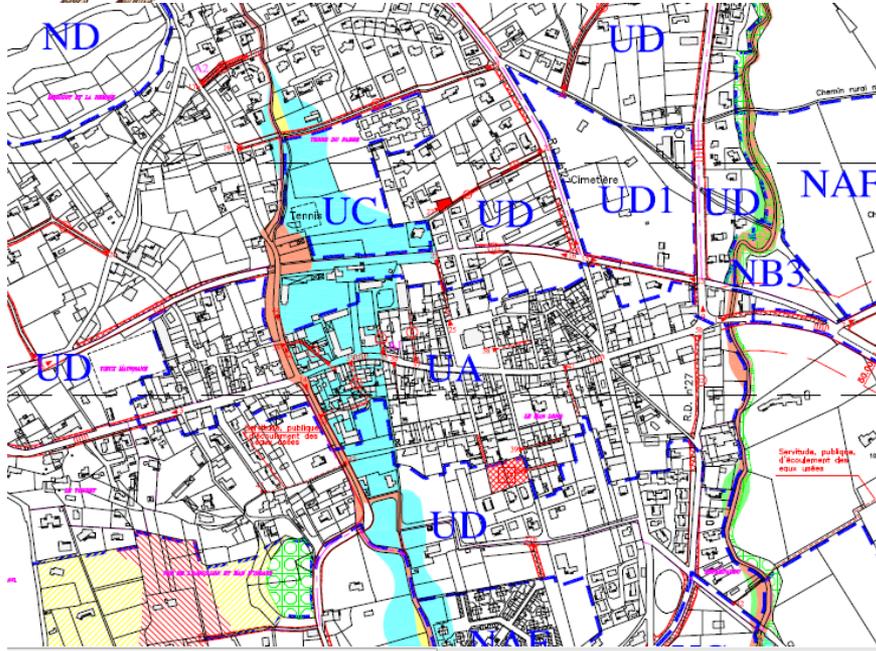
## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Percée visuelle à préserver

# ZONE UB : Secteur privilégié de renouvellement urbain



## POS (UD)

**Sont interdits** : industrie/HLL/constructions agricoles

**Recul voies publiques** : recul de 4 mètres minimum

**Recul limites séparatives** : Ordre continu/semi-continu ou retrait H/2 mon 3m

**Hauteur** : 7 mètres à l'égout

**Emprise au sol** : NR

**Espaces verts** : pas de %

**Stationnement** : 2 places/logements.

Commerce/artisanat : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 1 place/50m<sup>2</sup>

**COS** : 0,35 pour habitations et 0,60 pour hôtellerie

## PLU (UB)-zone à vocation mixte

**Sont interdits** : industrie/ exploitation agricole et forestière/entrepôt/hébergement hôtelier

**Sont autorisées sous condition de surface** : commerces et artisanat

**Recul voies publiques** : recul de 3m minimum

**Recul limites séparatives** : Ordre continu/semi-continu ou retrait H/2 min 3m

**Hauteur** : 7,5 m à l'égout du toit

**Clôtures** : mur plein ou muret de 0,60m surmonté d'un grillage : max 1,80m

**Emprise au sol** : 60%

**Espaces verts** : > 30%

**Stationnement** : 1 place/50m<sup>2</sup> de SdP



# ZONE UB : OAP CHEMIN DE LA SAINT ELOI



## PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

## CARACTERISTIQUES DU BATI

Hauteur maximum autorisée

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel

Habitat indiv. groupé

Existant

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte

Principe de liaison douce

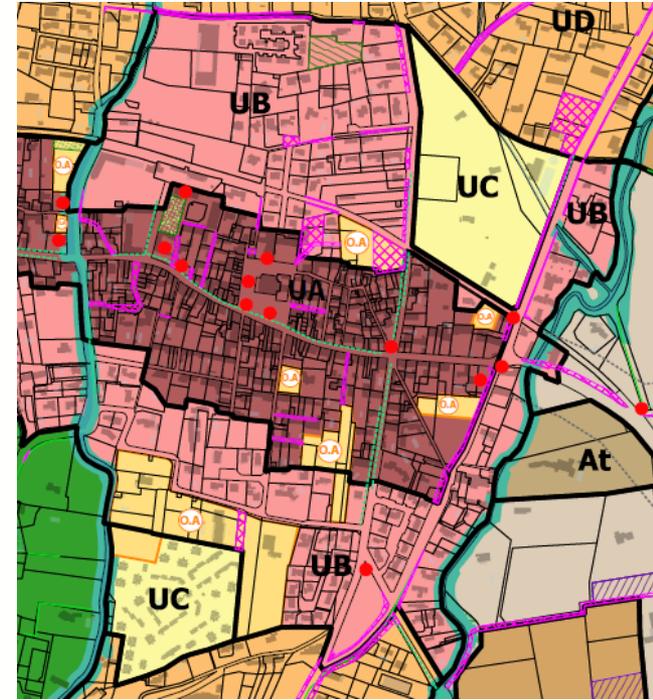
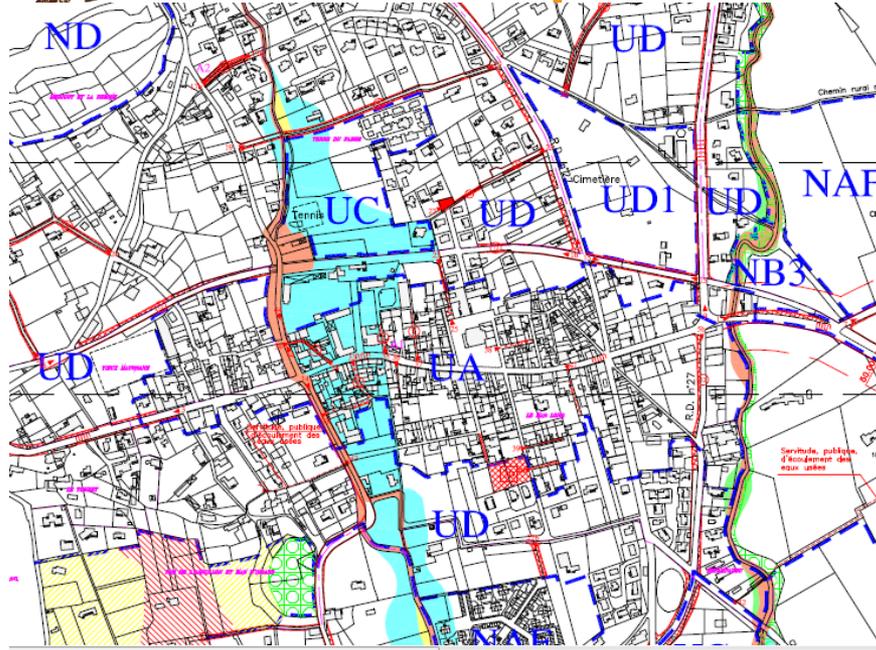
## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

Frange tampon paysagère

Potentiel  
= environ  
25 à 30  
logements

# ZONE UC : zone à vocation d'équipements publics et touristiques



## POS (UC)

**Sont interdits :** industrie/HLL/constructions agricoles

**Recul voies publiques :** recul de 4 mètres minimum

**Recul limites séparatives :** Ordre continu/semi-continu ou retrait H/2 mon 3m

**Hauteur :** 7 mètres à l'égout

**Emprise au sol :** NR

**Clôtures :** murets de 0,50 mètres surmonté d'un grillage max 1,5m

**Espaces verts :** pas de %

**Stationnement :** 2 places/logements.

Commerce/artisanat : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 1 place/50m<sup>2</sup>

**COS :** 0,5

## PLU (UC)

**Sont interdits :** industrie/ exploitation agricole et forestière/entrepôt/artisanat et commerce

**Recul voies publiques :** recul de 4m minimum

**Recul limites séparatives :** implantation en limite séparative latérale ou en retrait (h/2, min 3m)

**Hauteur :** 7,5 mètres à l'égout du toit

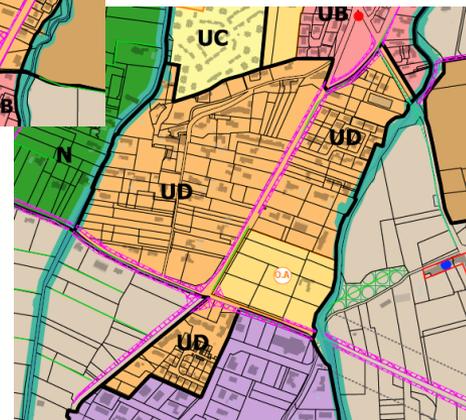
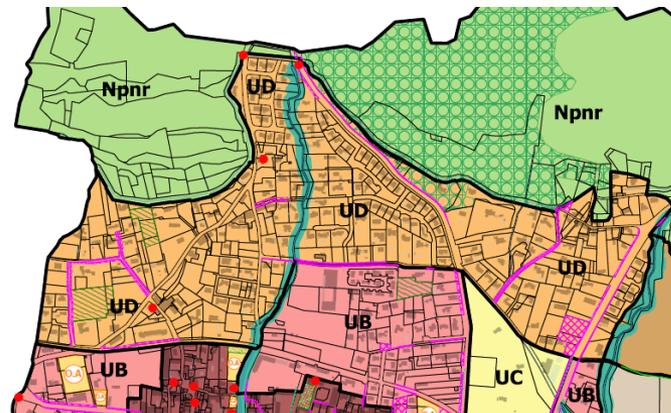
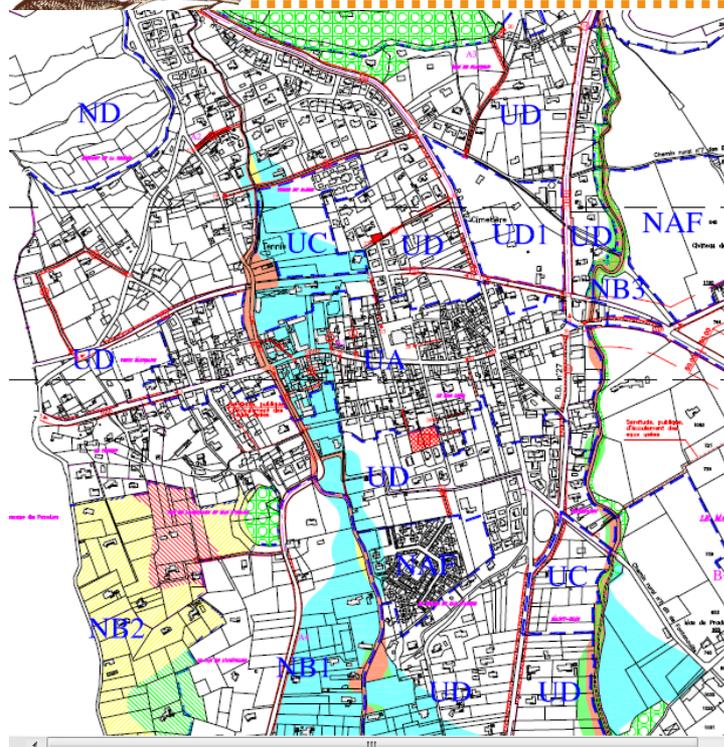
**Clôtures :** murets de 0,60 mètres surmonté d'un grillage max 1,8m

