



## SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Le PLU de Maubec : du POS au PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Présentation de la commune et contexte supra communal</b> .....	<b>6</b>
2.1. Le territoire communal .....	6
2.2. Historique.....	8
2.3. Contexte supra-communal .....	8
<b>I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>15</b>
<b>1. Données démographiques</b> .....	<b>16</b>
<b>2. Parc de logements</b> .....	<b>20</b>
2.1. Caractéristiques du parc de logements .....	20
2.2. Les permis de construire et le rythme de la construction .....	23
2.3. Besoins en logements à l'horizon 2022.....	24
<b>3. Activités économiques</b> .....	<b>28</b>
3.1. Caractéristiques de la population active .....	28
3.2. Les principales activités économiques .....	30
<b>4. Equipements et services</b> .....	<b>35</b>
4.1. Vie associative .....	35
4.2. Equipements et services.....	36
<b>5. Infrastructures de transport et déplacement</b> .....	<b>38</b>
5.1. Le réseau routier.....	38
5.2. Transports en commun.....	38
5.3. Les liaisons douces .....	38
<b>6. Gestion des eaux et des déchets</b> .....	<b>40</b>
6.1. L'alimentation en eau potable.....	40
6.2. Défense incendie .....	41
6.3. L'assainissement des Eaux Usées et Pluviales .....	43
6.4. Gestion des déchets.....	44
<b>II - DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>45</b>
<b>1. Caractéristiques physiques</b> .....	<b>46</b>
1.1. Topographie.....	46
1.2. Géologie .....	47
1.3. Hydrographie .....	49
1.4. Risques et nuisances.....	51
<b>2. Structures et perceptions paysagères</b> .....	<b>57</b>
2.1. Des massifs calcaires boisés qui ferment le territoire .....	58
2.2. Des espaces agricoles à intérêt paysager.....	58
2.3. Le lit du Calavon .....	59



2.4. Les éléments marquants du paysage communal .....	59
<b>3. Occupation du sol .....</b>	<b>60</b>
<b>4. Espaces à vocation agricole et naturelle .....</b>	<b>61</b>
4.1. Espaces agricoles.....	61
4.2. Espaces naturels .....	65
<b>5. Espaces urbains .....</b>	<b>77</b>
5.1. Historique de l'urbanisation et de la planification urbaine .....	77
5.2. Organisation spatiale et morphologie urbaine .....	78
5.3. Patrimoine bâti et archéologique .....	100
5.4. Entrées de village .....	103
<b>III – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>106</b>
<b>1 – Enjeu-cadre et objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>107</b>
<b>2 – Choix en matière d'aménagement de l'espace et d'environnement .....</b>	<b>108</b>
<b>3 – Choix en matière d'habitat, de mixité et d'équipements .....</b>	<b>109</b>
<b>4 – Choix en matière de développement économique.....</b>	<b>109</b>
<b>5 – Choix en matière de cadre de vie, de paysage, de patrimoine .....</b>	<b>110</b>
<b>6 – Choix en matière de risques.....</b>	<b>110</b>
<b>IV – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.....</b>	<b>111</b>
<b>1 – Préambule – Prise en compte des documents supra communaux.....</b>	<b>112</b>
<b>2 – Modifications apportées aux pièces réglementaires du document d'urbanisme communal.....</b>	<b>118</b>
2.1 – Modifications apportées au zonage.....	118
2.2 – Modifications apportées au Règlement .....	179
<b>3 – Analyse de la consommation d'espaces.....</b>	<b>231</b>
3.1 - Evolution de la tâche urbaine entre 1994 et 2010.....	231
3.2 - Analyse du développement urbain dans le cadre du POS entre 1994 et 2010 .....	231
3.3 – Analyse du développement urbain projeté dans le cadre du PLU .....	232
<b>4 – Evaluation de la croissance démographique induite par le projet de PLU et capacité des équipements publics à accompagner cette croissance .....</b>	<b>235</b>
4.1 – Objectif démographique du PLU à l'horizon 2022.....	235
4.2 – Potentiel constructible du PLU .....	236
4.3 – Capacité des équipements publics à accompagner la croissance démographique projetée dans le cadre du PLU.....	239
<b>V – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ...</b>	<b>241</b>
<b>1. Bilan du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....</b>	<b>242</b>
<b>2. Evaluation des incidences Natura 2000 .....</b>	<b>248</b>
2.1. ZSC Massif du Luberon .....	248



2.2. ZSC Le Calavon et l'Enchrême .....	249
2.3. ZPS et ZICO Massif du Petit Luberon .....	251
2.4. Dispositions du PLU et évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 .....	253
<b>3. Evaluation Environnementale .....</b>	<b>256</b>
<b>ANNEXE – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER, IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>257</b>



# AVANT-PROPOS



## 1. Le PLU de Maubec : du POS au PLU

---

La commune a élaboré un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 3 avril 1981.

Une révision du POS a été approuvée le 7 juin 1991 mais annulée le 14 mai 1992. La commune s'est donc retrouvée soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à cette annulation.

Un nouveau POS a été prescrit le 23 janvier 1993 puis approuvé en 1996.

Ce POS a fait l'objet de quatre modifications :

- modification approuvée en 2001,
- modification approuvée en 2005,
- modification approuvée en 2006,
- modification approuvée en 2010.

Par **délibération du 10 avril 2008**, la commune de Maubec a prescrit l'**élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Les principaux objectifs de cette élaboration sont :

- de disposer d'un document d'urbanisme en conformité avec le contexte législatif actuel,
- de maîtriser l'étalement urbain et de contenir son développement dans l'enveloppe urbanisée actuelle,
- de densifier les espaces actuellement urbanisés, afin d'optimiser le foncier et recréer un esprit de village,
- de protéger le patrimoine naturel en fixant les limites d'urbanisation,
- de mettre en valeur et de protéger le patrimoine bâti,
- de limiter de mitage des espaces naturels,
- d'analyser l'état existant, ainsi que les besoins concernant l'activité agricole.

### Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- les Orientations d'Aménagement de Programmation ;
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines (U), à urbaniser (AU) agricoles (A) et naturelles (N), des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger (EBC), ... ;
- le règlement ;
- les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes d'utilité publique.

**Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :**

*« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;*

*2 – analyse l'état initial de l'environnement ;*

*3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions*



ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir le diagnostic et les enjeux de la commune et d'expliquer et de justifier les dispositions retenues dans le P.L.U.

## 2. Présentation de la commune et contexte supra communal

### 2.1. Le territoire communal

La commune de Maubec s'étend sur 913 hectares au Nord-Ouest du massif du Luberon, et au Sud du département de Vaucluse.

La commune est située à l'entrée de la vallée du Coulon, à 35 km d'Avignon, 10 km de Cavaillon et 25 km d'Apt. Elle est un lieu de passage obligé pour aller vers ces communes par la D900 – ex N100 et le CD 2 (deux voies à grande circulation).

Sa position à proximité de pôles économiques dynamiques ainsi que la présence d'axes de communication importants ont été les facteurs d'une pression foncière et d'une demande de nouveaux résidents très fortes depuis les années 1980.

L'attrait du Luberon en fait également une région très recherchée par ceux qui souhaitent s'y implanter comme résidents (permanents ou secondaires), mais également pour sa vocation d'espace de loisirs.

L'environnement est une composante territoriale essentielle avec le Luberon et le Calavon qui constituent des milieux riches et variés.

Localisation de la commune de Maubec (scan 200)





Commune de Maubec - scan 25 et orthophotographie



Sources : IGN PACA



## 2.2. Historique



Le vieux village de Maubec a été rattaché au domaine papal en 1274, mais son existence est antérieure à ce rattachement.

Véritable fief temporel, il fut partagé et repartagé entre les nombreux seigneurs qui se succédèrent dans la région.

Les périodes successives de dépeuplement du village sont identifiables et ont notamment pour origine : les invasions, la grande peste de 1348 et le schisme de l'occident qui dura jusqu'en 1477, date à laquelle Gaucher de Brancas racheta une partie du village pour créer la co-seigneurie de Maubec. La famille rachètera le reste du fief en 1530 et en restera propriétaire jusqu'à la révolution.

En 1562, en pleine guerre de religion, l'histoire s'arrête encore à Maubec lorsque les Protestants incendièrent le château. En 1745, l'église s'effondre en partie, victime de sa vétusté et sera reconstruite entre 1749 et 1753 sur les plans de l'architecte Abel Mottard.

Il convient d'ailleurs de rappeler qu'il existerait deux significations au nom de Maubec, l'une désigne le « Mauvais côté » en relation avec les notions d'adret et d'ubac des régions de montagne et les cultures en pied de Luberon restant à l'ombre de nombreuses heures durant l'hiver. Mais selon les anciens, Maubec pourrait également signifier « Mauvais Bec », un endroit jadis peuplé de mauvaises langues prompts à dénigrer leur entourage. Mais l'étymologie du nom de MAUBEC reste et restera probablement un sujet de controverse.



## 2.3. Contexte supra-communal

### 2.3.1. Parc Naturel Régional du Luberon

La commune de Maubec adhère au **Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon** depuis 1977. La charte du PNR du Luberon, qui détaille les missions assignées au Parc et fixe les objectifs à atteindre, a été établie en 1997 (Charte « Objectif 2007 »), puis révisée (Charte « Objectif 2021 »).

Le PNR du Luberon compte 77 communes et couvre une superficie de près de 185 000 hectares. Le parc abrite une faune et une flore d'une exceptionnelle diversité, ainsi qu'un patrimoine architectural et paysager de grande valeur, qu'il convient de préserver.

**Le PLU devra être compatible avec les mesures et orientations de la charte du PNR du Luberon.**

Le « Plan du Parc » permet de localiser les objectifs poursuivis par la charte du Parc Naturel Régional du Luberon sur son territoire en fonction de la vocation préférentielle des différentes zones, caractérisées par leur situation géographique et l'occupation actuelle du sol.

Il délimite **des vocations préférentielles de l'espace** (Cf. Description plus précise partie II – 3.4.2.), à savoir :

- **une zone de Nature et de Silence**

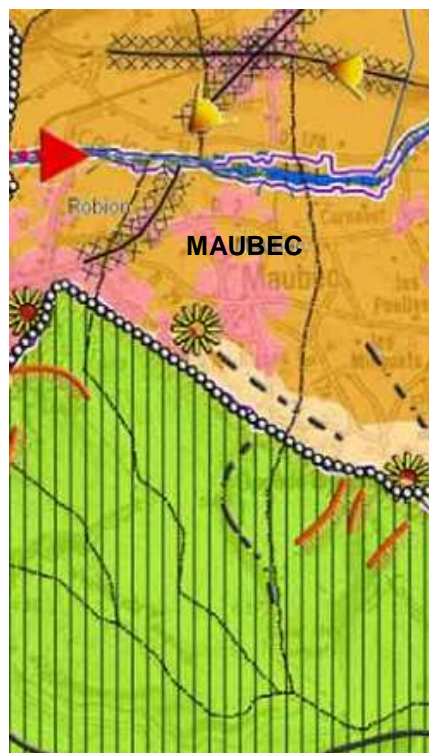
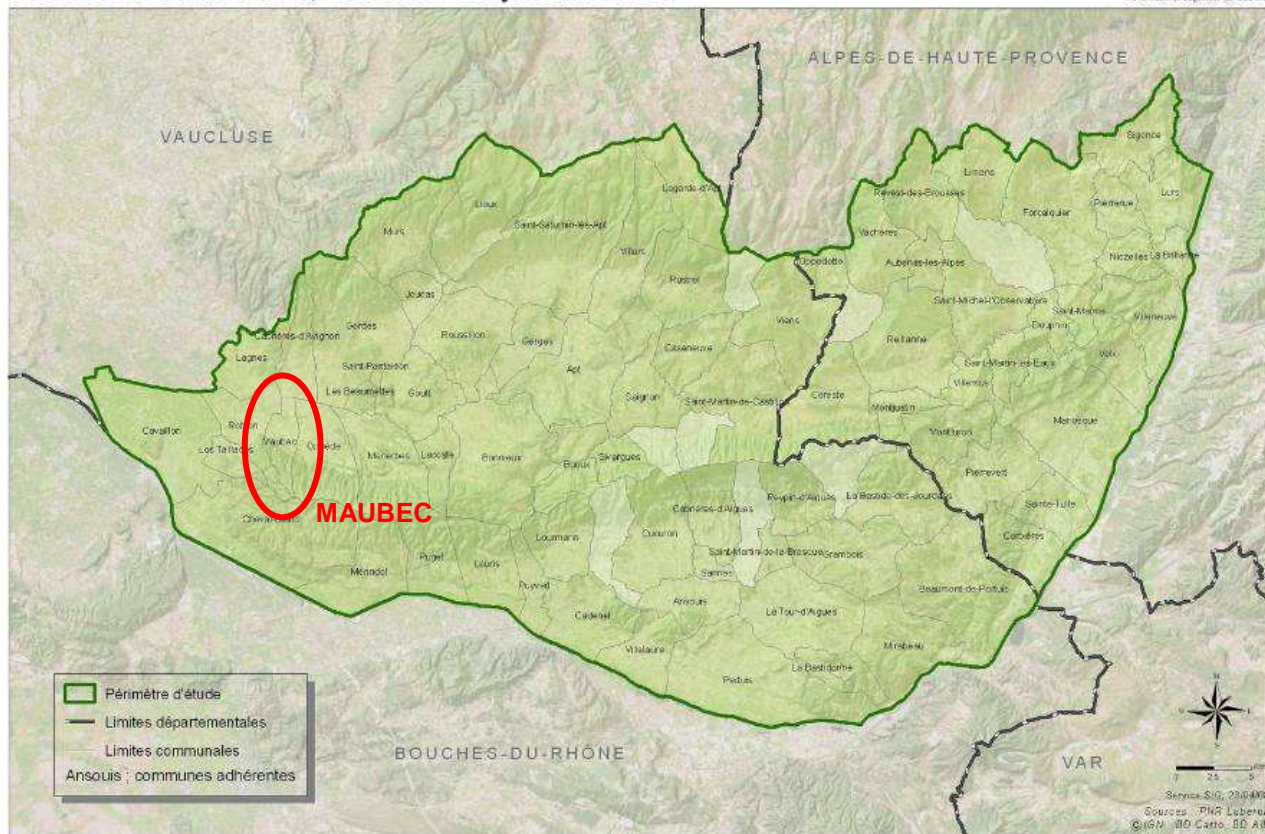




- des Secteurs de Valeur Ecologique Majeure et les milieux exceptionnels
- des espaces ruraux et les terroirs agricoles
- des zones urbanisées

Pour chaque type d'espace, des enjeux et préconisations ont été définis, devant être intégrés dans les choix de développement de la commune.

### Territoire du Parc, Charte Objectif 2020



	Réaliser le renouvellement urbain et la mise en valeur des centres anciens des communes
	Intégrer l'urbanisation de type pavillonnaire dans la continuité urbaine des communes
	Requalifier les zones d'activités en entrée de communes
	Espace rural aux terroirs agricoles irrigables
	Plaine alluviale
	Espace rural et terroirs agricoles de « montagne sèche »
	« Zone de Nature et de Silence » où le caractère de « pleine nature » doit être renforcé
	« Secteur de Valeur Biologique Majeure » devant faire l'objet d'un suivi attentif
	« Milieux naturels exceptionnels » devant faire l'objet de mesures de protection réglementaire

Extrait du Plan du Parc Naturel Régional du Luberon



### 2.3.2. SCOT du bassin de vie de Cavillon- Coustellet- l'Isle sur La Sorgue

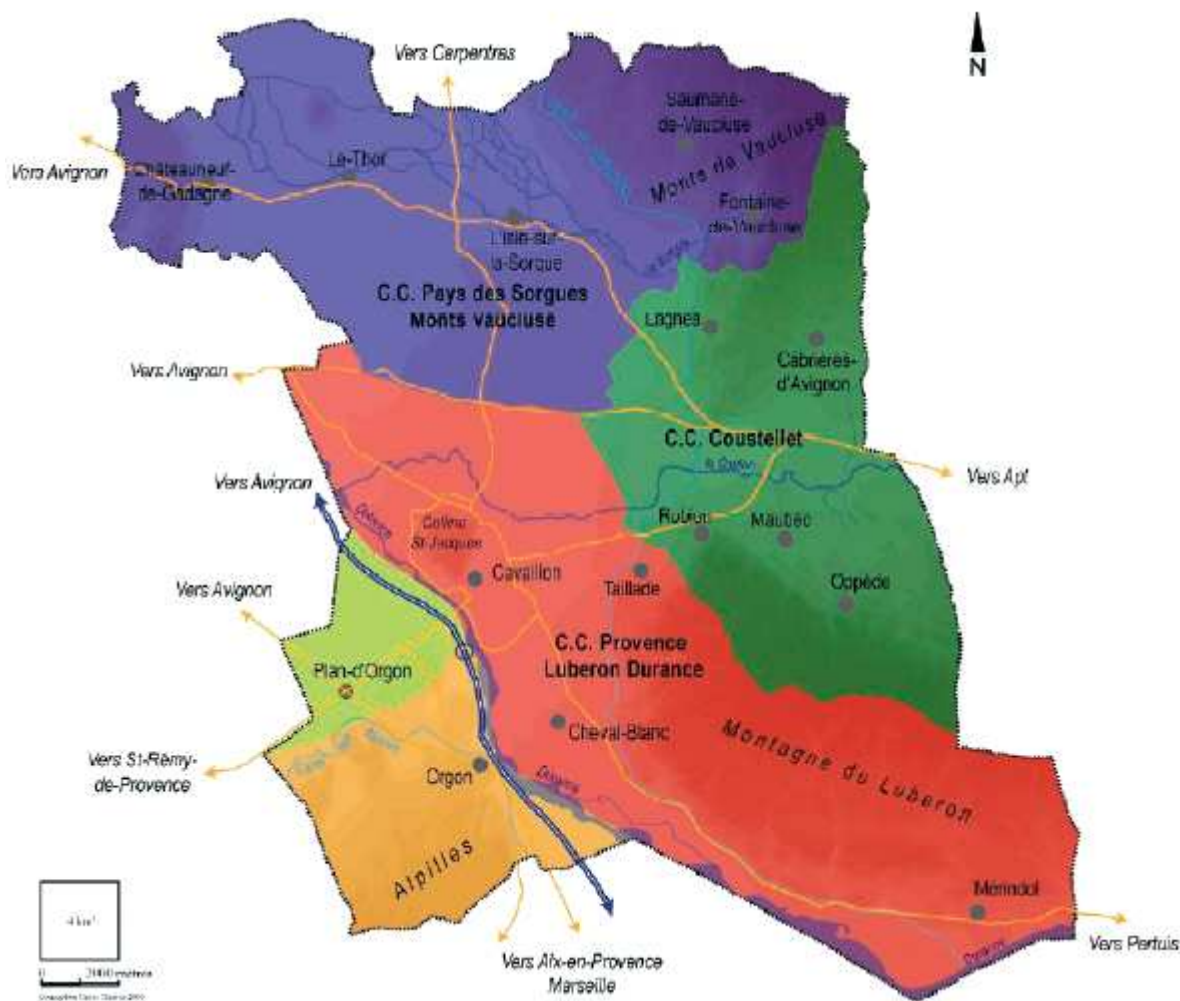
Après un Schéma Directeur planifiant le devenir de 7 communes (Cavillon, Cheval blanc, Les Taillades, Maubec, Orgon, Plan d'Orgon et Robion), la réflexion se porte aujourd'hui sur l'ensemble du bassin de vie de Cavillon- Coustellet- L'Isle sur la Sorgue, soit 16 communes, regroupant plus de 78 000 habitants, et un territoire de près de 47 000 hectares.

L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale vise à fixer les orientations en matière d'habitat, de transport, de développement économique, ou encore d'environnement, pour le territoire concerné à l'horizon 2026.

Le SCOT intègre trois intercommunalités : Provence Luberon Durance (Cavillon, Cheval Blanc, Les Taillades et Méridol) ; Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse (L'Isle-sur-la-Sorgue, Fontaine, Saumane, Le Thor et Châteauneuf de Gadagne) et Coustellet (Maubec, Robion, Lagnes, Cabrières d'Avignon et Oppède), ainsi que les communes d'Orgon et de Plan d'orgon.

Il s'agit d'un bassin de vie à part entière sur lequel les populations au quotidien, se déplacent, travaillent, habitent, ont des loisirs, accèdent à des services.

**Le SCOT de Cavillon- Coustellet- l'Isle sur la Sorgue est en cours d'élaboration. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en octobre 2011.**



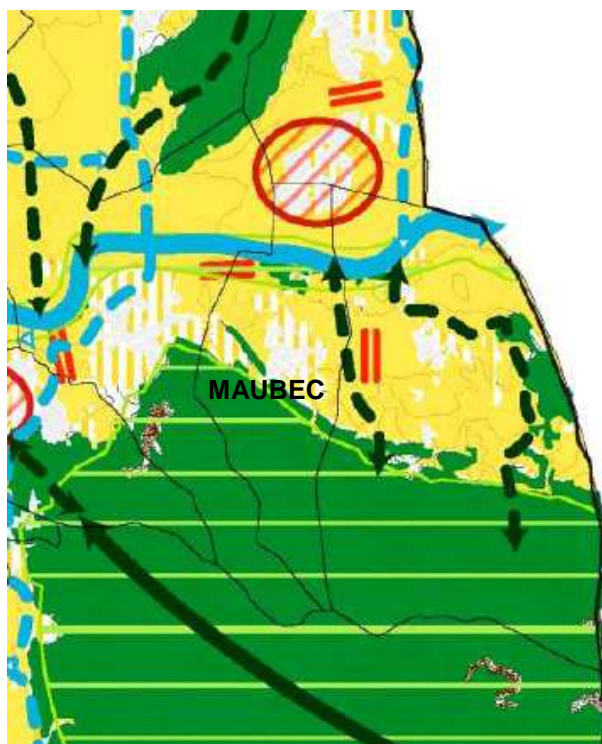
Le PADD s'organise autour de 5 axes, déclinés en objectifs, dont certains trouvent une traduction plus particulière à l'échelle de la commune :



**Axe I : Un territoire à haute valeur paysagère, patrimoniale et environnementale, facteurs d'attractivité territoriale**

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec
Objectif 1 : Préserver les éléments de structuration du territoire	<p>L'eau : préserver le Calavon- Coulon comme corridor écologique majeur lié aux cours d'eau</p> <p>Corridors écologiques : préserver les massifs et boisements du Sud de la commune et l'espace protégé du Calavon</p> <p>Potentiel agricole : maintenir les continuités agricoles situées en limites communales Est et Ouest</p> <p>Linéaire d'urbanisation à requalifier : zone du Coustellet</p>
Objectif 2 : Lutter contre les effets du changement climatique	
Objectif 3 : Protéger les populations face aux risques	<p>PPRI du Calavon en cours d'élaboration – dans l'attente, se conformer aux prescriptions de l'étude hydrogéomorphologique</p>

*Extrait de la carte de synthèse des éléments de structuration du territoire à préserver*



- L'eau : une ressource et un patrimoine associé, historiquement préservés**
- Corridors écologiques majeurs liés aux cours d'eau principaux
  - Corridors écologiques secondaires liés aux canaux principaux
- Conserver les richesses paysagères et naturelles du territoire**
- Espaces protégés par le biais de réglementation (Natura 2000, ZNIEFF...)
  - Boisements remarquables
  - Corridors écologiques terrestres majeurs
  - Corridors écologiques terrestres secondaires
- Pérenniser un potentiel agricole de grande valeur**
- Secteurs agricoles à préserver durablement
  - Continuités agricoles à maintenir  
Zones U des POS/PLU
  - Zones AU des POS/PLU
- Promouvoir un urbanisme de qualité**
- Linéaire d'urbanisation peu qualitatif, à requalifier



## Axe II : Des dynamiques d'accueil au service d'un développement territorial cohérent

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec
Objectif 1 : Affirmer l'armature polarisée pour une optimisation fonctionnelle du territoire	Coustellet : une polarité de proximité à conforter
Objectif 2 : Donner corps à l'armature territoriale urbaine et villageoise par une croissance démographique adaptée	Objectif général : croissance moyenne de l'ordre de 0.9% / an à l'échelle du SCOT (+ 12100 habs à horizon 2025)  Objectif de l'entité de Coustellet : taux de croissance moyen de 1.2% / an pour accompagner le développement de cette polarité (+ 2150 habs, soit 18% de la population accueillie). N.B. : ce taux de croissance n'est pas réparti de manière uniforme entre les différentes communes concernées par cette polarité.
Objectif 3 : Proposer une offre en logement adaptée aux besoins de toutes les populations	
Objectif 4 : Limiter la consommation foncière par un développement urbain maîtrisé et de nouvelles formes urbaines et villageoises	Equilibrer la densité entre le centre bourg et le pôle de Coustellet

## Axe III : Mettre en mouvement le territoire

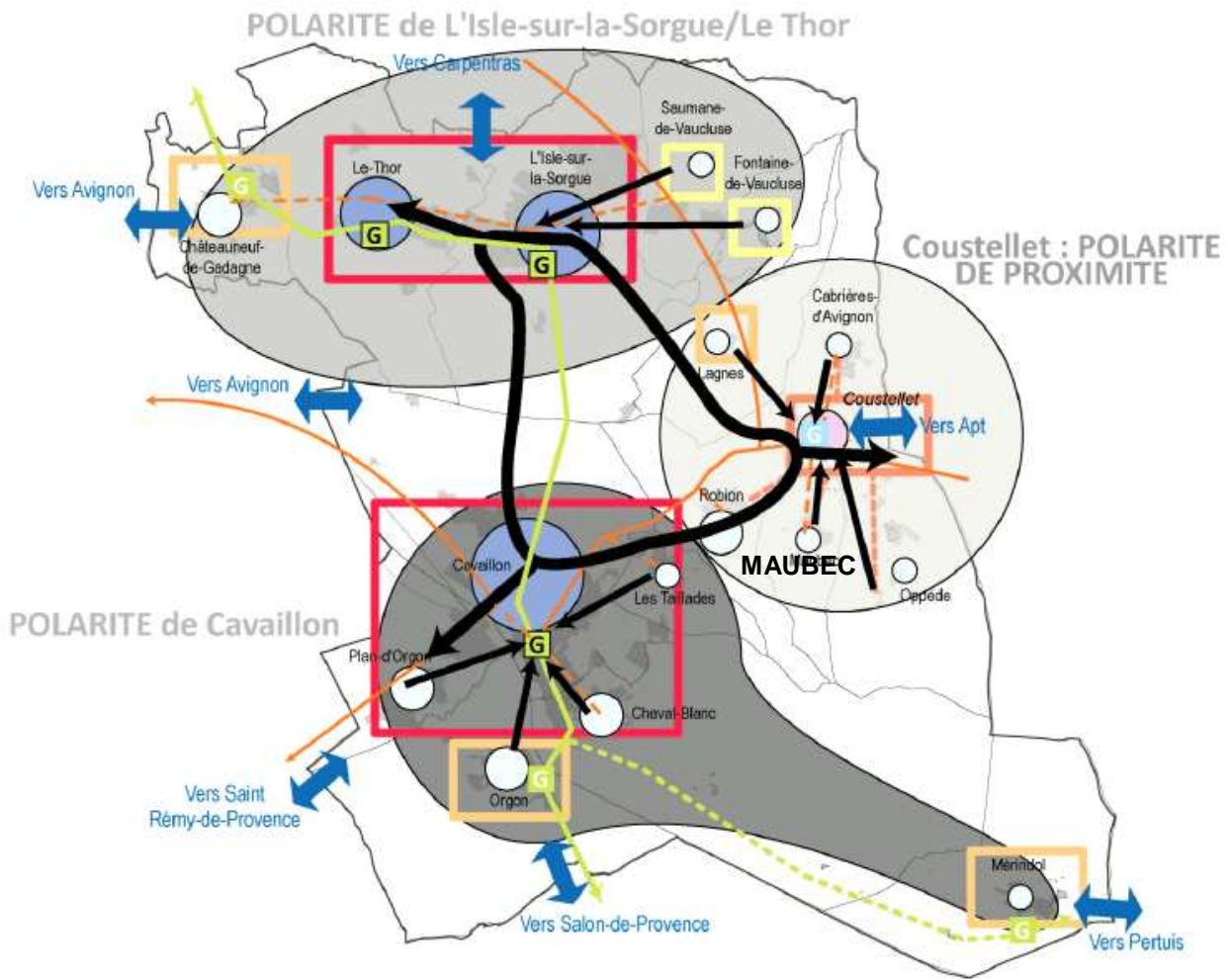
Objectifs	Traduction particulière sur Maubec
Objectif 1 : Promouvoir les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour une organisation tripolaire fonctionnelle	Création d'une boucle de TC reliant la polarité de Coustellet aux gares SNCF de l'Isle sur la Sorgue et de Cavaillon
Objectif 2 : Aboutir les projets d'amélioration de la circulation	Projet de déviation de la D 900
Objectif 3 : Promouvoir les Technologies de l'Information et de la Communication pour une mobilité améliorée	

## Axe IV : Construire un territoire du travail cohérent et dynamique

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec
Objectif 1 : Rationaliser l'offre commerciale et renforcer le commerce de proximité	Coustellet identifié comme pôle relais à renforcer
Objectif 2 : Proposer une nouvelle ambition de positionnement économique	Coustellet identifié comme pôle secondaire
Objectif 3 : Développer une économie de secteur stratégique autour de trois pôles	Développer la capacité d'accueil de Coustellet
Objectif 4 : L'agriculture et le tourisme : des secteurs d'activités essentiels au territoire	



**Axe V : En conclusion : Un territoire polarisé au service d'un développement maîtrisé et durable**



**Une organisation polarisée aux fonctions spécifiques**

- Pôles majeurs de Cavillon et du bi-pôle L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle de proximité à conforter
- Pôles locaux

**Une stratégie économique polarisée**

- Deux pôles majeurs de développement économique
- Un pôle secondaire à développer de manière maîtrisée
- Des pôles de proximité au développement mesuré
- Des pôles ruraux au développement limité à inexistant

**Une stratégie de valorisation des gares**

- G Pour répondre aux besoins de la tertiarisation de l'économie  
Pour mettre en oeuvre le concept de multimodalité

**Une politique de déplacements durable**

- Par une optimisation du réseau ferré
- - - Par une ouverture du réseau ferré
- ⊙ Par la liaison des trois polarités en transports en commun
- Par une politique de rabattement vers les pôles multimodaux
- ↔ Par des connexions efficaces avec les territoires voisins
- - - Par le développement d'axes adaptés aux mobilités douces



### 2.3.3. Communauté de Communes de Coustellet

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) a été créé le 31 décembre 1993. Il regroupe les communes de Maubec, Robion, Lagnes, Cabrières d'Avignon et Oppède.

La Communauté de Communes de Coustellet a pour compétences obligatoires :

- **Aménagement de l'espace communautaire** : création de Zones d'Aménagement concerté (ZAC), de lotissements publics d'intérêt communautaire, exercice du droit de préemption dans le cadre des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre des zones d'activités, création et gestion de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et si nécessaire la réalisation des projets à caractère communautaire, élaboration du SCOT.
- **Action de développement économique** : développement économique intéressant l'ensemble de la communauté : création, extension, aménagement, entretien et promotion des zones ou parcs d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique existantes et futures, d'intérêt communautaire et sur le territoire communautaire.

De plus, la Communauté de Communes possède les compétences optionnelles suivantes :

- **Construction, entretien et fonctionnement d'équipements et bâtiments communautaires** (réalisation d'un centre tertiaire, d'un lieu d'accueil pour la petite enfance, crèche, halte-garderie, d'un local technique pour les véhicules communautaires et d'un centre administratif communautaire).
- **Voirie d'intérêt communautaire** : création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire. Sur la commune de Maubec, la voirie d'intérêt communautaire correspond à celle du quai des entreprises à Coustellet et de la ZAC du Tourail à Coustellet).
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés. Pour le traitement des ordures ménagères, la Communauté de Communes se substitue aux communes intégrées et devient adhérente de fait au SIRTOM d'Apt.

Enfin, les compétences facultatives de la communauté de Communes retenues sont :

- Acquisition, entretien et gestion de matériels d'intérêt communautaire.
- Coordination et mise en réseau de l'action culturelle, sociale et de communication/information des communes membres.

Compétence Scène des Musiques Actuelles (SMAC).



# I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



## 1. Données démographiques

### 1.1. Evolution de la population

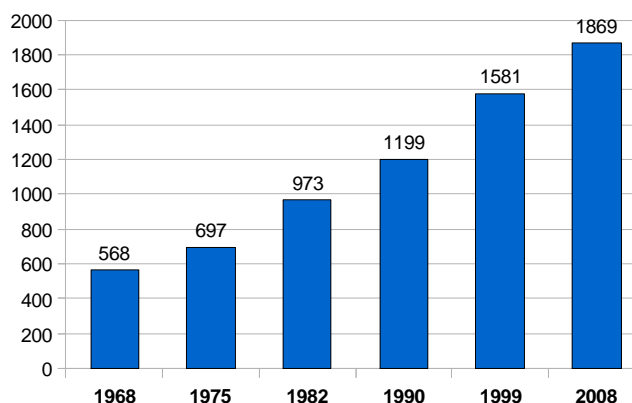
**La commune de Maubec est une commune attractive.**

La population est de 1869 habitants au dernier recensement de 2008. La commune en comptait 1581 au recensement précédent (1999).

Elle a ainsi progressé de 13,5% entre 1999 et 2008.

La commune de Maubec a connu une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968, avec une certaine tendance à l'infléchissement depuis 1999, tout en restant importante. Le taux de variation annuel de la population est de 1,6% par an sur la période 99/2008, contre 3,12% par an sur la période 90/99.

Evolution de la population de 1968 à 2008



Taux de variation intercensitaire de la population

Années	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2008
Taux de variation	+39,6%	+23,2%	+31,9%	+13,5%
Taux de variation annuel moyen	+4,86 %/an	+2,46 %/an	+3,12 %/an	+1,6 %/an

### 1.2. Evolution comparée de la population

**Une croissance démographique plus soutenue bien supérieure aux tendances départementale et régionale.**

La commune de Maubec connaît une croissance démographique supérieure à celle des autres communes du Canton de Cavillon ou de la Communauté de Communes de Coustellet. Elle se détache nettement de ses communes voisines avec un taux de variation annuel moyen plus élevé depuis 1975.

Si l'on compare l'évolution de la population sur la commune de Maubec avec les tendances départementale et régionale, l'essor démographique reste largement supérieur à Maubec, par rapport à celui qu'a connu la région PACA et le département du Vaucluse depuis 1975. Sur la période 1999/2008, le taux d'évolution annuel moyen de la population sur la commune de Maubec est plus 1,7 fois supérieur à celui de la région PACA et plus de 2 fois supérieur à celui du département de Vaucluse.





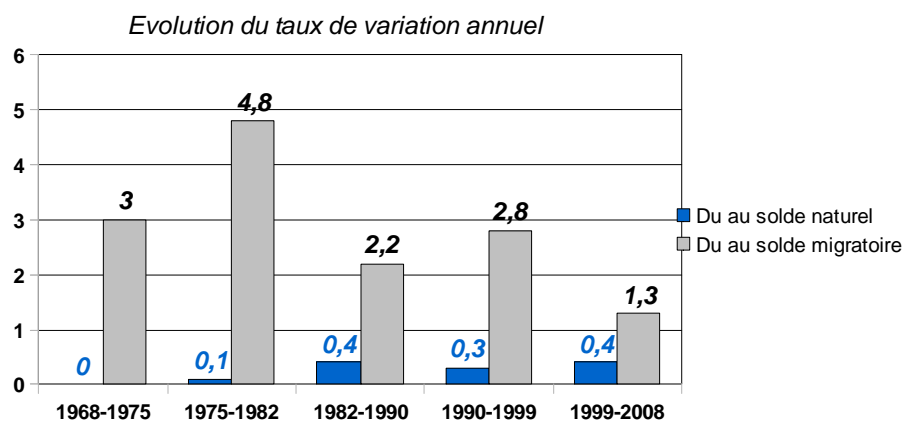
Evolution comparée de la population (taux de variation annuel moyen)

	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2008
<b>Maubec</b>	4,86	2,64	<b>3,12</b>	<b>1,6</b>
<b>CC de Coustellet</b>	3,2	1,6	1,6	1,3
<b>Vaucluse</b>	1,29	1,12	0,8	0,8
<b>Région PACA</b>	1,1	0,9	0,6	0,9

### 1.3. Analyse de l'évolution démographique

Depuis 1975, l'essor démographique sur la commune de Maubec est essentiellement dû à l'arrivée de nouveaux habitants. C'est entre 1990 et 1999 que le solde migratoire a été le plus important avec l'arrivée de 349 habitants supplémentaires.

Le solde naturel, malgré un accroissement des naissances depuis 1975, reste relativement faible. L'augmentation des naissances depuis 1975 va de pair avec une augmentation des décès.



Analyse de l'évolution démographique (moyenne annuelle en %)

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	99-2008
<b>Taux d'évolution global</b>	-0,06	2,98	4,86	2,64	3,12	1,6
<b>- dû au solde migratoire</b>	-0,47	2,95	4,75	2,21	2,85	1,3
<b>- dû au solde naturel</b>	0,41	0,02	0,11	0,43	0,27	0,4



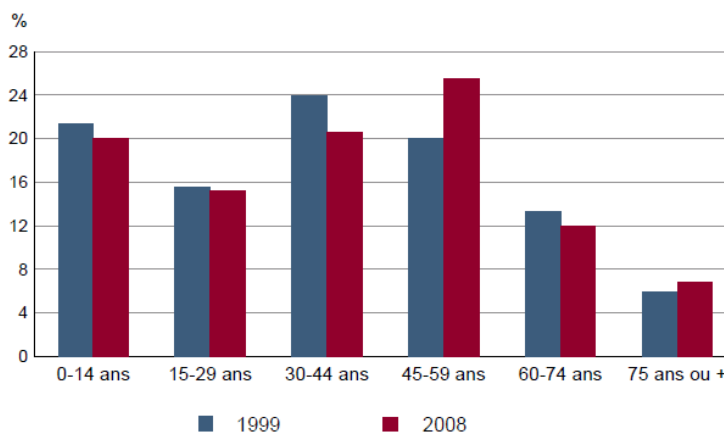
## 1.4. Structure par âge de la population

La tranche d'âge la plus représentée à Maubec en 2008 est la tranche des 45/59 ans, qui est en forte hausse par rapport au recensement de 1999. Avec une augmentation de la part des plus de 75 ans, cela témoigne d'un certain vieillissement de la population communale.

Néanmoins, Maubec reste une commune jeune, avec 80% de personnes âgées de moins de 45 ans. L'indice de jeunesse est de 1,4.

*L'indice de jeunesse : Cet indice se calcule en divisant la population des 0-19 ans par la population des 60 ans et plus. Lorsqu'il est supérieur à 1 cela signifie que la population des moins de 20 ans est en plus grand nombre sur le territoire.*

Répartition de la population par tranches d'âge en 1999 et en 2008



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

## 1.5. Taille des ménages

En 1999, les ménages d'une ou deux personnes représentent plus de 50% des ménages. De plus, leur nombre a considérablement augmenté entre 1990 et 1999. Ceci reflète la tendance française à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux. C'est également un corollaire du vieillissement de la population et de la décohabitation des jeunes, mais aussi un phénomène de société (augmentation du nombre de divorces et de séparations...).

Les familles monoparentales représentent 10,8% des ménages. Les couples sans enfants représentent 40% des ménages.

Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent quasiment 40% des ménages. Leur nombre s'est accru depuis 1990.

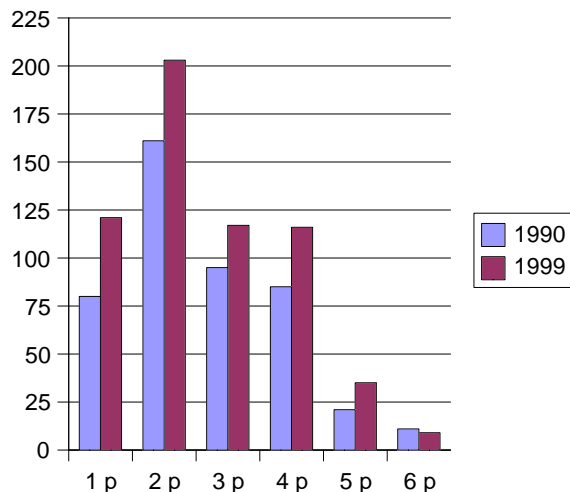
Les couples de 1 ou 2 enfants représentent 41,7% des ménages et la presque totalité des couples avec enfants.

Les ménages de 5 personnes et plus restent largement minoritaires sur la commune de Maubec, ils représentent moins de 8% des ménages.

A Maubec le nombre moyen d'occupants par résidence principale s'établit à 2,5 occupants par logements ce qui confère la vocation résidentielle et familiale de la commune.



Evolution du nombre de ménages selon leur taille



Les ménages selon leur taille en 1999

	1999	
	Nombre	Part
1 personne	121	20,1
2 personnes	203	33,8
3 personnes	117	19,5
4 personnes	116	19,3
5 personnes	35	5,8
6 personnes et plus	9	1,5
<b>Total ménages</b>	<b>601</b>	<b>100</b>

## 1.6. Mobilité résidentielle

**Une mobilité résidentielle assez importante mais qui concerne une population locale (département majoritairement).**

En 2008, 51,6% des habitants de Maubec habitaient déjà sur la commune 10 ans auparavant et 71% étaient déjà dans le même logement.

Les nouveaux arrivants sur la commune de Maubec entre 1989 et 1999 proviennent pour la grande majorité du département du Vaucluse. Seules 153 personnes proviennent d'une région française autre que la région PACA, et 14 seulement de l'étranger.

Ces données témoignent d'un certain attachement au territoire.

## 1.7. Population par Catégories SocioProfessionnelles (CSP)

En 1999, les retraités et autres inactifs représentent 55% la population de plus de 15 ans.

La catégorie socioprofessionnelle majoritaire est celle des employés, viennent ensuite les ouvriers et les professions intermédiaires. Les cadres et les artisans-commerçants représentent autour de 6% des personnes de plus de 15 ans. Enfin, la catégorie des agriculteurs est très peu représentée. (Chiffres 2008 non disponibles).

Population par CSP en 1999 (personnes de plus de 15 ans)

CSP	Effectif	Part
Agriculteurs	8	0,6
Artisans, commerçants	72	5,7
Cadres, professions intellectuelles	76	6,0
Professions intermédiaires	148	11,8
Employés	224	17,8
Ouvriers	164	13,0
Retraités	260	20,6
Autres inactifs	308	24,4
<b>Total</b>	<b>1260</b>	<b>100</b>

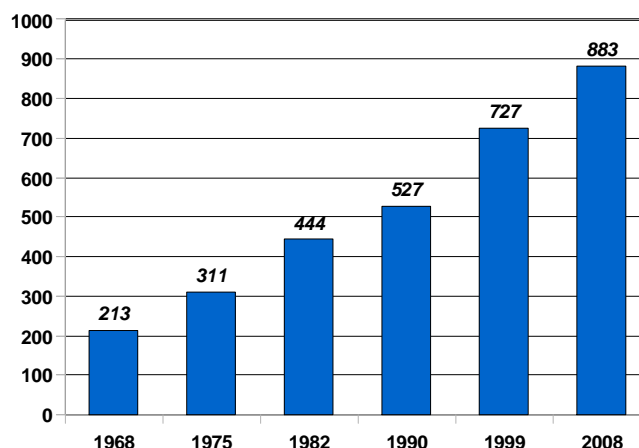


## 2. Parc de logements

### 2.1. Caractéristiques du parc de logements

En 2008, la commune de Maubec compte 883 logements, soit 18% de plus qu'en 1999. Entre 90 et 99, la croissance du parc de logements communal avait connu un pic important avec une augmentation de 38% sur la période.