**Emprise au sol :** 60%

**Espaces verts :** > 30%

**Stationnement :** 1 place/50m<sup>2</sup> de SdP

# ZONE UD : zone à vocation résidentielle



## POS (UD)

**Sont interdits** : industrie/HLL/constructions agricoles

**Recul voies publiques** : recul de 4 mètres minimum

**Recul limites séparatives** : Ordre continu/semi-continu ou retrait H/2 mon 3m

**Hauteur** : 7 mètres à l'égout

**Emprise au sol** : NR

**Espaces verts** : pas de %

**Stationnement** : 2 places/logements.

Commerce/artisanat : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 1 place/50m<sup>2</sup>

**COS** : 0,35 pour habitations et 0,60 pour hôtellerie

## PLU (UD)

**Sont interdits** : industrie/ exploitation agricole et forestière/entrepôt/commerce

**Artisanat autorisé sous condition de surface**

**Recul voies publiques** : recul de 4m minimum

**Recul limites séparatives** : implantation sur une limite séparative maximum (retrait : h/2, min 3m)

**Hauteur** : 7,5 mètres à l'égout (R+1)

**Clôtures** : murets de 0,60 mètres surmonté d'un grillage max 1,8m

**Emprise au sol** : 50%

**Espaces verts** : > 30%

**Stationnement** : 1 place/50 m<sup>2</sup> de SDP



# ZONE UD : OAP GENERAL DE GAULLE



## PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

## CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Implantation du bâti

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- ▨ Existant
- ▨ Stationnement

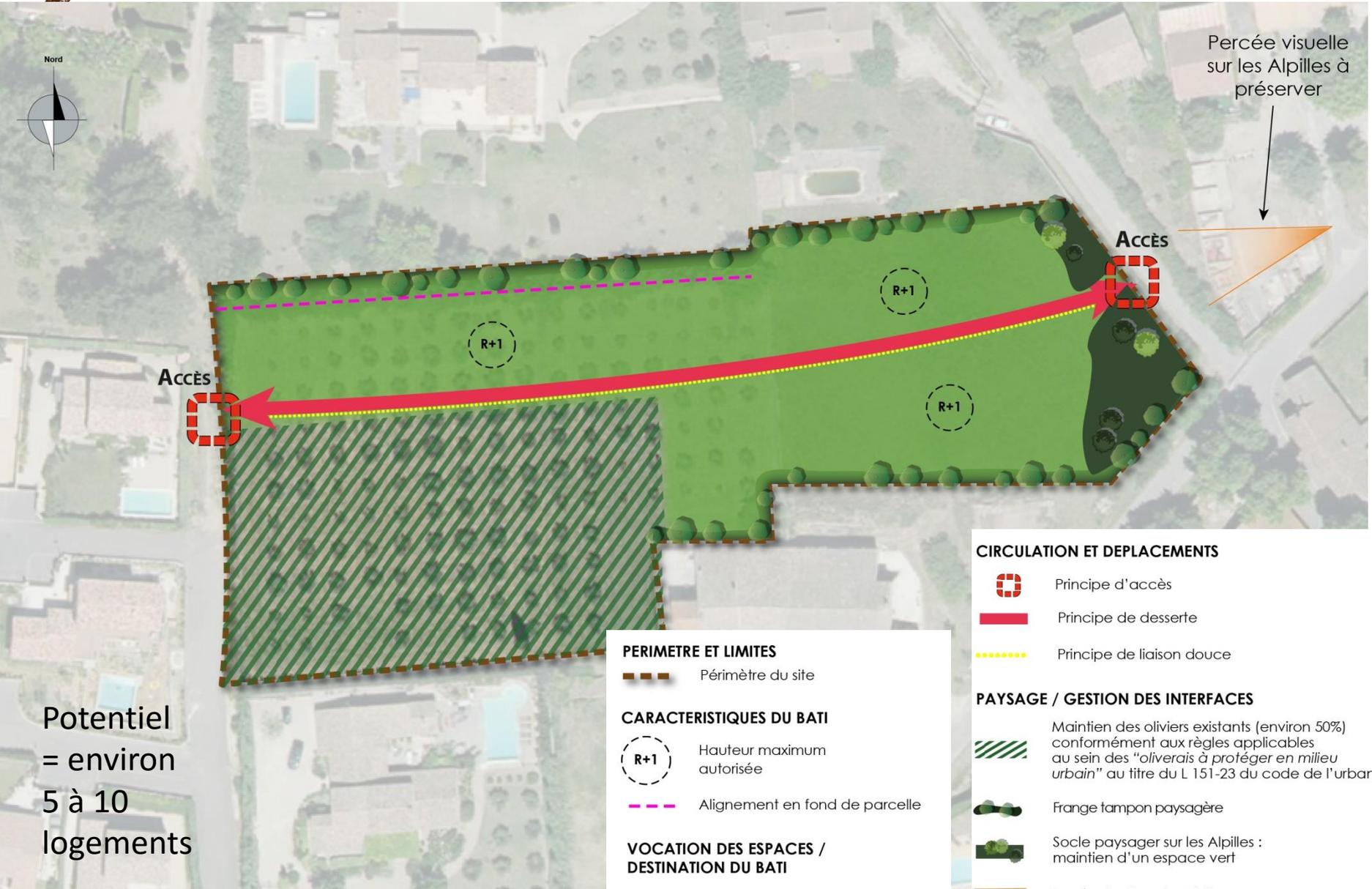
## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊕ Principe d'accès
- ▬ Principe de desserte principale/secondaire
- ⋯ Principe de liaison douce

Potentiel  
= environ  
40 à 50  
logements



# ZONE UD : OAP CHEMIN MERIGOT



Percée visuelle sur les Alpilles à préserver

Accès

Accès

Potentiel = environ 5 à 10 logements

### PERIMETRE ET LIMITES

--- Périètre du site

### CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

- - - Alignement en fond de parcelle

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel pur et groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès

■ Principe de desserte

... Principe de liaison douce

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

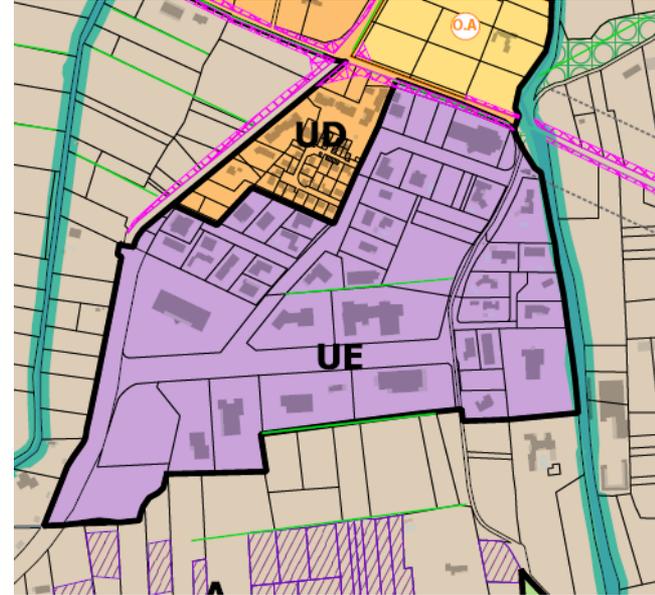
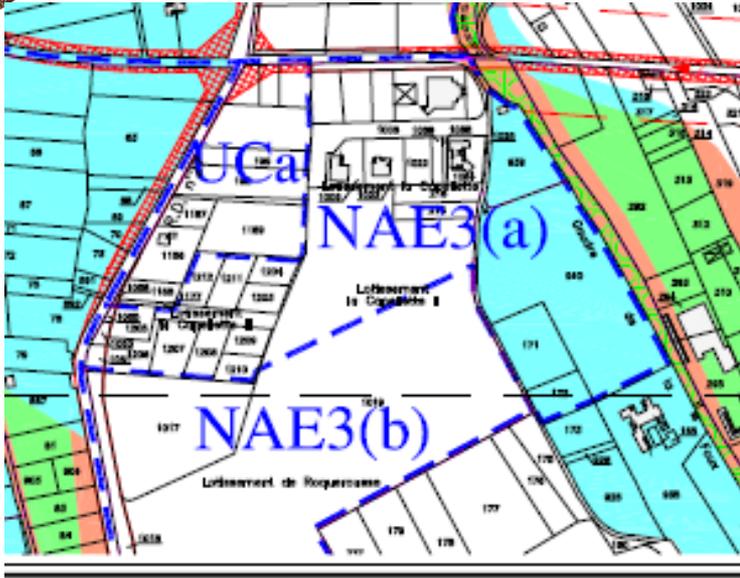
▨ Maintien des oliviers existants (environ 50%) conformément aux règles applicables au sein des "oliverais à protéger en milieu urbain" au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme

■ Frange tampon paysagère

■ Socle paysager sur les Alpilles : maintien d'un espace vert

▶ Percée visuelle sur les Alpilles à préserver

# ZONE UE : zone d'activité économiques



## POS (NAE)

**Autorisées :** industrie/artisanat/bureaux/commerce

**Recul voies publiques :** recul de 5 mètres minimum et 10 de la RD27

**Recul limites séparatives :** recul de 4 mètres

**Hauteur :** 7 mètres à l'égout en NAE3 a et 10 mètres en NAE3b

**Emprise au sol :** 50%

**Espaces verts :** pas de %

**Stationnement :** besoin des constructions

**COS :** NR et SHON pour habitations

## PLU (UE)

**Sont interdits :** commerce, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière

**Sont Autorisés :** industrie/artisanat/bureaux/

**Habitat autorisé sous condition**

**Recul voies publiques :** recul de 5 m minimum et de 10m de la RD27

**Recul limites séparatives :** recul de 4 m minimum

**Hauteur :** 10 mètres à l'égout du toit

**Clôtures :** murets de 0,60 mètres surmonté d'un grillage max 2m

**Emprise au sol :** 60%

**Espaces verts :** > 20%

**Stationnement :** 1 place/25 m<sup>2</sup> de SdP bureaux/  
1place/100m<sup>2</sup> de SdP autres

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

**Elle comprend trois secteurs :**

- **Acv** : cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- **Apnr** : paysages remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- **Aep** : secteurs à enjeu paysager, identifiés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles.

**Elle comprend également le secteur de taille et de capacité d'accueil limités At** relatif à l'accueil et l'hébergement touristique.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement.

## **SONT AUTORISES :**

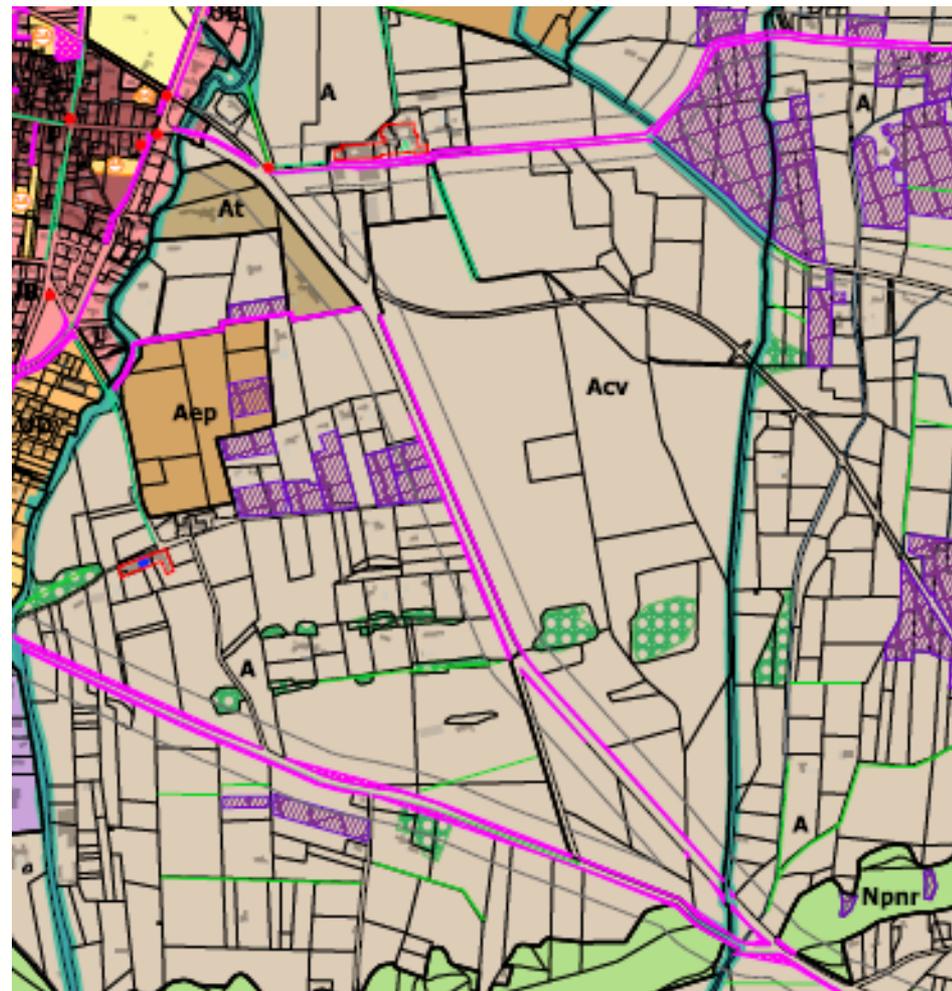
**A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises).
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol.
- **l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale a la date d'approbation du plu :**
  - les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'un logement supplémentaire ;
  - les piscines et les annexes si elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une habitation et limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol au totale.
- **les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas a la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réserves aux documents graphiques ;**

# ZONE Acv

**SONT uniquement AUTORISES :**

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques ;



## **RAPPEL OBJECTIFS DPA :**

*Garder la transparence des vues sur le massif, ne pas créer de concurrence visuelle avec l'arrière-plan, ...*

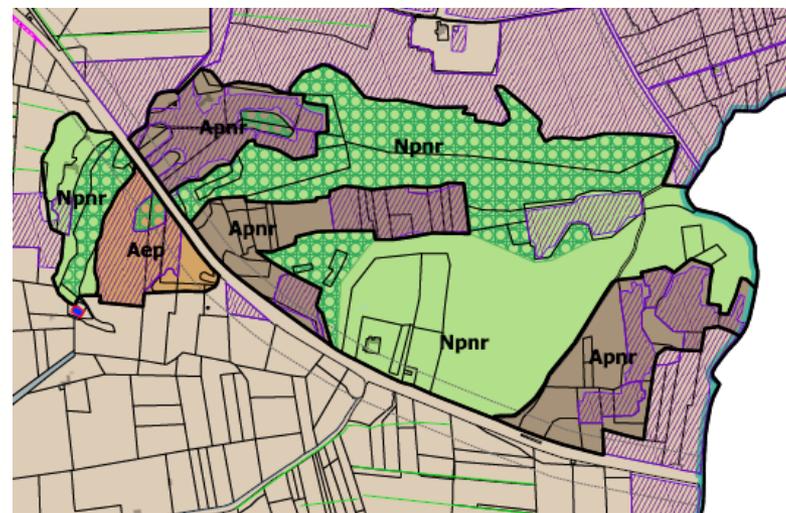
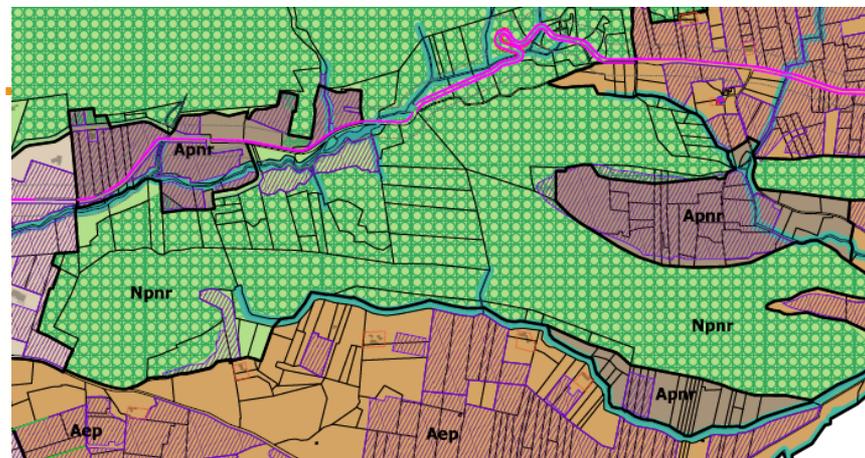
**> Protection des 1ers plans visuels de toute construction - Constructions ou extensions interdites**

# ZONE APNR

- A condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les abris non pérennes ou démontables;
- les extensions des constructions existantes en continuité immédiate de l'existant à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, dans la limite d'un logement supplémentaire ;
- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).