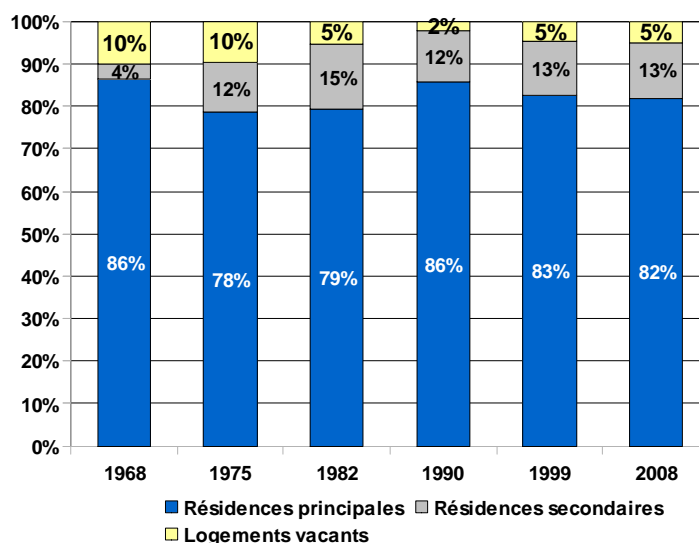
Evolution du parc de logements



#### 2.1.1. Parc de logements par catégories

La structure du parc de logements communal est restée relativement stable entre 1999 et 2008. En 2008, près de 82% des logements sont des résidences principales. Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent près de 13% du parc, ce qui est supérieur à la tendance départementale (7.2%). 5% du parc de logements de 2007 correspondent à des logements vacants. Un taux de vacance de l'ordre de 6% permet une bonne rotation des populations dans le parc de logements d'une commune. Avec 5% de vacance, le marché immobilier local apparaît légèrement tendu. La vacance y est sensiblement moins importante qu'à l'échelle départementale (8.1%).

Evolution de la structure du parc de logements





### 2.1.2. Typologie des logements : habitat individuel et collectif

Sur la commune de Maubec, on observe une prédominance de l'habitat individuel. La commune compte 71 logements de type collectif en 2007, soit 10% du parc de logement (chiffres 2008 non disponibles). A noter une forte progression de la part de logements collectifs entre 1999 et 2007 (+43 en valeur absolue).

Typologie des logements (résidences principales)

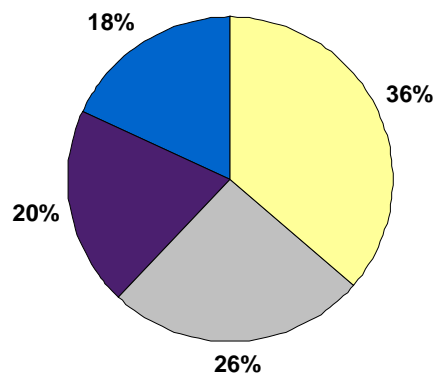
	1990		1999		2007	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>Individuel</b>	410	90,5%	573	95,3%	637	90%
<b>Collectif et autres</b>	43	9,5%	28	4,7%	71	10%
<b>Total</b>	453	100%	601	100	708	100

### 2.1.3. Ancienneté et niveau de confort du parc de logements

En 2008, près des deux tiers des logements (62%) sur la commune de Maubec ont été construits après 1975. la commune dispose ainsi d'un parc de logements relativement jeune au regard des tendances cantonale et départementale. Un peu plus du tiers des logements de 2008 a été construit après 1990.

En 2007, 17,8% des résidences principales datent d'avant 1949 (part en baisse par rapport à 1999) et 17,8% datent d'après 1999.

Epoque d'achèvement des résidences principales construites avant 2005



■ Avant 1949 ■ De 1949 à 1974 ■ De 1975 à 1989 ■ De 1990 à 2005

### 2.1.4. Taille des résidences principales

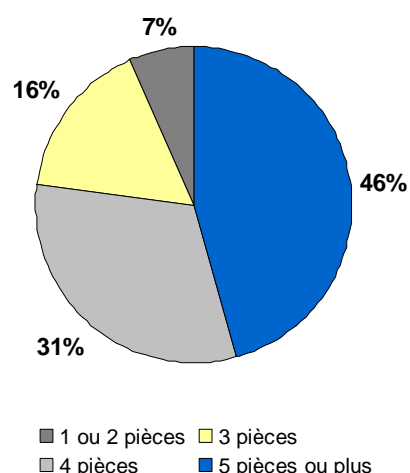
En 2008, les grands logements sont prédominants sur la commune de Maubec. 77% des résidences principales disposent de 4 pièces ou plus. Même s'ils ont connu une augmentation notable en valeur absolue entre 1999 et 2008, les petits logements de 1 et 2 pièces représentent seulement 6,6% de l'ensemble des résidences principales en 2008.



Entre 1999 et 2008 :

- la part des logements de 1 et 2 pièces est restée relativement stable
- celle des logements de 4 pièces et plus a légèrement augmenté, au détriment de ceux de 3 pièces.

Taille des résidences principales en 2008

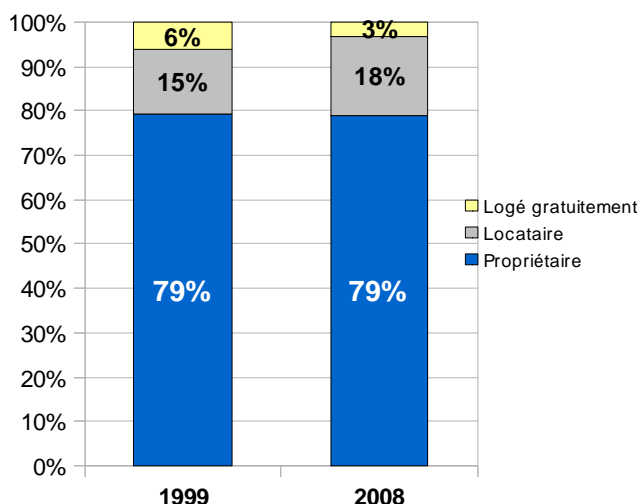


### 2.1.5. Résidences principales selon le statut d'occupation

79% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2008. La part de propriétaires à Maubec est stable depuis 1999 et est largement supérieure aux moyennes départementale (55,3%) et régionale (54,5 %).

La part des locataires augmente progressivement depuis 1990, au détriment des personnes logées gratuitement, pour atteindre près de 18% en 2008.

Evolution du statut d'occupation



### 2.1.6. Parc de logements sociaux

La commune compte 9 logements sociaux sur Coustellet. Par ailleurs, un programme de 4 logements sociaux supplémentaires est projeté sur l'espace « Croix Blanche » (Nouveau village). Enfin, la commune envisage la reconversion partielle d'une construction qu'elle a acquise au nouveau village en quelques logements sociaux supplémentaires.



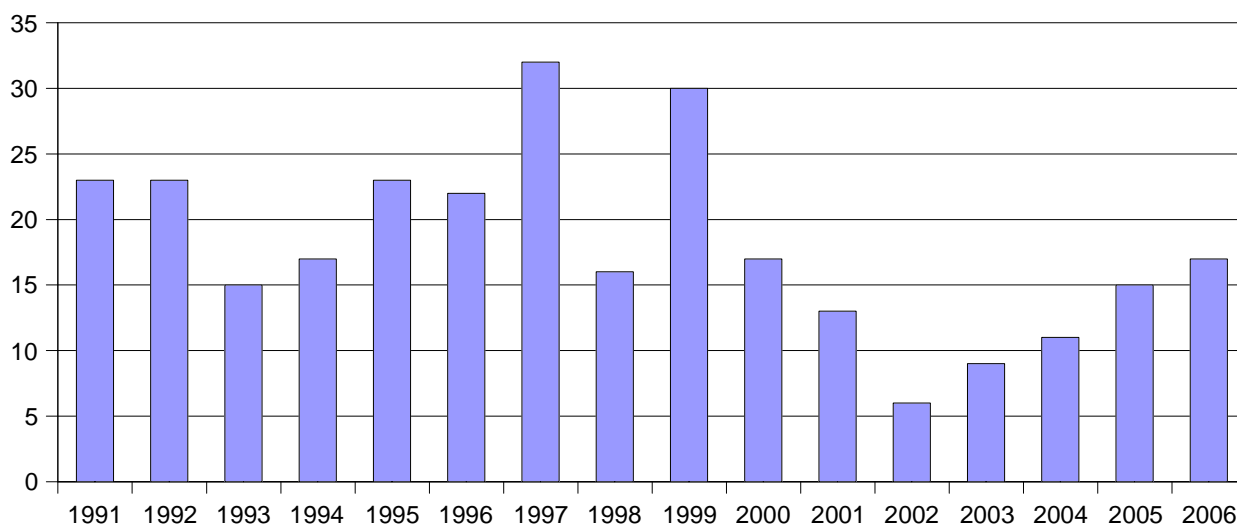
## 2.2. Les permis de construire et le rythme de la construction

Sur la commune de Maubec, les logements collectifs autorisés depuis 1991 s'élèvent au nombre de 9, ce qui est relativement faible. Concernant les logements individuels autorisés, leur nombre est assez variable d'une année sur l'autre. Depuis 2000, le nombre de logements individuels autorisés par an est inférieur à 20 logements et se situe entre 6 et 17 logements.

L'année 2002 a enregistré le plus faible nombre de logements autorisés (6 logements). Cependant le nombre de logements autorisés est en progressive augmentation depuis cette année-là sans pour autant rattraper les chiffres d'avant 2000.

(chiffres 2008 non disponibles)

Nombre de logements autorisés par an entre 1991 et 2006



Sources : Données Sitadel



## 2.3. Besoins en logements à l'horizon 2022

### 2.3.1. Phénomènes de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

#### Un phénomène de renouvellement limité

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

- **Phénomène observé entre 1999 et 2008 :**

**Le parc de logements s'est accru de 156 logements alors que 118 logements ont été autorisés.**

Il y a donc eu un **phénomène de renouvellement positif** sur la commune. Ainsi, ce sont 38 logements qui ont été réinjectés dans le parc de logements entre 1999 et 2005. Cela correspond à environ 5% du parc de 1999.

- **Projection entre 2008 et 2022 :**

Au regard du parc de logements communal, relativement récent, nous pouvons émettre l'hypothèse d'un phénomène de renouvellement très limité sur cette période.

#### Un phénomène de desserrement qui se maintient

La construction de logements doit être suffisante et en adéquation avec les nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

- **Phénomène observé entre 1999 et 2008 :**

A Maubec, de 1999 à 2008, **le nombre moyen d'occupants par résidence principale a très légèrement diminué passant de 2,6 à 2,5.**

Ainsi, la réduction du nombre moyen de personne par résidence principale entre 1999 et 2008 a consommé une partie du parc, pouvant être évaluée à 24 logements

**Ainsi le phénomène de desserrement a été négatif entre 1999 et 2007, engendrant une consommation du parc de 24 logements.**

- **Projection entre 2008 et 2022 :**

Nous pouvons émettre deux hypothèses pour la période 2007-2020 :

- un maintien à **2,5 personnes par résidence principale**





- une **baisse nuancée à 2,4 personnes par résidence principales**, en prenant en compte les caractéristiques communales (taux d'occupation supérieur, mais en légère baisse depuis 1990)

## Résidences secondaires

Le taux de résidence secondaire est de l'ordre de 13% du parc en 2007. Cette part est relativement stable depuis 1990. Ainsi, **pour la période 2008-2022 un maintien du taux de résidence secondaire à près de 13% semble cohérent.**

## Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

En 2008, 5% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 44 logements en valeur absolue.

- **Phénomène observé entre 1999 et 2008 :**

Entre 1999 et 2007, le parc de logements communal a gagné 9 logements vacants, se sont autant de résidences principales en moins, impliquant une consommation du parc de logements sur cette période.

- **Projection entre 2008 et 2022 :**

Pour la période 2008-2022, le maintien du taux de logements vacants de 2008 semble cohérent, soit près de 5% du parc total de logements.

## Bilan de l'évolution des phénomènes de consommation des logements

- **Phénomènes observés entre 1999 et 2008 :**

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-dessous, couvrant la période 1999-2008, les chiffres négatifs indiquent une consommation du parc par le facteur indiqué.

Renouvellement	38
Desserrement	- 24
Variation des résidences secondaires	- 25
Variation des logements vacants	- 9
<b>TOTAL</b>	<b>- 20</b>

Entre 1999 et 2008, les trois phénomènes ont consommé une partie du parc de logements (phénomènes de desserrement, variation des résidences secondaires et des logements vacants). En revanche, le phénomène de renouvellement a réinjecté des logements dans le parc. Ainsi, sur cette période, la commune de Maubec enregistre une **perte de 20 logements**.



### 2.3.2. Besoins prospectifs en logements d'ici 2022

Le tableau suivant précise les besoins en logements d'ici à 2022 selon trois hypothèses de croissance démographique :

- Hypothèse 1 – développement basé sur les projections du SCOT: **+1,2%/an**,
- Hypothèse 2 – développement intermédiaire : **+1,4%/an, légèrement inférieur à celui qu'a connu la commune entre 1999 et 2008 (+1,6%/an)**
  - Hypothèse 3 – développement soutenu: **+3%/an, similaire à celui que la commune a connu entre 1990 et 1999 (+3 %/an)**

**La commune de Maubec projette un objectif démographique de l'ordre de 2 200 habitants à horizon 2022 (soit près de 400 habitants de plus qu'en 2008 - Hypothèse 2 – Développement intermédiaire)**



## HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2022 ET BESOINS INDUITS EN LOGEMENTS

	HYPOTHESE 1 Taux de variation annuel projeté : +1.2 %	HYPOTHESE 2 Taux de variation annuel projeté : +1,4 %	HYPOTHESE 3 Taux de variation annuel projeté : +3 %
<b>POPULATION EN 2022</b>	<b>2161 habitants en 2022</b> Soit 332 habitants de plus qu'en 2008	<b>2222 habitants en 2022</b> Soit 393 habitants de plus qu'en 2008	<b>2767 habitants en 2022</b> Soit 938 habitants de plus qu'en 2008
<b>BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2022 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION</b>	<p><b>Besoin en résidences principales :</b> Entre 147 et 172 résidences principales supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de résidences secondaires :</b> entre <b>22 et 26 résidences secondaires</b> supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de logements vacants :</b> entre <b>9 et 11 logements vacants</b> supplémentaires</p>	<p><b>Besoin en résidences principales :</b> Entre 172 et 196 résidences principales supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de résidences secondaires :</b> entre <b>26 et 30 résidences secondaires</b> supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de logements vacants :</b> entre <b>11 et 12 logements vacants</b> supplémentaires</p>	<p><b>Besoin en résidences principales :</b> Entre 399 et 414 résidences principales supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de résidences secondaires :</b> entre <b>62 et 64 résidences secondaires</b> supplémentaires</p> <p><b>Estimation de la production de logements vacants :</b> entre <b>24 et 25 logements vacants</b> supplémentaires</p>
<b>TOTAL PARC LOGEMENTS (ESTIMATION 2022)</b>	<b>Entre 1061 et 1092 logements en 2022</b> Soit entre <b>178 et 209 logements</b> de plus qu'en 2008	<b>Entre 1092 et 1121 logements en 2022</b> Soit entre <b>209 et 238 logements</b> de plus qu'en 2008	<b>Entre 1369 et 1387 logements en 2022</b> Soit entre <b>486 et 504 logements</b> de plus qu'en 2008



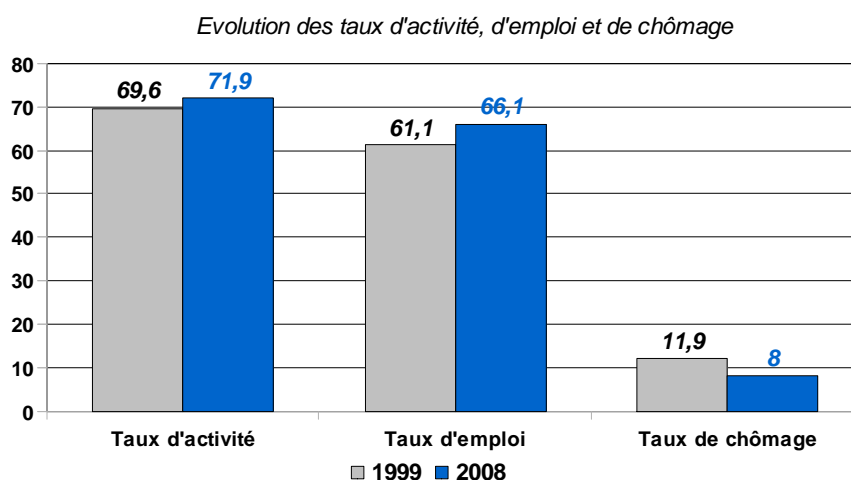
## 3. Activités économiques

### 3.1. Caractéristiques de la population active

#### 3.1.1. Evolution et caractéristiques de la population active

La population active depuis 1982 est en constante augmentation. La commune de Maubec compte 869 actifs en 2008, soit 47,5% de la population totale.

Parmi les actifs, on recense, en 2008, 5,7% de chômeurs. Le taux de chômage est en diminution constante depuis 1999 (11,9% en 1999). Dans le même temps les taux d'emploi et d'activité ont augmenté.



Taux d'activité : Nombre d'actifs sur la population de 15 à 64 ans

Taux d'emploi : Nombre d'actifs ayant un emploi sur population de 15 à 64 ans

Taux de chômage : Nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs

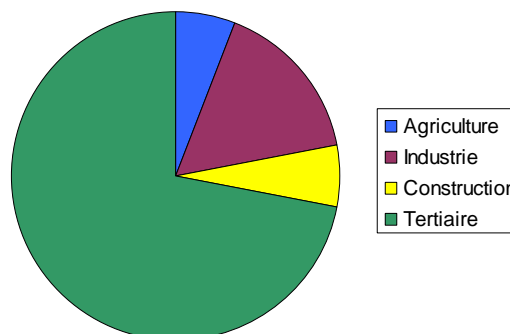
#### 3.1.2. Actifs par secteurs d'activités

En 1999, presque deux tiers des actifs ayant un emploi (72%) travaillent dans le secteur tertiaire. Vient ensuite l'industrie, qui occupe 16% des actifs ayant un emploi. Les secteurs de la construction et de l'agriculture représentent chacun moins de 6% des emplois. (chiffres 2008 non disponibles)

Actifs ayant un emploi  
selon le secteur d'activités

	Part
<b>Agriculture</b>	5,8
<b>Industrie</b>	16,2
<b>Construction</b>	5,8
<b>Tertiaire</b>	72,1
<b>Total</b>	100

Actifs ayant un emploi selon le secteur d'activités





Parmi les actifs ayant un emploi, 526 sont salariés (soit près de 85%) et 96 sont non salariés en 1999.

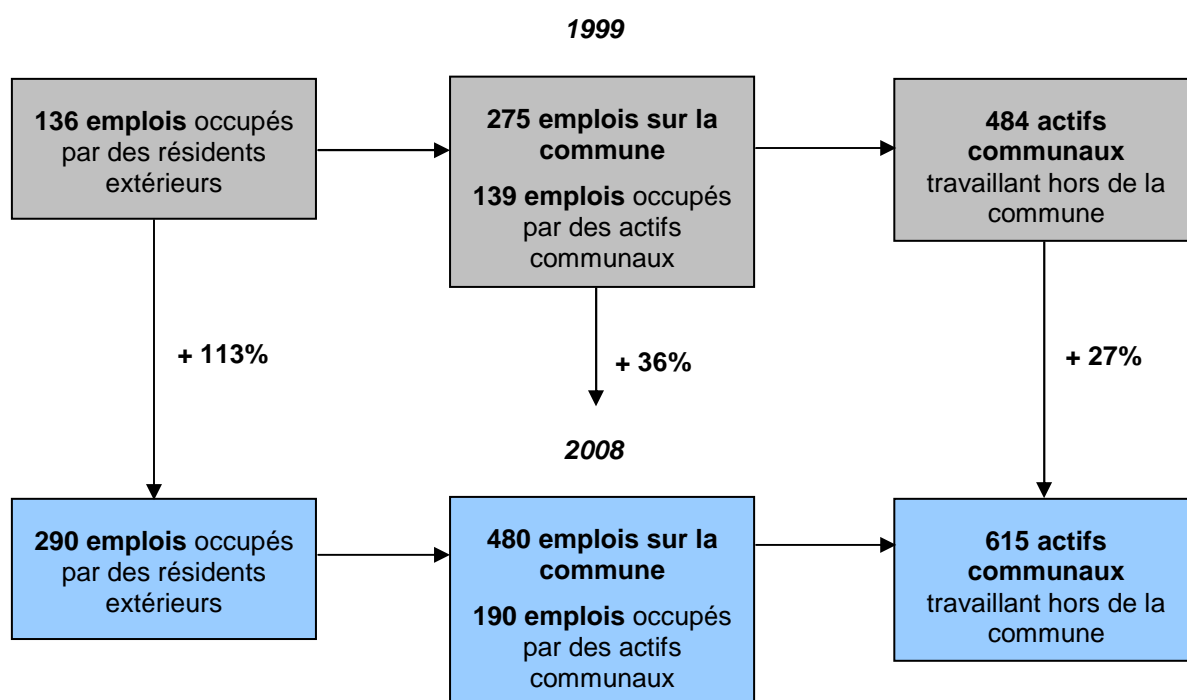
Les salariés sont à 70% en CDI et 15% travaillent dans la fonction publique, ce qui traduit une sécurité de l'emploi assez importante sur la commune.

### 3.1.3. Emplois communaux et déplacements domicile/travail

La commune compte 480 emplois en 2008, contre 275 en 1999. Le nombre d'emploi a ainsi augmenté de près de 75% en 10 ans.

Parmi les actifs occupés en 2008, 23% d'entre eux exercent dans la commune de Maubec. Ils étaient déjà 22.3% en 1999. L'augmentation du nombre d'emplois sur la commune profite donc essentiellement à une population extérieure.

Un peu plus de 77% des actifs exercent donc en dehors du territoire communal, ce qui induit des migrations pendulaires importantes.





## 3.2. Les principales activités économiques

### 3.2.1. Activités commerciales, artisanales et industrielles

#### Un développement à vocation économique important

	Surfaces de locaux autorisés (en m <sup>2</sup> )		
	Bureaux	Commerces	Industriels
<b>1999</b>	303	599	0
<b>2000</b>	84	787	1470
<b>2001</b>	249	662	0
<b>2002</b>	0	988	0
<b>2003</b>	89	329	0
<b>2004</b>	283	976	1660
<b>2005</b>	140	1579	0
<b>2006</b>	656	4110	233

Source : Sitadel

Entre 1999 et 2006, des commerces, bureaux et activités industrielles se sont installées ou développées sur la commune de Maubec.

#### Un pôle d'activités majeur : le hameau de Coustellet

Au croisement de la RD2 et de la RD900 - EXRN100 dans la plaine du Calavon, ce hameau bénéficie de fonctions de centre commercial et de services reconnues. Son développement spatial sur les communes qui le constituent s'est fait au départ de façon insuffisamment concertée et au détriment de l'habitat.

Ce noyau urbain en forte évolution, se situe à la jonction du découpage administratif de cinq communes (Maubec, Oppède, Cabrières d'Avignon, Lagnes et Robion) regroupées en communautés de communes.

La zone d'activités de Coustellet est un « moteur » du développement économique et de l'emploi, source de création de richesses.

Ce hameau constitue un nœud d'échanges de la vallée du Calavon et un pôle de commerces, d'activités et de services important pour l'ensemble de la vallée. Il pâtit cependant de l'importance du trafic de transit Avignon-Cavaillon-Apt. Ainsi, la création d'une déviation de la RD900 - EXRN100 est envisagée au Sud de Coustellet.

#### Les activités présentes sur la commune de Maubec

En 2008, près de 120 entreprises sont recensées sur la commune de Maubec. Elles sont principalement concentrées au niveau du hameau de Coustellet, mais également au niveau du village de Maubec.

Les principaux secteurs d'activités sont représentés. A noter néanmoins des **besoins en commerces de proximité : installation d'une pharmacie, extension de l'épicerie...**

**Près de soixante artisans** sont présents sur le territoire communal, principalement dans les secteurs de la constructions, du commerce et des services à la personne.



**Alimentation au niveau du nouveau village, face à la mairie**



**Boulangerie au niveau du nouveau village – Quartier Croix Blanche**

L'un des enjeux de la commune est de restructurer et de conforter l'offre commerciale du nouveau village. Ainsi, la commune projette, sur l'espace Croix-Blanche, situé au cœur du village, un programme mixte (logements sociaux, locaux commerciaux) en vue de créer un véritable « pôle commercial » villageois.



### 3.2.2. Activités touristiques

La commune de Maubec compte un camping de 78 places.



Camping de Maubec

### 3.2.3. Activités agricoles

L'analyse suivante est basée sur les chiffres issus du RGA 2000. Une enquête agricole a de plus été réalisée dans le cadre du PLU afin d'identifier précisément les espaces dédiés aux activités agricoles, ainsi que le fonctionnement et les objectifs de développement des exploitations.

## A l'échelle départementale

Dans le Vaucluse, une pression foncière de plus en plus importante se fait sentir. Elle touche principalement les zones agricoles et contribue à favoriser le mitage, dont l'ampleur compromet aujourd'hui les équilibres nécessaires à l'économie agricole.

En 2000, la Surface Agricole Utilisée (SAU) était de 123 056 hectares, soit 34,5% du territoire départemental. A l'échelle départementale, le nombre d'exploitations a diminué de 39% mais la taille moyenne des exploitations a augmenté de 45,5% en passant de 11 ha à 16 ha par exploitation entre 1979 et 2000.

Par ailleurs le nombre d'exploitants et de co-exploitants est en constante diminution depuis 1979, puisqu'il a baissé de 34% sur la période 1979-2000. De plus, la part des exploitants ayant 55 ans ou plus en 2000 est de plus de 39% et pose donc la question de la reprise des exploitations suite aux départs en retraite.

## L'agriculture sur la commune de Maubec

En 2000, la Surface Agricole Utilisée localisée sur la commune de Maubec est de 179 hectares, soit environ 20% du territoire communal. La surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune est de 211 hectares.

De 1979 à 2000, la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune a diminué de 106 hectares, soit une baisse de 33%.

Par les surfaces qu'elle occupe, l'agriculture joue un rôle essentiel dans le maintien des équilibres naturels et la conservation des paysages. L'agriculture à Maubec gère près de 20% du territoire communal. A ce titre, sa protection face aux pressions foncières, ainsi que son rôle de « coupure verte », constituent un enjeu majeur pour la commune.





### **Evolution des exploitations (nombre et taille)**

Sur la commune, le nombre d'exploitations diminue depuis 1979, mais la surface moyenne des exploitations augmente, particulièrement pour les exploitations professionnelles.

Parmi les exploitations recensées sur la commune en 2000, la moitié sont des exploitations professionnelles. Le nombre total d'exploitations a diminué de plus de moitié depuis 1979, passant de 49 à 22 exploitations. Cette baisse a concerné aussi bien les exploitations professionnelles que les autres.

Evolution du nombre d'exploitations

	<b>1979</b>	<b>1888</b>	<b>2000</b>
<b>Exploitations professionnelles</b>	23	17	11
<b>Autres exploitations</b>	26	21	11
<b>Toutes exploitations</b>	49	38	22

En revanche, la surface moyenne des exploitations professionnelles est passé de 11 à 18 hectares entre 1979 et 2000. Les autres exploitations sont de petite taille en moyenne (1 à 3 hectares) et leur surface n'a quasiment pas évolué depuis 1979.

Evolution de la taille moyenne des exploitations professionnelles

	<b>1979</b>	<b>1888</b>	<b>2000</b>
<b>Taille moyenne des exploitations professionnelles</b>	11 ha	14 ha	18 ha

### **Nature des surfaces agricoles**

L'activité agricole de Maubec est tournée en grande partie vers la viticulture. Les surfaces plantées en vignes occupent 78% de la SAU, et 18% du territoire communal. Les surfaces plantées en vignes ont fortement diminué entre 1979 et 2000, avec une perte de près de 54 hectares.

Par ailleurs, la SAU comprend, à hauteur de 13%, des terres labourables et 6% de vergers, notamment des cerisiers. Les terres labourables, ainsi que les surfaces plantées en vergers ont vu leur superficie diminuer quasiment de moitié entre 1979 et 2000.

La commune de Maubec appartient aux périmètres de production en AOC suivants :

- AOC « LUBERON »
- AOC « VENTOUX »
- AOC « MUSCAT DU VENTOUX »
- AOC « HUILE D'OLIVE DE PROVENCE »

Par ailleurs, la commune de Maubec appartient aux aires d'Indication Géographique Protégée (IGP) suivantes :

- IGP « AGNEAU DE SISTERON »
- IGP « MIEL DE PROVENCE »
- IGP « MEDITERRANEE »
- IGP « VAUCLUSE »



Evolution des différentes surfaces agricoles

	1979		1988		2000	
	Superficie (ha)	Part SAU	Superficie (ha)	Part SAU	Superficie (ha)	Part SAU
<b>SAU</b>	317	100,00%	295	100,00%	211	100,00%
<b>Terres labourables</b>	62	19,6%	36	12,2%	27	12,8%
<b>Dont céréales</b>	16	5,0%	2	0,7%	-	-
<b>Superficie fourragère principale</b>	6	1,9%	-	-	-	-
<b>Vignes</b>	219	69,1%	222	75,3%	165	78,2%
<b>Vergers</b>	24	7,6%	14	4,7%	13	6,16%

Les chefs d'exploitations et co-exploitants

Les chefs d'exploitations et les co-exploitants ont vu leur nombre diminuer de moitié depuis 1979 : 49 en 1979 et 25 en 2000. Nous pouvons également noter une tendance au vieillissement des chefs d'exploitation et des co-exploitants : en 2000, la moitié des chefs d'exploitation et co-exploitants ont 55 ans ou plus. Il se pose alors la question de la reprise des exploitations lors des départs en retraite.

Les chefs d'exploitation et co-exploitants de moins de 40 ans sont seulement au nombre de 4 en 2000.

Les chefs d'exploitations et co-exploitants selon leur âge

	1979	1988	2000
<b>Moins de 40 ans</b>	6	5	4
<b>40 à 55 ans</b>	15	11	9
<b>55 ans et plus</b>	28	25	12
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>25</b>



## 4. Equipements et services

### 4.1. Vie associative

La commune compte une vingtaine d'associations.

NOM	LOCALISATION
A.A.S.A.H.	Route de l'Isle sur la Sorgue - Robion
A.D.M.R.	32 route de Coustellet - Maubec
ASSOCIATION DE DEFENSE DES RIVERAINS DE LA DISTILLERIE DU CALAVON	846 route des Caves - Maubec
ASSOCIATION PEINTURE	200 rue de la Croix Blanche - Maubec
CANTINE SCOLAIRE DE MAUBEC	121, chemin des Eyssavaux - Maubec
COMITE DES FETES DE MAUBEC	275 route de Coustellet - Maubec
LA GARE	Coustellet
LA BOULE Du SAINT PIERRE	770 route des Caves - Maubec
LE BOUTEILLER	265 chemin du Peïrou - Maubec
LES FEUILLES D'AUTOMNE	79 impasse de la Gravière - Maubec
LES AMIS DES ENFANTS DES ECOLES D'ANCHAWADJ	1 chemin du Pastre - Maubec
LUBERON VETERANS	25 avenue des Lavandes – Cabrières d'Avignon
GESTION et CHASSE EN LUBERON	770 route des Caves - Maubec
HORTIFLEURS	296 chemin du Peïrou - Maubec
INTERVALLES	128 La Calade - Maubec
MARCHE PAYSAN	1265 chemin Donné – Cheval Blanc
MAUBEC LOISIRS CULTURE	394 chemin de l'Ara - Maubec
OPPEDE – MAUBEC - LUBERON	Les Poulivets - Oppède
	Quartier Lise – Cabrières d'Avignon
PARENTS D'ELEVES DE MAUBEC	314 Chemin Eyssavaux - Maubec
PARENTS D'ELEVES DE MAUBEC	62 rue Haute – Maubec
PARENTS D'ELEVES DE COUSTELLET	8 chemin du Clos des Gautières - Maubec
PATRIMOINE-CULTURE-MAUBEC-LUBERON	54 La Calade - Maubec
RETRO SIMCA CLUB	4 domaine du Verger – Le Thor
SOCIETE de CHASSE « La Protectrice »	358 chemin du Jardin - Maubec



## 4.2. Equipements et services

Au pied du vieux village, une zone de loisirs a été créée (salle polyvalente, tennis, terrain de foot...).

<b>Services publics</b>	- 1 bureau de poste
	- Pompiers sur Cavaillon
	- Gendarmerie sur Robion
<b>Enseignement</b>	- Ecole maternelle et primaire : 137 élèves
	- Collège sur Cabrières d'Avignon / Coustellet
	- Lycée sur l'Isle-sur-la-Sorgue / Cavaillon
<b>Sports et loisirs</b>	- 1 terrain de foot
	- 1 terrain de tennis
	- 1 bibliothèque
	- 1 salle polyvalente – 1 salle des fêtes
<b>Equipements sociaux</b>	- Crèche sur Robion / Coustellet



Terrain de sport/loisirs et salle des fêtes, aux pieds de l'ancien village



Terrain de sport et mairie – Nouveau village



**Ecole de Maubec – Nouveau village**

La commune de Maubec souhaite accompagner le développement démographique qu'elle projette à l'horizon 2022 par une adaptation de son offre en équipements publics. Ainsi, selon les besoins, elle envisage le confortement du pôle scolaire, ainsi que de l'aire de sport/loisirs. De plus, le transfert des ateliers municipaux est également envisagé.



## 5. Infrastructures de transport et déplacement

### 5.1. Le réseau routier

La commune de Maubec est traversée par :

- au Nord, la RD900 (exRN100) est en limite de la commune (13 900 véhicules/jour à l'Ouest de Coustellet, dont 6% de poids-lours)
- à l'Ouest, la RD2, voie à grande circulation (9 500 véhicules/jour au niveau du franchissement du Coulon, dont 3% de poids-lourds)
- plusieurs RD à circulation plus réduite sont situées plus près du nouveau village et de Coustellet : les CD3, CD29, CD144 et CD178.

Enfin la commune dispose d'un important réseau de chemins communaux. Certains sont cependant étroits dans les quartiers des Rigons, la Sarette, la Blaque.

L'un des enjeux communaux concerne le passage de la **future déviation de la RD900 – ex RN100** dont le tracé est arrêté au Sud du hameau de Coustellet. Cela pose les questions du traitement des abords de la déviation, du lien entre le hameau de Coustellet et le reste du territoire communal, ainsi que celle des nuisances induites pour les zones d'habitat les plus proches.

**La loi du 2 février 1995** (dites loi Barnier) a introduit l'article **L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme**, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autres des axes routiers à grande circulation.

Sur le territoire communal, ces dispositions sont applicables le long de **la D2 et de la RD900, ainsi que sa déviation projetée, classées routes à grande circulation** selon le Code de la Voirie Routière avec un **recul de 75 mètres mesuré de part et d'autre de leur axe.**

### 5.2. Transports en commun

La commune est desservie par un service autocar :

- transports publics non quotidiens : Cavaillon et Apt,
- transports scolaires vers le lycée de Cavaillon.

De plus, Maubec était traversée par une voie de chemin de fer. Cette dernière, située en limite communale Nord, a été mise hors service, il y a quelques années, et n'existe plus matériellement dans le paysage.

### 5.3. Les liaisons douces

Le territoire communal est traversé par le parcours vélo reliant Forcalquier-Apt-Cavaillon.

De plus, la Véloroute du Calavon, reliant Cavaillon à Coustellet et se poursuivant vers le territoire d'Apt est en cours de réalisation sur le tracé d'une ancienne voie ferrée (projet inscrit au PADD du SCOT).

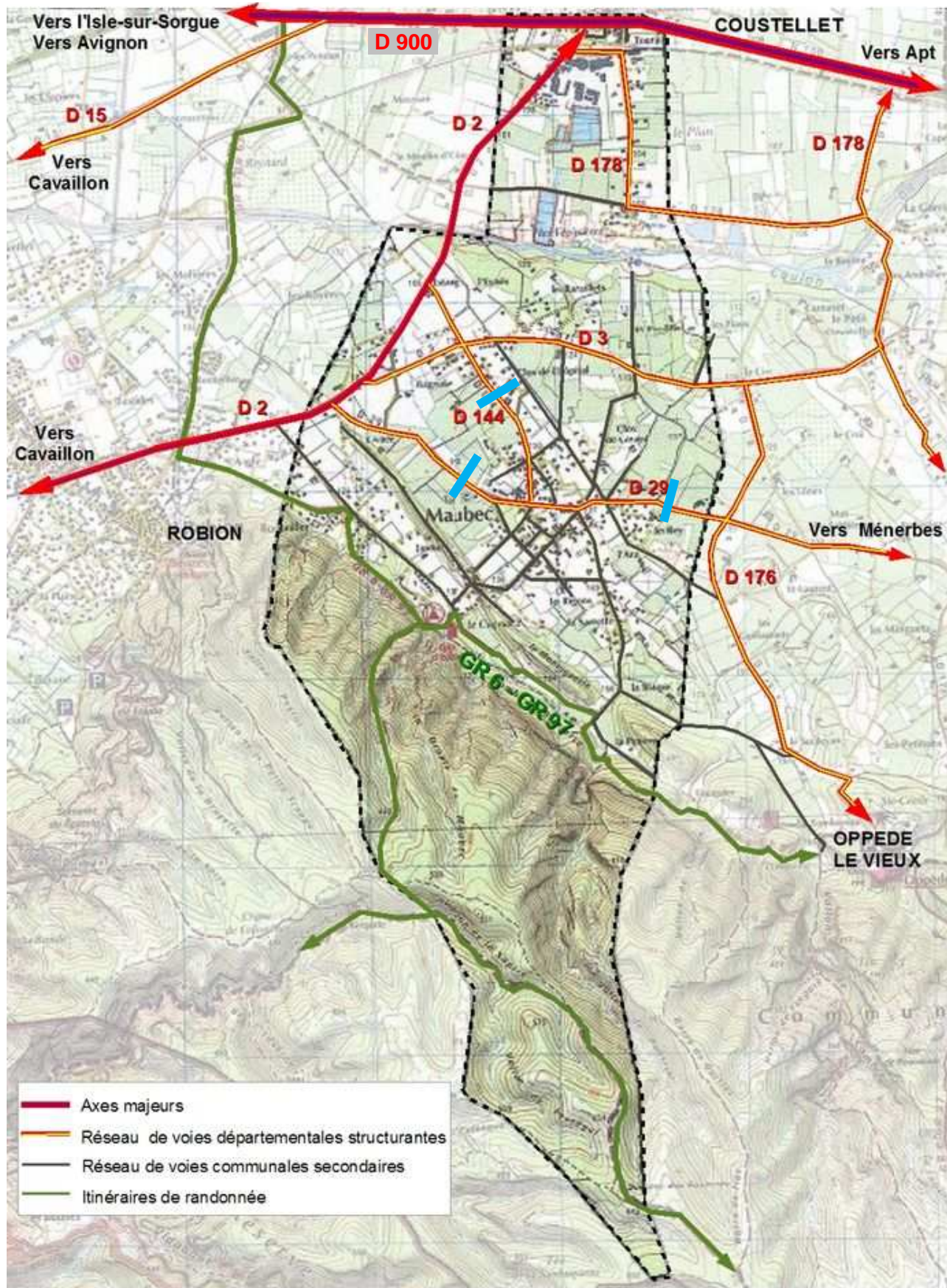
Enfin, un réseau « pédibus » a été mis en place sur la commune (définition de point de rassemblement des enfants)

Des aménagements destinés aux piétons (trottoirs...) sont en cours de réalisation ou de réflexion dans le village afin de favoriser les liaisons urbaines inter-quartiers et permettre des circulations douces au sein des zones urbanisées.





Carte du réseau routier et des itinéraires de randonnée



NB : dans la traversée de l'agglomération du nouveau village, des sections des RD29 et RD144 ont été déclassées (sections identifiées entre les tirets bleus portés sur la carte ci-dessus).



## 6. Gestion des eaux et des déchets

---

### 6.1. L'alimentation en eau potable

Le réseau eau potable desservant la commune de Maubec est rattaché au réseau d'alimentation en eau potable du Syndicat Durance-Ventoux. Ce dernier a donc en charge l'organisation et l'exploitation du service de distribution de l'eau sur 27 communes (85445 habitants en 1999), dont Maubec.

#### 6.1.1. Ressource

L'alimentation en eau potable du Syndicat est faite à partir de la nappe alluviale de la Durance, via 3 captages (faisant l'objet de Déclaration d'Utilité Publique - DUP). La commune de Maubec est alimentée par celui situé sur la commune de Cheval-Blanc. Localisé au lieu-dit « Les Iscles », il se caractérise par 5 puits à 24 mètres de profondeur, et une autorisation de prélèvement de 20 000m<sup>3</sup>/j. La production en 2007 est de 4 707 408m<sup>3</sup>.

#### 6.1.2. Refoulement et stockage

La station principale de pompage se situe à la côte 75.00 environ et refoule dans une canalisation Ø 250 renforcée jusqu'à Maubec puis en Ø 200 renforcé jusqu'au réservoir général haut service de 1500m<sup>3</sup> situé à Oppède le Vieux, avec un trop plein à la côte 250m.

Une autre canalisation Ø 200 continue vers les Beaumettes.

#### 6.1.3. Desserte et agglomération

Elle est réalisée à partir d'un piquage Ø 100 sur la canalisation Ø 250 en transit vers Oppède.

##### Autres dessertes dans la commune

- sur le piquage à l'Ouest de la commune se trouve desservis les lieux dits Les fermes Bouteiller, Les Ribas en Ø 40
- Les Rigons en Ø 40
- Beaux Tomis en Ø 80
- La Barbière en Ø 100
- Clos de Girard en Ø 40 et Ø 26
- Bagnols de l'Etang en Ø 60
- Les Serres en Ø 100

Les fermes et habitations non raccordées au réseau d'eau potable disposent en général d'un puits ou d'un forage pour assurer leurs besoins.

#### 6.1.4. Consommations

En 2007, la consommation communale représente 1,88% de la consommation totale au niveau du syndicat. Depuis 2004, elle est relativement stable.

Ainsi en 2007, la consommation moyenne par habitant est de l'ordre de 0,135 m<sup>3</sup>/habitant/j.





### 6.1.5. Qualité de l'eau

Selon les derniers contrôles effectués, la qualité de l'eau distribuée est excellente, tant d'un point de vue bactériologique que physicochimique.

### 6.1.6. Besoins prévisibles

Compte tenu du raccordement de la commune au réseau du syndicat Intercommunal Durance Ventoux, le problème de la satisfaction des besoins en eau potable ne semble pas se poser puisque la sécurité de l'autonomie est très élevée grâce au stockage important du réservoir d'extrémité haut service (1500 m<sup>3</sup>) et des raccordements possibles en deux points sur la canalisation Ø 250 renforcée en transit de Cheval-Blanc aux Beaumettes.

Le captage de Cheval-Blanc, qui alimente la commune de Maubec dispose d'une capacité de production de l'ordre de 20 000 m<sup>3</sup>/j, soit une ressource annuelle mobilisable de l'ordre de 7 300 000 m<sup>3</sup>/an. En 2007, la consommation de la commune de Maubec représente près de 2% de celle du syndicat. Ainsi il est possible de considérer que la ressource maximale mobilisable pour la commune de Maubec est de 146 000 m<sup>3</sup>/an. Sur la base de 0,150 m<sup>3</sup>/j/habitants, cette ressource permettrait d'alimenter jusqu'à 2670 habitants. **Ainsi, au regard des trois hypothèses de développement établies dans le cadre de ce diagnostic, la ressource en eau potable de la commune est suffisante.**

## 6.2. Défense incendie

La défense incendie de la commune de Maubec est assurée via les 37 poteaux incendie recensés sur le territoire communal.