- l'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réserves aux documents graphiques ;



## RAPPEL OBJECTIFS DPA :

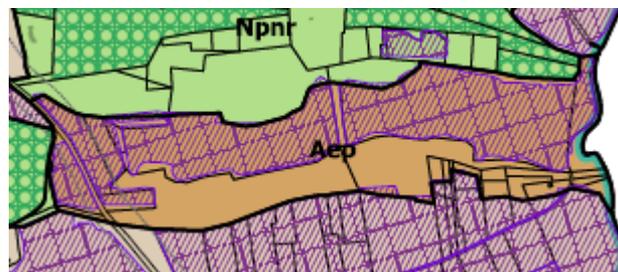
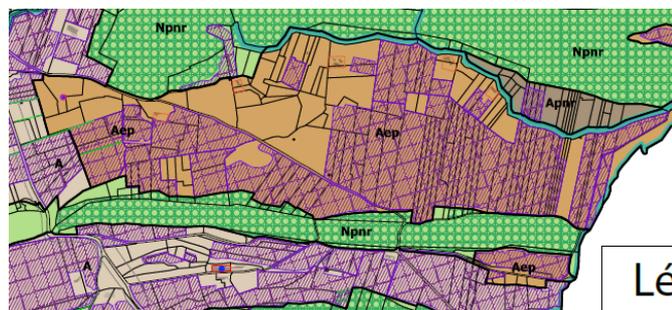
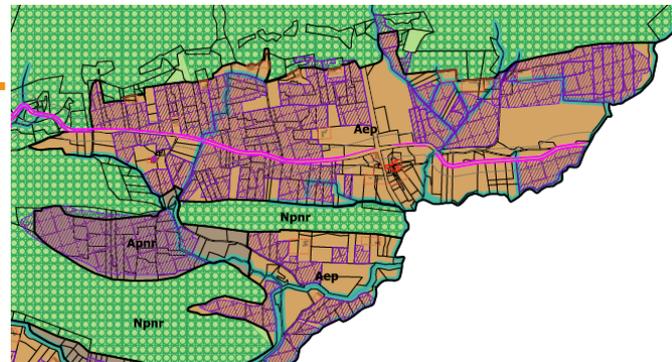
*Garantir la pérennité de ces paysages et leur gestion face au risque incendie*

*> Constructions ou extensions interdites (sauf directement nécessaires à l'activité agricole)*

# ZONE AEP

**A condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**

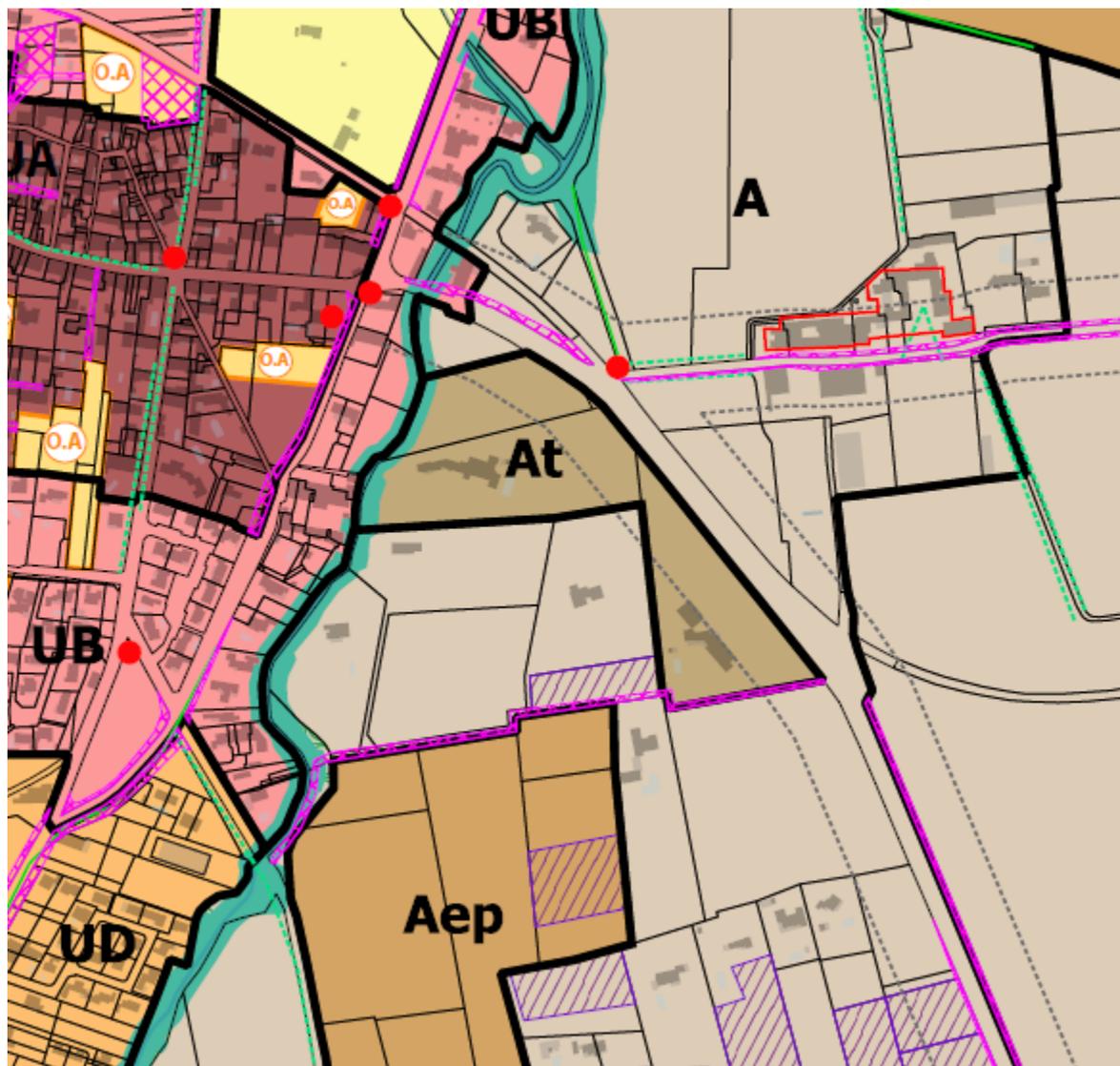
- Les extensions des constructions agricoles dans les emprises constructibles maximales définies au plan graphique, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).
- **les extensions des habitations dans les emprises constructibles maximales définies au plan graphique, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, dans la limite d'un logement supplémentaire ;**
- **les piscines et les annexes si elles sont implantées a une distance maximale de 30 mètres d'une habitation et limitées a 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol au totale.**
- **les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas a la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réserves aux documents graphiques ;**



## **RAPPEL OBJECTIFS DPA :**

- > *ne pas concurrencer la perception majestueuse du massif avec des aménagements mal positionnés, mal dimensionnés*
- > *Constructions nouvelles autres qu'agricoles interdites*
- > *Extensions autorisées mais encadrées*

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une activité de tourisme ou de loisirs :**
  - L'extension des bâtiments existants à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
  - Les annexes





SONT AUTORISES :

- **Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation, dans la limite d'un logement supplémentaire.**
  - **Les piscines et annexes si elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une habitation et limitées à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;**
  - **les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques ;**
- **Maintien des EBC (Espace Boisé Classé) du POS**

SONT AUTORISES :

- **à condition qu'elles soient directement nécessaires a une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**
  - Les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme ;
  - L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).
- **l'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration ;**
- **les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone** même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques ;
- **les aménagements légers et les objets mobiliers** destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

**RAPPEL OBJECTIFS DPA :**

***Garantir la pérennité de ces paysages et leur gestion face au risque incendie***

**> Constructions ou extensions interdites (sauf directement nécessaires à l'activité agricole**

# Le risque inondation

MAIRIE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

ETUDE HYDROGÉOMORPHOLOGIQUE ET HYDRAULIQUE  
DESTINÉE À LA CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA INONDATION

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DE L'ALÉA  
INONDATION  
Gaudres de la Croix et de la Foux

AGENCE D'AIK EN PROVENCE  
Domaine du Petit Arbois • Puy-Toussaint • BP20055  
13540 Aix-en-Provence Cedex 4  
Tél : 04 42 50 83 00 • Fax : 04 42 50 83 01  
Email : [spina@ingep.com](mailto:spina@ingep.com)



© Tous droits réservés



Destiné par :		JF	Echelle : 1/5000		Annexe 7
Vérifié par :		DC	Fichier :		Carte_de_synthese_alia_inondation_verti.dwg
MODIFICATIONS					
INDICE	NATURE	PAR	Date :	08/2012	
1	Suppression site inondable	YC	Dossier N°	MM2436	
Source de fond de plan : Cadastre					

## Légende :



Aléa fort



Aléa modéré



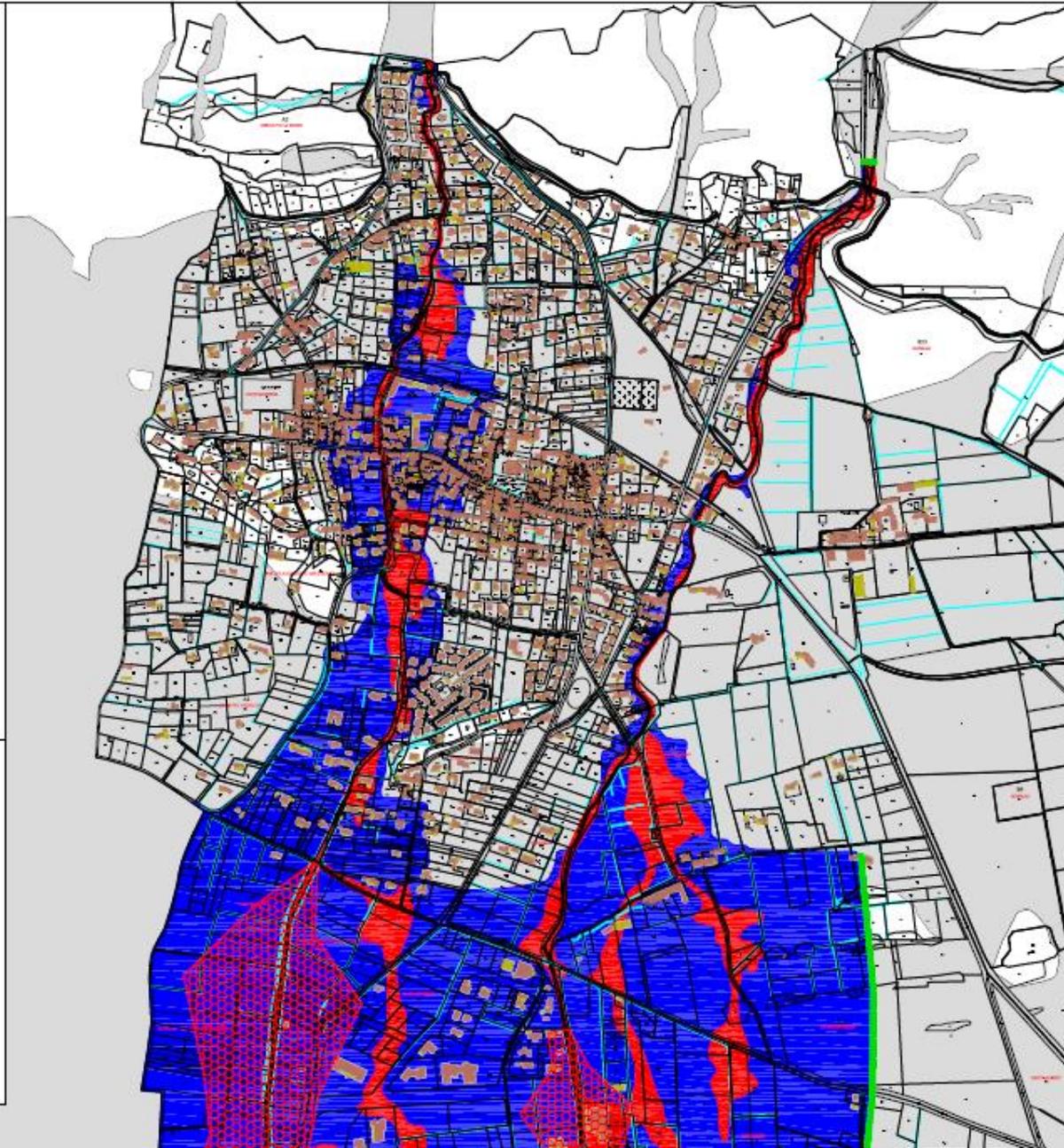
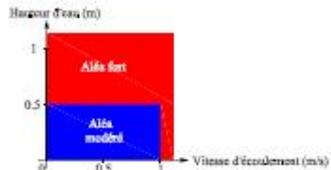
bande de sécurité (digues)