Le dernier contrôle du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Vaucluse de juin 2011 indique que les 37 hydrants sont conformes à la norme (détail des résultats en page suivante).



Résultat des contrôles du SDIS– commune de Maubec (juin 2011)

NUMERO	IDENTIFIANT	TYPE DE L'HYDRANT	DIAMETRE DE L'HYDRANT	ADRESSE	LOCALISATION PRECISE	DEBIT EN M3/H	DEBIT EN L/mn	PRESSION STAT EN BARS	PRESSION DYN. EN BARS	ACCESSIBILITE 24H/24	ANOMALIES	GESTIONNAIRE RESEAU	PROPRIETAIRE RESEAU	DIAMETRE CANA	DATE DU CONTRÔLE	NUM PAGE ATLAS	CSP	OBSERVATIONS
2	84071_2	PI	100	CHEMIN DU CARRAIRE TRANSFORMATEUR		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
3	84071_3	PI	100	CHEMIN DU CARRAIRE CAMPING		57	950							100	06-2011		CAVAILLON	
4	84071_4	PI	100	CHEMIN DU PUTS GRANDOAU ANGLE RUE DE LA CALADE		50	1000							80	06-2011		CAVAILLON	
5	84071_5	PI	100	GRAND RUE CENTRE DU VILLAGE		50	1000							80	06-2011		CAVAILLON	
6	84071_6	PI	100	CD 29 FACE AUX ECOLES		50	1000							200	06-2011		CAVAILLON	
7	84071_7	PI	100	CD 29 ANGLE CHEMIN DES AIRES		50	1000							200	06-2011		CAVAILLON	
8	84071_8	PI	100	CHEMIN DE LA VERTU		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
9	84071_9	PI	100	CHEMIN DE LA VERTU CHEMIN DE LA BLAQUE		45	800							100	06-2011		CAVAILLON	
10	84071_10	PI	100	CHEMIN DE LA VERTU CHEMIN DE LA BLAQUE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
11	84071_11	PI	100	FACE SALLE POLYVALENTE		50	1000							400	06-2011		CAVAILLON	
12	84071_12	PI	100	CD 3 QUARTIER PRES CLOS		50	1000							400	06-2011		CAVAILLON	
13	84071_13	PI	100	INTERSECTION CD 3 CD 144		50	1000							400	06-2011		CAVAILLON	
14	84071_14	PI	100	INTERSECTION CD 2 CD 3		50	1000							400	06-2011		CAVAILLON	
15	84071_15	PI	100	CD 118 ROUTE DES CAVES		50	1000							200	06-2011		CAVAILLON	
16	84071_16	PI	100	COUSTELLET CAME COOPERATIVE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
17	84071_17	PI	100	COUSTELLET PLACE DU MARCHÉ		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
18	84071_18	PI	100	COUSTELLET PLACE DU MARCHÉ		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
19	84071_19	PI	100	CHEMIN DE LA GRAVIERE		50	1000							400	06-2011		CAVAILLON	
20	84071_20	PI	100	CD 3 APRÈS CHEMIN DE ST BAUDILLE		50	1000							200	06-2011		CAVAILLON	
21	84071_21	PI	100	CD 29 ANGLE CHEMIN DES REV.		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
22	84071_22	PI	100	CD 144 ANGLE CHEMIN DU PRINCE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
23	84071_23	PI	100	LOT 144 ANGLE CHEMIN DU PRINCE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
24	84071_24	PI	100	LOT LA CROIX BLANCHE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
25	84071_25	PI	100	LOT LA CROIX BLANCHE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
26	84071_26	PI	100	COUSTELLET QUAI DES ENTREPRISES		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
27	84071_27	PI	100	CHEMIN DES GUILLAUMETS		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
28	84071_28	PI	100	CHEMIN DE L'HOPITAL		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
29	84071_29	PI	100	CHEMIN DU CARRAIRE 500M AVANT LE CAMPING		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
30	84071_30	PI	100	CHEMIN DE L'ARA		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
31	84071_31	PI	100	LOT A COTÉ DÉCHÈTERIE COUSTELLET		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
32	84071_32	PI	100	LOT DES CARDELLES - CD 144		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
33	84071_33	PI	100	D29 - CHEMIN DE L'ALLEE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
34	84071_34	PI	100	LOT LE BAGNOLET		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
35	84071_35	PI	100	IMPASSE BARBIÈRE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
36	84071_36	PI	100	ZONE DU TOURAIL, MAGASIN SUPER U		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
37	84071_37	PI	100	ZONE DU TOURAIL, MAGASIN SUPER U		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
38	84071_38	PI	100	LOTISSEMENT ST FEYRE		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
39	84071_39	PI	100	RP2 FACE PROCIROC PNB		50	1000							100	06-2011		CAVAILLON	
40	84071_40	PI	2X100	DISTILLERIE		120	2000							200	05-2011		CAVAILLON	



## 6.3. L'assainissement des Eaux Usées et Pluviales

### 6.3.1. Assainissement des eaux usées

La commune possède un réseau collectif d'assainissement au niveau du « nouveau-village » et du hameau de Coustellet. Ce dispositif dessert ainsi la majorité des extensions du « nouveau village », ainsi que les constructions au Nord-Est du vieux village. Le reste du territoire relève de l'assainissement individuel.

La commune gère son service Assainissement via un contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux.

Le réseau communal est de type séparatif. D'une longueur de près de 11,8 km, il est majoritairement constitué de canalisation de 200 mm de diamètre (85,4% - puis 1,1% de 100-200 mm et 13,4% de moins de 100 mm de diamètre).

Une nouvelle station d'épuration, intercommunale (Maubec, Cabrières d'Avignon, Oppède et Robion), a été réalisée : située sur la commune de Robion – carrefour D2/D178, mise en service en 2011 – 3200 EH, extensible, avec une capacité résiduelle – pour le développement de la commune - de près de 400 EH pour Maubec. D'après le rapport d'essais de garanties de traitement, le rejet est conforme aux garanties souscrites, les rendements épuratoires sont excellents (rapport CHESS EPUR 2 mars 2011).

**Cette capacité est suffisante au regard des deux hypothèses les plus basses de développement établies dans le cadre de ce diagnostic (hypothèse 1 : 2161 habitants en 2022 – soit 332 de plus qu'aujourd'hui et hypothèse 2 : 2222 habitants en 2022– soit environ 393 de plus qu'aujourd'hui).**

Par ailleurs, la révision du zonage d'assainissement communal a été engagée en parallèle de l'élaboration du PLU.

### 6.3.2. Eaux pluviales

La commune dispose d'un réseau pluvial qui se développe principalement au niveau du « nouveau village », quartier « Croix Blanche ». Le vieux village est également desservi, ainsi que le hameau de Coustellet, dans une moindre mesure.

Par ailleurs la commune compte plusieurs bassins de rétention (quartier « Croix Blanche » et « Le Laquais ») :

- Saint Peyre (450 m3)
- Bagnolet (150 m3)
- Rigons (14100 m3)
- Croix Blanche (550 m3)
- Bernard (30 m3)

Un plan du réseau pluvial est annexé au PLU.



**Bassin de rétention – Quartier Croix Blanche – Nouveau Village**



## 6.4. Gestion des déchets

La collecte des déchets est une compétence de la Communauté de Communes.

Les ordures sont traitées par incinération à Apt, dans le cadre du Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SIRTOM) de la Région d'Apt.

### Tri sélectif

Une collecte sélective a été mise en place sur la commune. De plus, cette dernière compte 3 Points d'Apport Volontaire (PAV).



**Point d'Apport Volontaire (PAV) – Nouveau village**



## **II - DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

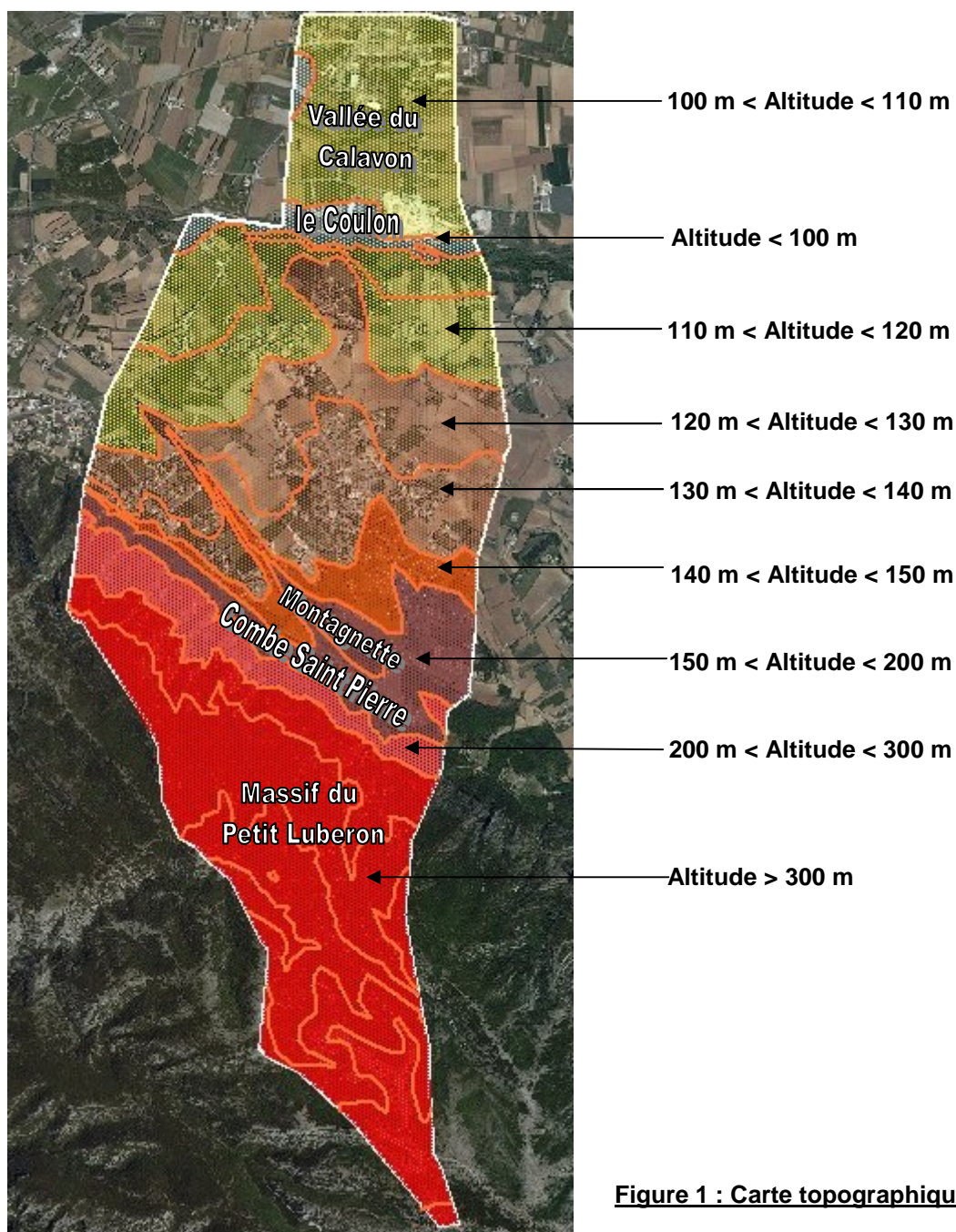


## 1. Caractéristiques physiques

### 1.1. Topographie

Le territoire de la commune, d'une superficie de 913 ha, s'étend sur le massif du Luberon et la vallée du Calavon. Il se partage en trois zones bien distinctes dans le paysage :

- le **massif du Luberon**, sur la partie Sud du territoire, à une altitude de 661 m (au sommet des Fourcats), dont la végétation est très variée, sèche sur les versants et humide dans les vallons.
- les **collines de piémont**, telles que la Montagnette aux formes douces qui dominent la vallée du Calavon.
- la **vallée du Calavon**, au Nord, plate, à une altitude moyenne de 100 mètres.





## 1.2. Géologie

### 1.2.1. Les unités géologiques

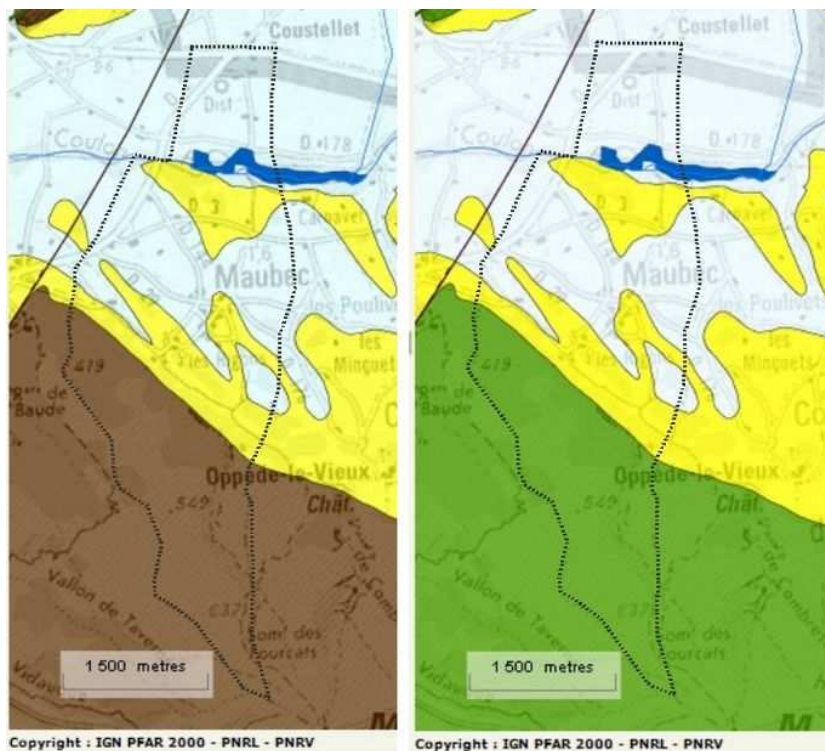
Maubec comprend trois unités géologiques très différentes entre elles mais individuellement d'une grande homogénéité.

**La partie Sud de la commune**, sur le versant Nord du Petit Luberon, est constituée de calcaire urgonien. Le calcaire blanc, d'une épaisseur de 300 mètres est très pur (sans argile) et d'une grande dureté. Les eaux de ruissellement y creusent des vallons rocheux et encaissés. Ce calcaire est un témoin de la mer récifale qui, il y a de cela 110 millions d'années, couvrait une grande partie de la Provence. Dans ces eaux chaudes, rudistes et coraux édifiaient des récifs. On trouve quelquefois leurs restes fossilisés. Ce premier ensemble appartient à l'unité anticlinale du Petit Luberon.




**Le second ensemble** est beaucoup plus récent et correspond aux dépôts du Miocène du synclinal Calavon (Burdigalien et Helvétien). Il y a 20 millions d'années, la mer revient envahir le territoire. Le Luberon est déjà ébauché et forme une île. Contre ce relief, viendront se déposer des grès, des molasses, des sables quelquefois très fossilisés (coquilles Saint-Jacques, oursins, dents de requin...). Dans la région d'Oppède, un banc de molasse gréseuse et dure forme une série de cuestas en chevrons adossées au Luberon et souvent exploités comme pierres de taille. Dans le secteur de Maubec, ce matériau n'apparaît plus, enlevé par l'érosion. Seuls affleurent les sables marneux du Burdigalien, surmontés par ceux très épais (100 à 200 mètres) de l'Helvétien qui tapissent le fond de vallée du Calavon-Coulon.

**Le troisième ensemble** est le plus récent. Ce sont les alluvions de la plaine du Coulons. D'âge quaternaire, ce sont des alluvions récentes et des colluvions, cailloutis charriés le long des pentes, qui constituent des placages très étendus. Ce sont souvent des sables remaniés du Miocène, parfois limoneux et contenant quelques éléments calcaires provenant du Crétacé.

Carte des couches géologiques simplifiées



Formations géologiques	
	Zancleen – Holocène
	Burdigalien – Messinien
	Oxfordien – Aptien inférieur

Age des terrains géologiques	
	Quaternaire (actuel)
	20 millions d'années
	130 millions d'années

Zone bleu clair sur la carte



Au Nord de la commune de Maubec, entre la RD900 - EXRN100 et la rivière du Coulon, on retrouve des alluvions récentes calcaires.

Au Sud de la rivière du Coulon, une terrasse de raccordement, composée de formations sableuses du Coulon remaniées du Miocène, s'étend jusqu'au début du piémont du versant Nord du Petit Luberon.

#### Zone jaune sur la carte

Entre la rivière du Coulon et le village de Maubec, on retrouve également une zone composée de bancs molasso-greusés du Coulon et de marnes sableuses. Ces marnes sableuses et sables marneux (100 à 150 mètres), deviennent gréso-molassiques et un peu zoogènes vers le haut (sur 20 mètres). On retrouve également ces formations au niveau du village de Maubec et sur le piémont du Petit Luberon au Sud du village.

A l'interface entre le massif du Luberon et son piémont, notamment au niveau de la Combe de Saint Pierre, on retrouve une bande qui présente une alternance entre un terrain de molasse grise verdâtre, dont la fraction calcaire et la granulométrie varient irrégulièrement, et un banc molasso-gréusé du Coulon

#### Zone marron sur la carte

La zone montagneuse et escarpée au Sud de la commune de Maubec est constituée de calcaires urgoniens en gros bancs.

## 1.2.2. Les sites Geopark

Carte du site secondaire Géopark "plateau de Molasse" (en jaune)



Le Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon a intégré le réseau des "European et Global Geoparks" en octobre 2004. Ce réseau, placé sous l'égide de l'UNESCO, comprend 50 Geoparks dans le monde dont 2 en France (en Région PACA). Un Geopark est un territoire présentant une richesse géologique remarquable par son intérêt scientifique, sa rareté, son aspect esthétique ou son intérêt pédagogique. Le patrimoine géologique y est mis en valeur et représente un atout pour le développement local.

Le territoire du Geopark du Luberon concerne toutes les communes du Parc Naturel Régional du Luberon.

- 3 sites majeurs et ont été retenus : les sites classés en Réserve Naturelle nationale - le massif classé des Ogres, le stratotype de l'Aptien et l'ensemble des marnes grises aptiennes.

- 6 sites secondaires ont été identifiés. Parmi eux, le site « Plateau de Molasse » concerne pour partie la commune de Maubec. Ce site s'étend d'Est en Ouest sur les versants Nord du Luberon de Castellet à Maubec.

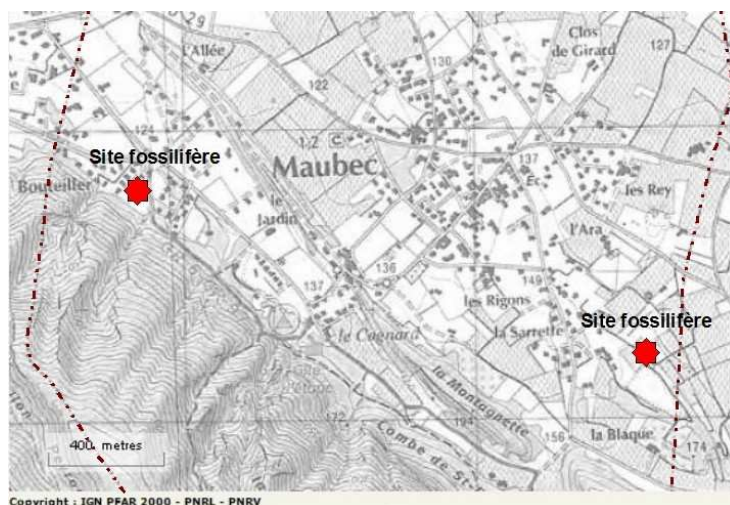




### 1.2.3. Ressources minérales

Par ailleurs concernant les ressources minérales, deux sites recèlent des fossiles sur la commune de Maubec.

Carte des sites à fossile sur la commune de Maubec



## 1.3. Hydrographie

### 1.3.1. La gestion de l'eau

#### Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté préfectoral. Le PLU devra prendre en compte ses orientations pour les 6 années à venir, qui sont :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et re développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

#### Le SAGE du Calavon

La commune de Maubec se situe dans le bassin versant du Calavon, couvert depuis le 10 avril 2001 par un SAGE. Ce document a été modifié en 2009.

A ce titre, le PLU doit prendre en compte les objectifs du SAGE afin de ne pas compromettre sa mise en œuvre. Le SAGE Calavon présente quatre objectifs principaux qui sont :

- lutter contre la pollution : réduire les rejets domestiques et industriels et suivre la qualité des eaux régulièrement,
- revenir à un débit d'étiage naturel : maîtriser les prélèvements d'eau (agriculteurs, industries...),
- gérer les effets des crues,



- assurer la gestion pérenne du milieu naturel.



**Le Calavon**

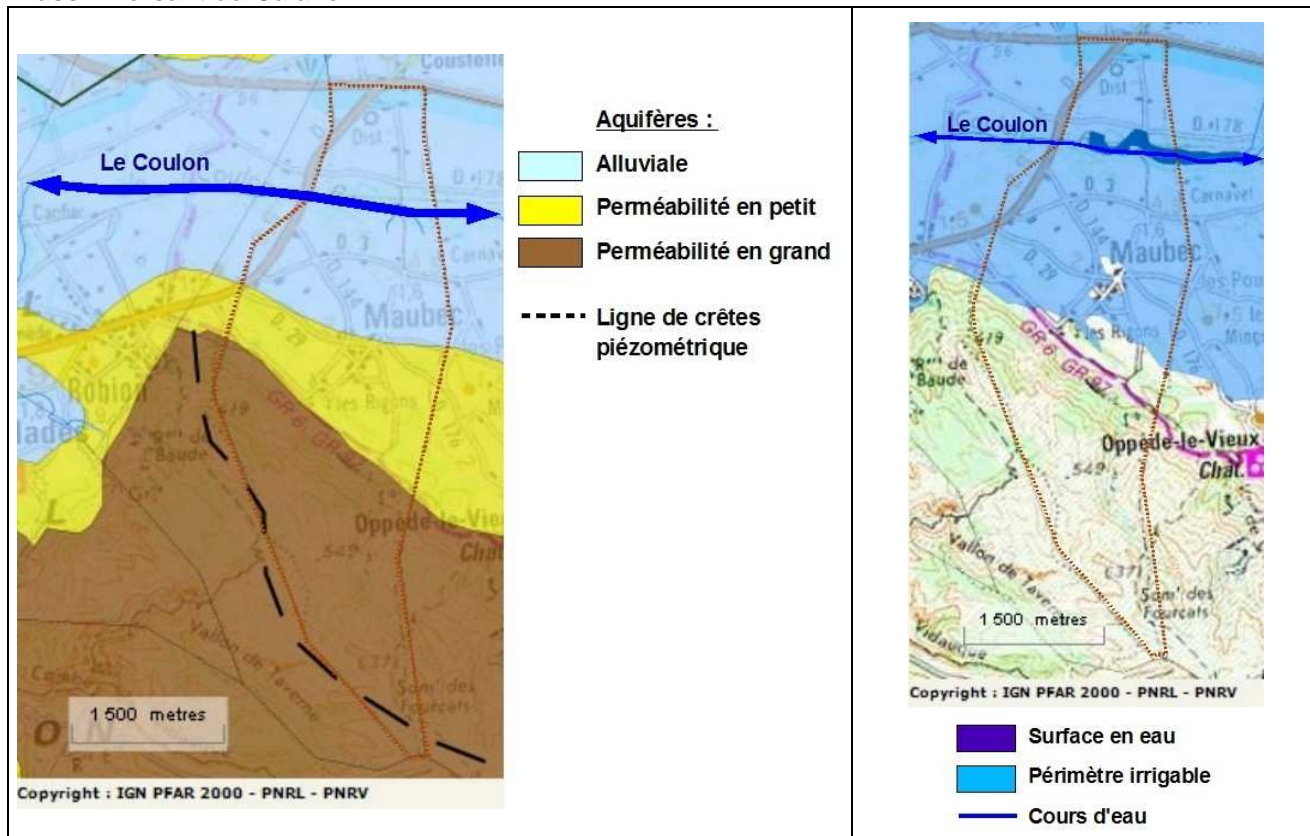
### 1.3.2. Le réseau hydrographique sur la commune de Maubec

Le réseau hydrographique communal est constitué :

- par le **Calavon**, cours d'eau à caractère méditerranéen qui traverse la commune au Nord de son territoire. Il peut connaître des crues imprévisibles et très rapides mais les extractions effectuées sur l'ensemble de la rivière ont enfoncé le cours d'eau dans ses alluvions et parfois même dans le substratum. Le lit moyen s'étend au nord jusqu'au CD 178, le lit majeur atteignant le hameau de Coustellet.
- de **nombreux talwegs**, récupérant les eaux de ruissellement, et situés sur tout le flanc du Luberon, vers le sud du vieux village et vers la Combe Saint Pierre.
- des fossés drainant le Nord du village et le village nouveau, dirigés vers le Calavon.
- dans la plaine de Maubec, l'absence de réseau hydrographique, facteur de risque inondation.



## Bassin versant du Calavon



## 1.4. Risques et nuisances

### 1.4.1. Risque Feu de forêt

Un Projet d'Intérêt Général (PIG) Feux de Forêt, qui concerne les communes du massif du Luberon, a été arrêté par le préfet de Vaucluse le 20 novembre 1990 et modifié le 13 novembre 1997 dans le but d'introduire des mesures de protection et de limitation de la construction dans les zones soumises à des risques de feux de forêts. Ce PIG contient des préconisations devant être transcrites à toutes les communes soumises à un aléa incendie de forêt.

Concernant Maubec, la partie Est de La Montagnette, ainsi que le Massif du Petit Luberon sont soumis au risque Feu de Forêt (Partie Sud de la commune).

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 31/12/2008 pour une période de 7 ans.

### 1.4.2. Risque inondation

La commune de Maubec est soumise à plusieurs risques d'inondation :

- débordement de la rivière du Calavon, au Nord de la rivière en direction de Coustellet (lit majeur étendu),
- écoulement des eaux de ruissellement provenant du Luberon en direction du village et de certains lotissements, provenant de Cabrières d'Avignon vers le hameau de Coustellet;
- remontées de la nappe phréatique dans certains quartiers : Bouteillers, les Jardins, Bagnol.

L'élaboration du **PPRI du Calavon - Coulon est en cours.**

Ce PPRI, prescrit le 26/07/02, concerne toutes les communes du bassin versant soit 30 communes du Vaucluse (Viens, Saint-Martin de Castillon, Castellet, Saignon, Caseneuve, Gignac, Rustrel, Apt, Villard, Saint-Saturnin les Apt, Gargas, Roussillon, Bonnieux, Lacoste, Ménebres, Goult, Murs, Joucas, Gordes,

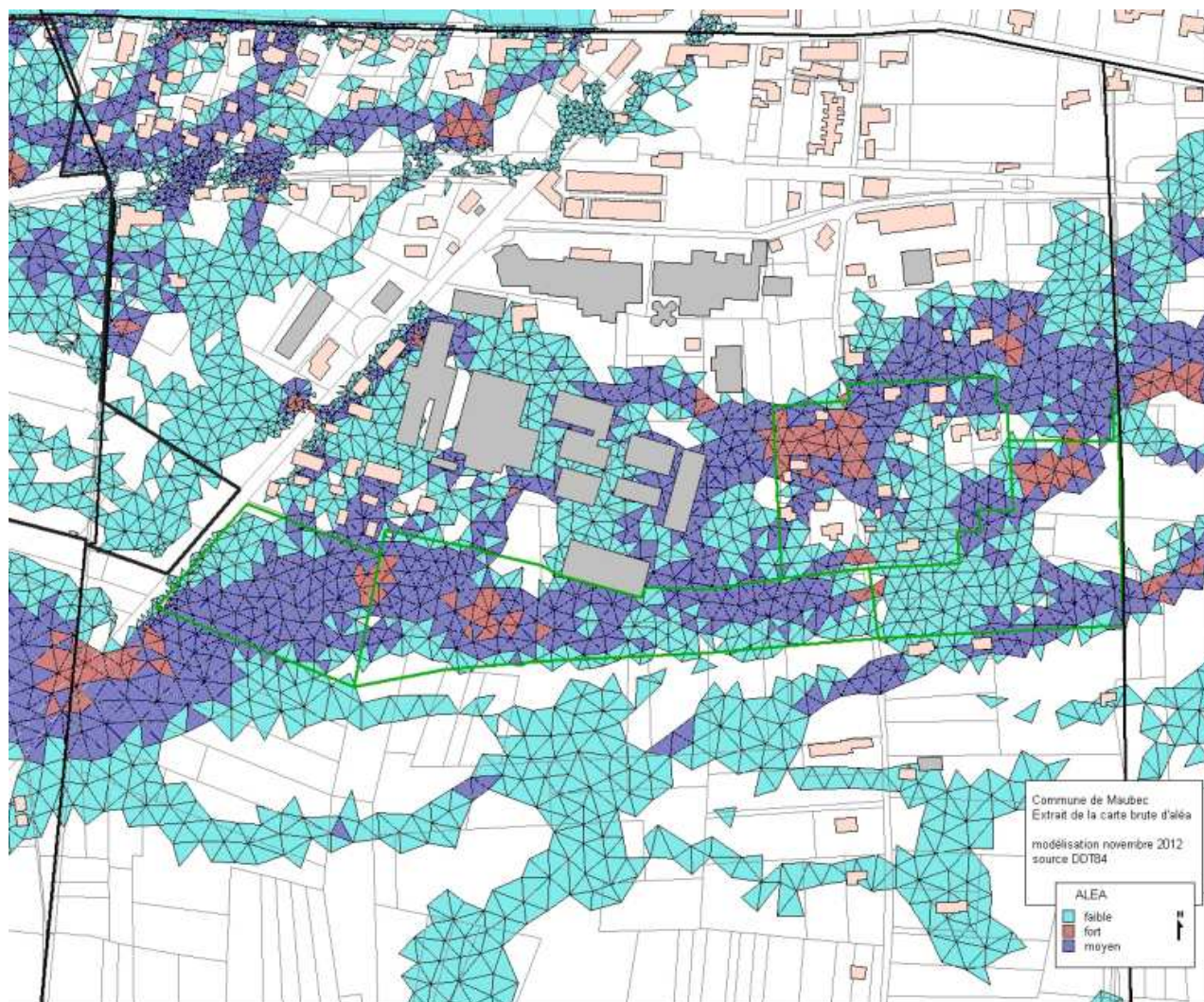


Saint-Pantaléon, Beaumettes, Oppède, Cabrières d'Avignon, Maubec, Robion, Les Taillades, Cavaillon, L'Isle sur la Sorgue, Le Thor et Caumont sur Durance).

L'étude hydrogéomorphologique, première étape du processus d'élaboration du PPRI, a été réalisée. La carte et les prescriptions correspondantes sont annexée au PLU.

Une première modélisation de l'aléa Inondation au niveau du secteur Coustellet a été réalisée en novembre 2012. La délimitation et la modélisation de l'aléa sur ce secteur restent à préciser dans le cadre du PPRI, toutefois, la connaissance de l'aléa doit être prise en compte dans le cadre du PLU.

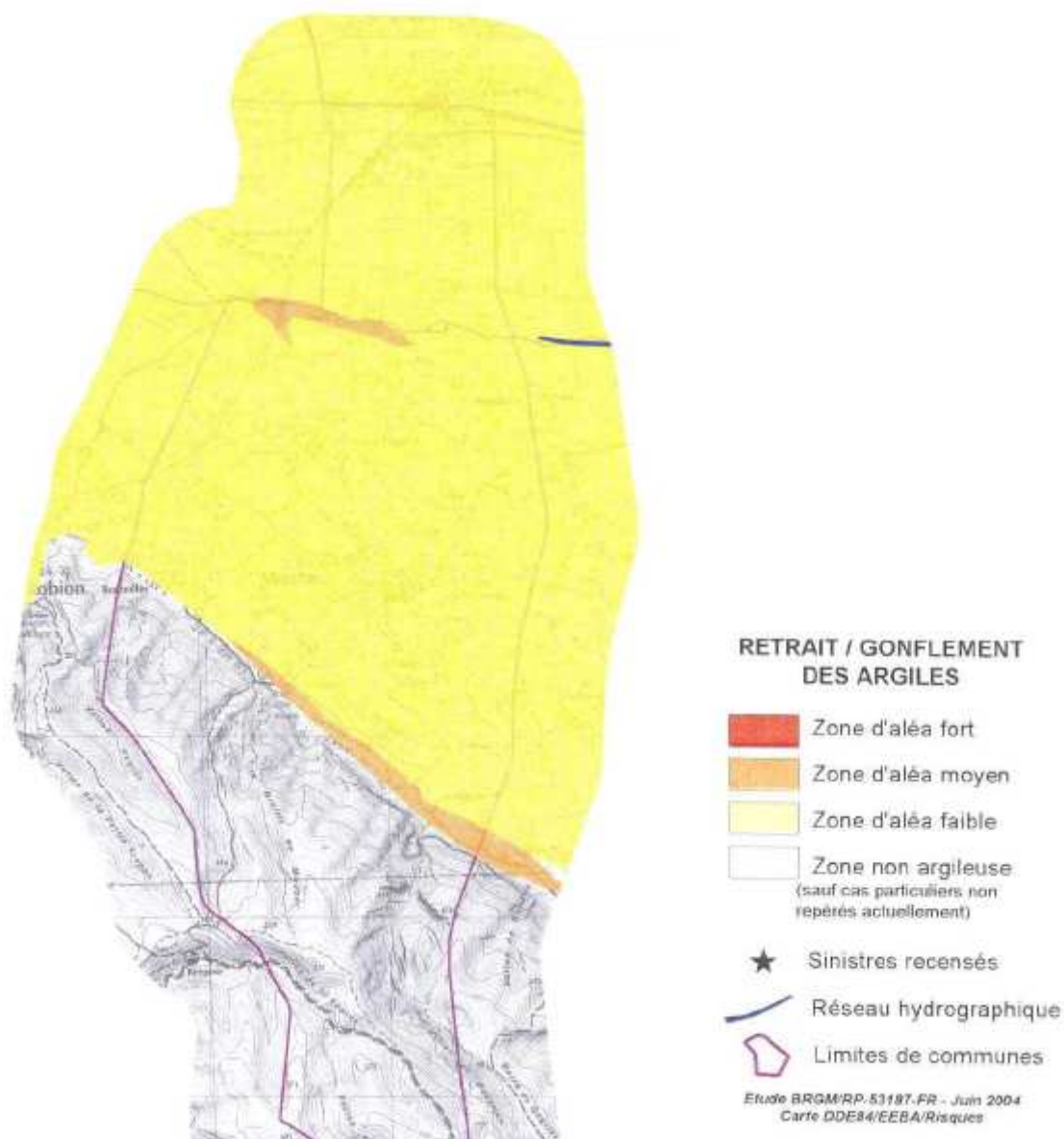
**Modélisation de l'aléa Inondation au niveau du secteur Coustellet, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRI Coulon-Calavon – Novembre 2012**



### 1.4.3. Risque Mouvement de Terrain

La commune de Maubec est concernée par le risque mouvement de terrain – retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa sur la commune est :

- moyen en bordure du massif du Luberon (au Sud du village) et en bordure Ouest du Coulon,
- faible sur la partie Nord du territoire.



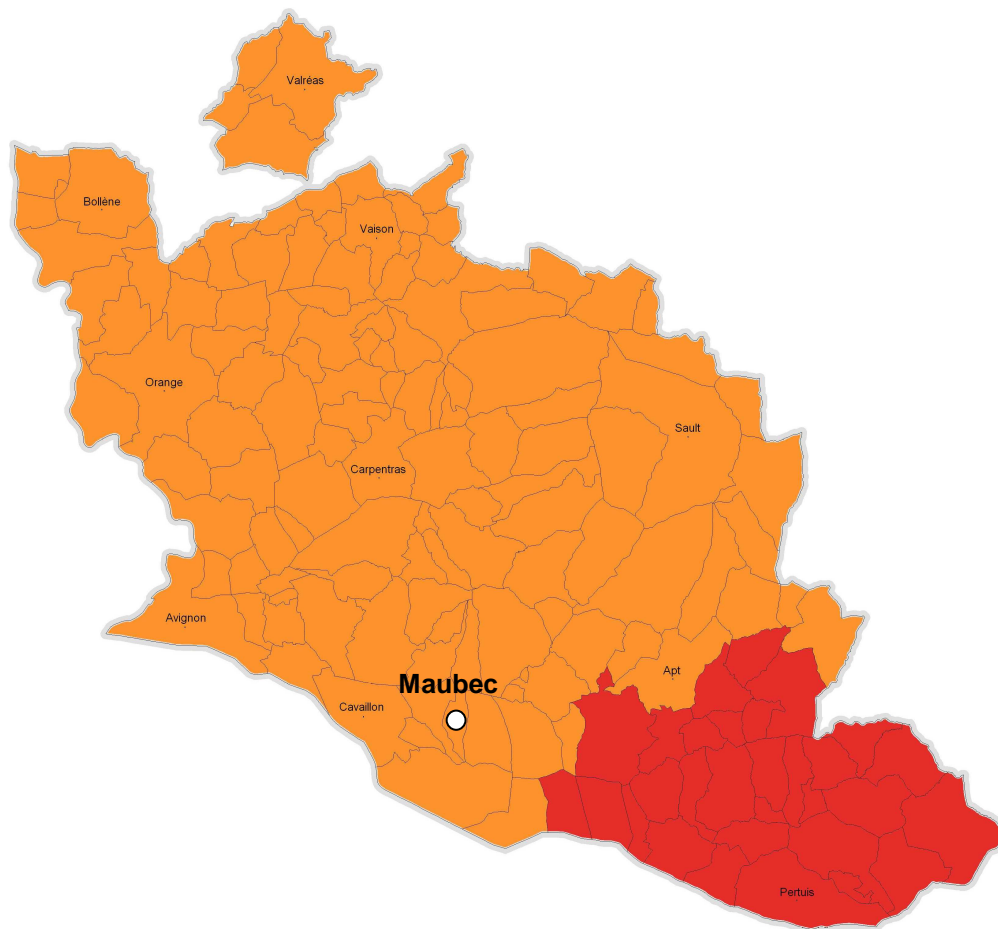
**Par ailleurs, Maubec compte une zone d'éboulement potentiel, répertoriée au Sud de la commune (Massif du Petit Luberon).**






#### 1.4.4. Risque sismique

Le décret du 22 octobre 2011 relatif à la prévention du risque sismique et son nouveau zonage divise le territoire français en 5 zones de sismicité croissante allant de 0 (zone d'aléa faible) à 5 (zone d'aléa fort), selon l'importance des secousses. Les règles constructives parasismiques s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

La commune de Maubec est classée en aléa modéré (zone de sismicité 3).

Les zones de sismicité et la référence aux règles constructives parasismiques sont donc intégrées dans le rapport de présentation du PLU.



Aléa	Mouvement du sol
 très faible	accélération < 0.7 m/s <sup>2</sup>
 faible	0.7 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.1 m/s <sup>2</sup>
 modéré	1.1 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.6 m/s <sup>2</sup>
 moyen	1.6 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 3.0 m/s <sup>2</sup>
 fort	accélération ≥ 3.0 m/s <sup>2</sup>

Source : Porter A Connaissance – Avril 2011

#### 1.4.5. Risque Transport de matières dangereuses

Le passage du Pipeline Fos-Tersanne (Gaz) sur la commune de Maubec est à signaler (partie Nord-Coustelllet).

Outre l'institution de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), cette canalisation présente des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de sécurité (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Des études de danger ou de sécurité définissent trois types de zones, normalement fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence,



de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisations :

- **zone de dangers significatifs pour la vie humaine (DS)** avec des effets irréversibles – **25 m** de part et d'autre de la canalisation : obligation d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de catégorie de la canalisation dont il a la gestion, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires éventuelles
- **zone de dangers graves pour la vie humaine (DG)** avec effets létaux – **15 m** de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie
- **zone de dangers très graves pour la vie humaine (DTG)** avec effets létaux significatifs – **10 m** de part et d'autre de la canalisation : proscription de la construction ou de l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**Tracé du pipeline traversant Coustellet – Source Préfecture 2012**



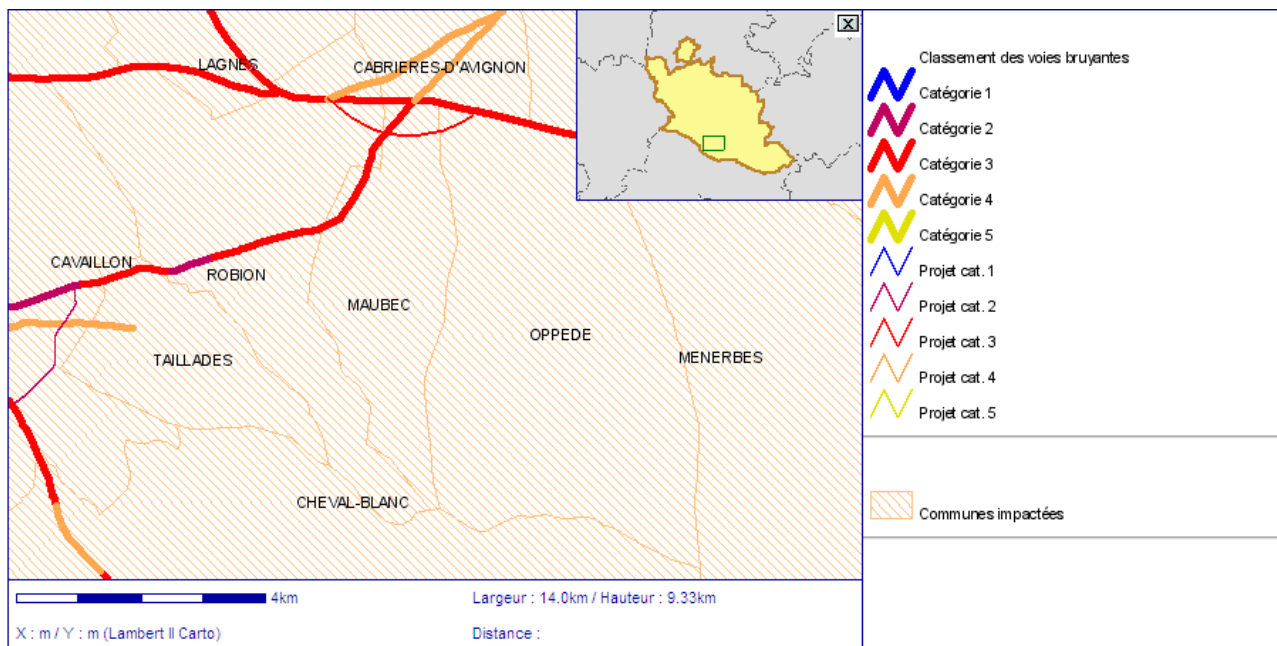
#### 1.4.6. Carrières

Un ancien site d'extraction est présent à Maubec dans le lit majeur du Calavon. Il regroupait une installation de traitement et de stockage de matériaux.



### 1.4.7. Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral du 5 août 1999 a classé les voies RD900 - EXRN100 (et sa future déviation) ainsi que la D2 en infrastructures de transports routiers bruyantes de catégorie 3. Ainsi, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, les constructions autorisées devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

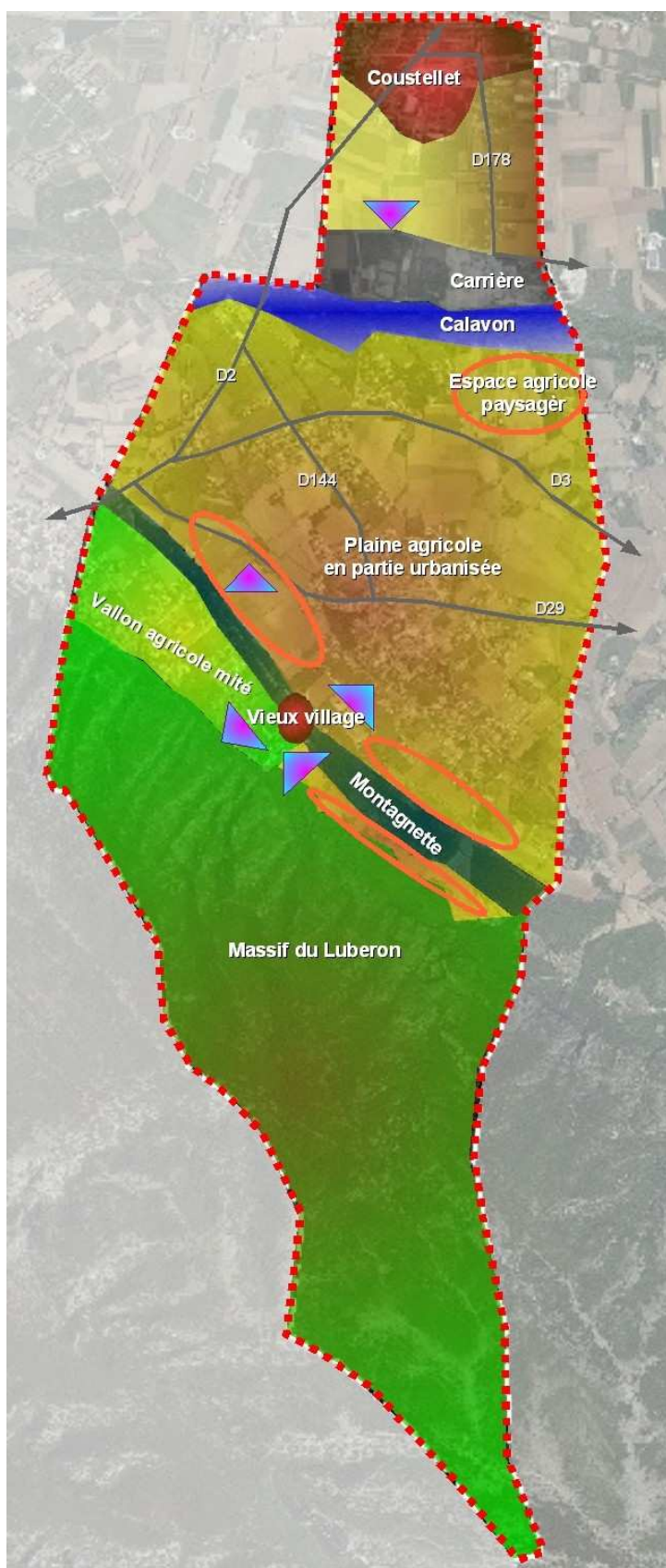








## 2. Structures et perceptions paysagères

### Unités et perceptions paysagères



- Légende :
-  Points de vue remarquables
  -  Espaces agricoles à enjeu paysager



## 2.1. Des massifs calcaires boisés qui ferment le territoire

Les massifs calcaires tels que le Luberon et la Montagnette ferment le territoire communal au Sud et constituent des limites visuelles fortes. Le massif du Luberon occupe la partie sud de la commune et domine le vieux village. La Montagnette avec le vieux village perché est le mélange d'une colline boisée et d'un bâti ancien de charme certain qu'il est important de préserver. A partir du vieux village, l'urbanisation s'est développée de manière plus diffuse sur le piémont du massif du Luberon.

### Enjeux :

- valorisation écologique des espaces boisés;
- préservation de la qualité paysagère des versants boisés fortement perçus depuis le territoire communal ;
- prise en compte du risque incendie induits par ces boisements.



Massif du Luberon



Montagnette

## 2.2. Des espaces agricoles à intérêt paysager

La Plaine, bâtie par endroits, garde néanmoins des points forts avec la culture de la vigne très présente dans le paysage. Le POS délimite des secteurs de perceptions visuelles privilégiés.

La plaine agricole du Calavon, marquée par la présence de la vigne avec un paysage largement ouvert : le versant nord du Luberon, ferme l'horizon et le territoire communal au Sud.

### Enjeux :

- préservation des espaces agricoles, qui participe à la définition de l'identité communale,
- cadrer et organiser l'urbanisation dans un objectif d'économie de l'espace,
- préserver les espaces agricoles ouverts présentant un fort enjeu paysager.



Exemples d'espaces agricoles communaux

### 2.3. Le lit du Calavon

Cette entité correspond à la rivière du Coulon-Calavon. Accompagnée de végétaux (ripisylves), elle abrite un patrimoine naturel intéressant (faunistique et floristique) et structure le territoire communal, séparant le hameau de Coustellet du vieux Village de Maubec et ses extensions.

A noter également la présence d'une ancienne carrière en bordure Nord du Coulon-Calavon.

#### Enjeux :

- **préservation de cet espace naturel remarquable d'un point de vue écologique, et pour son rôle de « coupure verte » au sein du territoire communal,**
- **prise en compte du risque inondation lié à ce cours d'eau.**



### 2.4. Les éléments marquants du paysage communal

Plusieurs éléments marquent le paysage communal, que ce soit pour leur impact visuel important (carrière) ou leur valeur patrimoniale et identitaire (silhouette et tour du vieux-village). Ce sont autant de points de repère sur la commune.

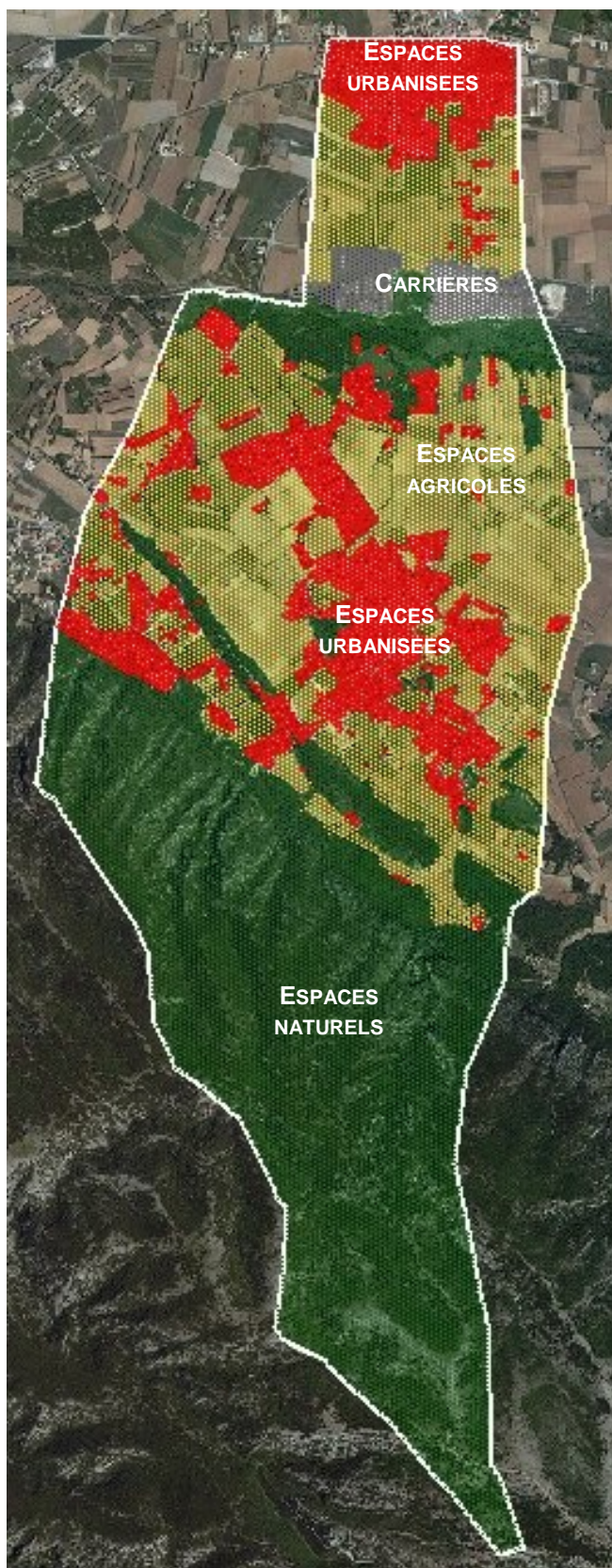


Silhouette/tour du vieux-village et ancienne carrière



### 3. Occupation du sol

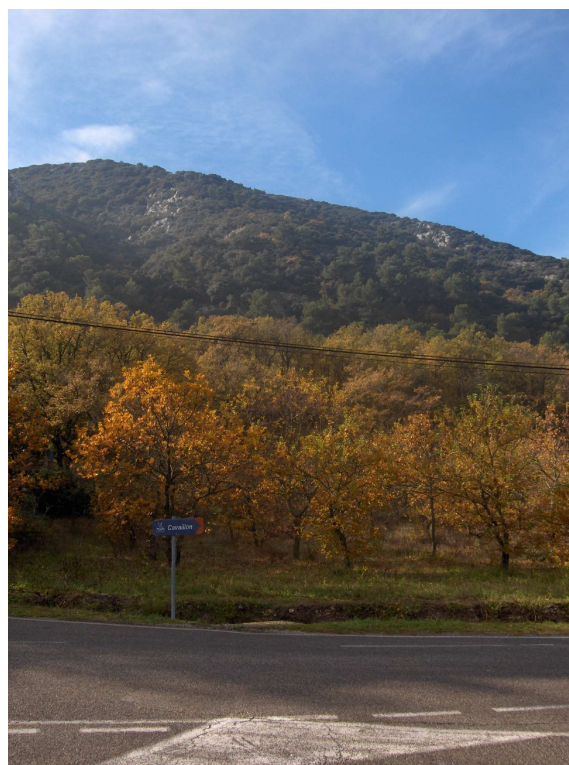
Carte de l'occupation du sol



Le territoire communal est constitué de **deux noyaux d'urbanisation** : le vieux village et le hameau de Coustellet, qui se sont progressivement développés le long des axes de communication et sur les espaces agricoles adjacents.

Ces deux entités sont séparées par le **cours du Coulon-Calavon**, accompagné de sa **ripisylve**, bordée sur sa partie Nord par la carrière.

Les **espaces boisés** se localisent sur les reliefs, majoritairement sur la partie Sud du territoire (Massif du Luberon et Montagnette). Plus ponctuels sur le reste de la commune, les boisements, et notamment ceux en bordure de l'urbanisation sont à préserver.





## 4. Espaces à vocation agricole et naturelle

### 4.1. Espaces agricoles

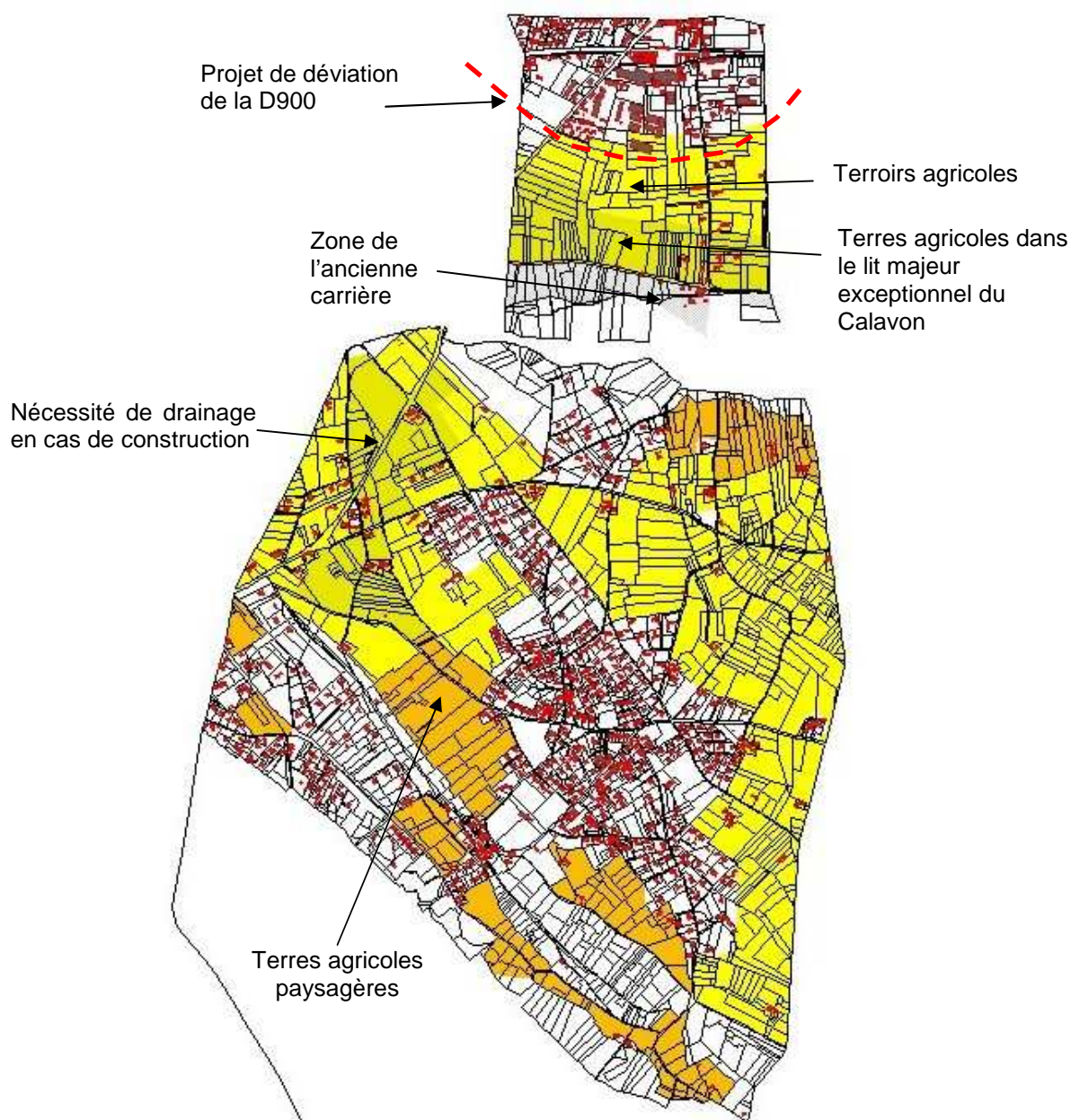
#### 4.1.1. Caractéristiques des espaces agricoles

L'espace agricole communal est principalement tourné vers la viticulture. De plus, Maubec est concernée par le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes du Luberon et Côtes du Ventoux ».

De plus, les espaces agricoles situés au Nord, Nord-Est et à l'Est du nouveau village sont irrigués (Société Canal de Provence), et donc plus particulièrement à préserver.

#### 4.1.2. Des terroirs agricoles fragilisés

Zone agricole au POS





L'urbanisation de la commune s'est peu à peu développée sur les espaces agricoles, mitant progressivement celui-ci. L'un des enjeux du PLU est de limiter l'étalement urbain et d'organiser le développement communal dans un souci de préservation des espaces nécessaires au maintien et au fonctionnement des activités agricoles, et d'économie de l'espace.



**Typologies des espaces agricoles communaux**

#### **4.1.3. Des espaces agricoles et urbains entremêlés**

Quelques parcelles agricoles, et notamment de vignes, subsistent au sein, ou à proximité des espaces urbains actuels. La question de leur éventuel maintien, pour leurs valeurs patrimoniales et paysagères se pose.



**Exemple de parcelle agricole située à proximité immédiate de la zone de sports et de loisirs**

#### **4.1.4. Enquêtes agricoles**

##### **Enquête agricole communale**

La commune de Maubec a réalisé une enquête auprès de ses exploitants afin d'assurer la prise en compte des activités agricoles et l'identification des espaces nécessaires à leur fonctionnement et à leur développement dans le cadre du PLU. Cette enquête s'est déroulée en mars et avril 2011.

Huit d'entre eux ont répondu à un questionnaire faisant un état des lieux de leur activité, et ils sont sept à avoir reporté leurs parcelles agricoles sur un plan cadastral.

Ce sont donc au total moins de la moitié des exploitants à qui ont été adressés ces questionnaires qui ont répondu, mais le plan révèle que l'enquête ne porte réellement que sur un cinquième environ des exploitations communales.



### Occupation des sols :

Sur les **55,2 ha** reportés sur plan :

- **90% des surfaces sont effectivement cultivées ou en jachère**
- 7% des surfaces sont non cultivées et naturelles (bois, etc.)
- 3% des surfaces sont bâties (habitations des exploitants)

Les propriétaires terriens ont aussi reporté **39 ha de terrains qu'ils souhaiteraient exploiter en raison de leur qualité pédologique pour les exploitations viticoles** (80% de ces surfaces sont cependant déjà cultivées à l'heure actuelle), **ce qui prouve l'attractivité de ce terroir.**

### Nature des exploitations :

Sur les parcelles des 8 exploitants, **61% des surfaces effectivement cultivées sont liées à la culture viticole, 20% à l'arboriculture** (figuiers, oliviers, cerises notamment) et **10% à l'horticulture**. D'autres types de cultures, notamment céréalières et horticoles (3% et 2% des espaces cultivés) sont aussi présentes.

**Aucun exploitant ne pratique l'élevage dans le but d'en faire commerce.**

### Evolutions futures :

La moyenne d'âge des actifs se situe à environ 55 ans (le plus jeune a 37 ans). Sur les 8 questionnaires retournés :

- **Quatre exploitants n'envisagent pas d'évolution ou de changement majeur dans leur mode de production d'ici 10 ans** (trois d'entre eux ont par ailleurs une succession assurée).
- **Trois exploitants prévoient de cesser toute activité agricole dans un futur proche ou sont retraités** (pas de succession, terrains en vente ou vendus récemment).
- Seul le plus grand propriétaire terrien (26 ha) se plaint d'un contexte actuel qui **l'empêche de prévoir son évolution future**, mais sa succession est assurée.

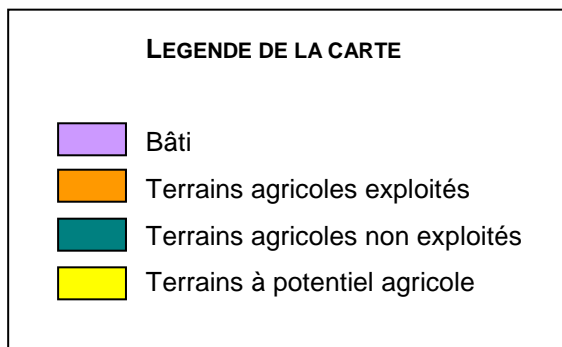
Un vieillissement des agriculteurs et la vente sans succession est donc un phénomène qui touche massivement les exploitations de la commune.

### Autres éléments :

Sur les 8 questionnaires retournés :

- **Toutes les exploitations viticoles sont labellisées AOC, et une seule sur les 4 est labellisée bio.**
- **La ressource en eau est essentiellement puisée dans la nappe par forage** (un seul exploitant se plaint d'une diminution des débits disponibles).
- Un seul exploitant pratique **l'épandage de fumier** sur ses cultures (vignes) pour seulement 20% des surfaces viticoles ainsi traitées.
- Deux exploitants pratiquent la **rotation des cultures** (dans le cadre de leurs cultures potagères essentiellement)

Les résultats sont présentés sur la carte de synthèse suivante.





Résultats cartographiques de l'enquête agricole menée par la commune de Maubec







## Expertise agricole – périmètre d'étude de Coustellet

La communauté de communes de Coustellet a fait réaliser en février 2010 une étude portant sur le potentiel agricole du secteur de Coustellet.

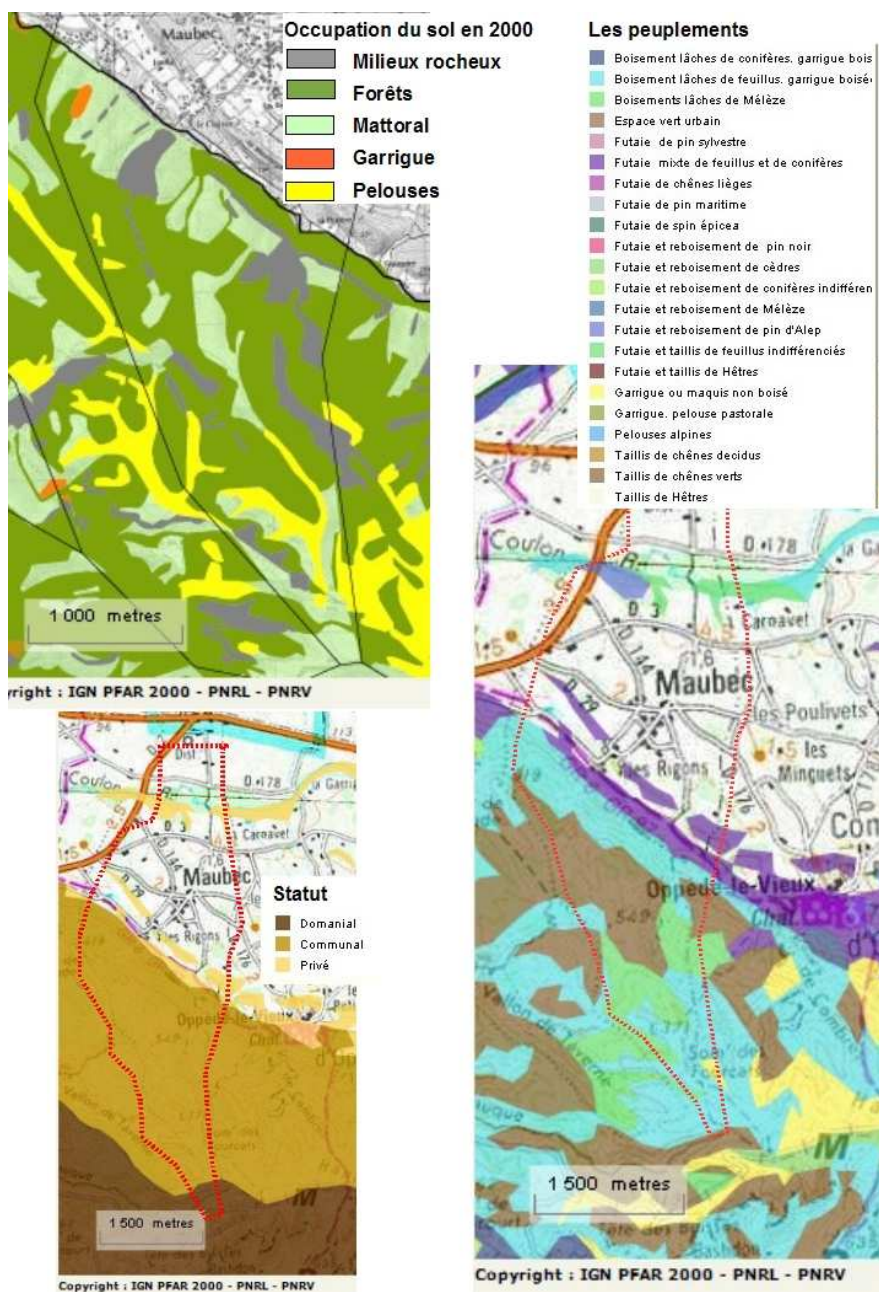
Sur la commune de Maubec deux zones situées au Sud-Ouest et au Sud-Est du hameau présentent un potentiel agricole intéressant. Néanmoins, leur exploitation risque d'être fortement impactée par le projet de déviation de la D900 qui isolera à terme ces poches du reste de la zone agricole.

### 4.2. Espaces naturels

Les secteurs les plus intéressants quant à la richesse de la faune et de la flore se situent au Sud de la commune, sur les versants et les crêtes du Petit Luberon, et dans la plaine le long de la rivière Coulon - Calavon.

#### 4.2.1. Caractéristiques des boisements communaux

Cartes de l'occupation végétale, des peuplements et des statuts du versant Nord du Petit Luberon





## 4.2.2. Charte du Parc Naturel Régional du Luberon

La charte du Parc identifie différentes zones en fonction de leur vocation préférentielle.

### Zone de Nature et de Silence

Cette zone correspond aux versants Nord du Petit Luberon, qui couvrent la partie sud du territoire communal. Constituée de grands espaces inhabités, il s'agit d'une zone de « pleine nature », dont la vocation pastorale forestière et cynégétique doit être conservée.

Les évolutions des documents d'urbanisme ne devront pas y autoriser de nouvelles constructions d'habitation ni d'installations classées pour la protection de l'environnement. L'extension des constructions d'habitation existantes reconnues habitables et les constructions nécessaires aux équipements publics, aux activités forestières et pastorales y sont autorisées dans le cadre des documents d'urbanisme dans la mesure où elles sont assorties de garanties quant au maintien de leur vocation.

### Secteurs de Valeur Biologique Majeure

Les inventaires réalisés sur le territoire du Parc du Luberon ont permis d'identifier des espaces remarquables du point de vue de la richesse écologique qu'ils recèlent. Ce sont **les secteurs de Valeur Biologique Majeure et milieux exceptionnels**. Ils devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ainsi à Maubec ont été identifiés :

#### Le Calavon :

Le Calavon traverse la commune de Maubec selon un axe Est-Ouest dans la partie Nord du territoire communal. Le Calavon, est une voie naturelle d'écoulement des eaux entre le Petit Luberon et les Monts de Vaucluse, et présente un milieu linéaire naturel d'un grand intérêt. Les milieux dits humides au sein de la Provence constituent ainsi des biotopes rares, présentant une grande originalité biologique.

Le secteur de Valeur Biologique Majeure du Calavon s'étire sur 650 hectares et sur plus de 50 km d'Est en Ouest, le long de la rivière du Calavon, entre sa confluence avec la Durance en aval de Cavaillon et l'entrée des gorges d'Oppédette dans les Alpes de Haute-Provence, avec cependant une interruption au niveau d'Apt. Le Calavon prend sa source vers Banon, puis après avoir coulé du Nord vers le Sud, change d'orientation vers Céreste pour prendre un tracé rigoureusement Est-Ouest.

Le Calavon est un hydrosystème sensible et vulnérable en raison d'un faible débit et d'un débit d'étiage sévère, provoqué par un régime irrégulier des pluies, notamment des faibles précipitations estivales, l'existence d'un réseau karstique dans le lit majeur qui conduit à des pertes souterraines, et les prélèvements d'eau à usage agricole et industriel. De plus, le cours inférieur du Calavon a été fortement pollué par les rejets très concentrés d'eaux usées des confiseurs d'Apt et des égouts domestiques de la ville. Malgré tous ces impacts, la qualité générale de l'écosystème est satisfaisante puisqu'il présente des éléments biologiques de première importance.

La zone centrale du lit mineur est occupée par l'eau riche en algues dont 50 espèces ont été recensées (35 chromophytes, 15 chlorophytes, 3 cyanophycées et 1 euglenophytes). Il s'agit essentiellement d'espèces de rivière à écoulement des eaux peu rapide conduisant à la stagnation des eaux. Parmi les plantes à fleurs dans les milieux d'eau courante et claire, on trouve la renoncule flottante... Dans les eaux dormantes, on peut rencontrer une autre renoncule aquatique peu courante : *Ranunculus trichophyllus*.

Le secteur bénéficie également d'une avifaune d'exception. En effet, 134 espèces d'oiseaux sont présentes à des degrés divers dans la zone de 200 mètres de part et d'autre du Calavon. En tant que milieu humide, la rivière abrite une végétation dense et d'eau calme, propice à la nidification. Parmi ces nicheurs, citons : la bouscarde de cetti, la bergeronnette des ruisseaux, le martin pêcheur... ; tandis que les troncs d'arbres et les vieilles branches des grands peupliers et vieux arbres, hébergent des espèces cavernicoles telles que : le pic vert ou encore la mésange bleue et la mésange charbonnière. Les zones de cultures proximales constituent également pour la faune des milieux ouverts où peuvent se manifester des espèces très spécifiques telles que : la bergeronnette grise, le gobemouche gris ... Dans les zones boisées, associations de grands arbres et arbustes, les strates de végétation les plus élevées, les futaies et les hautes frondaisons abritent des oiseaux tels que : le loriot, le pinson,... Dans les arbustes et les zones de fourrés, vivent : le rouge-gorge, le troglodyte mignon, ... Dans les zones de petites falaises de marne qui bordent parfois le Calavon ou les milieux de rochers qui peuvent exister, vivent : le guépier, le rougequeue noir,... Parmi les



oiseaux migrateurs, de nombreux oiseaux fréquentent le Calavon. Prés de l'eau, on note la présence de : l'échasse blanche, l'aigrette garzette, le pipit des près, le cincle plongeur,...Enfin, plus loin des berges, mais dans la ripisilve proche, sont également présents : le circaète Jean-le-Blanc, le faucon kobez, ...

On recense également :

- 29 espèces de mammifères, dont deux chauves-souris qui se réfugient souvent sous les ponts. Sont également signalés : le castor est présent tout au long de la rivière, le ragondin, le campagnol amphibie, le mulot ...
- 9 espèces d'amphibiens ont été recensées tels que la salamandre tachetée...
- en ce qui concerne les reptiles, il est surtout important de signaler la présence de la cistude très rare et très discrète tortue d'eau en voie de disparition et protégée, le lézard des murailles...
- 40 espèces de mollusques ont été identifiées.

On rencontre également 300 espèces de coléoptères qui ont été recensés dont les plus remarquables sont : le grand capricorne, *Pardileus calceatus*, *Demetrias*,...et 30 espèces d'Hétéroptères.

Enfin l'espèce la plus intéressante d'orthoptère est la *Paracinema tricolor bisignate*.

### Le Petit Luberon

D'une superficie totale de 10 900 hectares, le massif du Petit-Luberon, orienté est-ouest, est un anticlinal encadré par deux synclinaux délimités par :

- les vallées du Calavon, de l'Enchrême et du Largue au nord ;
- la vallée de la Durance au sud,

Cette chaîne est divisée en deux massifs d'aspects géomorphologiques très différents :

- le petit Luberon situé à l'Ouest culmine à 727 mètres et concerne la commune de Maubec
- le grand Luberon à l'Est ( 1 125 m) séparés par un drain naturel que constitue la profonde vallée de l'Aiguebrun.

A l'extrémité Sud de la commune de Maubec, on retrouve les pelouses steppiques des crêtes sommitales :

Les crêtes sommitales du petit Luberon présentent une altitude moyenne de 600 à 700 mètres et sont occupées par un vaste plateau aride pouvant atteindre localement 500 mètres de largeur. Il est limité au sud et à l'Ouest par d'imposantes falaises et s'infléchit doucement vers le Nord par une série d'arrêtes secondaires. Ce plateau se caractérise géologiquement par une roche calcaire très dure de type urgonien favorisant un modèle karstique à lapiaz.

D'une manière générale on assisterait à une banalisation de la nature à l'échelle de l'ensemble du massif, une perte de biodiversité et une régression d'un certain niveau d'équilibre à l'échelle du Luberon.

Les pelouses des crêtes du petit Luberon constituent des associations végétales très typées.

On retrouve sur les crêtes du petit Luberon, des espèces extrêmement rares et intéressantes, notons en outre des exemples d'espèces jouissant d'une protection nationale : *gagea saxatilis*..., des espèces rares ou intéressantes inscrites au livre Rouge de la région PACA et dont la rareté est liée à la marginalité écologique de ces pelouses à aire très disjointe : *arenaria aggregata*, *plantago argentea*,.... On y rencontre également des espèces végétales tout simplement intéressantes comme : *valeriana tuberosa*, *iberis saxatilis*, ...

Le stipe penné graminée d'origine sarmatique, par son abondance les crêtes du petit Luberon les plus exposées au mistral, lui confère un aspect d'une grande beauté.

Au niveau entomologique, ces milieux constituent une réserve d'une intensité et d'une rareté exceptionnelle, notamment par la présence d'espèces steppiques, rares en pleine région méditerranéenne.

Parmi les papillons de jour les plus intéressants on peut noter, *Erebia epistygne* et chez les diurnes, *Acrocercops*,.... Ces milieux ouverts constituent donc un précieux réservoir d'insectes.

En ce qui concerne la faune vertébrée, beaucoup d'oiseaux fréquentes ces zones ouvertes, certains nichent et vivent toute l'année et sont sédentaires.



La partie Nord de la commune de Maubec correspond aux versants Nord-Ouest du Petit Luberon:

Ce sous-secteur s'étant sur l'ubac occidental du massif entre le vallon du Beausset à l'est et le village de Robion à l'ouest. La flore des crêtes du petit Luberon présente un intérêt particulier avec par exemple : stipa pennata, ... Dans certains valons on trouve le Tramède nid d'abeille, champignon Nord africain du bois mort du chêne, ... Cohabitent également des éléments de la flore forestière des régions chaudes tels la salsepareille ou le viorne tin installés au pied du massif avec des espèces d'origine plus montagnarde comme : Brachypodium silvaticum ou Mycelis murali, ...

Le relief est ici un élément dominant du paysage et un synonyme souvent d'élément rocheux parfois de falaises dans le cirque rocheux, de petites barres rocheuses et des zones d'éboulis parfois impressionnantes. Tous ces escarpements rocheux accueillent nombre d'espèces intéressantes. Dans certains vallons bien encaissés, aux conditions climatiques fortement contrastées, on rencontre des espèces eurafricaines qui cohabitent avec des espèces d'origine tempérées.






En ce qui concerne la faune vertébrée, on retrouve dans les milieux ouverts bon nombre de reptiles (la vipère aspic, ...), parmi les mammifères on rencontre : le campagnol provençal et le lièvre. Les oiseaux qui fréquentent ces milieux de pelouses et d'arbustes sont par exemple : le bruant ortolan, le bruant zizi, ... Mais ces zones sont également fréquentées par des rapaces ( le circaès Jean le Blanc, le faucon..) tandis que les bois et forêts abritent une faune spécifique avec la couleuvre d'Aesculape.

Et parmi les oiseaux, on peut citer : le pic noir, l'épervier, en outre les zones rocheuses des grands ravins, abritent quant à elles : le martinet alpin, l'hirondelle de rochers, ..

Au niveau de la faune invertébrée, les vallons des versants Nord du petit Luberon maintiennent un maximum d'espèces grâce à des facteurs naturels favorables qui s'y manifestent : abri, humidité, température.

Les abords des D900 et D2 sont identifiés comme à requalifier. Un point de vue panoramique majeur est recensé depuis l'entrée de ville Sud-Ouest de Coustellet et le vieux-village est considéré comme point d'appel visuel majeur. Enfin, le Petit Luberon constitue un élément structurant du paysage, devant faire l'objet d'un suivi attentif.



-  Zone de nature et de silence \*
-  Secteur de Valeur Biologique Majeure
- Terroirs agricoles \***
-  Terroirs irrigables
-  Montagnes sèches
-  Zones d'urbanisation dense

Les vocations préférentielles de l'espace sur le territoire du Parc du Luberon

Sources : Atlas du Parc Naturel Régional du Luberon



Par ailleurs, le PNR du Luberon met en évidence l'intérêt écologique du **secteur au Sud-Est du « Clos de l'Hôpital »**, qui constitue l'une des dernières stations françaises de la *Trigonella Polyceratia*. Il convient, au sein du PLU d'assurer la protection stricte de cet espace (notamment de l'urbanisation environnante et croissante).

## Les espaces ruraux et les terroirs agricoles

La charte distingue des zones de montagne sèche et des terroirs irrigables.

### **La Montagne sèche :**

Elle se caractérise par une mosaïque de parcelles boisées et de terres agricoles traversées par une trame de talus et de bosquets, le tout constituant des agro-écosystèmes de grande qualité biologique.

Sur cette zone devra être menée une recherche pour valoriser "l'agriculture sèche". La culture de la vigne doit notamment y être encouragée par des incitations multiples. Plus globalement, cette zone fera l'objet d'une importante recherche de moyens pour y maintenir et y développer de façon significative l'emploi et l'occupation agricole du sol. La relative déprise agricole ne doit pas donner lieu à un mitage de l'espace par des bâtiments d'habitation et d'activité, coûteux en desserte par les services publics et difficiles à intégrer dans les sites paysagers.

### **Les terroirs irrigables :**

Il s'agit de la zone ayant donné lieu à d'importants programmes de valorisation agricole (irrigation, ...).

Sur l'ensemble des terroirs de plaine, les plus fertiles du territoire du Parc, les communes s'engagent à privilégier la gestion "en bon père de famille" en évitant que s'y développent des occupations irréversibles, leur conservant pour l'avenir des possibilités d'adaptation à des usages agricoles non prévisibles dans le présent.

## Des zones d'urbanisation dense

Tout en assurant une capacité d'accueil suffisante, les documents d'urbanisme gèreront au mieux les espaces à construire dans le souci :

- d'assurer une gestion rationnelle de l'espace ;
- d'organiser et d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- d'éviter la banalisation d'un environnement naturel et bâti de qualité.

Le plan du Parc identifie également **des unités paysagères**.

### 4.2.3. Réserve biosphère de l'UNESCO

En 1997, le territoire du Parc Naturel Régional du Luberon, né vingt ans plus tôt, a été reconnu comme **réserve de biosphère par l'UNESCO**. (Ecosystème principaux : forêt sclerophylle, paysage boisé ou garrigue).

Les réserves de biosphère sont des secteurs terrestres et des écosystèmes. Une répartition par zones et une gestion appropriée sont combinées avec l'utilisation des ressources naturelles au profit des communautés locales. Les réserves de biosphère combinent trois fonctions complémentaires :

- La conservation des écosystèmes, des paysages, des espèces et de leurs patrimoines génétiques doit y être assurée, aussi bien dans les zones naturelles que celles qui sont exploitées par l'agrosylviculture, la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité. Des pratiques respectueuses de l'environnement sont privilégiées.
- Les réserves jouent aussi un rôle dans le développement économique et social respectant la nature et la culture locale. Ceci implique que la population prenne une part active à la gestion durable des territoires et soit impliquée dans les prises de décision.
- Enfin, plus qu'ailleurs, une importance particulière est accordée à la recherche et aux études, à l'observation continue de l'environnement, à la formation et l'éducation du public - des jeunes en particulier - car elles fournissent un réel appui pour envisager de façon plus éclairée l'avenir du territoire et de ses habitants.



#### 4.2.4. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF se définissent comme des secteurs particulièrement intéressants d'un point de vue biologique. Même si elles n'ont pas de portée réglementaire, ce sont de bons outils de connaissance du patrimoine naturel.

L'inventaire des ZNIEFF deuxième génération a recensé deux ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sur le territoire de Maubec. Ces ZNIEFF concernent le cours d'eau du Calavon, et le massif du Petit Luberon.

#### Le Calavon

**Le Calavon (ZNIEFF type 2) :** (ou Coulon selon sa localisation). Il présente la particularité de s'écouler sur un substratum tantôt entaillé dans des calcaires du Crétacé à faciès urgonien qui ont développé un relief karstique, tantôt façonné par les sables issus de la reprise de l'érosion sur les anciennes carrières d'ocre.

Dans le but de maintenir le continuum de l'hydrosystème, la ZNIEFF prend en compte la totalité du lit mineur et du lit majeur. Les limites au niveau des berges s'appuient sur les zones cultivées exclues de la ZNIEFF. En revanche, elle englobe les pelouses psammophiles caractéristiques de ce cours d'eau.

Cours d'eau à régime torrentiel méditerranéen, le Calavon présente des sables et galets

décapés par les crues qui sont colonisés par des herbacées pionnières. Les saules et peupliers jouent un rôle fondamental comme initiateur dans l'amorce de la dynamique végétale. Ces formations forestières sont particulièrement bien représentées sur le cours aval du Calavon, alors que sur le cours amont s'exprime une ripisylve plus mature avec la présence du frêne oxyphylle, de l'aulne glutineux et du chêne pubescent.

Mais le cours aval de cet hydrosystème, le plus anthropisé, est sensible et vulnérable en raison d'un faible débit moyen, de pertes souterraines, de prélèvements d'eau à des fins agricoles et industrielles de la pollution et de la présence de cultures qui ont souvent progressé au détriment de la ripisylve. Malgré tous ces impacts, le Calavon, est en train de retrouver un fonctionnement naturel avec reconstitution rapide des écosystèmes dégradés et la présence d'éléments biologiques de première importance. Ce cours d'eau présente en effet un très fort intérêt patrimonial sur le plan faunistique avec la présence marquante de 46 espèces animales patrimoniales. Parmi celles-ci figurent 9 espèces déterminantes, le Petit Rhinolophe, le Minoptère de Schreibers, la Noctule de Leisler, le Vespère de Savi, ainsi qu'une population méditerranéenne, écologiquement intéressante comme le Castor d'Europe. Chez les Insectes, signalons la présence, parmi les Odonates patrimoniaux et du Sympétrum du Piémont (*Sympetrum pedemontanum*), recherchant préférentiellement les eaux profondes envahies de végétation, les prairies marécageuses, les ruisseaux, les canaux et les marais collinéens



#### Le Luberon

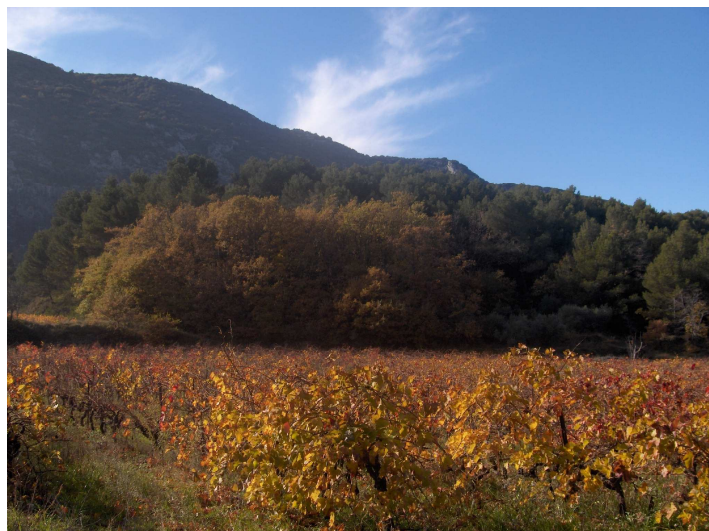
**Le Petit Luberon (ZNIEFF type 2) :** La chaîne du Luberon s'étend sur environ 60 km, de Cavailon à l'Ouest à Manosque à l'Est, entre le bassin du Calavon au Nord et la Durance au Sud.

Dans la partie occidentale du massif, le petit Luberon est bien individualisé par son aspect géomorphologique, sa climatologie et par une végétation encore très méditerranéenne. L'ensemble du massif du petit Luberon constitue une entité géographique fonctionnelle très bien individualisée. La ZNIEFF correspond à la totalité de cette entité à l'exclusion des agrosystèmes situés dans le secteur de la Font de l'Orme. De même, les agrosystèmes situés à la base même du massif ont été exclus de la zone. La grande diversité des habitats, la climatologie, ainsi que les contraintes du milieu physique et plus particulièrement l'analyse géomorphologique confortent la définition du contour de la zone.

Les versants chauds et secs portent d'importants taillis de chêne vert auquel est associé le pin d'Alep qui domine dans les milieux rupestres. Quelques boisements de chêne pubescent colonisent la partie septentrionale du massif, plus fraîche, ainsi que les fonds de combes. Les garrigues à chêne kermès et à romarin se situent sur la base méridionale du massif.



Les crêtes sommitales orientales sont le domaine de la célèbre cédraie du petit Luberon. En revanche, les crêtes occidentales développent des milieux ouverts installés sur un karst à lapiaz. Elles sont pourvues



d'une riche végétation herbacée, ce qui confère à ces espaces une vocation pastorale prononcée depuis des temps très anciens.

Le petit Luberon présente un intérêt exceptionnel pour la faune, on y dénombre au moins 75 espèces animales patrimoniales. Parmi celles-ci, on compte 28 espèces déterminantes.

L'avifaune locale d'intérêt patrimonial héberge essentiellement des espèces aviennes méditerranéennes ou d'affinité méridionale telles que le rare Vautour percnoptère, l'Aigle de Bonelli, la Bondrée apivore, le Circaète Jean-leblanc, le Busard cendré, l'Autour des palombes, le Faucon hobereau, le Faucon pèlerin, la Caille des blés,...