enveloppe hydrogéomorphologique

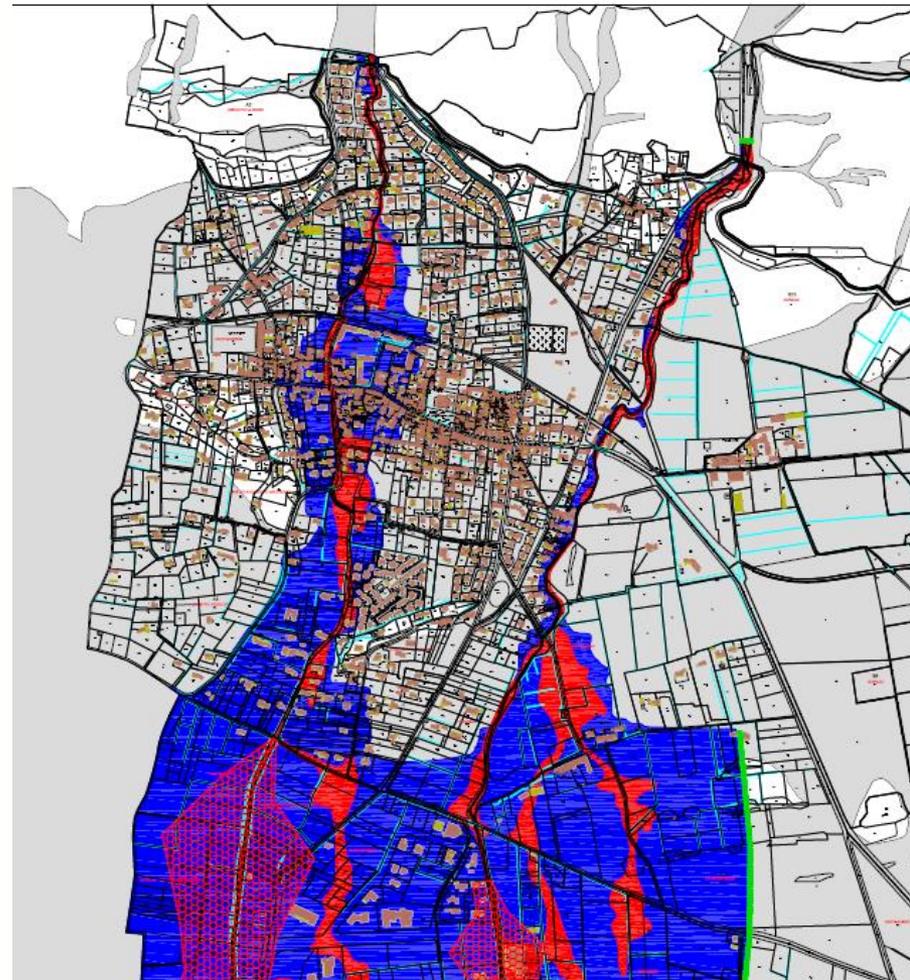


limite de la zone inondable du secteur modifié





SECTEUR / ALEA	Zone rouge	Zone bleue
Centre urbain	Constructible avec prescription	Constructible avec prescription
Autres zones urbanisées	inconstructibles	Constructible avec prescription
Zones peu ou pas urbanisée	inconstructible	inconstructible



# 3

## AUTRES ÉLÉMENTS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT



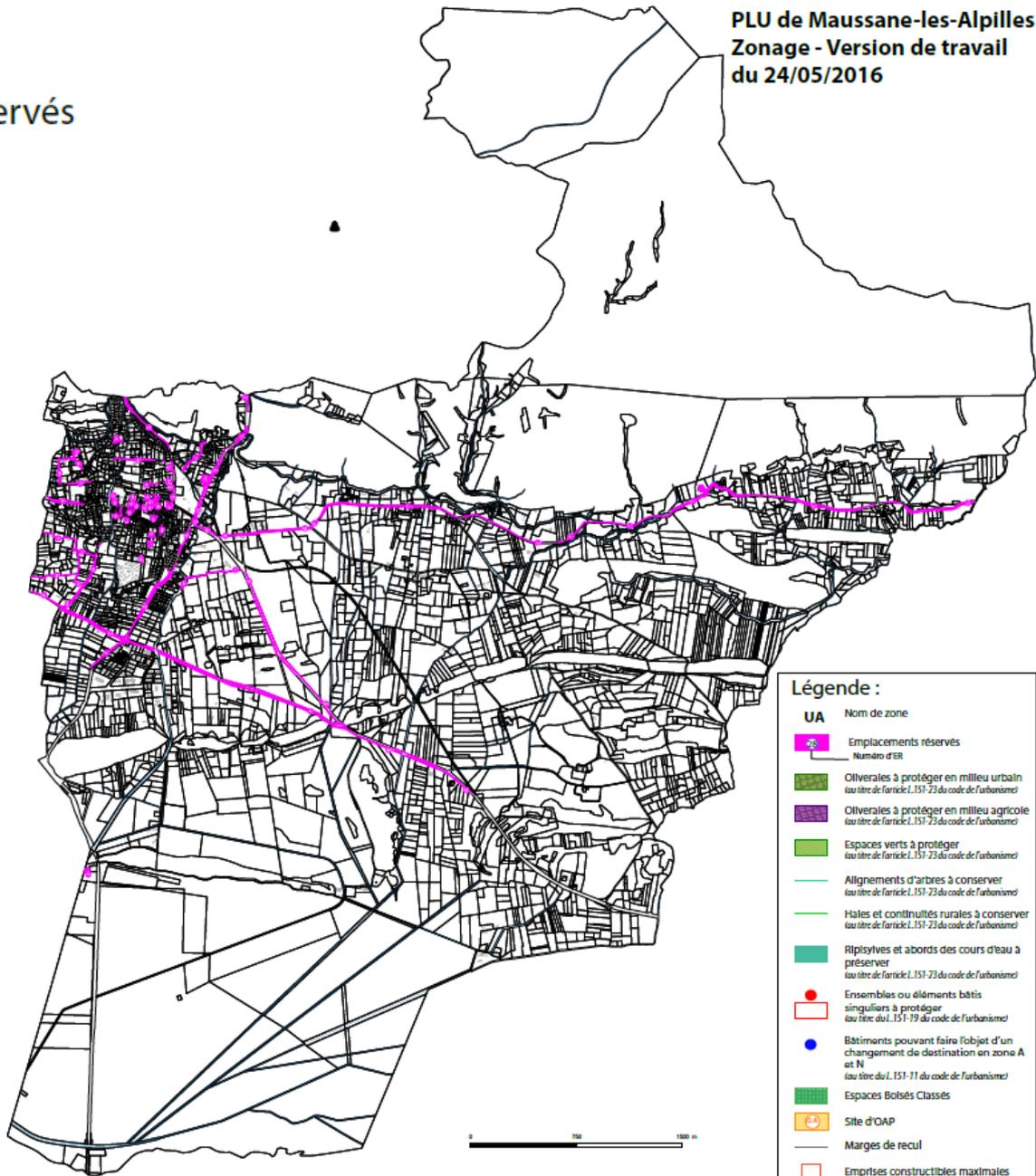
# Emplacements réservés

28

Emplacements réservés

Numéro d'ER

PLU de Maussane-les-Alpilles  
Zonage - Version de travail  
du 24/05/2016



## Légende :

- UA** Nom de zone
- ER** Emplacements réservés  
Numero d'ER
- Oliveraies à protéger en milieu urbain  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Oliveraies à protéger en milieu agricole  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Espaces verts à protéger  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Allignements d'arbres à conserver  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Hales et continuités rurales à conserver  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Ripisylvies et abords des cours d'eau à préserver  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N  
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
- Espaces Boisés Classés
- Site d'OAP
- Marges de recul
- Emprises constructibles maximales