### **La crête du Petit Luberon (1114.3 ha) (ZNIEFF type 1):**

La partie occidentale des crêtes du massif du petit Luberon constitue une entité géographique fonctionnelle très bien individualisée. La ZNIEFF correspond à la totalité de cette entité, à l'exclusion des zones boisées des crêtes orientales et des hauts de combes qui en sont issus. Les contours de la ZNIEFF suivent la limite d'extension des pelouses xérophiles de crêtes. Le tracé s'appuie sur les contraintes géomorphologiques. La ZNIEFF englobe ainsi le plateau sommital qui s'infléchit progressivement au Nord vers tout un ensemble d'arêtes secondaires. Elle comporte également, au sud, d'imposantes parois rocheuses (Tête des Buisseries, Canteduc, Rochers de Guinchon).

Les crêtes du petit Luberon possèdent un patrimoine faunistique d'un intérêt biologique assez élevé, 14 espèces animales patrimoniales y ont été recensées. Parmi celles-ci, on compte 7 espèces déterminantes telles que le rare Vautour percnoptère et l'Aigle de Bonelli, le Cincle plongeur, la Fauvette orphée, le Bruant fou, le Bruant ortolan ou encore le Léopard ocellé.

Plusieurs insectes patrimoniaux fréquentent également ces crêtes, on y retrouve par exemple: le Criquet provençal, endémique des pelouses sèches, ou encore la Magicienne dentelée...

Les pelouses steppiques des crêtes du petit Luberon présentent en outre un haut degré d'originalité à la faveur de la présence de formations végétales et d'une flore rares en France, le crépis de Suffren. Dans d'autres milieux ouverts (pelouses, etc.) s'observent des espèces peu fréquentes: ophrys de Provence, gagée du Luberon entre Roche Ronde et la Draille de Maubec, gagée des prés à l'ouest du Mourre de Cairas, sur le Crane du Colombier et à Barre de Gautier.

L'intérêt des pelouses steppiques des crêtes du petit Luberon réside donc dans le fait qu'il s'agit de zones refuges pour tout un contingent d'espèces d'intérêt patrimonial. Bénéficiant de conditions écologiques spécifiques, d'une structure et d'un niveau d'équilibre de l'écosystème à la fois simple et complexe, elles sont de véritables réservoirs génétiques.

### **Le versant occidental du Petit Luberon ( 5565.75 ha) (ZNIEFF type 1):**

Cet ensemble s'étire sur l'adret occidental du petit Luberon, du vallon de Dégoutau (Puget) à l'Est, aux parois rocheuses de Baude, en dessus du village de Robion, à l'Ouest. Il se prolonge au Nord, jusqu'au plateau sommital limité par de spectaculaires escarpements de calcaires compacts qui atteignent 150 m de hauteur, et au sud jusqu'aux parties cultivées de la plaine de la Durance. Environ 300 m en contrebas des crêtes, dans la zone de rupture de pente, on rencontre une succession de plateaux secondaires. Des fermes isolées se sont installées dans un cadre austère, archétype du paysage méditerranéen, où la blancheur de la roche contraste avec le bleu du ciel.

Soumis à une aridité et à une sécheresse extrêmes en saison estivale, ces milieux concentrent une végétation et une flore typiques de l'étage mésoméditerranéen, dont beaucoup d'espèces rares. Les garrigues épaisses et les pelouses sèches des versants secs, côtoient les formations des zones rocheuses (avec pinèdes de pin d'Alep) et des éboulis très exposés aux vents violents, aux variations de température, et aux phénomènes d'assèchement.

L'adret est entaillé de combes et de gorges profondes, orientées au sud et souvent inaccessibles : combe de l'Euse, gorges de Régalon, du Sauvage, de Baume Rousse, des Buisseries, combe de Vidauque, etc. C'est la zone la plus sauvage et la plus impressionnante du Luberon. Des conditions microclimatiques ont favorisé



l'installation d'une forêt galerie avec des essences de très grande taille et au feuillage très développé. Les autres combes qui bénéficient également d'un microclimat frais sont occupées par d'épais taillis de chêne vert. On y rencontre aussi d'autres formations adaptées à un contexte plus mésophile.

L'ubac s'étire du vallon du Beausset à l'Est jusqu'au village de Robion à l'Ouest, est entaillé de ravins et combes s'ouvrant vers le Nord. Dans un contexte contrasté à la fois méditerranéen et montagnard, on retrouve sur les parties basses d'épaisses forêts d'essences variées (pin d'Alep, chênes, cèdre), tandis que les parties hautes et médianes sont colonisées par des garrigues à buis et à amélanchier.

Les combes occidentales du petit Luberon revêtent un intérêt faunistique très élevé sur le plan patrimonial, 34 espèces animales patrimoniales ont été recensées (dont 11 déterminantes).

Dans ces combes nichent 3 couples du rare Vautour percnoptère mais aussi le Circaète Jean-le-blanc, le Busard cendré, le Faucon hobereau, l'Oedicnème criard, le Pigeon colombin, le Pigeon biset sauvagesous, le Petit-duc scops, le Grand-duc d'Europe, la Chevêche d'Athéna ou Chouette Chevêche, le Monticole bleu, le Cincle plongeur, la Fauvette à lunettes, la Fauvette orphée, la Pie-grièche écorcheur, la Pie-grièche méridionale, le Moineau soulcie, le Bruant fou, le Bruant ortolan. Cette zone abrite aussi le seul couple d'Aigle de Bonelli nicheur dans le département du Vaucluse.

La zone englobe les garrigues à chêne kermès et à romarin dont l'extension tend à se limiter à l'Est au niveau de la crête (Nord-Sud) surplombant le vallon de Dégoutau. À l'Est de cette crête, le milieu présente un faciès différent dominé par les taillis et les bois de chêne vert et blanc.

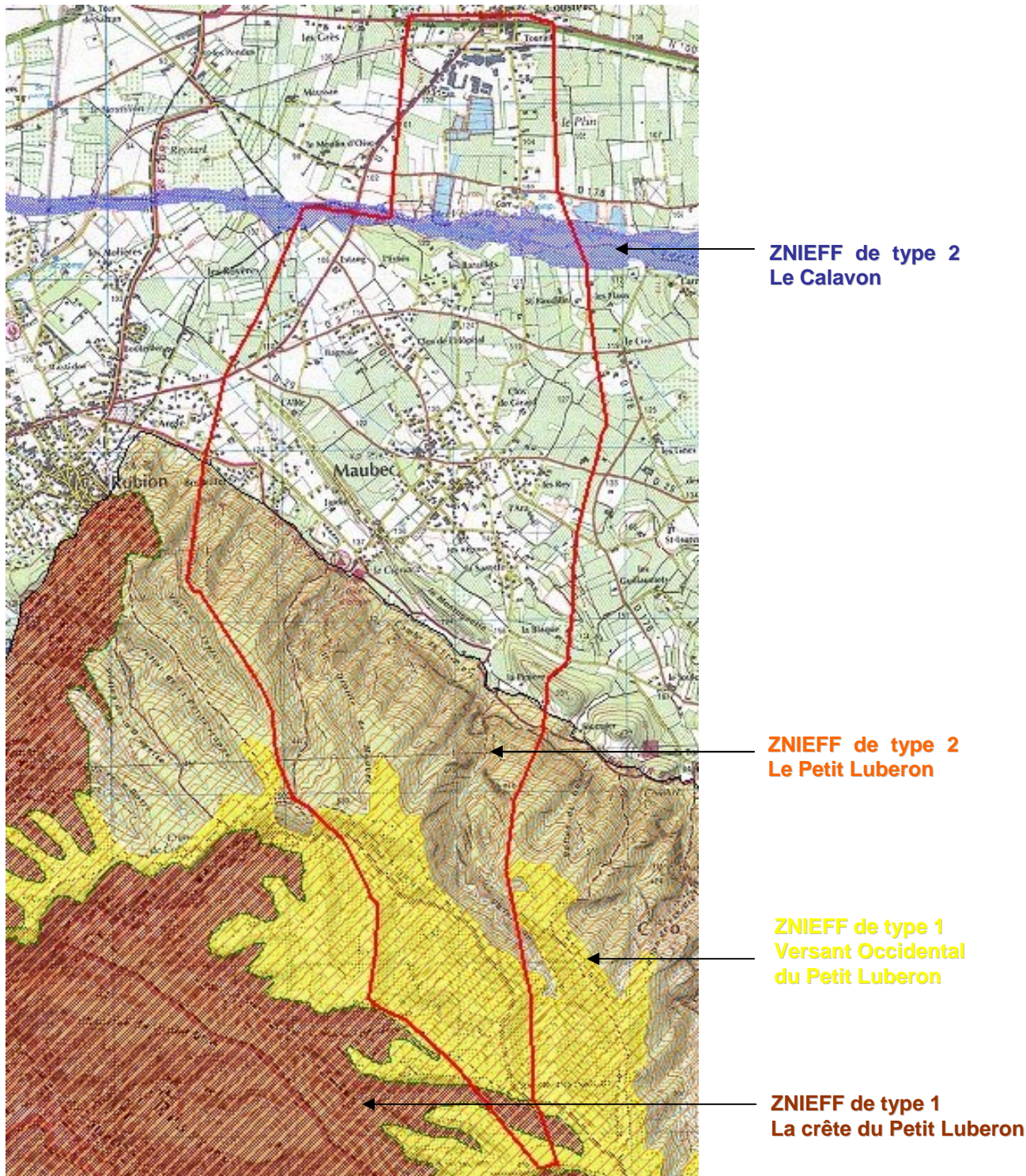
Au Nord-Ouest, les rochers de Baude correspondent à la limite des pelouses à brachypode rameux et des garrigues très rocheuses sur zone rupestre.

Les parois rocheuses et les éboulis concentrent en outre une flore remarquable avec par exemple : Cléistogène tardif dans les hautes gorges de Régalon, Picride pauciflore à Champeau, tandis que les combes encaissées renferment une flore à tendance mésophile avec Carex depauperata. Dans ce grand ensemble où l'aridité domine et où pratiquement toutes les espèces sont adaptées à la xérophilie, deux fougères se sont réfugiées dans les très rares sites où l'humidité arrive encore à se maintenir.





Carte des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Sources : D'après données DIREN PACA



#### 4.2.5. Le réseau Natura 2000

La directive européenne « Habitats » (1992) vise à garantir la protection des milieux naturels et de certaines espèces d'intérêt communautaire, contribuant à assurer le maintien de la diversité biologique au sein des pays européens. Elle a pour objectif de constituer un réseau écologique européen cohérent d'aires géographiques délimitées, appelé **réseau Natura 2000**.

#### Zone Spéciale de Conservation « Massif du Luberon »

Le site abrite des végétations méso et supra-méditerranéennes d'un grand intérêt : pelouses des Théro-Brachypodietaea, landes à Genêt de Villars, groupements rupestres, hêtraie...

Le coléoptère Curculionidae terricole Meira vauclusiana est endémique de la région, il est inféodé aux pelouses sèches présentes dans les zones sommitales et les secteurs de "Craux".

L'hétéroptère Miridae Laemocoris remanei n'est connu que d'Espagne et de France où il n'a été identifié que de 3 stations dont la plus importante se trouve sur le massif du Luberon.

Les coléoptères Curculionidae Eremiarhinus impressicollis et Pleurodirus aquisextanus, ainsi que les hétéroptères Tingidae Acalypta hellenica et Lasiacantha histricula, inventoriés sur le site, font partie de la liste des espèces considérées par les spécialistes comme devant figurer dans la liste rouge régionale en cours d'étude

Ce massif calcaire, orienté Est/Ouest et formé au moment de la surrection des Pyrénées, est coupé dans sa partie centrale par une "combe" dans laquelle coule l'Aiguebrun, seul cours d'eau du Luberon. Le Petit Luberon, à l'Ouest, est constitué de calcaires urgoniens, compacts, alors que le Grand Luberon, à l'Est, est formé de calcaires marneux.

#### Zone Spéciale de Conservation « Le Calavon et l'Encreme »

Le cours du Calavon présente divers habitats naturels, dont la majorité sont d'intérêt communautaire. Malgré des pressions humaines localement élevées (aval d'Apt), la plupart des habitats naturels caractéristiques des écosystèmes des rivières méditerranéennes est représenté, depuis les habitats caractéristiques des bancs mobiles et sables essentiellement, et des galets plus sporadiquement, jusqu'aux boisements sur berges très matures.

Le régime torrentiel méditerranéen et la récurrence des crues se traduisent par une bonne représentativité des systèmes pionniers, et notamment de l'habitat 3250 pour les parties du cours d'eau constamment en eau; et 3290 pour les parties en eaux intermittentes. Le site présente également de belles ripisylves méditerranéennes à peupliers, avec quelques faciès alpins à l'amont. Ces ripisylves forment des corridors biologiques, particulièrement favorables aux chauves-souris.

En outre, l'Encreme (affluent en rive gauche du Calavon) présente de belles prairies de fauche riches en espèces végétales. Plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale, telle que l'Ecrevisse à pattes blanches et le Castor d'Europe pour la faune, ainsi que la Bassie à fleurs laineuses pour la flore sont identifiables.

#### 4.2.6. ZICO et ZPS

Les ZICO (Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) et les ZPS (Zones de Protection Spéciale) sont des applications de la directive européenne relative à la conservation des oiseaux sauvages de 1973. Cette directive impose aux états membres de classer en ZPS les territoires les plus appropriés à la conservation des espèces.

Ces inventaires possèdent un caractère réglementaire et doivent être intégrés au Plans Locaux d'Urbanisme.

#### ZICO et ZPS Massif du Petit Luberon

Le massif du Petit Luberon représente un site d'importance nationale pour la reproduction de plusieurs espèces de rapaces qui font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat et afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution. Ainsi, les espèces inscrites sont : le Percnoptère d'Egypte (Neophron percnopterus), l'Aigle de Bonelli (Hieraaetus fasciatus), le Grand-duc d'Europe (Bubo bubo). Véritable massif calcaire accidenté et sauvage, ce massif constitue une mosaïque de milieux naturels : falaises, pelouses sèches, garrigues et forêts.

La flore présente également un intérêt patrimonial remarquable, on y recense notamment des landes, broussailles, recrus, maquis des forêts (sempervirentes non résineuses, caducifoliées et de résineux), des pelouses sèches, des steppes ainsi que des éboulis rocheux, des dunes intérieures et des névés.



#### 4.2.7. Arrêté préfectoral de biotope

Le préfet peut fixer par arrêté les mesures tendant à favoriser sur tout ou partie du territoire d'un département la conservation des biotopes nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie de certaines espèces.

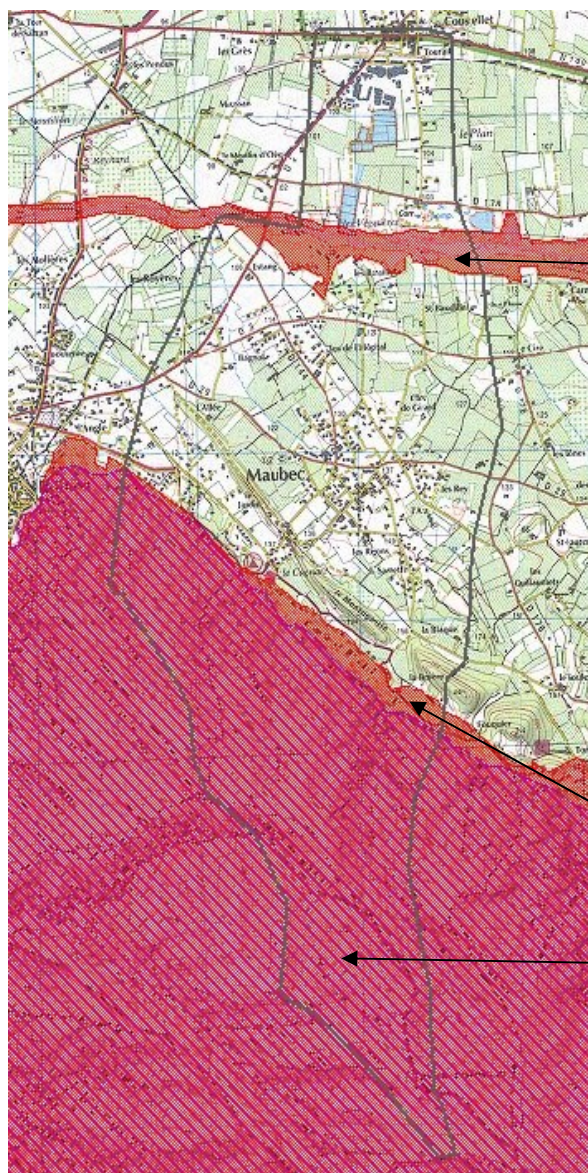
#### Arrêté préfectoral réserve de biotope ( massif du Petit Luberon) :

Le périmètre concerné est délimité à l'Est par la rive gauche du haut vallon de l'Aiguebrun, les sites rocheux du versant Sud des Monts de Vaucluse et les collines de bord de Durance entre Pertuis et Mirabeau. L'ensemble représente une surface totale de 1 79 hectares.

Ainsi, sont interdites :

- toutes les activités susceptibles de déranger les espèces de rapaces précitées et de modifier ou de détruire leur biotope
- la pratique de l'escalade, y compris la descente en rappel, dans les sites rupestres (rochers et falaises de toutes dimensions).
- la recherche, notamment par la poursuite, des rapaces concernés, pour la prise de vue.
- le vol ou le survol par des engins volants de type U.L.M, deltaplane, planeur et parapente
- les activités agro-sylvo-pastorales traditionnelles continuent de s'exercer librement.

Des dérogations aux dispositions du présent arrêté pourront être accordées par le Préfet du Vaucluse, après avis du Directeur du Parc Naturel Régional du Luberon et du Directeur Régional de l'office National



Sites Natura 2000  
et arrêté préfectoral de biotope

ZSC Le Calavon et l'Encreme

ZSC Massif du Luberon

ZPS/ZICO  
et Arrêté préfectoral de biotope  
Massif du Petit Luberon



#### 4.2.8. Site d'intérêt écologique – la colonie du Guêpier d'Europe

Le Guêpier d'Europe, oiseau exotique, a choisi d'établir une colonie à la jonction des communes de Maubec et d'Oppède (à l'Est du nouveau village de Maubec). En effet, les falaises sur lesquelles les oiseaux s'installent résultent d'une ancienne extraction de sable. Par la suite, l'endroit a servi de décharge. Une fois la décharge fermée, les guêpiers ont élu domicile à cet endroit, trouvant ainsi une nouvelle vocation au lieu. Sa réhabilitation a permis de redonner un aspect naturel à celui-ci. L'enjeu est de préserver ce site d'intérêt écologique.



## 5. Espaces urbains

### 5.1. Historique de l'urbanisation et de la planification urbaine

Maubec, située sur la frange Est de la plaine de Cavaillon, en limite Ouest du massif du Luberon, ne peut être réellement considérée comme un village de plaine. Comme les villages voisins des Taillades, de Robion et d'Oppède, il s'adosse au Luberon et le vieux village s'est établi sur la crête de l'un de ses contreforts.

**1833** : A cette date, le village se composait de deux sous-ensembles : le noyau villageois, et le territoire occupé par les fermes. Le vieux village conserve sa structure « défensive ». Seule l'église est établie hors de ses limites, au carrefour de deux chemins, en proue de village. Les fermes disséminées sur le territoire communal sont peu nombreuses, si ce n'est une organisation en hameaux au voisinage du vieux village, lieu où se développera la commune un siècle plus tard.

**1900** : Pas de changement notable quant à l'évolution du vieux village : les hameaux situés au pied du vieux village ont été étoffés par les constructions de la Mairie et du groupe scolaire (environ 1880), localisant le centre administratif de la commune. On remarque la présence de quelques constructions à Coustellet, de part et d'autre de la RD900 - ex RN100, à droite de l'intersection du CD2.

Vers **1875**, la création de la voie ferrée et de la gare va conforter les potentialités de développement économique de ce hameau. A cette époque, la descente du village est amorcée.

**1960** : La physionomie du village est quasiment semblable à celle de 1900. Le hameau de Coustellet a continué à se développer autour de l'intersection des RD900 - EXRN100 et CD2 sur le territoire des villages de Maubec, Oppède, Robion et Cabrières d'Avignon. Son importance économique s'est affirmée (deux caves coopératives vinicoles, une distillerie, un important marché aux raisins de table). A partir de cette période, la fonction « habitat » de la commune va considérablement grossir.

**1983** : En vingt ans, la superficie bâtie de la commune a été multipliée par 10 environ, conséquence d'une volonté d'accueillir résidents secondaires et actifs de Cavaillon. Les constructions des cavaillonnais et résidents secondaires se construisent sur des lots de 1000 m<sup>2</sup> à 2 500m<sup>2</sup> car il n'existe aucun réseau d'assainissement. La commune se lance dans l'élaboration d'un POS qui est approuvée en 1981. Mais le document prend en compte l'habitat dispersé et le conforte. Ainsi, des zones constructibles sont créées entre la Montagnette et le Luberon. Le bas du vieux village est constructible ainsi que la partie Est des Rigons et le Cardinal.

Les zones NB s'étendent vers le Clos du Girard, le CD3, et vers le Calavon (quartier des Mourres). Le Sud du hameau de Coustellet rendu constructible, ne s'urbanise pas.

#### **La révision du POS, engagée en 1989 avait comme objectif :**

- de réaliser une économie des sols dans des zones en partie construites,
- de protéger certains secteurs de visibilité notamment sur le vieux village,
- d'améliorer la protection des milieux naturels et notamment le Calavon.

Durant la période d'étude, de nouvelles constructions se rajoutent et remplissent des secteurs peu occupés auparavant. La révision du POS fut approuvée en 1991, mais elle fut annulée l'année suivante. C'est le RNU qui s'est alors appliqué jusqu'à l'élaboration d'un nouveau POS prescrit en 1993 et approuvé en 1996.

A partir de **1990**, des quartiers peu construits ont été urbanisés notamment vers les Bouteillers, les Jardins, Bagnol, malgré le caractère du sous-sol, peu favorable à l'assainissement individuel. Il semble que la proximité du Luberon soit un facteur d'attrait pour ces installations nombreuses.

#### **L'élaboration du POS approuvée en 2001 avait pour objectif :**

- de renforcer les zones d'habitat diluées autour du cœur de village, en arrêtant en zone agricole, le développement d'un mitage à fort impact paysager et renforcer les capacités d'accueil du hameau de Coustellet,
- d'accueillir des activités,
- de mieux protéger le site du vieux village, certains paysages, le milieu naturel et agricole, et prendre en compte les risques naturels,
- de définir et programmer les équipements nécessaires aux besoins de la population actuelle et future.



## 5.2. Organisation spatiale et morphologie urbaine

### 5.2.1. Organisation générale du bâti

La commune de Maubec a connu une forte croissance démographique et urbaine : 525 habitants en 1963 et 1791 en 2007. Le développement urbain s'est principalement établi au travers d'un type de construction : les maisons individuelles, organisées en lotissement ou isolées, sur des lots d'environ 1000, 2500 à 5000m<sup>2</sup>, engendrant une consommation d'espace importante.






Peuvent être distingués sur la commune :

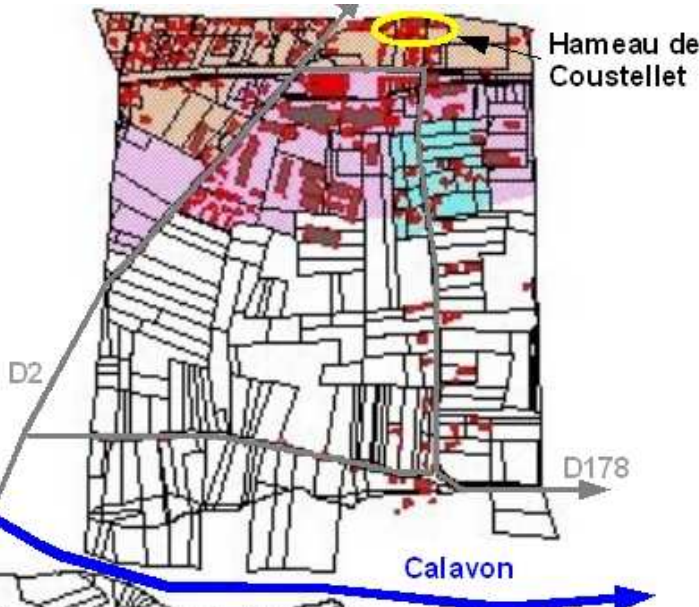
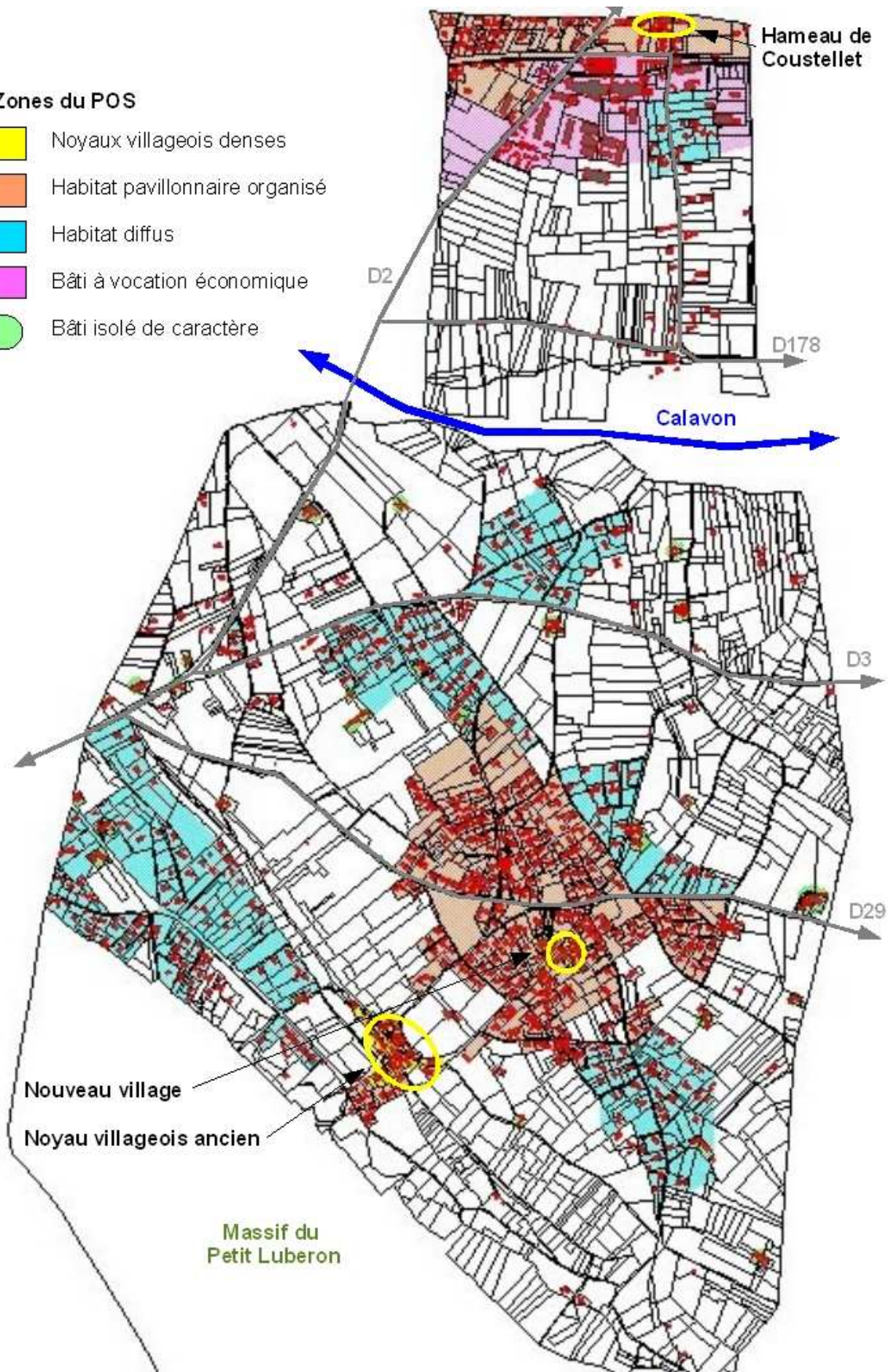
- trois principaux noyaux d'urbanisation denses : le hameau de Coustellet, le noyau villageois ancien et le nouveau centre-village ;
- des quartiers d'habitats pavillonnaires organisés principalement situés entre la D3 et la Montagnette, ainsi qu'au hameau de Coustellet ;
- des zones d'habitats diffus au Sud de la D3 et le long de la D178, et dans le vallon situé entre le Luberon et la Montagnette au sud du vieux village.
- Des constructions isolées en zone agricole, dont certaines présentent un intérêt architectural (anciennes fermes de caractère....) ;

De manière générale, la dilution de l'habitat est relativement importante sur le territoire communal.



**Zones du POS**

-  Noyaux villageois denses
-  Habitat pavillonnaire organisé
-  Habitat diffus
-  Bâti à vocation économique
-  Bâti isolé de caractère





## 5.2.2. Les noyaux villageois denses

La commune de Maubec dispose de trois noyaux d'urbanisation denses :

- un noyau villageois ancien, caractérisé par une densité et un bâti de caractère réhabilité,
- un noyau villageois récent regroupant les principaux équipements publics,
- le hameau de Coustellet ;

### Vieux village

Le vieux village est perché au centre d'une petite colline (la Montagnette) au pied du versant Nord du Luberon. Il possède un attrait indéniable, d'autant plus qu'il a été entièrement restauré, et constitue aujourd'hui un ensemble bâti et architectural homogène de caractère. Il est important pour l'image et l'identité de la commune : la préservation de ce site est un enjeu majeur.

Les projets d'aménagement et de réhabilitation du bâti ancien, devront être abordés avec beaucoup d'attention. Une étude architecturale devra commander les projets techniques et l'accent sera mis sur la sobriété architecturale. Les reconstructions devront justifier de toutes les adaptations requises pour la conservation maximale des vestiges, voûtes, pans de mur....

Les perceptions sur le vieux village depuis les piémonts Nord et Sud de la Montagnette sont importantes et présentes un intérêt paysager majeur. Il sera nécessaire de maintenir un espace libre de toute construction sur la moitié Sud du glacis afin de préserver l'espace donnant à voir le village et de limiter l'implantation de nouvelle construction sur la moitié Nord.

Enfin, le vieux village constitue aujourd'hui un ensemble bâti de caractère mais dont la taille est restreinte. L'enjeu sera, dans le PLU, de considérer les potentialités d'extensions mesurées existantes aux abords du vieux village.



### Enjeux

- Un ensemble bâti de caractère, restauré avec soin, qui présente un intérêt architectural et paysager majeur pour l'identité de la commune,
- Des cônes de vue paysagers sur le vieux village remarquables depuis les piémonts de la Montagnette,
- Un vieux village de caractère mais de taille restreinte qui présente des potentialités d'extension en continuité du bâti existant.



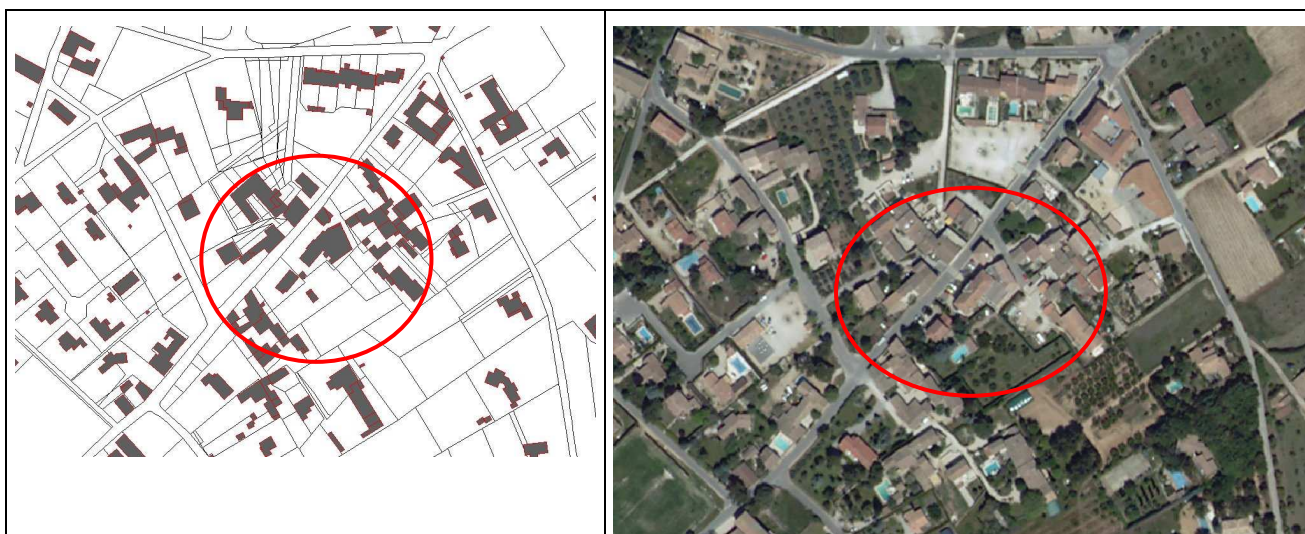


Le vieux Village

## Nouveau village

Le nouveau village, qui s'est développé en contrebas au Nord de la colline de la Montagnette, accueille la plupart des équipements publics (mairie, école, équipements sportifs et de loisirs,...). Il est constitué d'un cœur de village dense, centre administratif autour de la Mairie et de la salle polyvalente.

Ce nouveau cœur villageois manque de cohésion, le bâti est relativement hétérogène (maisons de village, pavillons....), et les limites du village avec les quartiers pavillonnaires périphériques sont floues.





## Enjeux

- Les contours du village sont peu lisibles, et sa trame urbaine assez hétérogène. L'enjeu est de permettre la densification du nouveau village et lui redonner une cohérence et une lisibilité d'ensemble.



Hétérogénéité des typologies urbaines du nouveau village

## Le hameau de Coustellet





Le hameau de Coustellet, qui initialement se constituait d'une entité en bordure de la N100-D900, s'organise désormais autour d'un vaste espace public central, la place du marché. Autour de cette place, des activités commerciales et de services se sont implantées, constituant un noyau économique.

Ce noyau récent a été aménagé avec soin (espace de jeu, plantations, espaces de stationnement...). Toutefois, cette entité tranche avec son environnement, qui ne bénéficie pas de la même qualité d'aménagement.



**Quai des entreprises**



**Place du Marché et aire de jeux pour enfants**



**Ancienne gare de Maubec**



**Espaces environnants, ne bénéficiant pas de la même qualité d'aménagement**

Trois études ont été réalisées concernant le hameau de Coustellet :

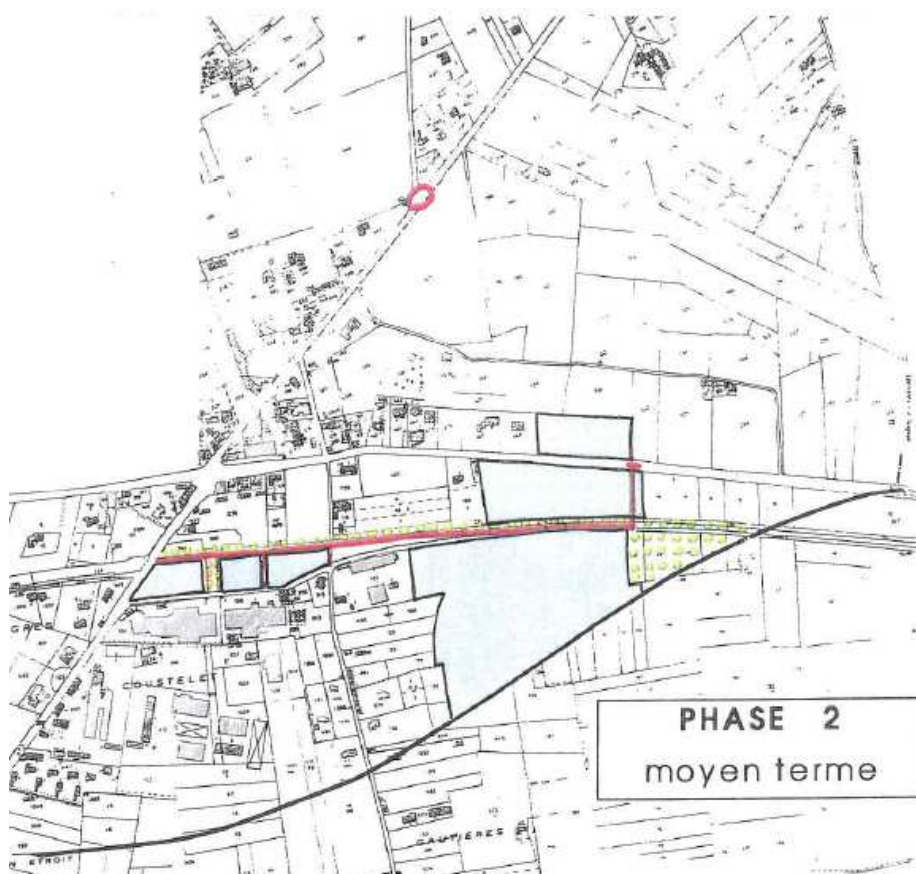
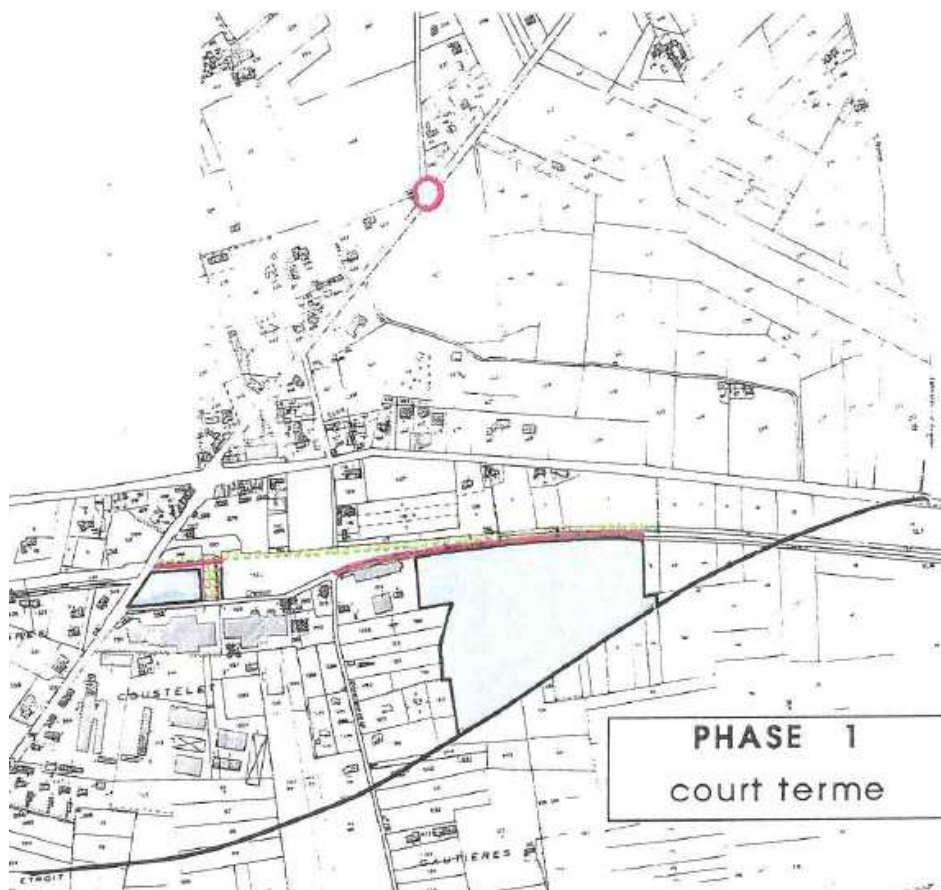
- **Etude « Schéma d'organisation des zones d'activité- communauté de commune de Coustellet » (1995) :**

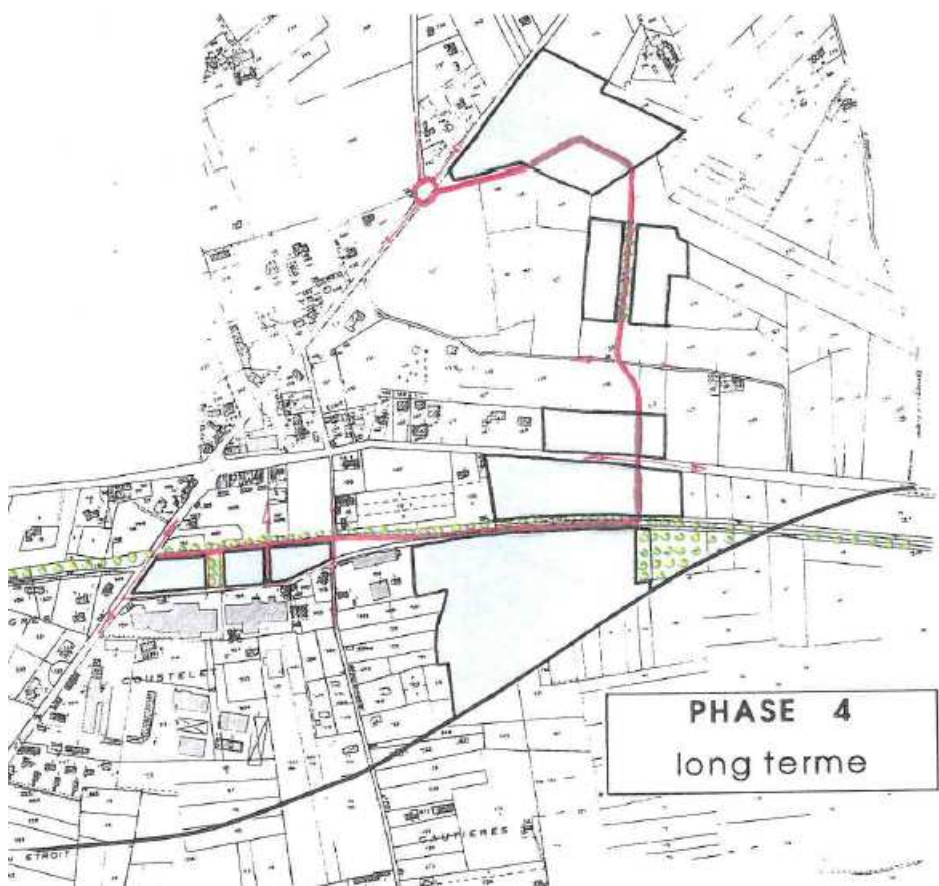
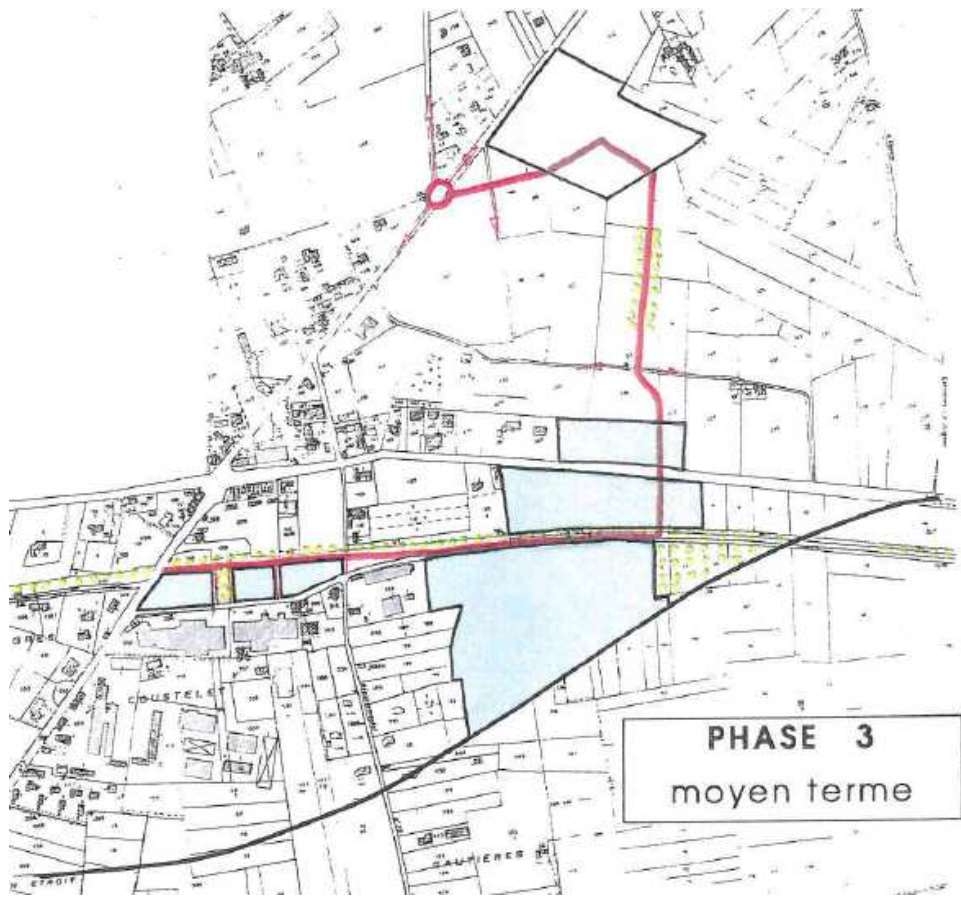
Dès 1995, la communauté de communes a souhaité engager une réflexion sur l'organisation et les potentiels de développement du hameau de Coustellet. Cette étude identifiait des zones de développement principalement situées à l'Ouest du hameau.