# Emplacements réservés

N°	DESTINATION	Largeur	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Aménagement de la RD17 à l'Est du Village	20m	Département	12 130
2	Aménagement de l'ancien chemin de Tarascon à Salon	20m	Département	20 360
3	Aménagement de la RD 17 à l'Ouest du Village	16m	Département	1 190
4	Aménagement de la RD 27 au sud de la RD 78a	20m	Département	2 363
5	Aménagement de RD 17b entre la RD 27 et la RD 17	12m	Département	5 560
6	Aménagement de la RD 27 au Nord du Village	16m	Département	2 100
7	Aménagement de la RD 5 vers Mouries jusqu'à la RD 78	12m	Département	3 227
8	Aménagement de la RD78 dite Route du Destet	12m	Département	18 910
9	Aménagement de la RD 5 vers Saint Rémy	16 m	Département	3 660
10	ASSURER DES LIAISONS PIETONNIERES ET CYCLABLES AVEC PARADOU	3 m	Commune	2 030
11	ASSURER DES LIAISONS PIETONNIERES ET CYCLABLES AVEC PARADOU	3 m	Commune	1 010
12	VALORISATION CHEMINEMENT DOUX PARC BENJAMIN PRIAULET - RUE DU TEMPS RETROUVE		Commune	60
13	CREATION D UN CHEMINEMENT DOUX PARKING AVENUE B BLANC - PLACE DE L EGLISE	4M	Commune	290
14	Aménagement d'une voie au Sud du Village	12m	Commune	1 740
15	EXTENSION DE LA MAISON DE RETRAITE PUBLIQUE		Commune	1 080
16	Aménagement de L'avenue des Alpilles	12 m	Commune	740
17b	Création d'une voie urbaine	8m	Commune	620
18	EXTENSION PARKING DE L'EGLISE		Commune	180
19	Aménagement d'un chemin rural	8m	Commune	1 030



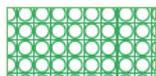
# Emplacements réservés

20	Création d'une voie urbaine	6 M	Commune	1 650
21	Aménagement du chemin rural de Mérigot	8m	Commune	2 040
22	Aménagement et prolongement de l'ancienne rue des arènes	8 m	Commune	520
23	Création d'une voie avec placette	8m 3m	Commune	600
24	CREATION D UN PARKING PISCINE MUNICIPALE		Commune	3 150
25	Aménagement de la rue Jules Deiss	4,50 M	Commune	150
26	CREATION D UN PARKING PUBLIC		Commune	1 850
27	MISE EN VALEUR DU GRAND LAVOIR		Commune	60
32	Déchetterie, centre d'enfouissement technique, station d'épuration		Commune	900
33	Impasse Michel DURAND	Largeur existante	Commune	800
34	Rue du Roi RENE	entre Murs	Commune	270
35	impasse de l'OLIVIER	4.00m	Commune	240
36	Impasse de la CALADE		Commune	15
37	Impasse Félix FRECHIER		Commune	240
38	Impasse REVOIL		Commune	270
39	Impasse Victor Hugo		Commune	180
40	Impasse Alphonse DAUDET		Commune	200
41	Impasse Blanchet		Commune	245
42	Chemin du mas de chabran à la RD 17	4 m	Commune	2 250
44	Avenue des Marroniers	élargissement	Commune	50
45	Chemin du pas de l'Aiguillon	élargissement	Commune	820



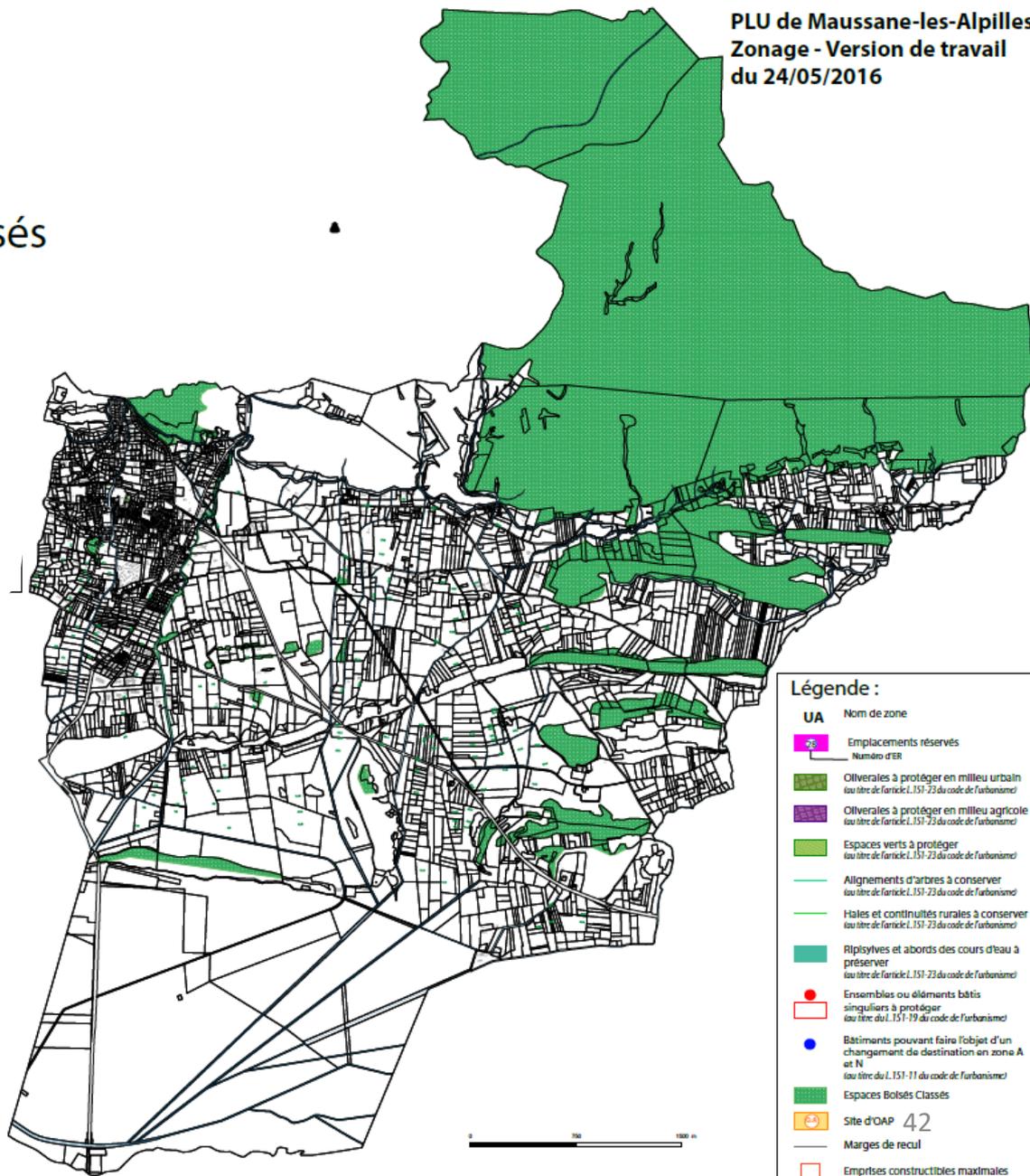
# Espaces boisés classés

- Maintien des EBC du POS



Espaces Boisés Classés

PLU de Maussane-les-Alpilles  
Zonage - Version de travail  
du 24/05/2016



## Légende :

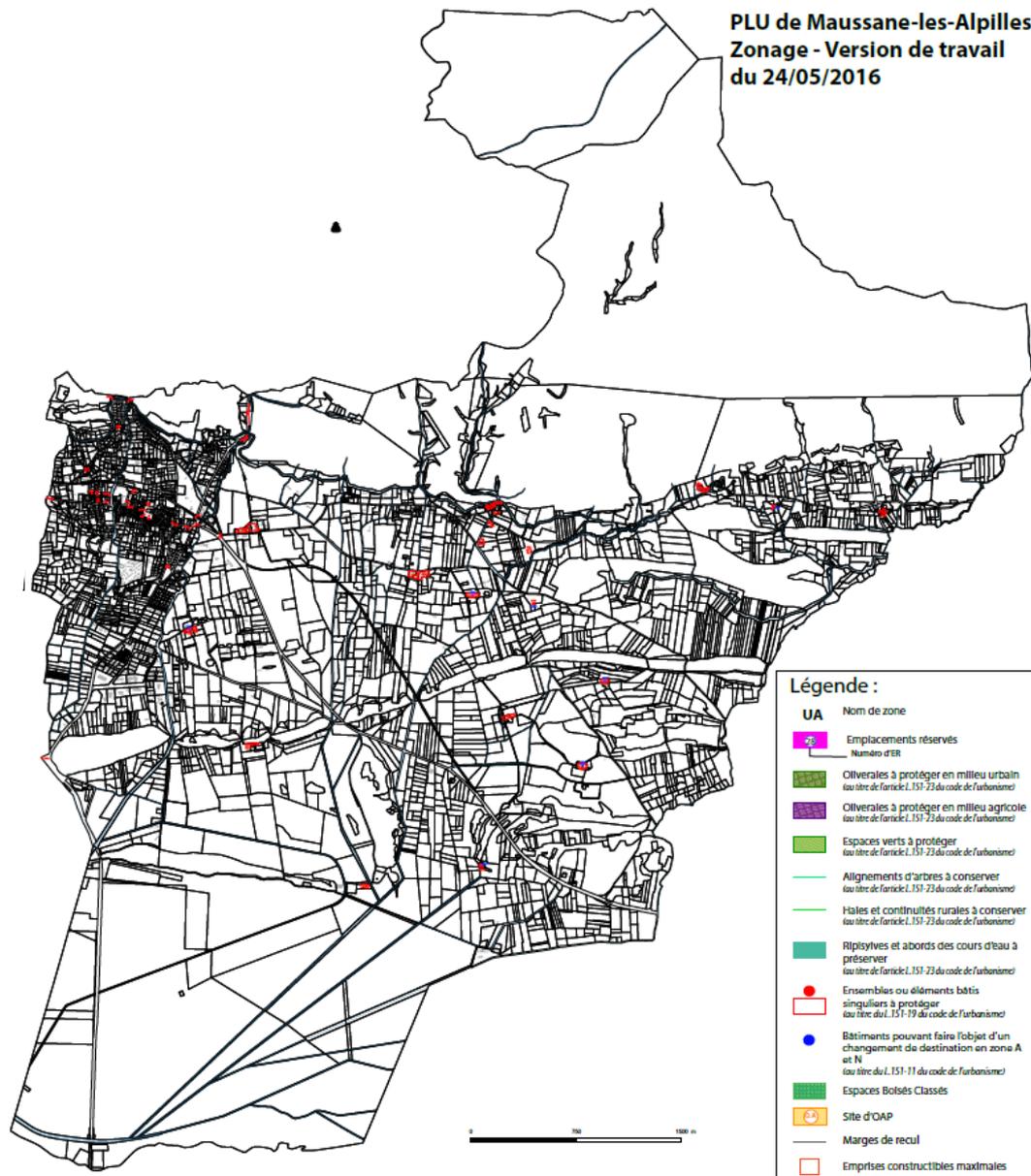
- |    |   |
|----|---|
| UA | Nom de zone   |
|    | Emplacements réservés   |
|    | Numero d'ER   |
|    | Oliveraies à protéger en milieu urbain<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>                              |
|    | Oliveraies à protéger en milieu agricole<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>                            |
|    | Espaces verts à protéger<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>  |
|    | Alignements d'arbres à conserver<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>                                    |
|    | Hales et continuités rurales à conserver<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>                            |
|    | Ripisylves et abords des cours d'eau à préserver<br><i>(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)</i>                    |
|    | Ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger<br><i>(au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme)</i>                             |
|    | Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N<br><i>(au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme)</i> |
|    | Espaces Boisés Classés  |
|    | Site d'OAP 42   |
|    | Marges de recul   |
|    | Emprises constructibles maximales   |



# Les ensembles ou éléments bâtis SINGULIERS, IDENTIFIÉS au titre de l'article L.151-19 du CU



Ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger (au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme)





# Les ensembles ou éléments bâtis SINGULIERS, IDENTIFIÉS au titre de l'article L.151-19 du CU

N°	Identification	
B1	Grand lavoir Napoléon et fontaine	Élément bâti particulier
B2	Petit Lavoir rue Charloun-Rieu	Élément bâti particulier
B3	Fontaine des 4 saisons	Élément bâti particulier
B4	Mairie et maison communale	Bâtiments à protéger
B5	Le monument aux morts	Élément bâti particulier
B6	Château Query	Bâtiments à protéger
B7	Maison bourgeoise 9 rue de la Reine Jeanne	Bâtiments à protéger
B8	Hôtel Dieu	Bâtiments à protéger
B9	Maison du Docteur Denis Honoré Quenin	Bâtiments à protéger



# Les ensembles ou éléments bâtis SINGULIERS, IDENTIFIÉS au titre de l'article L.151-19 du CU

B10	Statue de la vierge	Élément bâti particulier
B11	Coopérative oléicole Vallée des Baux	Bâtiments à protéger
B12	Croix rue de l'Escampadou	Élément bâti particulier
B13	Le Christ en croix du Touret	Élément bâti particulier
B14	Le Christ en croix sur la place de l'église	Élément bâti particulier
B15	Mas de Chabran	Bâtiments à protéger
B16	Ensemble bâti du mas des Fléchons	Bâtiments à protéger
B17	Ensemble bâti du hameau des Calans	Bâtiments à protéger
B18	Ensemble bâti de Monblan (corps de ferme, château et chapelle)	Bâtiments à protéger
B19	Mas de Boutonnet	Bâtiments à protéger
B20	Mas Verassy	Bâtiments à protéger
B21	Mas et moulin de Saint Roman	Bâtiments à protéger
B22	Mas des Précheurs	Bâtiments à protéger
B25	Mas Les Barres	Bâtiments à protéger
B26	Mas Le Monastier	Bâtiments à protéger



# Les ensembles ou éléments bâtis SINGULIERS, IDENTIFIÉS au titre de l'article L.151-19 du CU

B28	Mas Saint Jérôme	Bâtiments à protéger
B30	Mas Les Imberlines	Bâtiments à protéger
B31	Les Aires	Bâtiments à protéger
B32	Maison Estève	Bâtiments à protéger
B33	Mas de Gréoux	Bâtiments à protéger
B34	Mas des Calans	Bâtiments à protéger
B35	Espace Benjamin Priaulet : bâtisse et moulin	Bâtiments à protéger
B36	Moulin de Marville	Bâtiments à protéger
B37	Chapelle Notre Dame de Pitié	Bâtiments à protéger
B38	Alignement de pierres sèches	Élément bâti particulier
B39	Alignement de pierres sèches	Élément bâti particulier
B40	Pont Saint Jean	Élément bâti particulier
B41	Aqueduc n°1 du canal de la vallée des Baux	Élément bâti particulier
B42	Aqueduc n°2 du canal de la vallée des Baux	Élément bâti particulier
B43	Oratoire Saint Roch	Élément bâti particulier
B44	Oratoire Saint Eloi	Élément bâti particulier
B45	Mas de la Colline	Bâtiments à protéger
B46	Alignement de pierres sèches montée de Cacalaou (des deux côtés)	Élément bâti particulier
B47	La Croix des Milles	Élément bâti particulier

**Réponse à  
l'orientation 1 de  
la DPA**

## 1.3. LE PATRIMOINE ROUTIER

ORIENTATION 1 : 'MAINTENIR LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES MARQUEURS DU PAYSAGE SUR TOUT LE POURTOUR DU MASSIF'



# Structures paysagères

PLU de Maussane-les-Alpilles  
Zonage - Version de travail  
du 24/05/2016

Alignements d'arbres à conserver  
*(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)*

Haies et continuités rurales à conserver  
*(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)*

Ripisylves et abords des cours d'eau à préserver  
*(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)*



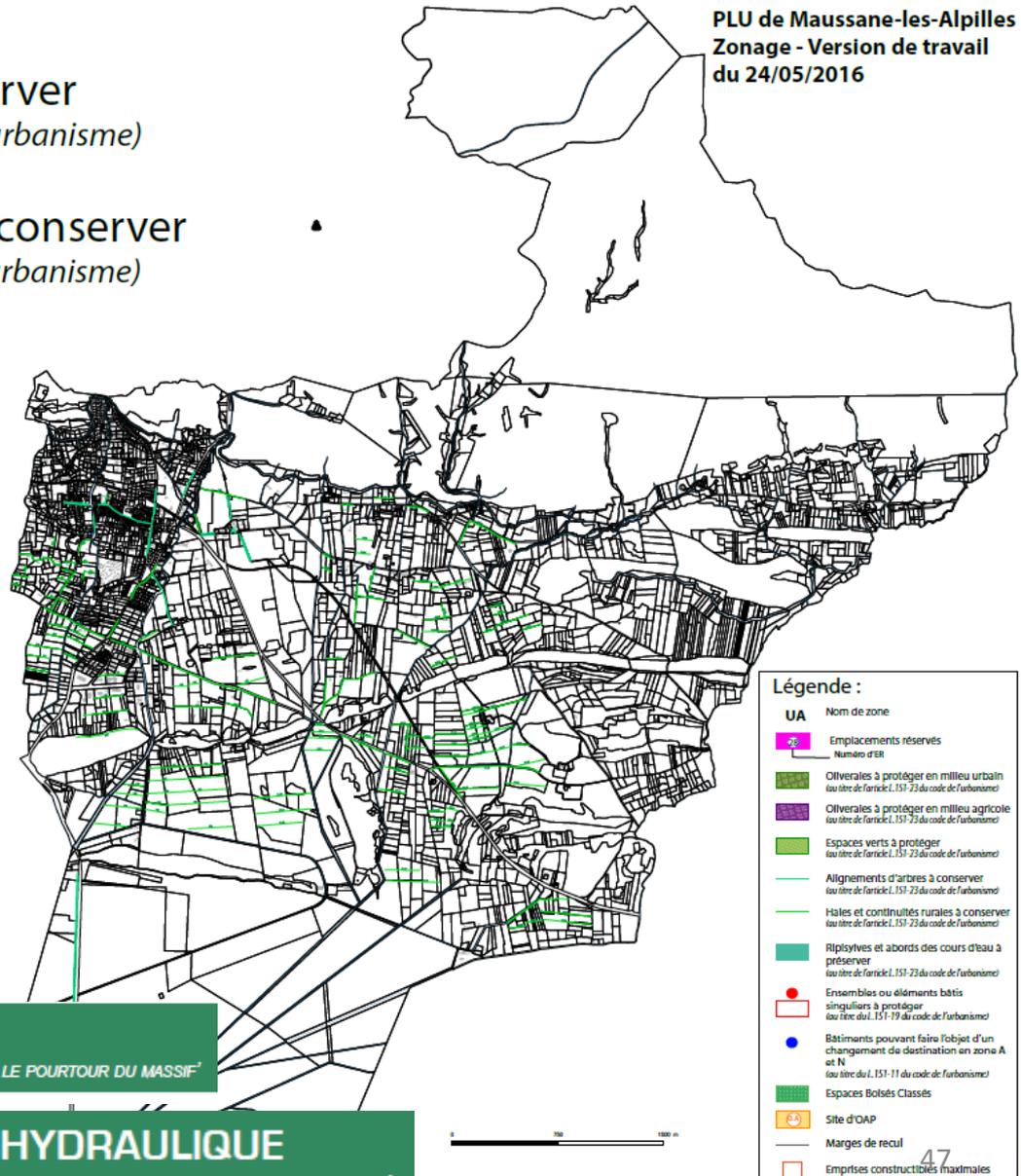
Réponse à l'orientation 1 de la DPA

## 1.2. LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

ORIENTATION 1 : 'MAINTENIR LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES MARQUEURS DU PAYSAGE SUR TOUT LE POURTOUR DU MASSIF'