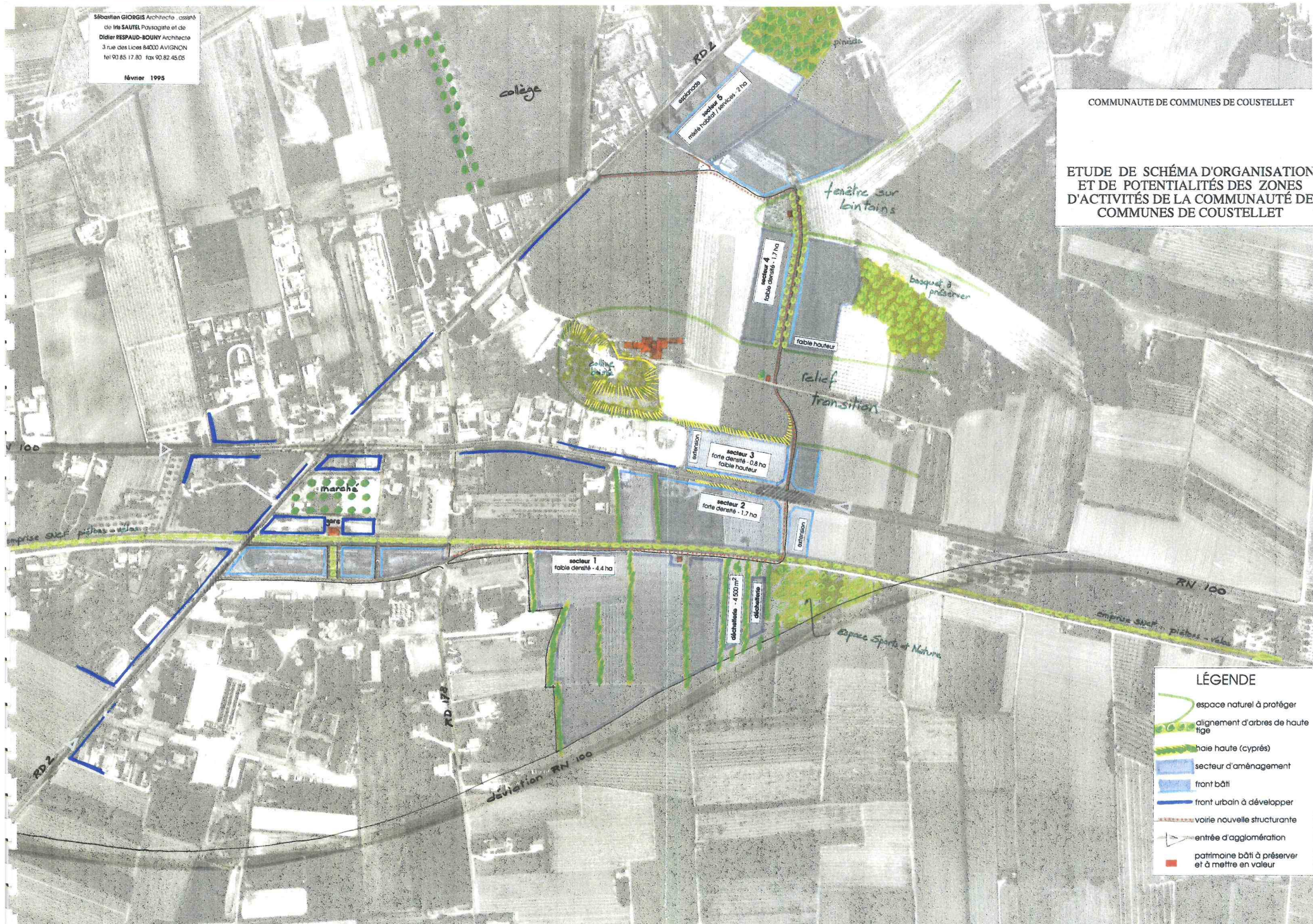
Les axes de développement identifiés dans cette étude ont été remis en cause depuis dans les études menées ultérieurement, notamment concernant les possibilités d'extensions à l'Ouest.



Extrait de l'étude « Schéma d'organisation des zones d'activité- communauté de commune de Coustellet »







Sébastien GIORGIS Architecte - assisté  
de M<sup>me</sup> SAUTEL Paysagiste et de  
Didier RESPAUD-BOUINY Architecte  
3 rue des Licés 84000 AVIGNON  
tel 90.85.17.80 fax 90.82.45.05  
février 1995

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE COUSTELLET

ETUDE DE SCHEMA D'ORGANISATION  
ET DE POTENTIALITES DES ZONES  
D'ACTIVITES DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DE COUSTELLET

LÉGENDE

- espace naturel à protéger
- alignement d'arbres de haute tige
- haie haute (cyprés)
- secteur d'aménagement
- front bâti
- front urbain à développer
- voirie nouvelle structurante
- entrée d'agglomération
- patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur



- Etude « projet d'aménagement urbain de Coustellet » (2009) :

Il s'agit d'un schéma d'aménagement paysager pour accompagner les axes de déplacement existants (D2,...) ou projetés (Déviation de la D900, Véloroute,...).

Extrait de l'étude « projet d'aménagement urbain de Coustellet » (agence Kanopé)







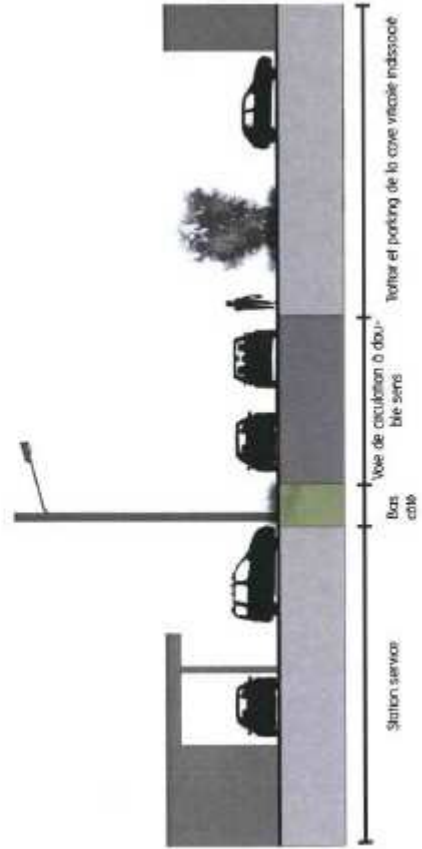
Le long de la départementale D2 au sud



Situation existante



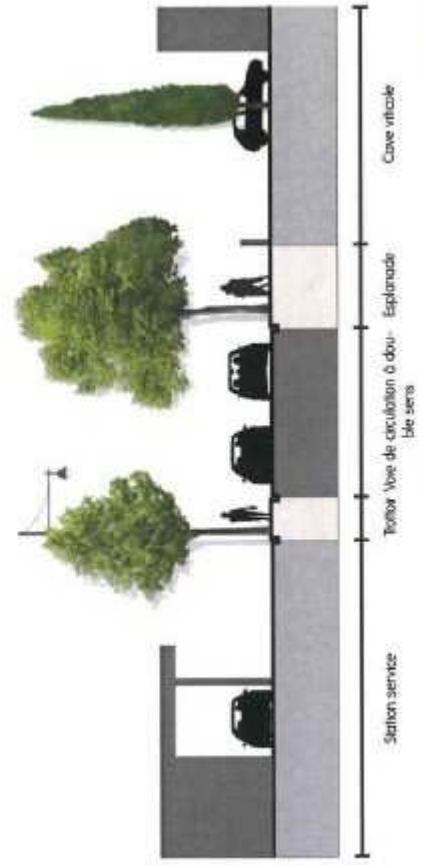
Coupe DD' existante



Situation projetée



Coupe DD' projetée



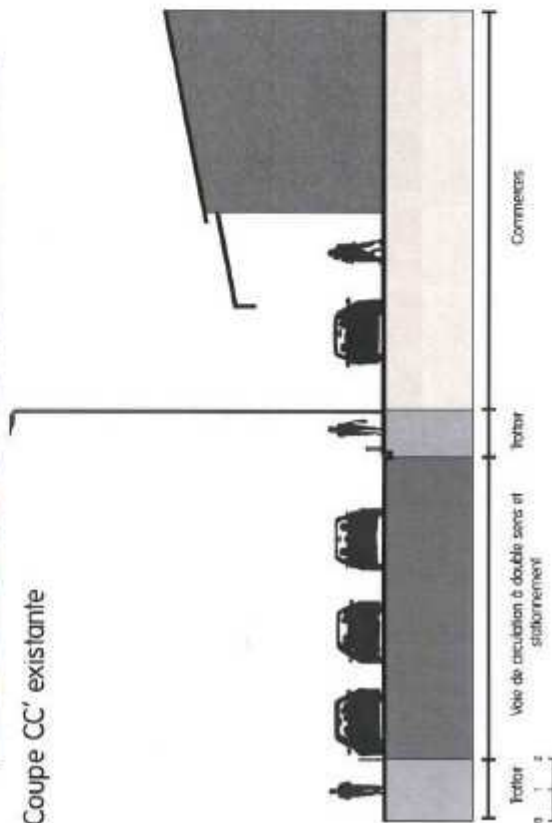


Le long de la RN 100 – Requalification en boulevard

Situation existante



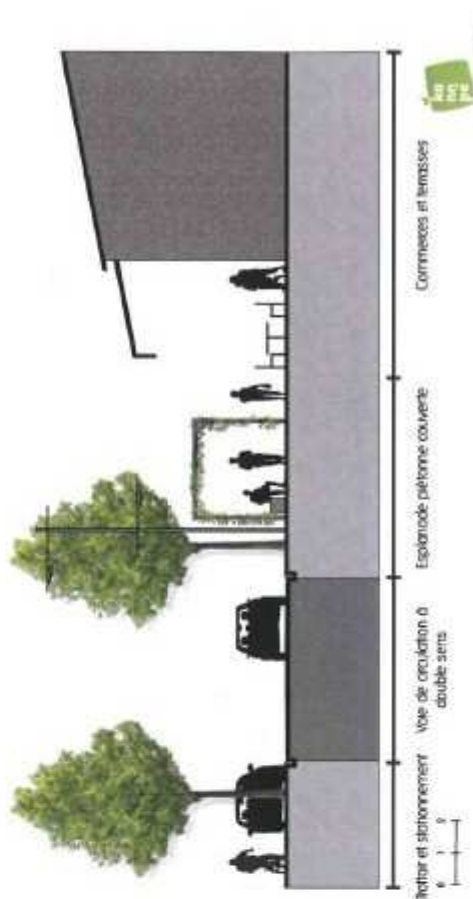
Coupe CC' existante



Situation projetée



Coupe CC' projetée





### Le long de la voie cyclable - chemin de St Jacques de Compostelle

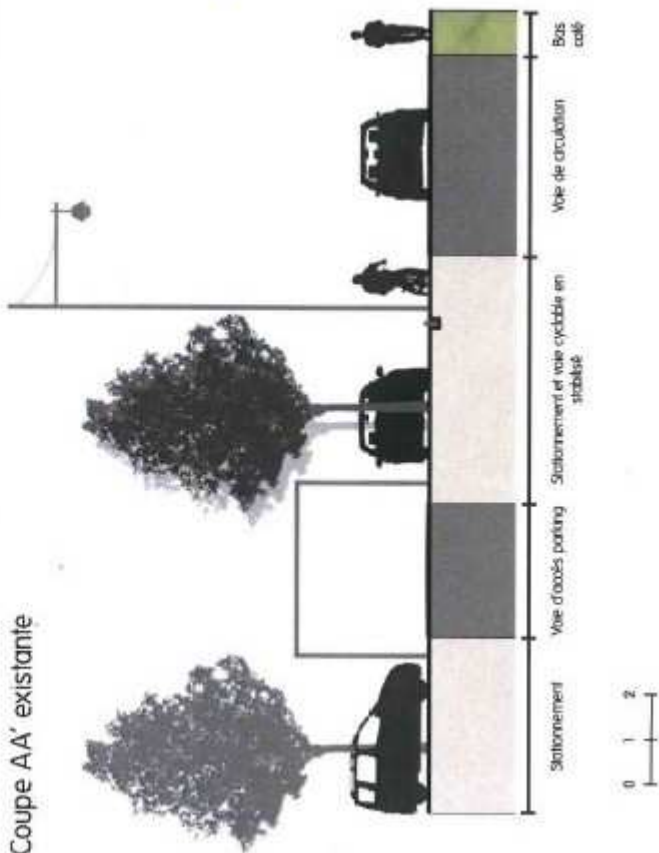
Situation existante



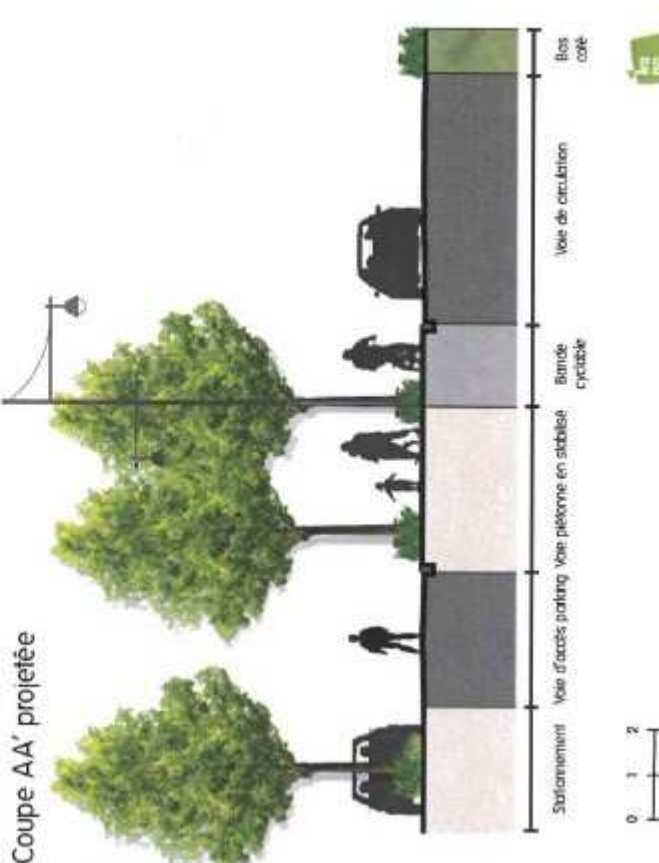
Situation projetée



Coupe AA' existante



Coupe AA' projetée





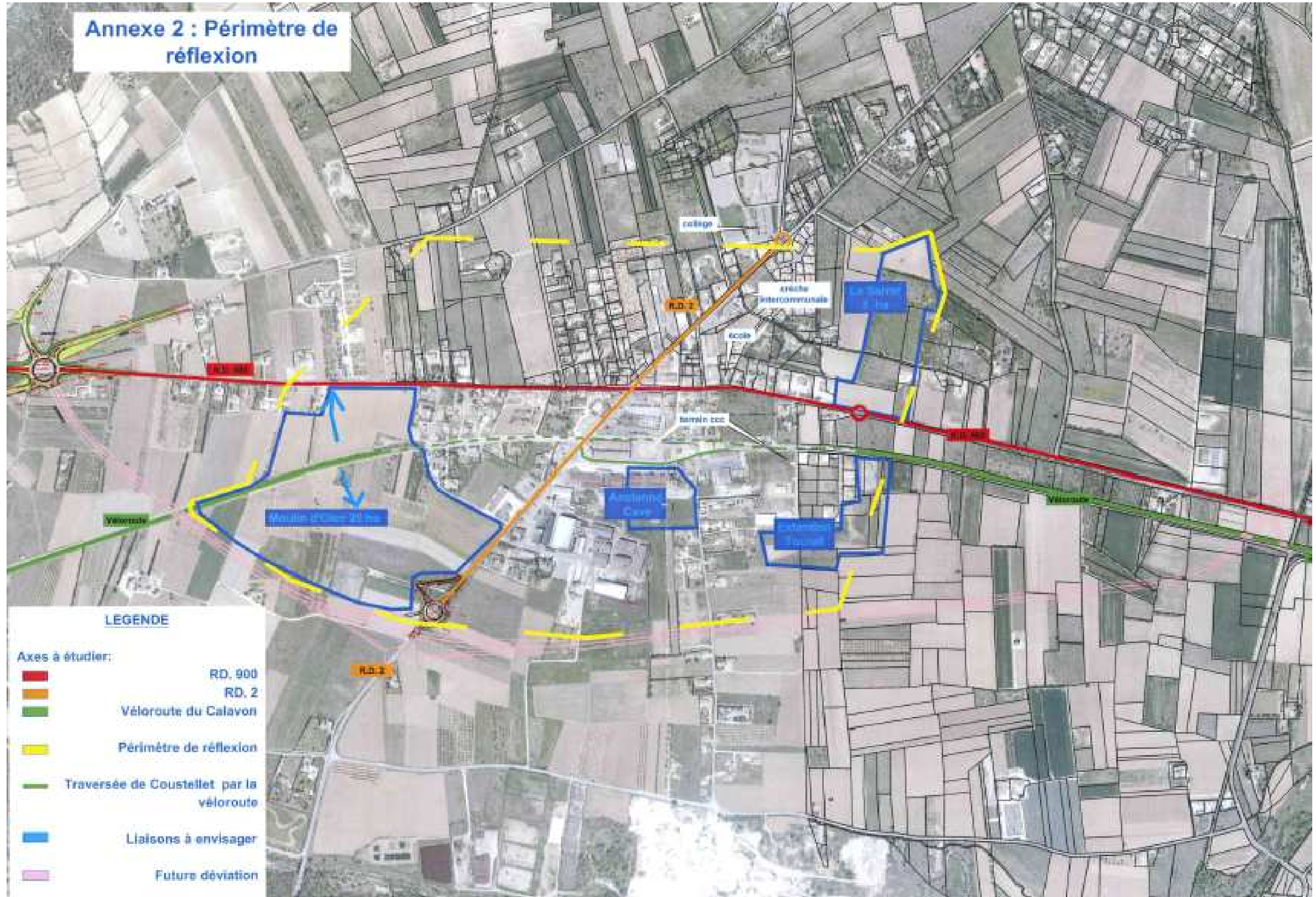
- **Etude « expertise agricole – périmètre d'étude de Coustellet » (2010) :**

(Cf. 4.1.4 )

De plus, la communauté de communes a engagé une réflexion sur un schéma de développement potentiel de Coustellet. La carte suivante projette une emprise de développement resserrée par rapport à l'étude de 1995 et identifie une partie des secteurs d'extension possibles.



## Annexe 2 : Périmètre de réflexion



## Enjeux

- Donner une cohérence d'ensemble à ce noyau économique, par une poursuite de la valorisation des espaces publics (aménagements paysagers,...)

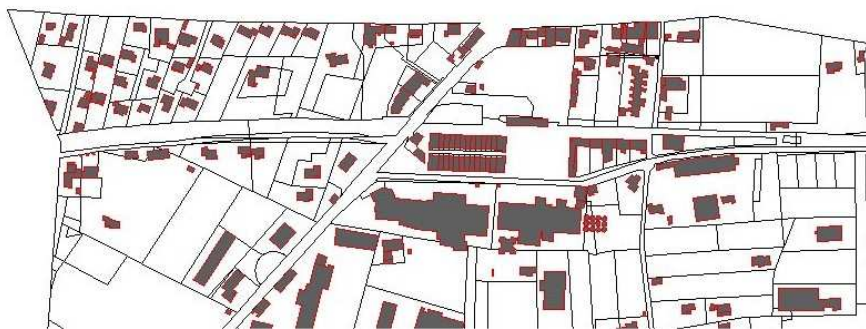
Par ailleurs, la réalisation à venir de la déviation, ainsi que l'aménagement de l'entrée de ville permettront d'améliorer l'intégration paysagère des constructions impactant visuellement de manière importante.

### 5.2.3. Les extensions pavillonnaires

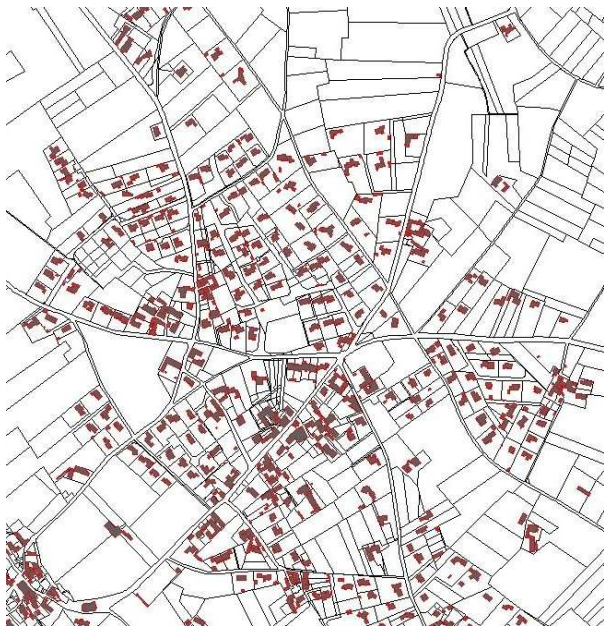
Des zones d'extension pavillonnaires se sont développées aux abords du nouveau village et du hameau de Coustellet.

La quasi-totalité des zones d'urbanisation future à court terme sont actuellement urbanisées ou en cours d'urbanisation.

#### Hameau de Coustellet



Zones pavillonnaires en périphérie du centre village



Ces extensions pavillonnaires se caractérisent par une certaine homogénéisation des typologies architecturales et par une densité moindre par rapport aux noyaux originels d'urbanisation.

Toutefois, l'urbanisation de certains secteurs sous la forme d'opérations d'ensemble a permis la production d'aménagements de qualité (espaces collectifs, espaces verts et de loisirs, trottoirs,...).



**Caractéristiques des extensions récentes : pavillons en centre de parcelle, homogénéisation du bâti et terrains clôturés**



**Espaces collectifs, de loisirs (boulodrome) et commerces de proximité au sein des extensions pavillonnaires**



**Aménagements pour les circulations piétonnes (trottoirs) et de sécurisation (ralentissement du trafic)**

### **Enjeux**

- Inciter à la densification des extensions pavillonnaires à travers les potentialités restantes au sein de celles-ci

Donner des limites claires à l'urbanisation et affirmer un confortement du village, qui concentre les équipements communaux

- programmer un développement urbain qui s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante (maillage de voies et du réseau d'espaces collectifs)



### 5.2.4. Les zones d'urbanisation diffuse

Des zones d'habitat diffuse se sont développées dans le vallon au Sud du vieux village, en périphérie du nouveau village et des quartiers pavillonnaires, et au sud du hameau de Coustellet.

Dans ces zones les constructions se sont réalisées sur de grandes parcelles ayant une taille minimale de 1500 à 4000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, ces quartiers sont en majorité en assainissement individuel.

**Le reclassement de ces zones NB du POS dans le cadre du PLU est un enjeu majeur pour la commune.**

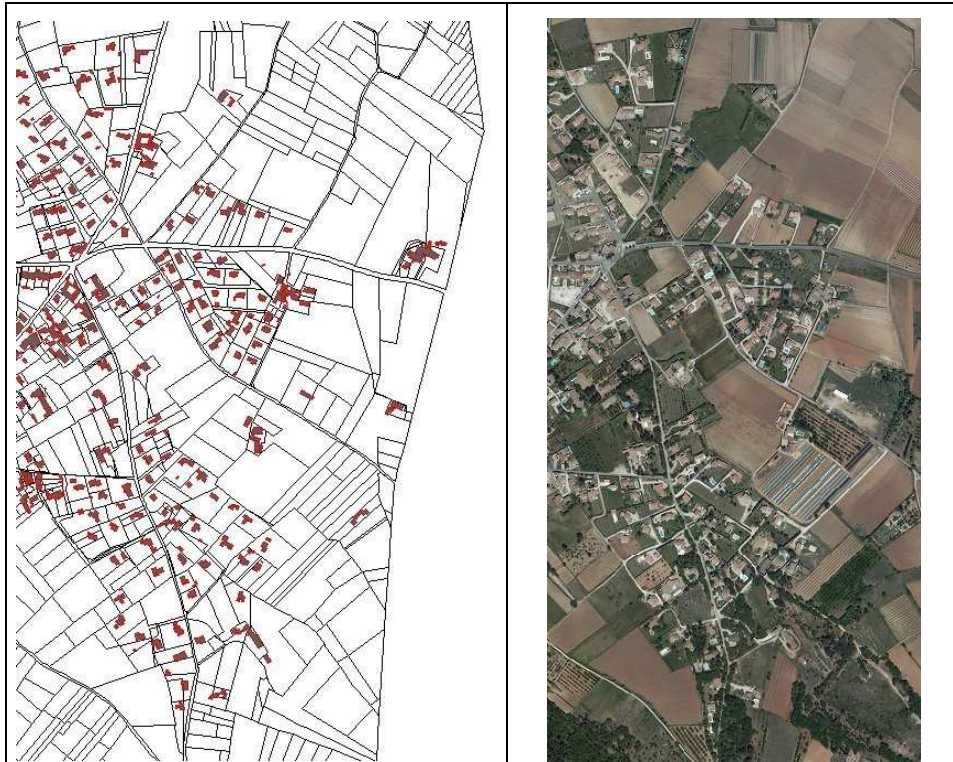
#### Zone d'habitat diffus de Coustellet



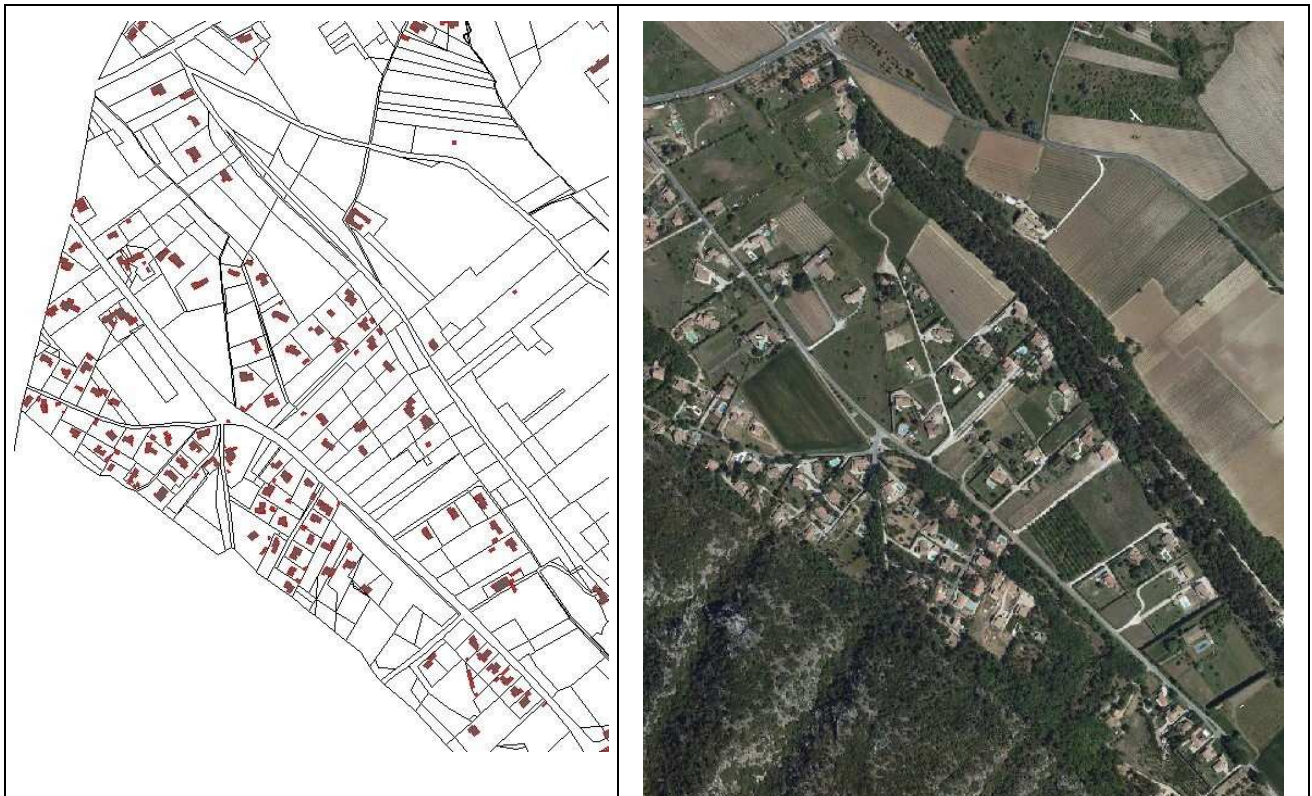
#### Habitat diffus au nord du village



Habitat diffus à l'Est du village



Habitat diffus au sud du village





Exemples d'habitats diffus – Sud du vieux village

## Enjeux

- Limiter les potentialités de nouvelles constructions dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif (enjeu d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles)

### 5.2.5. Le bâti isolé

Ce sont généralement des bâtiments (mas ou cabanons) liés à l'activité agricole. Il convient de les caractériser au mieux pour envisager leur évolution dans un contexte socio-économique tout à fait différent de celui qui existait au moment de leur édification. Il s'agit également de constructions à usage d'habitation isolées.



## 5.3. Patrimoine bâti et archéologique

### 5.3.1. Patrimoine historique

Patrimoine historique				
Dénomination	Localisation	Conservation	Date	Descriptif
Calade	Parvis de l'église paroissiale	Inconnu		A été recouverte et mise en valeur lors des travaux d'aménagement du pourtour de l'église.
Monuments commémoratifs				
« Monument aux morts »	Place de la Mairie	En état		De plan carré centré, la base du fût de l'édifice en pierre comporte, une plaque commémorative à l'honneur des victimes de la guerre de 1939-45.
« Monument du cimetière »	Cimetière	En état	XIX <sup>e</sup> siècle	Edifice centré de plan carré de 193cm de côté.
« Monument aux morts »	Cimetière	En état	XIX <sup>e</sup> siècle	L'édifice est construit selon un plan carré entièrement en pierre calcaire.

### 5.3.2. Patrimoine religieux

Patrimoine religieux				
Dénomination	Localisation	Conservation	Date	Descriptif
Croix monumentale	Rue des Aires	En état	XX <sup>e</sup> siècle	La croix de 160 cm de hauteur est élevée sur un emmarchement de pierre calcaire dur.
Croix monumentale	Entrée du Cimetière	En état	XX <sup>e</sup> siècle	La croix massive en fer forgé, de 370cm, est déposée sur une dalle calcaire
Croix monumentale	Grande Rue	Restitué	XIX	D'une hauteur totale de 500cm, la croix est élevée en pierre calcaire dur
Eglise paroissiale	Village	En état	1753	compose d'une nef rectangulaire terminée par une abside à trois pans. De chaque côté, trois chapelles logée entre les contreforts.

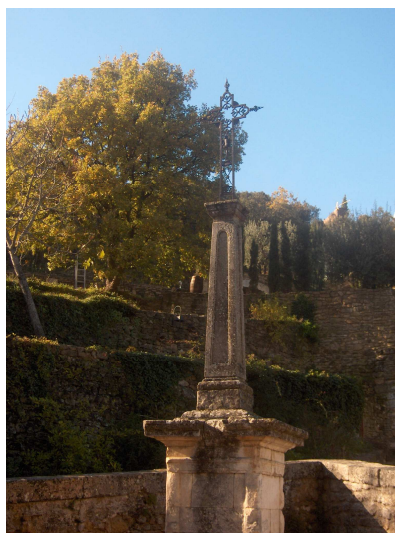
**La chapelle Saint Baudille**, située en zone agricole. Afin de permettre la valorisation de ce bâtiment qui était en ruine et recouvert de végétation, un secteur comprenant la chapelle et les parcelles situées sur le devant a été délimité dans le POS pour favoriser la restauration et la mise en valeur de ce site.



**Tour du Vieux-Village**



**Eglise de Maubec**



**Exemple de petit patrimoine local**

### 5.3.3. Patrimoine hydraulique

Patrimoine hydraulique				
Dénomination	Localisation	Conservation	Date	Descriptif
« Fontaine du cimetière »	Cimetière	En état		La fontaine est composée d'un bassin rectangulaire en béton
Fontaine	Grande Rue	Neuf	XX <sup>e</sup> siècle	Fontaine à buffet d'eau appareillée en pierre de taille.
Fontaine	Place de la mairie	Neuf		Fontaine à buffet d'eau en pierre calcaire
Lavoir	Chemin de Carraire	Mauvaise état	XIX <sup>e</sup> siècle	Il ne reste aujourd'hui qu'un bassin rectangulaire en pierre calcaire
« Puits communal »	Rue Androuno Dou Pous	En état	XIX <sup>e</sup> siècle	Bâti selon un plan circulaire en moellons équarris, dont la partie visible est constituée d'une pierre monolithe couverte par des lauzes.
« Puits communal »	Lieu Dit Les Rigons	En état	XIX <sup>e</sup> siècle	Bâti selon un plan carré et fermé sur chaque face par une grande dalle calcaire. L'ensemble est couvert par une plaque en fer forgé.
« Puits communal » "Le Puits Coudouneau"	Grande-Rue	En état	XVII <sup>e</sup> siècle	Le puits circulaire est couvert par une plaque métallique et surmonté d'une anse de puisage.
Réseau hydraulique ancien (mine)	« Bassin des Rigons »	A découvrir et aménager	Epoque gallo-romaine ?	Vestige d'un ancien réseau hydraulique

### 5.3.4. Patrimoine archéologique

4 principaux sites d'intérêt archéologiques sont recensés sur le territoire communal (Source : PAC)

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie
1	Maillet	La Montagne	Sépulture	Néolithique final
2	Propriété Guirandi	Bouteiller / L'Angle	Cimetière	Gallo-Romain
3	Le Jardin Nord		Villa	Gallo-Romain
4	Sainte-Baudille/Villa	Sainte-Baudille	Villa	République
5	Sainte-Baudille/Villa	Sainte-Baudille	Villa	Haut-Empire
6	Sainte-Baudille/Villa	Sainte-Baudille	Villa	Bas-Empire
7	Sainte-Baudille/Villa	Sainte-Baudille	Villa	Haut Moyen-Age



Localisation des sites d'intérêt archéologique – source PAC

#### 5.4. Entrées de village

Les entrées de village de Maubec véhiculent l'identité rurale et agricole de celle-ci. Elles sont de bonne qualité et épargnées par les pollutions visuelles (affichages publicitaires).



Localisation des entrées de village



**Entrée de village n°1 depuis le Sud du vieux Village**  
**Une perspective lointaine sur le vieux-village, à préserver**



**Entrée de village n°2 depuis l'Ouest du nouveau vil lage**  
**Identité rurale et agricole véhiculée**



**Entrée de village n°3 depuis le Nord-Ouest du nouve au village**  
**Vue fermée et perception des extensions récentes (pavillons)**





**Entrée de village n°4 depuis l'Est du nouveau village  
Identité rurale et agricole véhiculée**

### **Enjeux**

- **Préserver la qualité des entrées de village et principalement les perspectives remarquables possibles depuis celles-ci.**

# **III – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le diagnostic territorial a mis en exergue les besoins et enjeux du territoire de Maubec. Au regard de ces éléments, couplés aux projets et ambitions de l'équipe municipale, ont été définies les orientations de développement communales, exposées au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations ont été établies en conformité avec les dispositions énoncées par les articles **L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**.

Afin de répondre aux triples enjeux du Développement Durable, le PADD de Maubec se construit en trois orientations-cadres complémentaires :

**1 – Préservation du cadre de vie et des paysages qui font la qualité du territoire de Maubec**

**2 – Confortement et structuration des villages, dans le respect de leurs identités**

**3 – Renforcement du dynamisme économique communal**

Ainsi le PADD définit les objectifs communaux en matière d'urbanisme, d'aménagement, de préservation des paysages, des espaces et des ressources, d'habitat, d'équipements, de déplacements, de dynamisme et de développement économique, de tourisme...

## 1 – Enjeu-cadre et objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

---

A travers son projet de développement, la commune entend **concilier maîtrise du développement urbain et préservation de son environnement et de ses paysages**. Dans cet objectif, elle projette **une population** de l'ordre de **2200 habitants à l'horizon 2022**, échéance théorique visée par le PLU (soit une croissance démographique de l'ordre de +1,4%/an, plus maîtrisée que celle constatée entre 1999 et 2008 : +1,6%/an).

Par ailleurs, la commune place la **préservation de son environnement et de la qualité de son cadre de vie** au cœur de son projet de développement. Ainsi elle se fixe les **objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain** suivants :

- **préserver le potentiel agricole global de la commune, et protéger ses entités naturelles remarquables** : massif du Petit Luberon, abords du Calavon... Ainsi la municipalité fait le choix, à travers le PLU de **freiner la consommation d'espaces importante constatée entre 1994 et 2010** (près de 4,8 ha/an) **au moins de moitié** (comme le préconise le projet de SCOT) et **décide de reclasser en zone agricole ou naturelle près d'un quart du potentiel résiduel constructible du POS** (près de 10 ha).
- **reconsidérer les potentialités de développement du Plan d'Occupation des Sols (POS) et donner des limites claires à l'urbanisation** :
  - **planifier un développement de l'habitat en confortement du vieux et du nouveau village**, dans les **limites de l'enveloppe actuellement bâtie** (espaces interstitiels au sein ou en limite des villages).
  - **circonscrire l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus périphériques** : l'enjeu est de n'autoriser que l'urbanisation des « dents creuses » au sein de ses secteurs, sans extension de leur emprise sur les espaces agricoles ou naturels limitrophes,
  - **programmer un confortement du hameau de Coustellet** dans les limites fixées par le projet de déviation de la D900 au Sud de celui-ci,
  - **permettre l'implantation d'une structure hôtelière au niveau du nouveau village**, sur des terrains non valorisés par l'agriculture, en continuité de l'urbanisation existante et présentant une situation stratégique (proximité de la D2 – desserte par les bus/car sans traverser le village, connexion au cœur du village par les modes doux possible...), afin de pallier au manque de structures de gamme moyenne depuis Cavaillon (**réponse à l'enjeu affiché au PADD du SCOT de confortement / diversification de l'offre touristique**)
- **projeter**, en vue de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces, **des densités plus importantes dans les zones d'urbanisation future structurées à proximité immédiate du cœur**

**de village** (densité moyenne au moins égale à 20 logements/ha), en cohérence avec les dispositions du projet de SCOT

- **permettre une densification/structuration progressive des espaces urbains actuels les plus centraux** (première couronne du nouveau village), en cohérence avec l'objectif démographique retenu à l'horizon 2022, ainsi qu'avec l'offre en équipements et la desserte par la voirie et les réseaux de la commune.
- **encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels et des extensions urbaines stratégiques** de par leur superficie et/ou leur localisation (proximité des cœurs de villages...) et **phasage de l'ouverture à l'urbanisation**, dans un double objectif de **maîtrise de l'évolution urbaine** de la commune et d'**incitation à un développement moins consommateur d'espace**.

## 2 – Choix en matière d'aménagement de l'espace et d'environnement

---

La municipalité entend **préserver la ruralité qui caractérise le territoire de Maubec**. En ce sens, elle appuie son projet de développement sur les orientations suivantes :

- **Préservation des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques** de la commune (Calavon et sa ripisylve, massif du Petit Luberon, boisements...) pour leurs enjeux écologiques et paysagers
- **Protection du potentiel agricole global**, pour ses intérêts économiques et paysagers.
- **Planification d'un développement démographique mesuré et maîtrisé** : objectif d'atteindre une population de l'ordre de **2200 habitants à l'horizon 2022**, soit une croissance de l'ordre de +1,4%/an (alors que la croissance communal a été de l'ordre de +1,6%/an entre 1999 et 2008). Ainsi la municipalité entend **maîtriser et stabiliser le développement démographique** qu'elle a connu sur la dernière décennie
- **Préserver les caractéristiques du vieux village** et permettre une **extension limitée et encadrée de celui-ci**, dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines, pour leurs intérêts patrimoniaux et paysagers. En effet, la commune souhaite « asseoir » le noyau villageois, à travers une extension très encadrée et limitée, sous maîtrise foncière communale et de type « greffe urbaine » dans le prolongement du tissu urbain existant (densité, implantation des constructions, typologies architecturales et matériaux traditionnels...). Les enjeux de cette greffe sont multiples :
  - **Enjeu esthétique** : confortement de la présence de l'ancien village, par un développement de son emprise,
  - **Enjeu économique** : valorisation touristique, à travers par exemple l'implantation de boutiques, d'itinéraires de découverte...
  - **Enjeu fonctionnel** : amélioration de la circulation au sein du noyau ancien – qui se fait aujourd'hui à double sens à travers une unique voie étroite – par la réalisation d'un bouclage de voirie et la mise en place d'un sens unique.
- **Définition de limites claires à l'urbanisation du nouveau village** : la commune fait le choix de programmer un développement de l'habitat dans les limites de l'enveloppe actuelle de l'urbanisation. L'enjeu est de structurer et de densifier le nouveau village en profitant des potentialités foncières préexistantes au sein ou en limite de celui-ci, et de lui (re)donner des limites plus claires.
- **Organisation des zones d'habitat diffus** : l'enjeu du projet de développement de Maubec est également de cadrer la constructibilité des secteurs d'habitat diffus qui se sont développées à l'Ouest, au Nord et au Sud-Est du village. En ce sens, la commune souhaite **requalifier et redéfinir les zones NB du POS, au cas par cas**. Ainsi, selon leur situation et leurs caractéristiques, ces zones seront reclassées, en partie, en espaces agricoles, naturels, urbains, ou à urbaniser. Concernant ce dernier cas, la commune fait le choix de **phaser son développement urbain** (au regard de la desserte par la voirie et les réseaux des espaces concernés), en vue de maîtriser celui-ci.