## 1.1. LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

ORIENTATION 1 : 'MAINTENIR LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES MARQUEURS DU PAYSAGE SUR TOUT LE POURTOUR DU MASSIF'

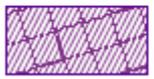




# Structures paysagères

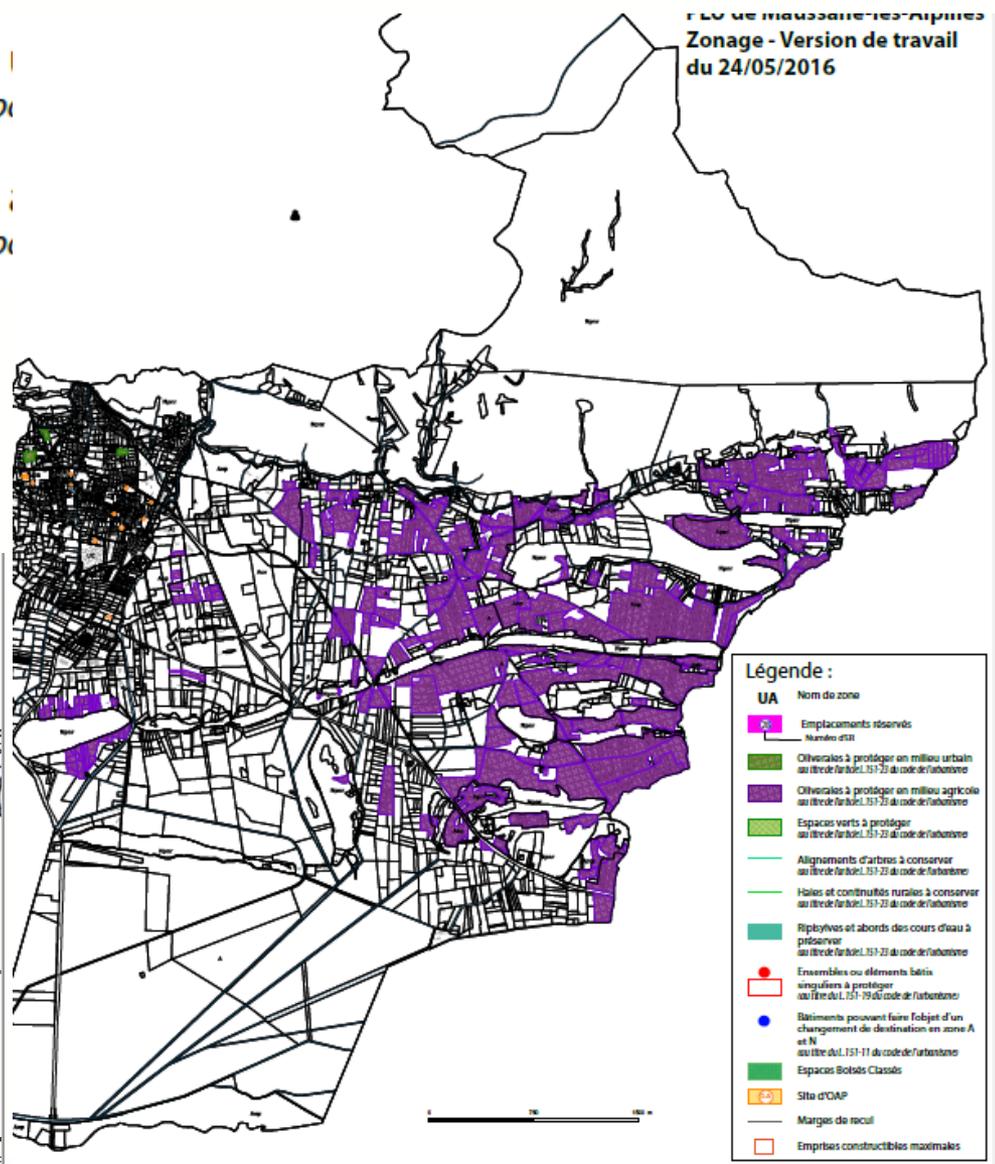


Oliveraies à protéger en milieu urbain  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)



Oliveraies à protéger en milieu agricole  
(au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)

## > Protection des oliveraies AOP (recensées au registre parcellaire graphique et autres oliveraies)



# 4

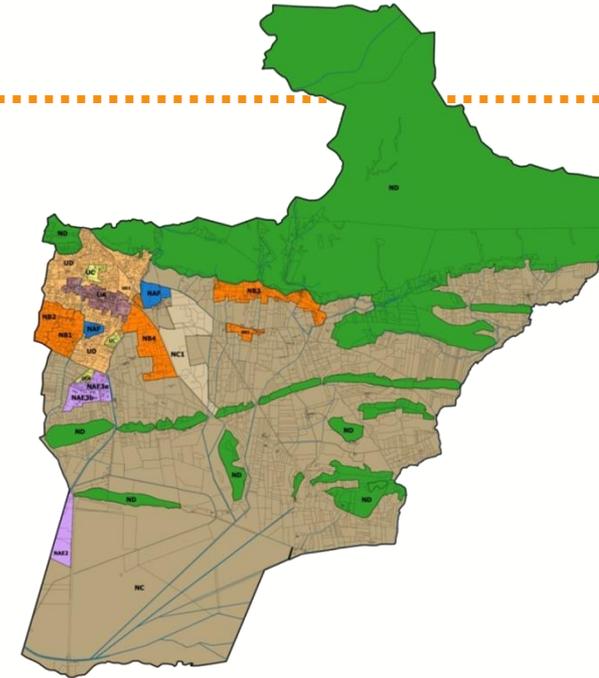
## BILAN DU POS / PLU



# Bilan du POS

Au POS :

- 166 ha de zones urbaines ou à urbaniser, soit 5,3% du territoire
- 88,9 ha en zone NB, soit 2,8% du territoire
- 1614 ha en zone A, soit 51,1% du territoire
- 1288 ha en zone N, soit 40,8% du territoire



Zone	Secteur	Caractère de la zone	Vocation principale	Superficie (en ha)	% du territoire
UA		Centre ancien	Habitat	19,3	0,6%
UC		Agglomération à densité forte	Habitat	6,1	0,2%
	UCa		Habitat	2,2	0,1%
UD		Agglomération à densité réduite	Habitat	90,4	2,9%
	UD1	Secteur d'équipement public	Equipelement	4,5	0,1%
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>				<b>122,5</b>	<b>3,9%</b>
	NAE2	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	Activités	14,6	0,5%
	NAE3a	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	Activités	8,6	0,3%
	NAE3b	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	Activités	8,3	0,3%
NAF		Zone à vocation principales de loisirs non équipées	Equipelement	12,0	0,4%
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>				<b>43,5</b>	<b>1,4%</b>
NB1		Zone desservie partiellement d'urbanisation diffuse	Habitat	17,0	0,5%
NB2		Zone desservie partiellement d'urbanisation diffuse	Habitat	12,8	0,4%
NB3		Zone desservie partiellement d'urbanisation diffuse	Habitat	32,3	1,0%
NB4		Zone desservie partiellement d'urbanisation diffuse	Habitat	26,8	0,8%
<b>TOTAL ZONE NB</b>				<b>88,9</b>	<b>2,8%</b>
NC		Zone naturelle destinée à l'exercice d'activité agricole	Agricole	1566,4	49,6%
	NC1	Zone naturelle destinée à l'exercice d'activité agricole	Agricole	48,1	1,5%
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>				<b>1614,5</b>	<b>51,1%</b>
ND		Zone naturelle	Naturelle	1288,3	40,8%
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>				<b>1288,3</b>	<b>40,8%</b>
<b>TOTAL</b>				<b>3157,7</b>	<b>100,0%</b>





# Bilan du PLU

Au PLU :

- 142,8 ha de zones urbaines, soit 4,5% du territoire
- 1674 ha en zone A, soit 52,9% du territoire
- 1343 ha en zone N, soit 42,51% du territoire

Zone	Secteur	Caractère de la zone	Vocation principale	Superficie (en ha)	% du territoire
UA		Centre ancien	Habitat	18,8	0,59
UB		première couronne d'extension	Habitat	39,2	1,24
UC		Equipements publics et touristiques	Habitat	7,5	0,24
UD		secteur résidentiel	Habitat	60,4	1,91
UE		secteur économique	Habitat	16,9	0,54
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>				<b>142,8</b>	<b>4,52</b>
A		Zone agricole	Habitat	1293,6	40,94
	Acv	cône de vue majeur sur les Alpilles	Habitat	75,1	2,38
	Aep	enjeux paysager au titre de la DPA	Habitat	253,4	8,02
	Aprn	paysage remarquable des Alpilles au titre de la DPA	Habitat	48,5	1,54
	At	STECAL relatif à l'accueil et l'hébergement touristique	Habitat	3,4	0,11
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>				<b>1674,0</b>	<b>52,97</b>
N		Zone naturelle	Agricole	29,8	0,94
	Npnr	paysage naturel remarquable au titre de la DPA	Agricole	1313,4	41,56
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>				<b>1343,2</b>	<b>42,51</b>
<b>TOTAL</b>				<b>3160,0</b>	<b>100</b>