### 3 – Choix en matière d'habitat, de mixité et d'équipements

---

La municipalité entend **accompagner le développement démographique qu'elle projette à l'horizon 2022 par un confortement de son offre en équipements, ainsi que par une diversification de son offre en logements**. Ainsi, elle base son projet de développement sur les orientations suivantes :

- **Structuration du nouveau village et un renforcement de sa centralité** : la commune souhaite redynamiser son village et ainsi lutter contre le phénomène de « village-dortoir ». En ce sens, elle projette un confortement et une diversification de l'offre en logements (augmentation de l'offre locative...), ainsi qu'une mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements).
- **Adaptation de l'offre en équipements aux populations actuelles et projetées** : afin d'accompagner le développement démographique qu'elle projette à l'horizon 2022 - de l'ordre de 2200 habitants -, la commune envisage la création ou l'extension d'équipements :
  - **au niveau du village** : extension du groupe scolaire, confortement de l'aire de sport/loisirs à travers notamment la création d'un espace culturel (théâtre de verdure par exemple), transfert des ateliers municipaux au Sud du nouveau village (secteur derrière le cimetière)...
  - **au niveau de Coustellet** : confortement de l'offre en aménagements et équipements publics au sein du cœur du hameau, dans le prolongement de l'actuel espace public central.

### 4 – Choix en matière de développement économique

---

La municipalité veut **renforcer le dynamisme économique de Maubec** au sein de son territoire et **lutter contre le phénomène de village « dortoir »**. Pour ce faire, elle appuie son projet de développement sur les orientations suivantes :

- **soutien des activités agricoles**, à travers le maintien du potentiel agricole marchand et leur possible **diversification** (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente directe...)
- **confortement et structuration du pôle économique de Coustellet, ainsi qu'une amélioration de son intégration paysagère**. Pôle économique majeur de la commune et de l'intercommunalité, le hameau de Coustellet est amené à se développer et à se structurer. Ainsi, le projet de développement communal programme l'extension de celui-ci. L'enjeu est par ailleurs d'encadrer le projet de déviation de la D900, et à travers celle-ci l'intégration paysagère du hameau de Coustellet dans son environnement (par le traitement des futurs abords de la déviation et l'amélioration de l'entrée de ville Sud notamment).
- **renforcement et structuration de la centralité commerciale de l'ancien et du nouveau villages de Maubec**. Les commerces sont aujourd'hui dispersés à l'échelle du nouveau village. La commune souhaite, à travers la réalisation d'une opération mixte sur le secteur « Croix-Blanche » (logements, commerces et locaux d'activités), constituer un véritable pôle commercial, bénéficiant d'une visibilité suffisante, car situé en bordure d'un axe principal de desserte du village, et proposant des locaux adaptés à l'implantation et au développement de certains commerces. De plus, dans le cadre de l'extension du vieux village, la commune souhaite également permettre l'implantation d'un commerce.
- **développement de l'offre en hébergement touristique**. Dans un objectif de valorisation touristique de la commune, celle-ci souhaite permettre le maintien et le développement des structures d'hébergement touristique existantes (camping), ainsi que l'implantation d'une nouvelle structure hôtelière sur son territoire. Le secteur retenu est situé au Nord-Ouest du nouveau village, sur des espaces non valorisés par l'agriculture, à proximité de la D2 (permettant une desserte par un bus/car sans traverser le cœur de village), bénéficiant d'un cadre paysager de qualité et pouvant être connecté aux cœurs des villages par les modes doux.

## 5 – Choix en matière de cadre de vie, de paysage, de patrimoine

---

La municipalité entend **assurer une préservation de la qualité du cadre de vie qui caractérise le territoire de Maubec**. En ce sens, elle appuie son projet de développement sur les orientations suivantes :

- **préservation des perspectives remarquables sur le vieux village** (maintien du caractère inconstructible des espaces permettant ces points de vue remarquables)
- **maintien et valorisation des éléments patrimoniaux et/ou d'intérêt paysager de la commune** : identification des éléments bâtis et/ou paysagers à préserver et possible réhabilitation des bâtiments d'intérêt architectural/patrimonial au sein des espaces agricoles
- **traitement urbain et paysager de qualité des entrées de ville/village**, et notamment de l'entrée Ouest du nouveau village (D29) et l'entrée Sud-Est de Coustellet (D2), en lien avec la réalisation de la déviation de la D900
- **réalisation d'un maillage d'espaces collectifs à l'échelle de la zone urbanisée de la commune, tant au niveau du vieux village, que du nouveau village ou que Coustellet**
- **Amélioration des circulations et un confortement de l'offre en stationnement** : la commune programme l'aménagement de carrefours problématiques, ainsi qu'une amélioration des circulations au sein du village, à travers la réalisation d'un bouclage viaire au niveau du vieux village, la sécurisation de certains accès (chemins du Pastre, de l'Ara...) et la création ou l'aménagement de liaisons transversales/interquartiers routières et/ou piétonnes. De plus, la commune projette un confortement de l'offre en stationnement, au niveau du village et de Coustellet.

## 6 – Choix en matière de risques

---

La municipalité entend **garantir une sécurité des personnes et des biens**. Ainsi, les **différents risques inhérents au territoire de Maubec** sont pris en compte dans les **choix de développement de la commune**, comme cela a été le cas dans le Plan Communal de Sauvegarde de 2006 :

- le **risque inondation** lié au Calavon (débordement), ainsi que l'aléa ruissellement des eaux / remontée de nappe phréatique identifié dans certains secteurs – carte hydrogéomorphologique établie dans le cadre de l'élaboration en cours du PPRI du Calavon-Coulon et zone d'aléa identifiées au POS. De plus, la commune entend prendre les dispositions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales (conservation de bassin de décharge, aménagements pluviaux...)
- le **risque feu de forêt** – carte d'aléa départementale transmise dans le cadre du Porter A Connaissance (PAC)

# **IV – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**

## 1 – Préambule – Prise en compte des documents supra communaux

Les éléments/documents suivants sont indissociables de l'élaboration du PLU et ont, à ce titre, été pris en compte lors de celle-ci :

- **SCOT du bassin de vie de Cavailon – Coustellet – l'Isle-sur-la-Sorgue** : le SCOT est en cours d'élaboration. Néanmoins, le PLU de Maubec s'attache à intégrer et respecter les orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du SCOT. Le PADD du SCOT, débattu en octobre 2011, s'organise autour de 5 axes, déclinés en objectifs, dont certains trouvent une traduction plus particulière à l'échelle de la commune de Maubec :

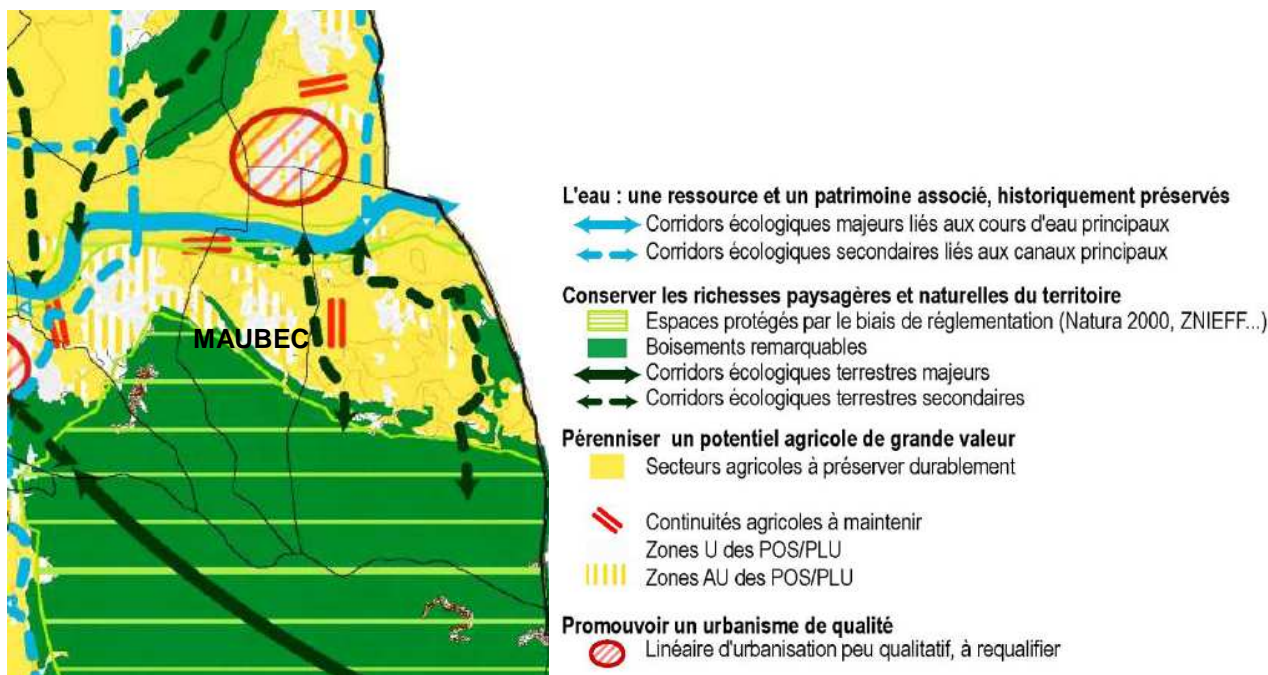
### Axe I : Un territoire à haute valeur paysagère, patrimoniale et environnementale, facteurs d'attractivité territoriale

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec	Disposition du PLU de Maubec
Objectif 1 : Préserver les éléments de structuration du territoire	<p>L'eau : préserver le Calavon- Coulon comme corridor écologique majeur lié aux cours d'eau</p> <p>Corridors écologiques : préserver les massifs et boisements du Sud de la commune (massif du Petit Luberon) et l'espace protégé du Calavon</p> <p>Potentiel agricole : maintenir les continuités agricoles situées en limites communales Est et Ouest</p> <p>Linéaire d'urbanisation à requalifier : zone du Coustellet</p>	<p>Préservation des entités naturelles et des continuités écologiques de la commune par leur maintien en zone Agricole (A) ou Naturelle (N)</p> <p>Préservation des continuités agricoles identifiées entre la commune de Maubec et celles de Robion / Oppède : maintien du classement en zone A des corridors agricoles en limites Est et Ouest de la commune, ainsi qu'en bordure du Calavon, par ailleurs en grande partie inondables (entraînant une préservation de fait). La préservation stricte des continuités agricoles préconisée par le SCOT concernera davantage les communes de Robion et d'Oppède sur lesquelles ces continuités quasi non bâties sont identifiées</p> <p>Redéfinition de l'encadrement réglementaire des espaces bâti de Coustellet au regard de l'existant et des ambitions de renouvellement / développement de la municipalité</p>



Objectif 2 : Lutter contre les effets du changement climatique	/	/
Objectif 3 : Protéger les populations face aux risques	PPRI du Calavon en cours d'élaboration – dans l'attente, se conformer aux prescriptions de l'étude hydrogéomorphologique	Intégration de l'aléa inondation dans les choix de développement et dans les pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement)

**Extrait de la carte de synthèse des éléments de structuration du territoire à préserver**



**Axe II : Des dynamiques d'accueil au service d'un développement territorial cohérent**

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec	Disposition du PLU de Maubec
Objectif 1 : Affirmer l'armature polarisée pour une optimisation fonctionnelle du territoire	Coustellet : une polarité de proximité à conforter	Développement urbain à vocation économique programmée au Sud de Coustellet et dans la limite de la future déviation de la D900 Encadrement réglementaire redéfinis au niveau de Coustellet au regard des activités économiques existantes et de la vocation des différents secteurs constituant Coustellet

<p>Objectif 2 : Donner corps à l'armature territoriale urbaine et villageoise par une croissance démographique adaptée</p>	<p>Objectif général : croissance moyenne de l'ordre de 0.9% / an à l'échelle du SCOT (+ 12100 habitants à horizon 2025)</p> <p>Objectif de l'entité de Coustellet : taux de croissance moyen de 1.2% / an pour accompagner le développement de cette polarité (+ 2150 habs, soit 18% de la population accueillie).</p> <p>N.B. : ce taux de croissance <b>n'est pas réparti de manière uniforme entre les différentes communes concernées par l'entité de Coustellet.</b></p>	<p>Planification d'un développement démographique maîtrisé de l'ordre de +1,4%/an à l'horizon 2022 (pour 1,6%/an entre 1999 et 2008), soit près de 390 habitants de plus qu'en 2008</p>
<p>Objectif 3 : Proposer une offre en logement adaptée aux besoins de toutes les populations</p>	<p>/</p>	<p>Planification d'une opération à vocation mixte au niveau du nouveau village (zone 1AUa) dans laquelle un pourcentage minimum de 15% de logements sociaux est imposé</p>
<p>Objectif 4 : Limiter la consommation foncière par un développement urbain maîtrisé et de nouvelles formes urbaines et villageoises</p>	<p>Equilibrer la densité entre le centre bourg et le pôle de Coustellet</p>	<p>Diversification des formes urbaines et typologies d'habitat incité par la redéfinition du règlement des zones urbaines les plus centrales (zone Ub notamment)</p> <p>Programmation d'un développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles/naturels</p> <p>Définition d'un développement équilibré et complémentaire à l'échelle du territoire communal (vocation mixte au niveau du cœur de Coustellet et du nouveau village, vocation principale d'habitat en périphérie du village et vocation économique en périphérie de Coustellet)</p>

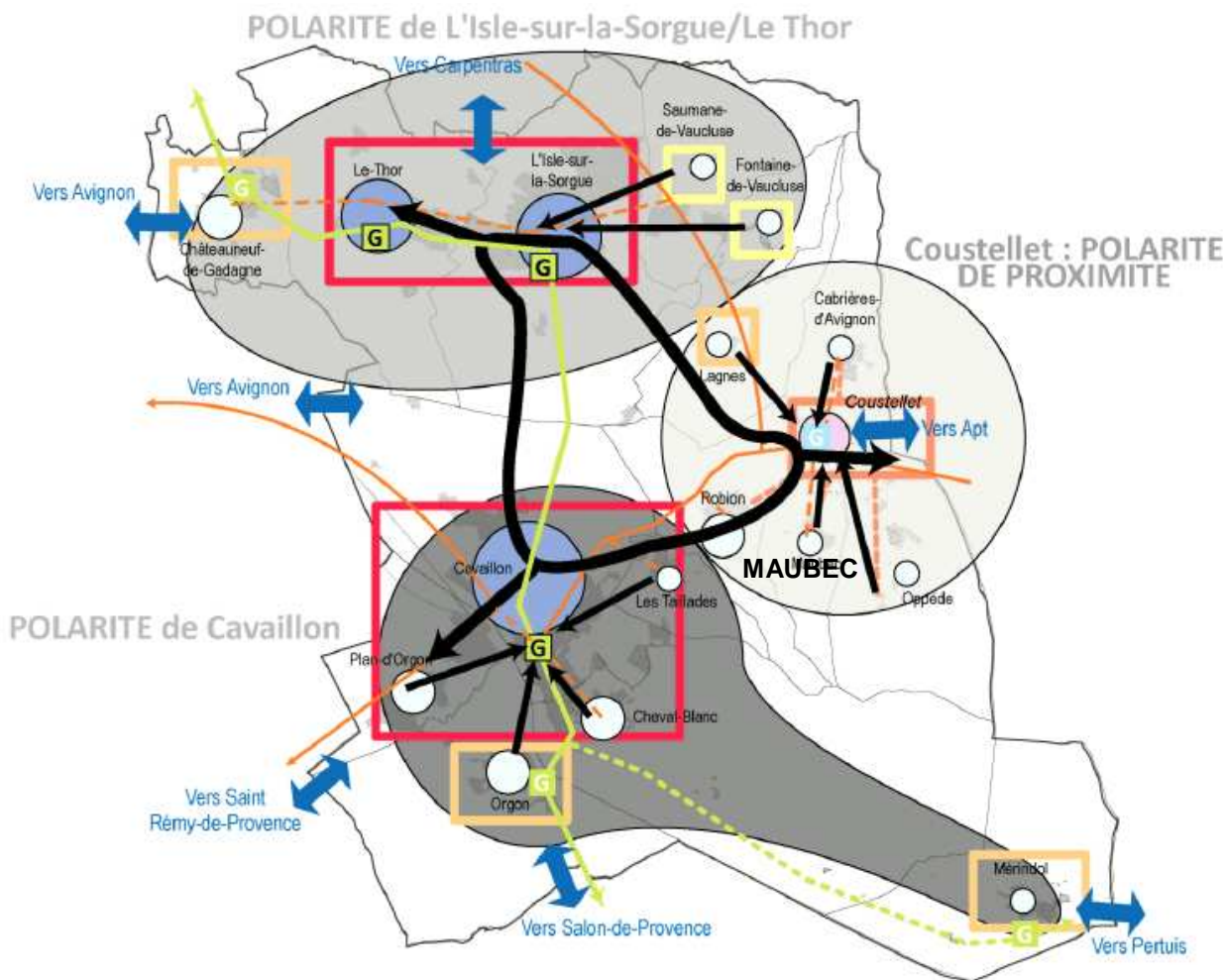
### Axe III : Mettre en mouvement le territoire

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec	Disposition du PLU de Maubec
Objectif 1 : Promouvoir les modes de déplacement alternatifs à l'automobile pour une organisation tripolaire fonctionnelle	Création d'une boucle de TC reliant la polarité de Coustellet aux gares SNCF de l'Isle sur la Sorgue et de Cavaillon	Développement d'un réseau de déplacement par les modes doux à l'échelle de Coustellet et au niveau du nouveau village de Maubec (Orientations d' Aménagement et de Programmation, Emplacements Réservés...)
Objectif 2 : Aboutir les projets d'amélioration de la circulation	Projet de déviation de la D 900	Inscription du projet de déviation de la D900 au PLU
Objectif 3 : Promouvoir les Technologies de l'Information et de la Communication pour une mobilité améliorée	/	Planification d'un développement urbain en cohérence avec la desserte par les réseaux

### Axe IV : Construire un territoire du travail cohérent et dynamique

Objectifs	Traduction particulière sur Maubec	Disposition du PLU de Maubec
Objectif 1 : Rationaliser l'offre commerciale et renforcer le commerce de proximité	Coustellet identifié comme pôle relais à renforcer	Confortement de la vocation mixte du hameau de Coustellet (redéfinition du cadre réglementaire au sein du PLU)
Objectif 2 : Proposer une nouvelle ambition de positionnement économique	Coustellet identifié comme pôle secondaire	
Objectif 3 : Développer une économie de secteur stratégique autour de trois pôles	Développer la capacité d'accueil de Coustellet	Programmation d'une extension au Sud de Coustellet, dans la limite de la future déviation de la D900
Objectif 4 : L'agriculture et le tourisme : des secteurs d'activités essentiels au territoire	/	Maintien du potentiel agricole global de la commune, limitation de l'étalement urbain et possible diversification adaptée des exploitations agricoles dans le cadre de leur activité (agritourisme...)

**Axe V : En conclusion : Un territoire polarisé au service d'un développement maîtrisé et durable**



**Une organisation polarisée aux fonctions spécifiques**

- Pôles majeurs de Cavillon et du bi-pôle L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle de proximité à conforter
- Pôles locaux

**Une stratégie économique polarisée**

- Deux pôles majeurs de développement économique
- Un pôle secondaire à développer de manière maîtrisée
- Des pôles de proximité au développement mesuré
- Des pôles ruraux au développement limité à inexistant

**Une stratégie de valorisation des gares**

- G Pour répondre aux besoins de la tertiarisation de l'économie  
Pour mettre en oeuvre le concept de multimodalité

**Une politique de déplacements durable**

- Par une optimisation du réseau ferré
- - - Par une ouverture du réseau ferré
- ⊙ Par la liaison des trois polarités en transports en commun
- Par une politique de rabattement vers les pôles multimodaux
- ↔ Par des connexions efficaces avec les territoires voisins
- - - Par le développement d'axes adaptés aux mobilités douces

- **PPRI du Calavon-Coulon et de ses principaux affluents** : le PPRI est en cours d'élaboration. Le PLU intègre au sein de son plan de zonage la carte hydrogéomorphologique établie dans le cadre de cette procédure d'élaboration (délimitation des lits mineur/moyen/majeur/majeur exceptionnel – niveau d'aléa associé) et le règlement du PLU intègre les dispositions réglementaires associées (transmises au sein du Porter A Connaissance de l'Etat). Ainsi :
  - un **principe d'inconstructibilité stricte** est maintenu au sein des **zones présentant l'aléa inondation le plus fort** (secteurs indicés « i1 » au plan de zonage – correspondant au lit mineur/moyen du Calavon).
  - la **constructibilité est fortement limitée** au sein des **zones présentant un aléa moindre** (secteurs indicés « i2 » au plan de zonage – correspondant au lit majeur/majeur exceptionnel du Calavon) : seules sont autorisées les **constructions et installations nécessaires aux services publics et celles liées à une activité agricoles** (uniquement en zone A, et hors habitat/bâtiment d'élevage), ainsi que l'extension/surélévation/changement de destination des constructions existantes (sous conditions, différentes selon les zones U, AU, A et N).

Par ailleurs, une première **modélisation de l'aléa inondation au niveau de Coustellet** a été réalisée en **novembre 2012**. La délimitation et la qualification de l'aléa sur ce secteur restent à préciser dans le cadre du PPRI, toutefois, le projet de PLU prend en compte cette connaissance du risque et inscrit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement des zones d'urbanisation future certaines prescriptions spécifiques : préservation des axes d'écoulements des eaux et de bassins de rétentions existants, nécessaire prise en compte de la connaissance la plus actualisée du risque lors de l'urbanisation des secteurs considérés.

- **Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Calavon-Coulon** : le PLU respecte les objectifs fixés par le SDAGE approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 2008 pour les 6 années à venir et par le SAGE approuvé le 10 avril 2001. En effet, les dispositions du PLU vise :
  - à **préserver les milieux aquatiques** : le Calavon et ses abords sont maintenus en zone inconstructibles Naturelles (N) ou Agricoles (A) au PLU. De plus les boisements constituant sa ripisylve sont inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) au plan de zonage du PLU.
  - à **lutter contre les pollutions menaçant les milieux aquatiques** : le projet de développement communal est établi en cohérence avec la desserte actuelle/projetée par l'assainissement collectif, ainsi qu'avec l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC – pour les secteurs existants non desservis par le réseau public d'assainissement).
  - à **protéger la ressource en eau** : le territoire communal n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP).
  - à **planifier un développement en cohérence avec la ressource en eau** : le développement programmé par la commune au sein du PLU est établi en cohérence avec la ressource en eau potable et avec la desserte actuelle/projetée pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) de celle-ci.
  - à **prendre en compte le risque inondation lié** (*Cf. paragraphe précédent relatif au PPRI Calavon-Coulon*)
- **Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon « Objectif 2021 »** : le PLU intègre les dispositions de la charte du PNR du Luberon, ainsi que les enjeux identifiés sur le territoire de Maubec par le Plan de la Charte. En effet :
  - les **espaces naturels d'intérêt écologique** (Secteurs de Valeur Biologique Majeure, Milieux Naturels Exceptionnels et Zones de Nature et de Silence) – le massif du Petit Luberon, ainsi que le Calavon et ses abords – sont **maintenus en zones non constructibles Naturelles (N)** ou Agricoles (A) et font l'objet de dispositifs de protections spécifiques (Espaces Boisés Classés pour les ripisylves des principaux cours d'eau...). De plus, le massif du Petit Luberon a été identifié au sein du PLU au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
  - les **espaces d'intérêt agricole** (terroirs agricoles irrigués en bordure du Calavon et autour du nouveau village de Maubec, ainsi que les terroirs agricoles de « montagne sèche » correspondant à la partie Est de la Montagnette) **sont préservés au maximum dans le cadre du PLU. L'emprise des zones Agricoles (A/Ap) a été augmentée de manière significative**

par rapport à l'ancien POS. De plus, le **développement urbain programmé dans le cadre du PLU est établi au sein et en confortement des entités urbaines actuelles** (vieux et nouveau villages, hameaux de Coustellet), dans un **objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain**.

- le **classement réglementaire des espaces urbains actuels, et de l'environnement agricole/naturel qui les met en valeur**, vise à la fois la **préservation des entités d'intérêt patrimonial** (zones Ua/Ua1 pour les cœurs du vieux et du nouveau village), ainsi que **l'incitation au renouvellement urbain et à la densification des espaces les plus centraux** (zones Ua/Ub).
- la **perception remarquable du cœur du vieux village de Maubec** (identifié comme un point d'appel visuel majeur au sein du plan de la charte du PNR) **est préservée** via le maintien du **classement en zone Ap** (agricole d'intérêt paysager : strictement inconstructible) **des espaces non bâtis et cultivés permettant ces points de vue**, ainsi que par les **dispositions réglementaires spécifiques édictées dans les zones Uc/Ud du nouveau village** (bande d'implantation des constructions dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager afin de préserver les perspectives remarquables existantes sur le vieux village)
- une **amélioration de la qualité paysagère du point de vue panoramique identifié en entrée Sud-Ouest de Coustellet**, via un encadrement de l'urbanisation de la zone Ux2 définie au PLU : objectif d'aménagement d'une nouvelle entrée/vitrine qualitative du hameau, en lien avec le projet de déviation de la D900 (zonage et règlement spécifique au sein du PLU et définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- **prise en compte des secteurs de requalification paysagères aux abords des principales voies de circulation** (D2 et D900) : reculs minimum imposés aux constructions par rapport à ces voies en zones (hors zones U centrales) et règle d'implantation spécifiques dans les espaces centraux (zones Ub1h au niveau du cœur de Coustellet par exemple).

## 2 – Modifications apportées aux pièces réglementaires du document d'urbanisme communal

---

La démonstration suivante a pour objectif d'exposer et de justifier les évolutions du zonage et du règlement opérées sur l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en cohérence avec les orientations retenues par l'équipe municipale dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 2.1 – Modifications apportées au zonage

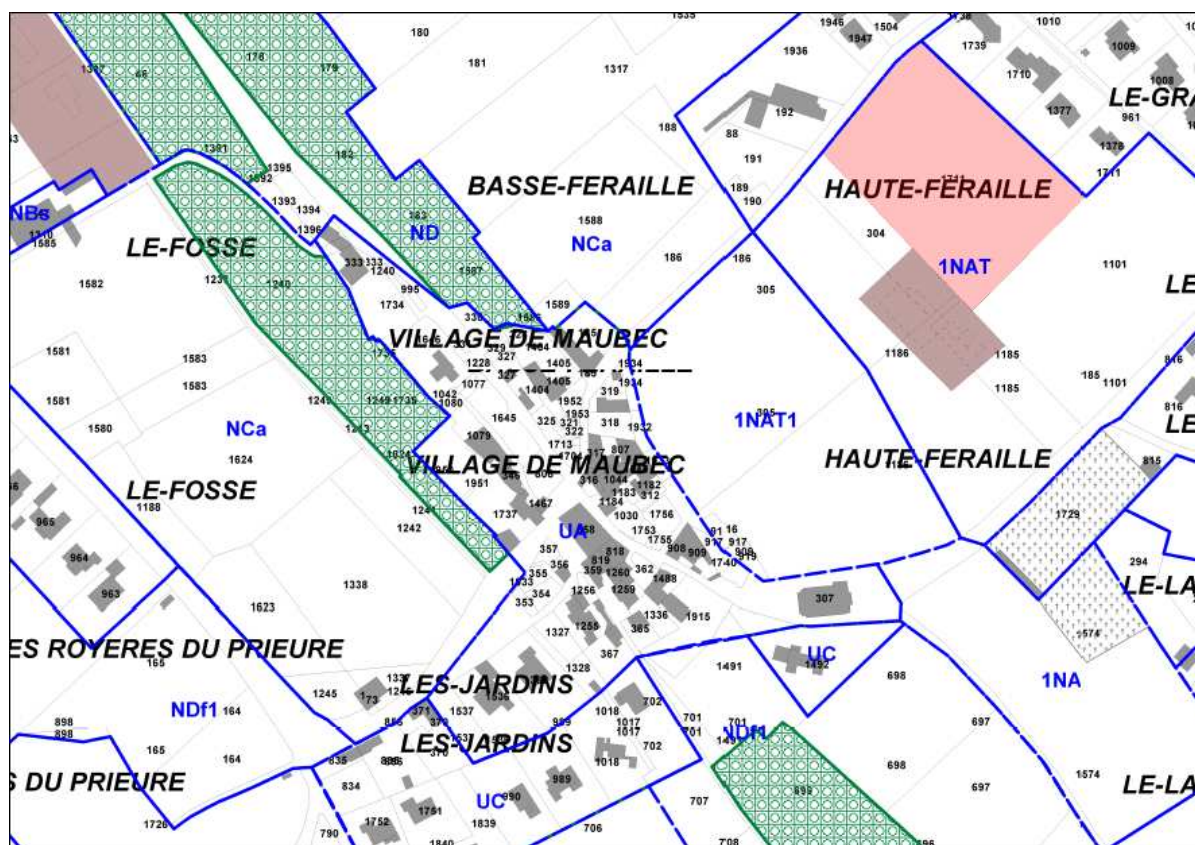
Pour plus de clareté, ces évolutions seront présentées par secteur de la commune, pour ensuite conclure sur un point général relatif notamment à la consommation d'espaces, à la croissance démographique induite par le projet de PLU et à la capacité des équipements publics à accompagner cette croissance.

### 2.1.1 – Le vieux village de Maubec

Vieux village de Maubec – Extrait Photographie aérienne / cadastre – Source : Géoportail



Vieux village de Maubec – Plan de zonage du POS





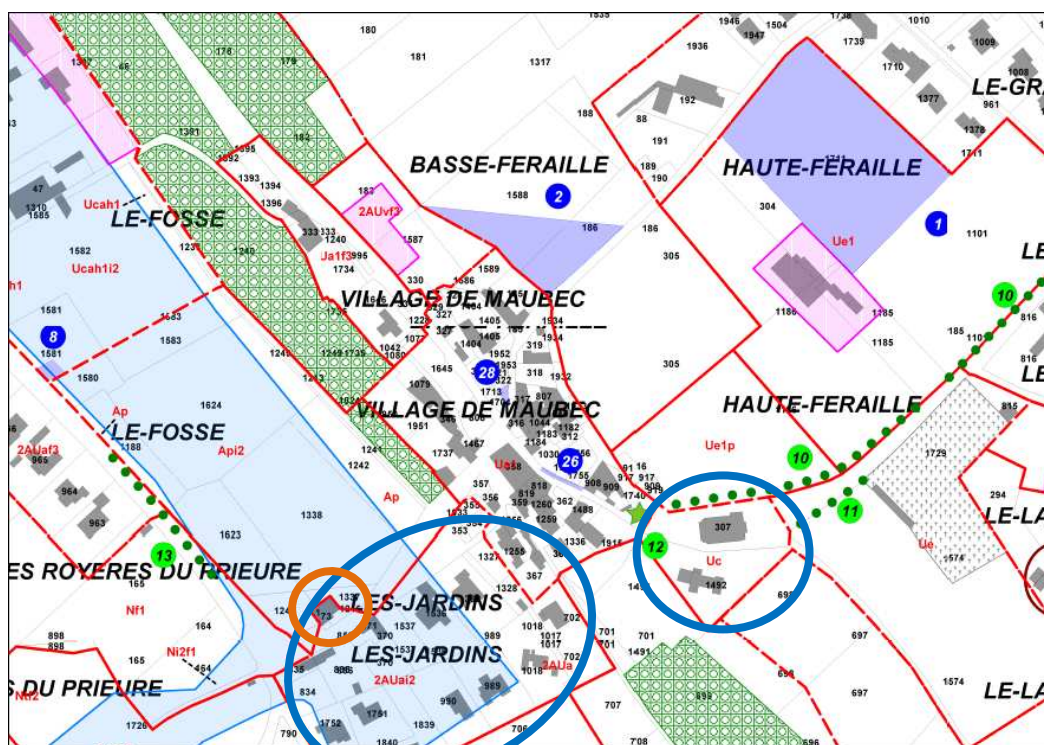


**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zone UA	2,5 ha	Zone Ua1/Ua1f3	2 ha
		Zone UA du POS reclassé en zone N	0,05 ha Préservation de l'espace naturel de la Montagnette
		Zone UA du POS reclassé en zone Uc/2AUa	0,6 ha Typologie urbaine distincte de celle du cœur du vieux village (tissus de type pavillonnaire)
		Zone ND du POS reclassée en zone Ua1	0,12 ha Espaces non boisés correspondant à des espaces non naturels et aménagés (voirie, jardins...)
		Zone NC du POS reclassée en zone Ua1	0,03 ha Espaces non agricoles correspondant à des espaces aménagés (jardins...)

- **reclassement des tissus bâtis encadrant le cœur du vieux village et présentant une typologie urbaine différenciée (pavillonnaire) en zone Uc/2AUa** (partie de l'ancienne zone UA et zones UC du POS). Par ailleurs est rattaché à la zone 2AUa une construction non agricole limitrophe et classée en zone NCa au POS. Le raccordement à l'assainissement collectif de la zone 2AUa prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal. A ce titre, l'urbanisation nouvelle dans cette zone est conditionnée à ce raccordement à l'assainissement. Toutefois, des extensions mesurées des constructions existantes sont admises dans l'attente de ce raccordement.

**Extrait du zonage du PLU – Vieux village de Maubec**



**Classement en Uc des extensions urbaines présentant une typologie différenciée du cœur de village (tissus pavillonnaires, édifice religieux isolé...)**

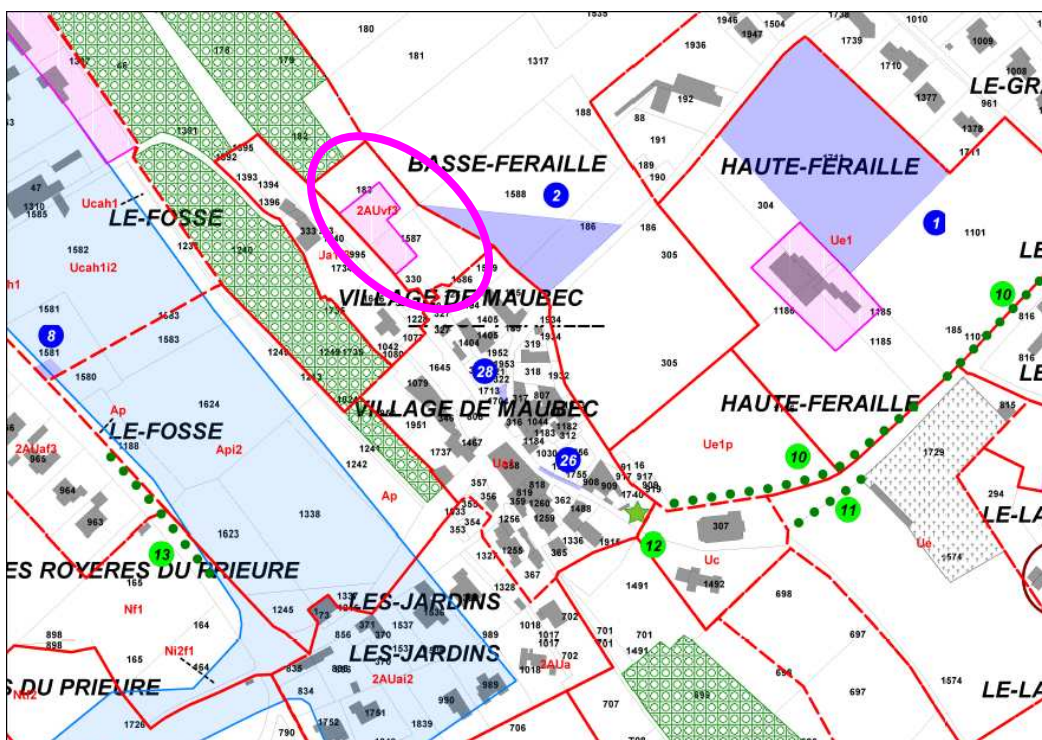
**Rattachement à la zone 2AUa d'une construction limitrophe non agricole**

**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zone UA	2,5 ha	Zone Ua/Uaf3	2 ha
Zone UC	1,4 ha	Zone Uc	0,4 ha
		Zone 2AUa/2AUai2	1,7 ha
<b>Total</b>	<b>3,9 ha</b>	<b>Total</b>	<b>4,1 ha</b>
		Zone UA du POS reclassée en zone Uc/2AUa	0,6 ha Typologie urbaine distincte de celle du cœur du vieux village (tissus de type pavillonnaire)
		Zone NC du POS reclassée en zone 2AUa	0,1 ha Espaces non agricoles correspondant à une construction non agricole existante

- **programmation d'une extension très mesurée et encadrée du cœur de village vers le Nord-Ouest (Cf. orientation 2 du PADD)** – volonté de maîtrise foncière communale et nécessité de réaliser certains aménagements (voirie) jusqu'en limite et au sein de la zone préalablement à son ouverture à l'urbanisation. Ainsi l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification/révision du PLU, à la réalisation d'une opération d'ensemble et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP – traduite notamment par une bande d'implantation des constructions au zonage du PLU) est définie au PLU, en appui sur l'étude réalisée pour le compte de la commune par Ostraka en 2010. Ainsi près de 0,1 ha de zone NC et 0,3 ha de zone ND sont reclassés en zone 2AUvf3 au PLU (également suppression des EBC sur les emprises concernées par le projet : 0,3 ha).

**Extrait du zonage du PLU – Vieux village de Maubec**

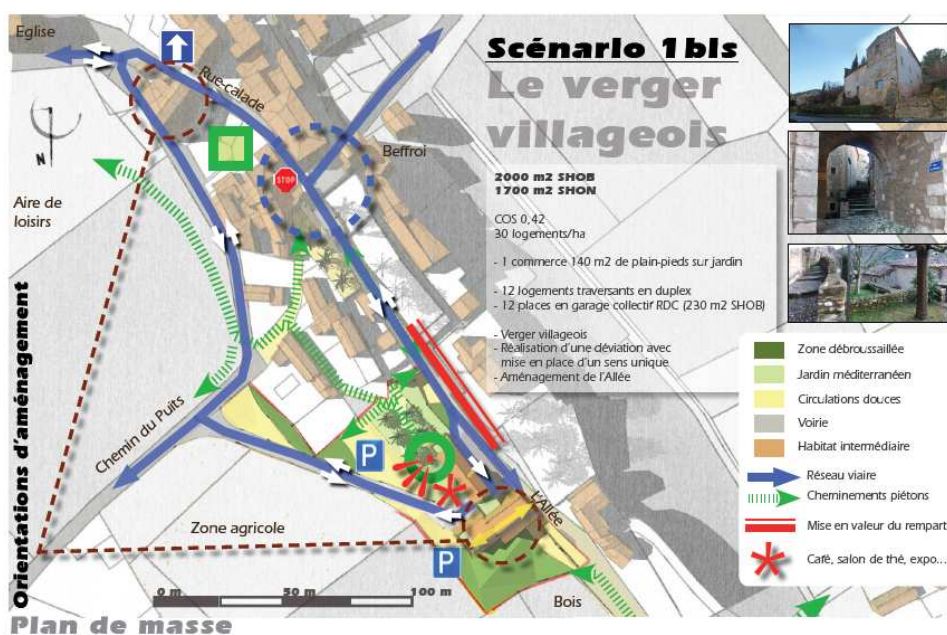


**Planification d'une extension mesurée et encadrée du cœur du vieux-village**

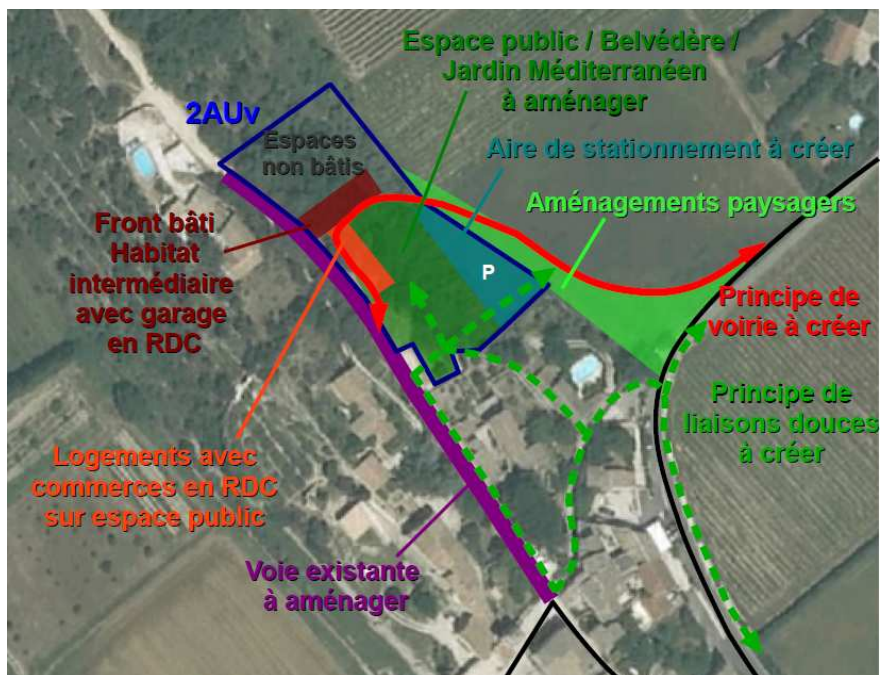
**Scénario retenu par la municipalité pour l'extension mesurée du vieux village**  
Source : Etude Ostraka 2010

**SCENARIO 1 BIS**  
**Le verger villageois**

- Verger villageois
- Réalisation d'une déviation avec mise en place d'un sens unique
- Aménagement de l'Allée



### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Vieux village de Maubec



La commune veut planifier une possible **extension mesurée et très encadrée du vieux village**, sous la forme d'une « **greffe urbaine** », dans le prolongement des tissus existante, respectant les caractéristiques architecturales / urbaines du noyau originel et intégrant ses enjeux patrimoniaux et paysagers importants. Cette volonté répond à un triple enjeu :

- **enjeu esthétique** : confortement de la présence du l'ancien village, par un développement mesurée de son emprise,
- **enjeu économique** : valorisation touristique du noyau originel de Maubec, implantation de boutiques au sein de cette greffe urbaine et connexion avec les itinéraires de promenade permettant de parcourir le territoire et le village de Maubec
- **enjeu fonctionnel** : amélioration de la circulation motorisée problématique au sein du noyau ancien – qui se fait à double sens à travers une unique voie étroite : réalisation à travers la greffe urbain d'un bouclage de voirie et mise en place d'un sens unique.

Compte tenu des forts enjeux patrimoniaux et paysagers du site, **la commune entend maîtriser le foncier de l'opération** et conditionne l'urbanisation de la zone à la **réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'à une modification/révision du PLU**.

Enfin, la commune veut encadrer l'urbanisation de la zone. En ce sens, elle a fait réaliser en 2010 une étude d'aide à la décision ayant abouti à un scénario retenu par l'équipe municipale et traduite au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- réalisation d'une **opération de logements collectifs de l'ordre de 10-15 logements maximum**, présentant une **typologie architecturale et urbaine en cohérence avec celles du noyau originel de Maubec** (volumes, implantation, hauteur, aspect extérieur) et intégrant des garages collectifs en RDC du bâtiment
- **aménagement d'un espace public central** entre l'actuel village et l'extension projetée : création d'un **jardin méditerranée** et d'un **belvédère**
- **possibles locaux commerciaux** (boutiques...) en RDC sur l'espace public créé
- **aménagement de l'allée du vieux village et mise en valeur des remparts**
- **structuration de la desserte viaire** de la zone par la **réalisation d'un bouclage de voirie** entre l'allée du vieux village et le chemin du Puits
- **organisation et confortement de l'offre en stationnement** : création d'un **parking paysager** en limite Nord-Est de la zone

- **réalisation de liaisons douces transversales** à la zone et connectant cette extension du vieux village aux tissus bâtis limitrophes.

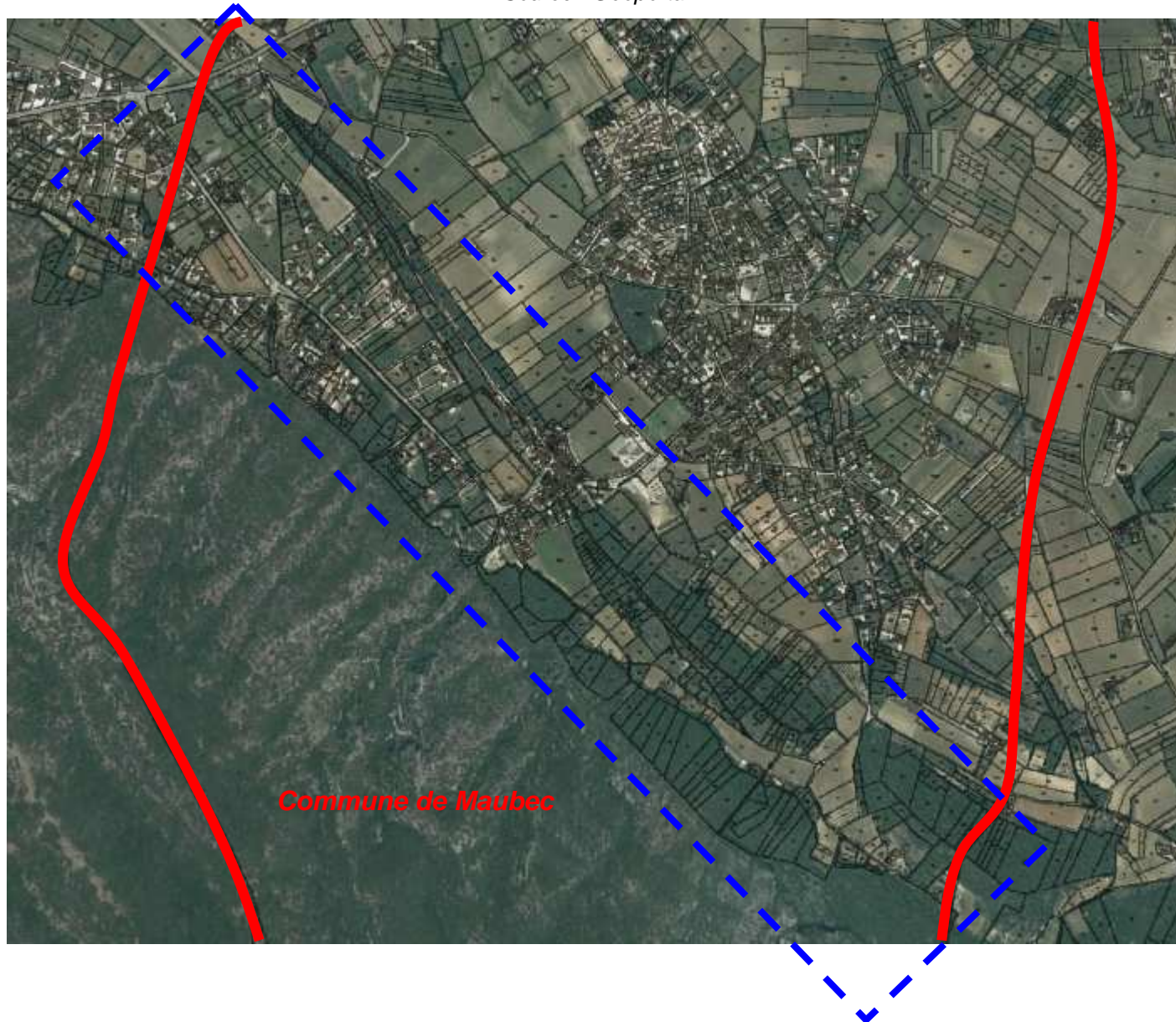
**Bilan surfaces :**

POS	PLU	
NC/ND	Zone 2AUvf3	0,4 ha
	<b>Zone NC du POS reclassée en zone 2AUvf3</b>	0,1 ha Espaces agricoles de taille restreinte, limitrophes au vieux village, inclus dans l'emprise du projet d'extension (pour aménagement d'un bouclage de voirie et d'un parking paysager) et présentant une valeur agronomique moyenne (6b - source SCP)
	<b>Zone ND du POS reclassée en zone 2AUvf3</b>	0,3 ha Espaces naturels limitrophes au vieux village et inclus dans l'emprise du projet d'extension

**En conclusion, le projet de PLU n'implique pas d'impact significatif sur l'activité agricole communale, dans la mesure où il n'engendre que quelques déclassement de zones NC du POS d'emprise limitée, localisées en confortement de l'urbanisation existante du vieux village et présentant une valeur agronomique moyenne.**

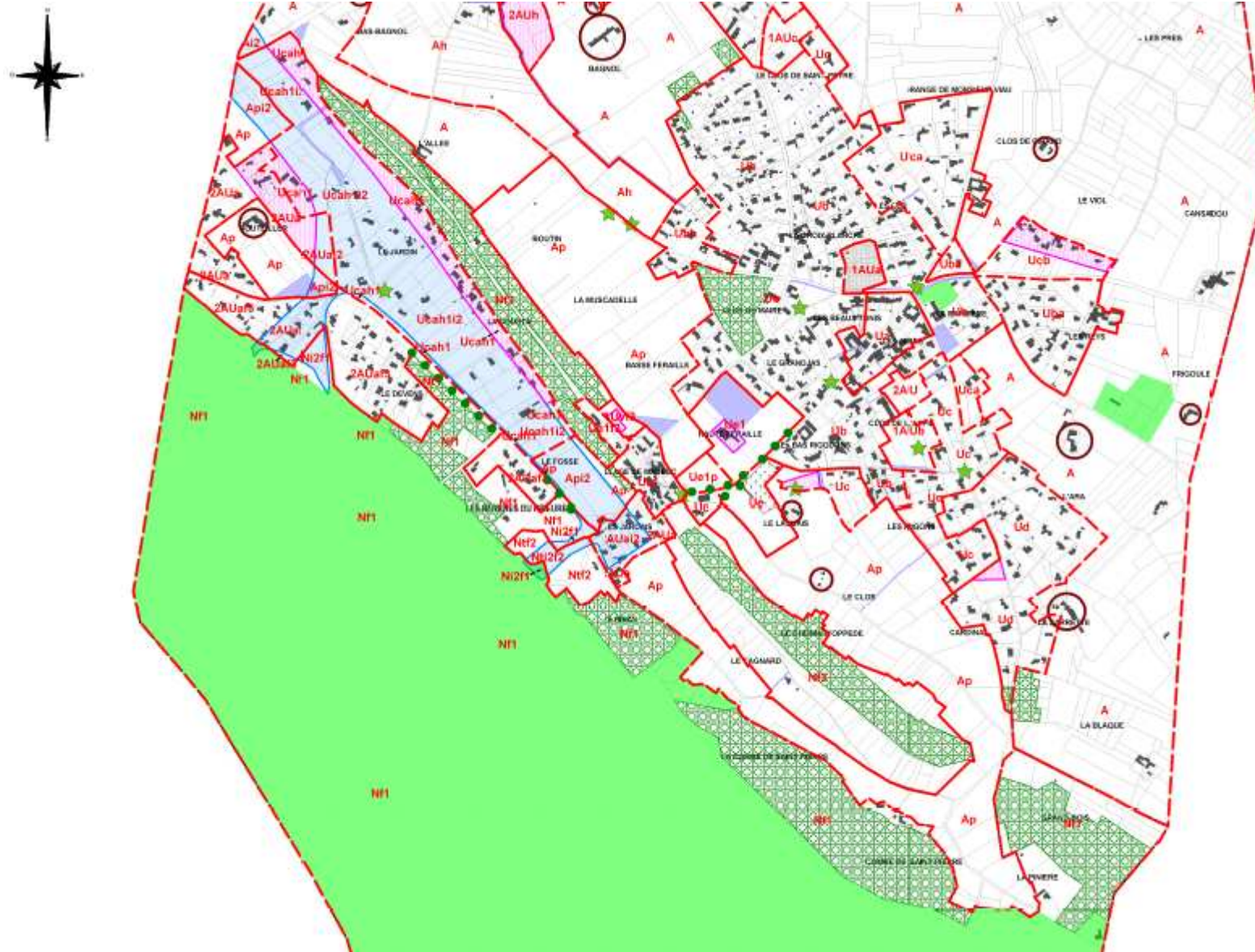
## 2.1.2 – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon

Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon – Extrait Photographie aérienne / cadastre  
Source : Géoportail





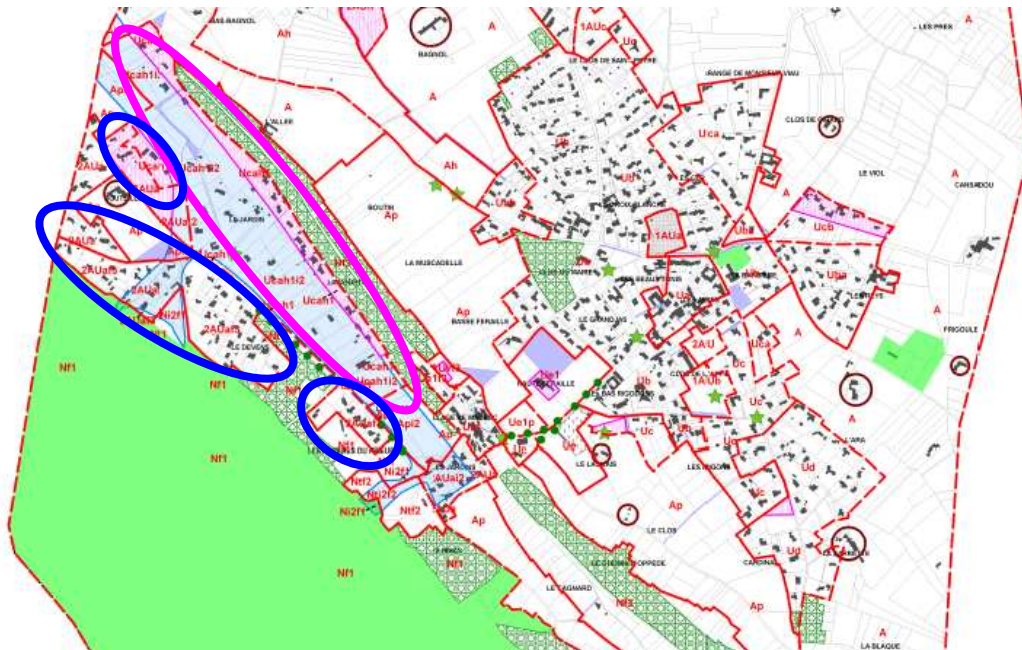
Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon – Plan de zonage du PLU





- reclassement des zones NBbi/NBdi du POS – représentant une superficie de près de 29,3 ha :
  - reclassement des espaces en tout ou partie bâtis en zone Ucah1/Ucah1i2, 2AUa/2AUaf3/2AUai2f3 au PLU (zones 2AU : urbanisation conditionnée au raccordement à l'assainissement collectif prévu au SDA communal) : près de 17,8 ha classés en zone Ucah1 et près de 12,7 ha classés en zone 2AUa (soit 28,3 ha sur les 29,3 ha de zone NB du POS). Par ailleurs, les zones Ucah1 et 2AUa sont en grande partie grevées par le risque inondation (carte hydrogéomorphologique)

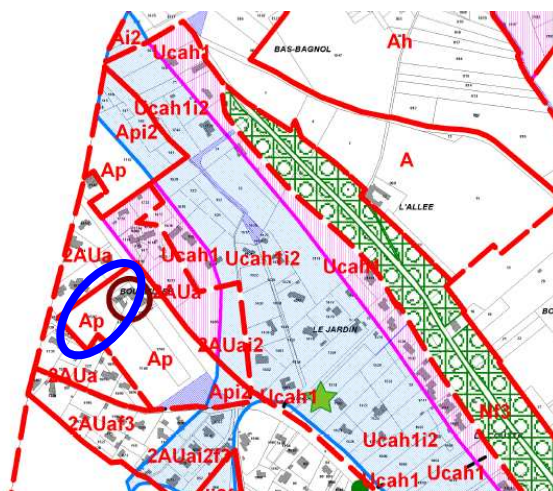
**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



**Reclassement des secteurs en tout ou partie bâtis : en zone Ucah ou en zone 2AUa**

- reclassement en zone Ap au PLU d'espaces agricoles précédemment classés en zone NB au POS – près de 0,6 ha

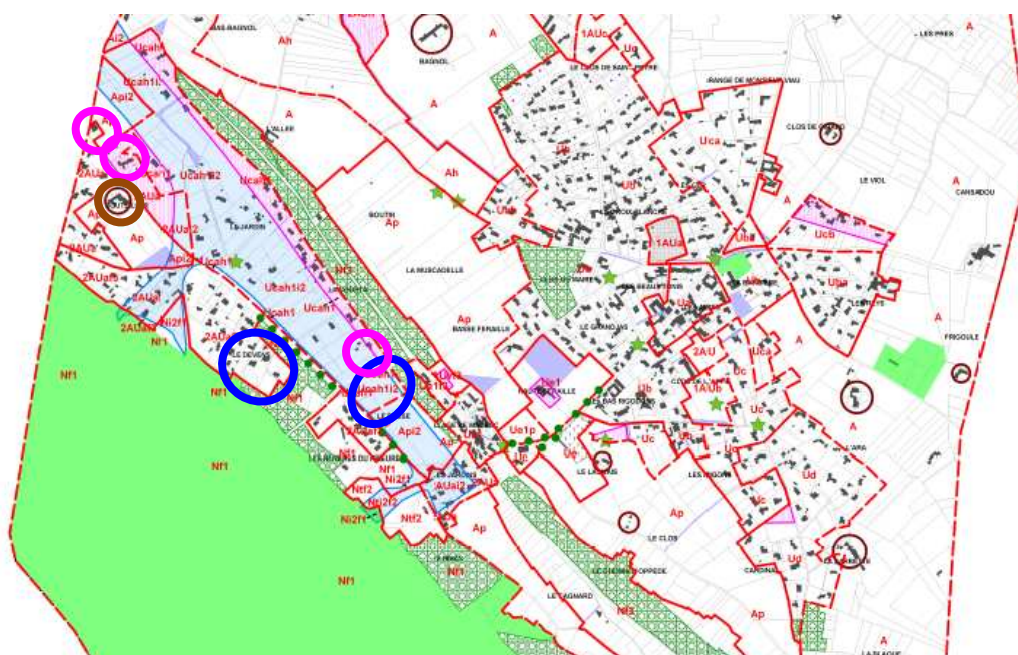
**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



**Reclassement d'une partie de l'ancienne zone NB du POS en zone Ap**

- **rattachement aux zones Ucah1 et 2AUa d'espaces non agricole et/ou non naturels** – près de 1,2 ha de zone ND du POS sont rattachés à la zone 2AUa et près de 1 ha de zone NCa du POS (espaces non agricoles et par ailleurs grevés par le risque inondation – souci d'encadrement réglementaire en cohérence avec l'occupation réelle des sols : classement en zone Ap des espaces cultivés d'intérêt paysager et classement en zone Ucah1 des espaces limitrophes en partie bâtis/aménagés)
- **simplification du zonage – reclassement des zones NBs du POS (bâti d'intérêt patrimonial) :**
  - si ces bâtiments sont limitrophes à des zones U/AU du PLU, ils sont rattachés à celles-ci.
  - s'ils sont localisés au sein d'une zone agricole et en discontinuité par rapport à une zone U/AU, ils sont inclus en zone A et identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (Cf. partie 2.1.6). Ainsi près de 0,4 ha de zone NBs sont rattachés à la zone 2AUa et près de 0,4 ha de zone NBs sont rattachés à la zone A.

**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



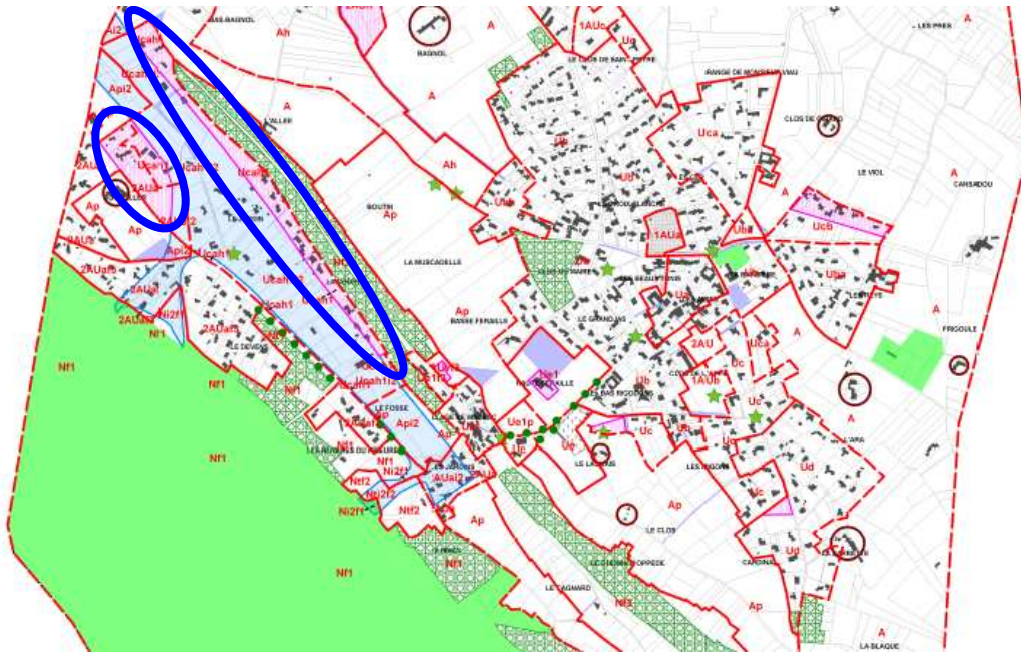
**Rattachement aux zones Ucah/2AUa d'espaces non agricoles/naturels et classés en zone NC/ND au POS (constructions existantes, jardins...)**

**Inclusion de zones NBs du POS aux zones Ucah/2AUa**

**Identification de bâtis remarquables en zone Agricole (L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)**

- **Prise en compte de l'aléa inondation** – intégration de la carte hydrogéomorphologique au plan de zonage (secteurs indicés « i2 ») et de l'aléa ruissellement des eaux (secteurs indicés « h1 »). De plus une **bande d'implantation des constructions** est redéfinie sur les espaces des zones Ucah1/2AUa non soumis à l'aléa inondation (secteurs inondables indicés « i2 »).

**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**

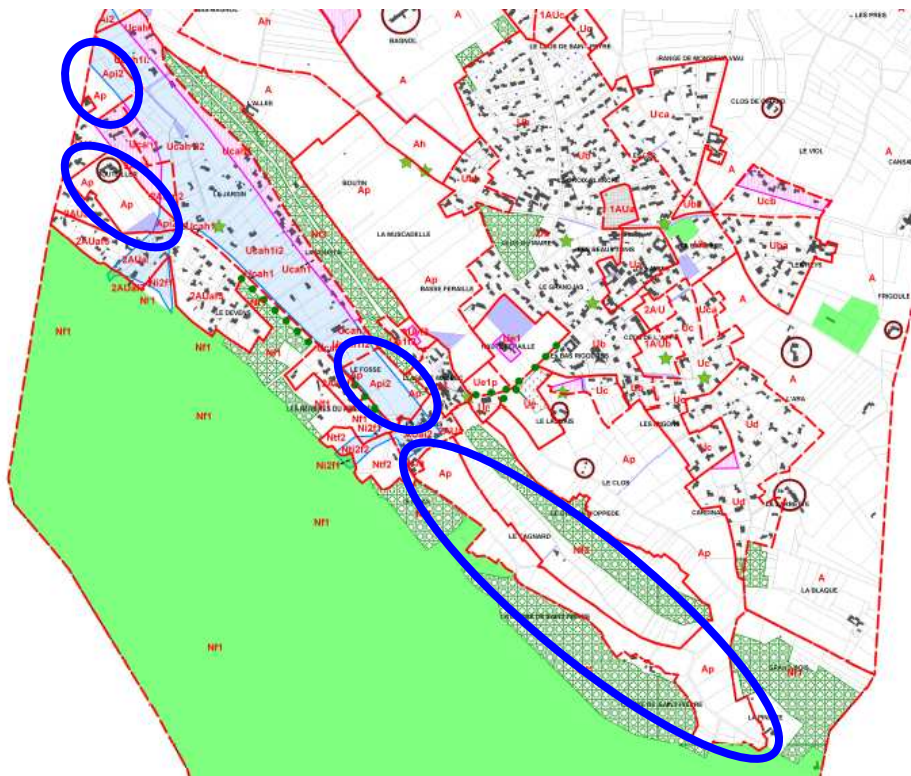


**Secteurs soumis à l'aléa Inondation, indicés « i2 » (aplat bleu au plan de zonage)**

**Bande d'implantation des constructions définies sur les espaces hors aléas Inondation au sein des secteurs indicés « i2 »**

- **Maintien des espaces agricoles d'intérêt paysager** – classement en Ap au PLU (zones NCa au POS). Les zones Ap correspondent à des espaces cultivés permettant des points de vue remarquables sur le vieux village de Maubec, ainsi que sur la Montagnette et le massif du Petit Luberon. Par ailleurs les limites de la zone NCa au Sud-Ouest du vieux village de Maubec est reprise dans la cadre du PLU (cohérence avec l'occupation réelle des sols – Cf. *paragraphe précédent*). Enfin une partie des anciennes zones NB du POS est reclassée en zone Ap. Il s'agit d'espaces agricoles interstitiels en bordure de la voie communale principale, permettant notamment des points de vue remarquables sur le vieux village de Maubec ou le massif du Petit Luberon.

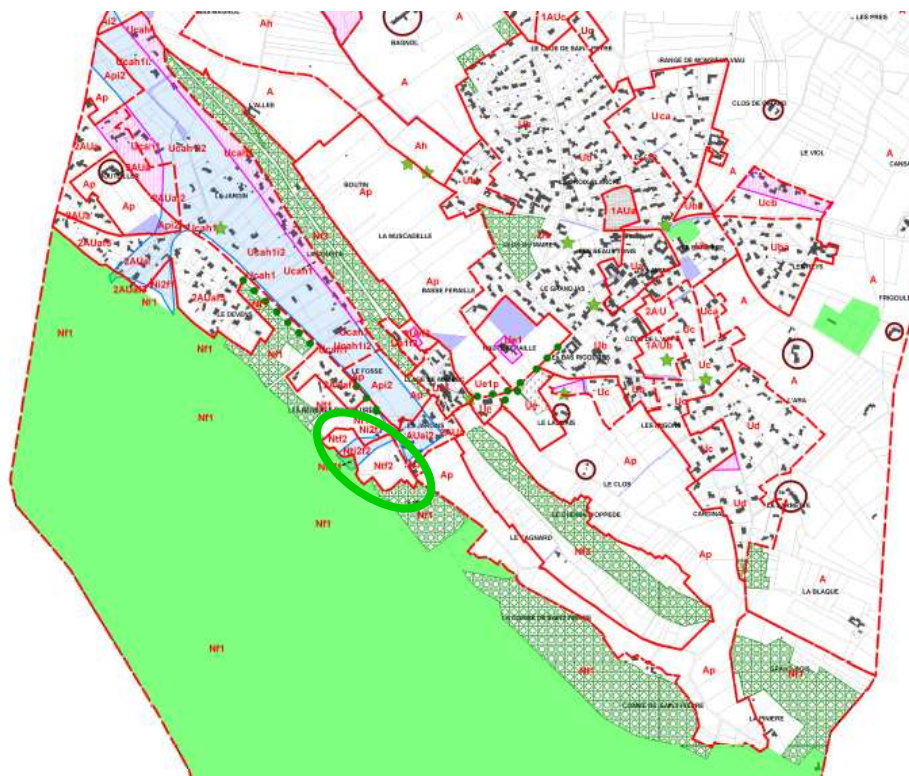
**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



**Maintien des espaces agricoles d'intérêt paysager – classement en zone Ap**

- **Maintien de la zone correspondant au camping existant au Sud du vieux village de Maubec** – ancienne zone NDbf1 du POS reclassée en zone Ntf2/Nti2f2 au PLU. Les risques Inondation et Feu de Forêt identifiés sur le secteur du camping sont intégrés aux pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement). La zone Nt du PLU reprend les limites de la zone NDbf1 du POS et le règlement associé n'autorise que les constructions et installations liées au camping existant (sous réserve que celles-ci n'aient pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil du camping – en cohérence avec le risque feu de forêt identifié sur celui-ci).

Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon



Maintien de la zone correspondant au camping existant, afin de permettre une évolution adaptée de celui-ci

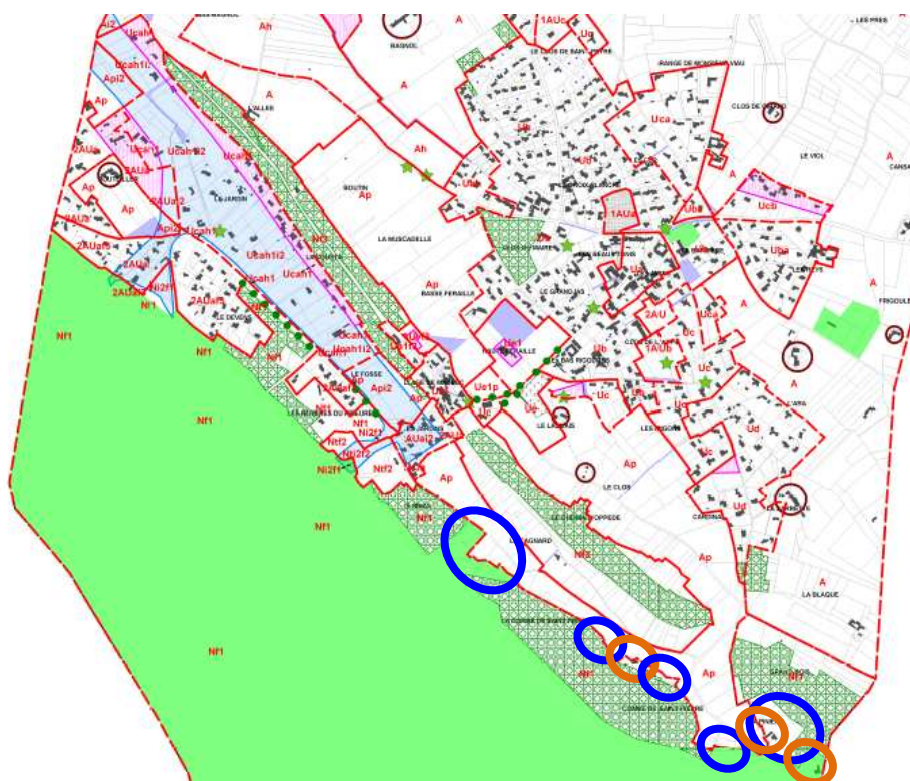
Bilan surfaces :

POS		PLU	
Zone NBbi/NBdi/NBs	29,3 ha	Zone Ucah1/Ucah1i2	17,8 ha
		Zone 2AUa/2AUaf3/2AUai2f3	12,7 ha
<b>Total</b>	<b>29,3 ha</b>	<b>Total</b>	<b>30,5 ha</b>
		Zone NB du POS reclassée en zone Ap	1 ha Préservation des principaux espaces agricoles au sein des tissus bâtis existants (conflits d'usages et intérêts paysagers)
		Zone ND du POS reclassée en zone 2AUa	1,2 ha Espaces non naturels et bâtis

<p><b>Zone NCa du POS reclassée en zone Ucah1</b></p>	<p>1,1 ha</p>	<p>Espace non agricoles (jardin lié à une construction existante et incluse dans la zone Ucah1</p>
---------------------------------------------------------------	---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Reprise des limites des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du POS au Sud-Est du vieux village**, en cohérence avec l'occupation réelle des sols (espaces cultivés ou boisés, jardins/piscines liées à des constructions existantes classées en zone N). Ainsi près de 2,4 ha de zone NC du POS sont reclassés en zone N au PLU (espaces non agricoles et boisés ou jardins/piscines liée à des constructions existantes classées en zone N). De plus, les anciennes zones NDaf1 du POS sont rattachées à la zone Nf1 (cohérence avec l'aléa feu de forêt identifié sur celles-ci).

**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



**Reprises ponctuelles de la limite des zones A/N en cohérence avec l'occupation réelle des sols (espaces cultivés/boisés)**

**Inclusion des zones NDaf du POS en zone N au PLU**

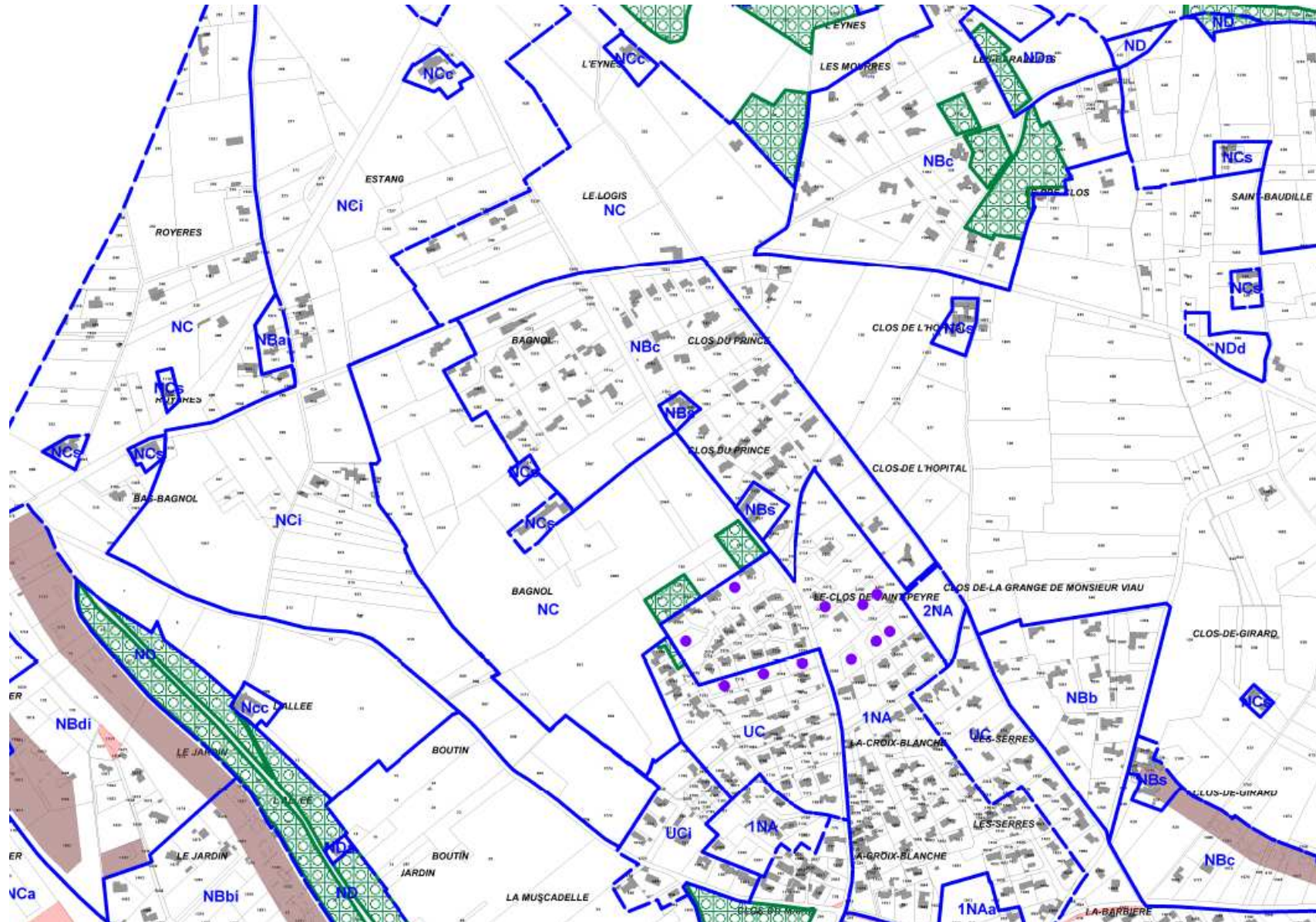
**En conclusion, le projet de PLU n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole communale (déclassements de zone NC correspondant à des espaces non agricoles – jardin... - et PLU reclassant près d'1 ha d'anciennes zones NB en zone Ap)**

### 2.1.3 – Le nouveau village de Maubec

*Nouveau village de Maubec – Partie Nord – Extrait Photographie aérienne / cadastre - Source : Géoportail*

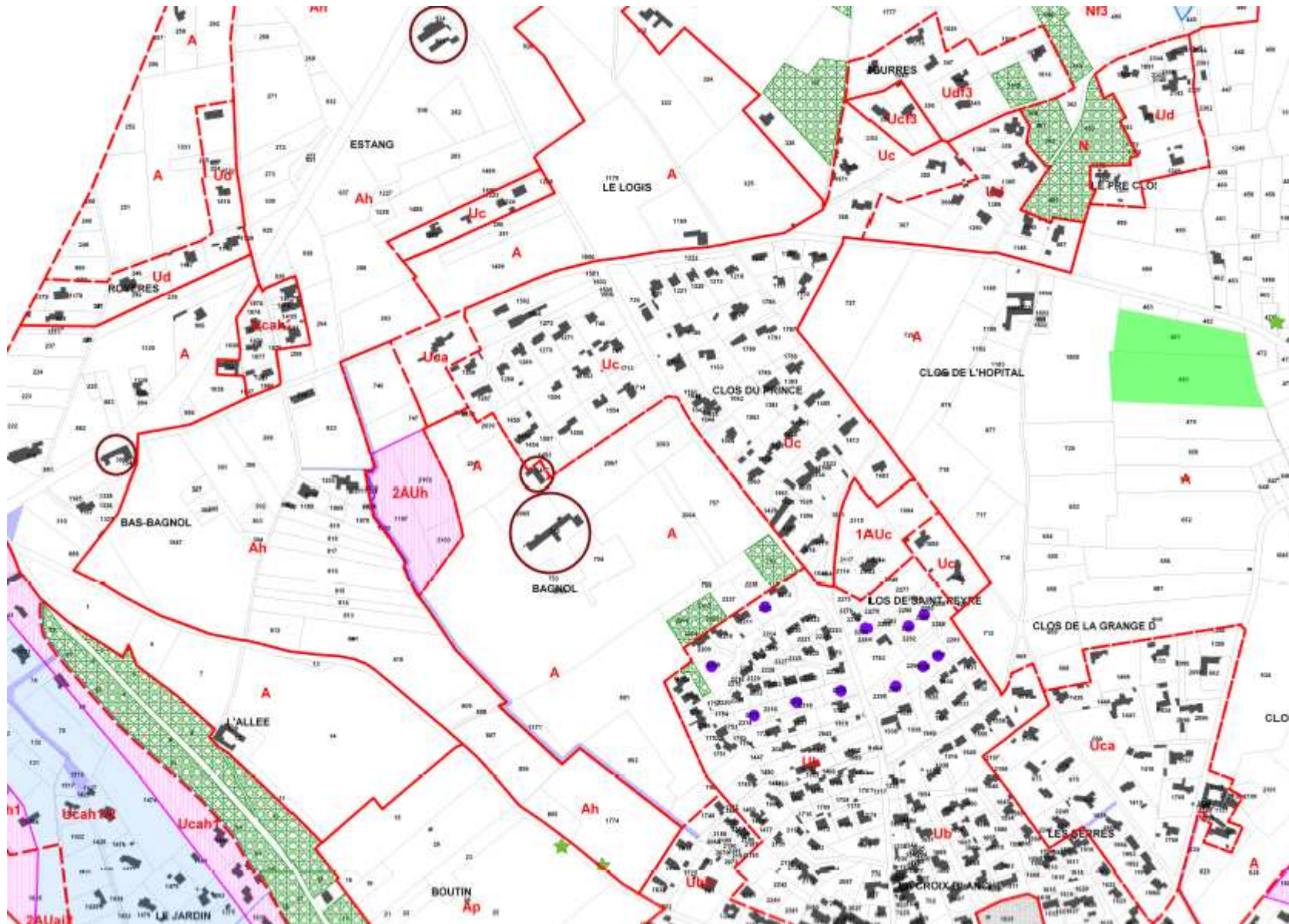


Nouveau village de Maubec – Partie Nord – Plan de zonage du POS





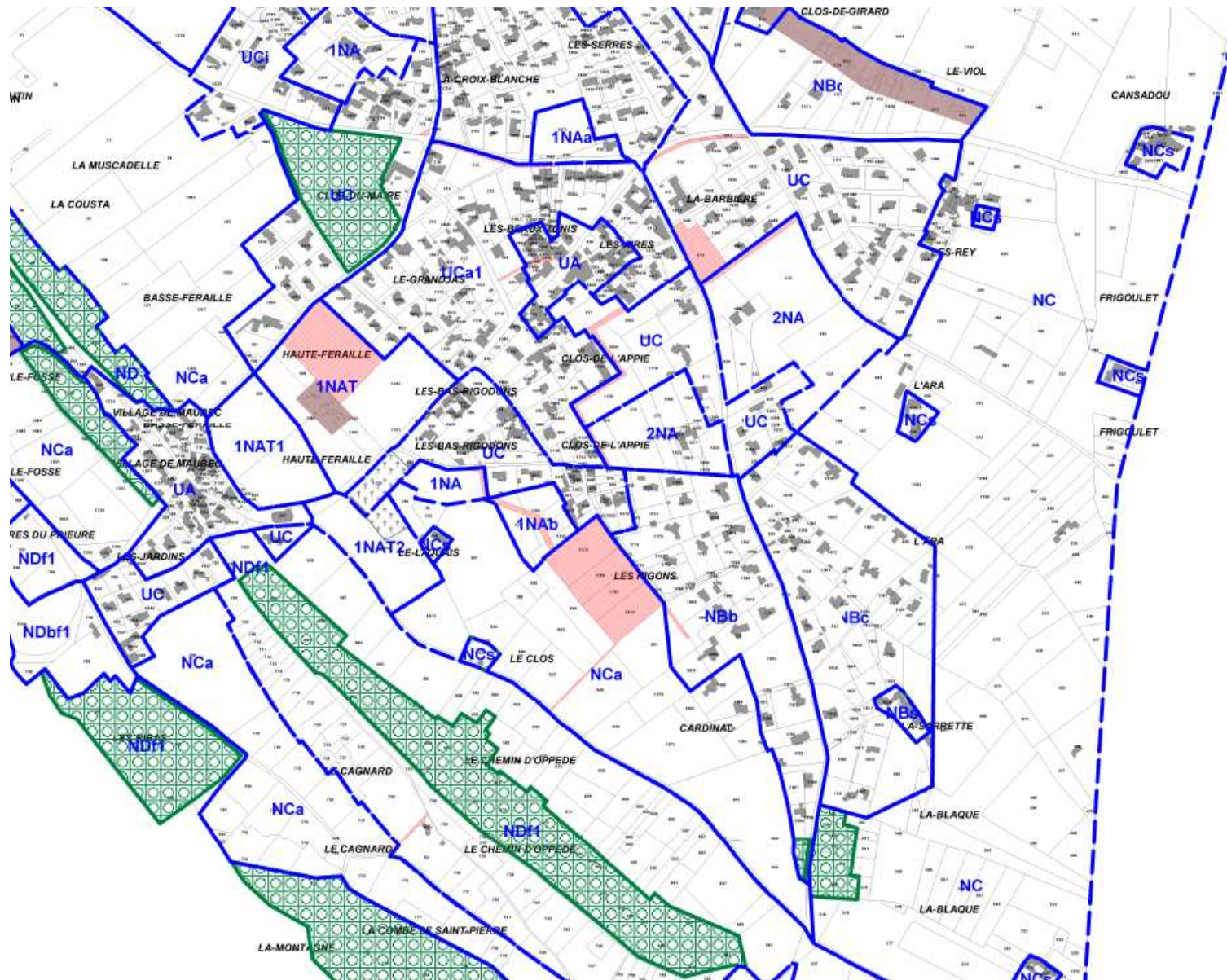
Nouveau village de Maubec – Partie Nord – Plan de zonage du PLU



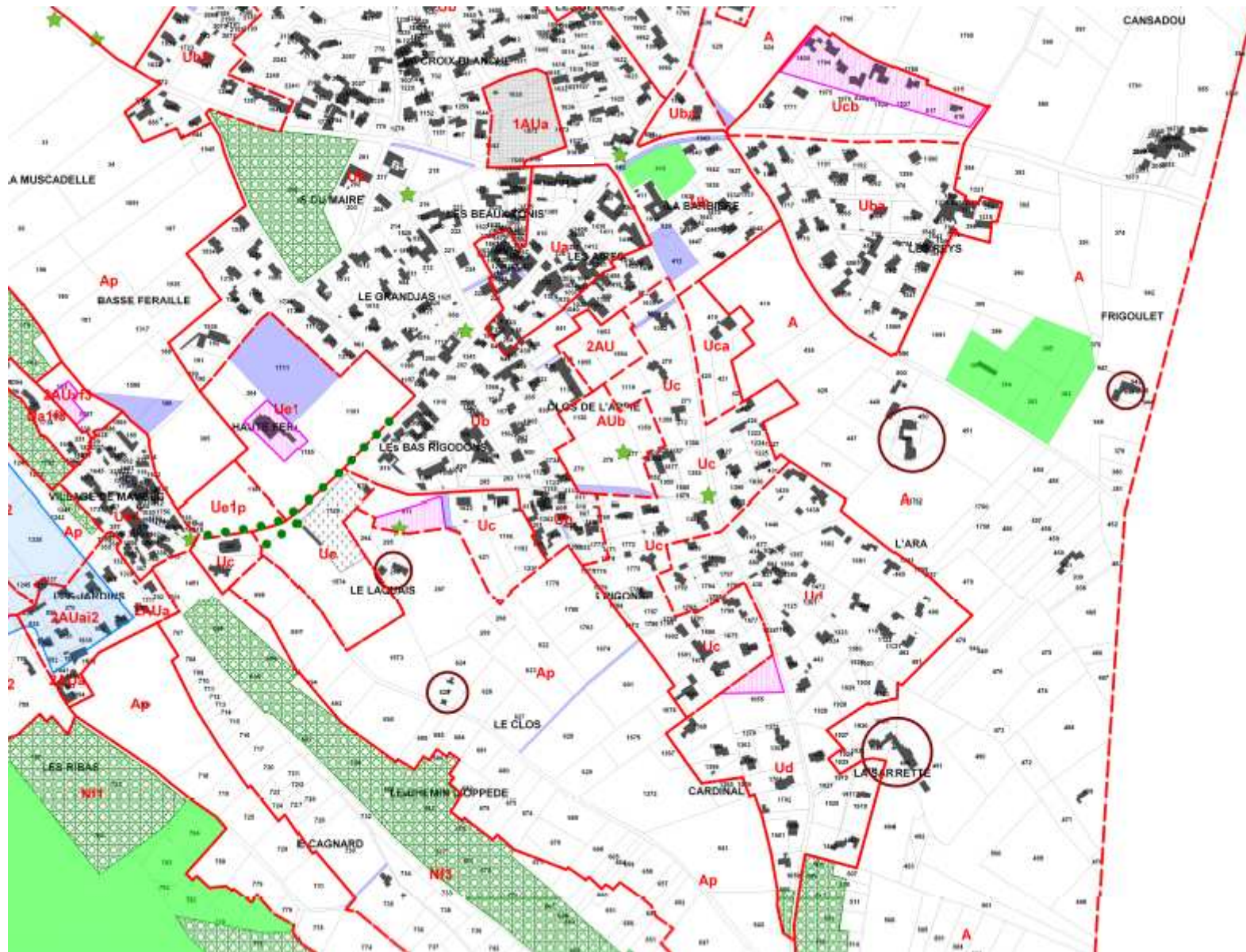
**Nouveau village de Maubec – Partie Sud – Extrait Photographie aérienne / cadastre - Source : Géoportail**



Nouveau village de Maubec – Partie Sud – Plan de zonage du POS

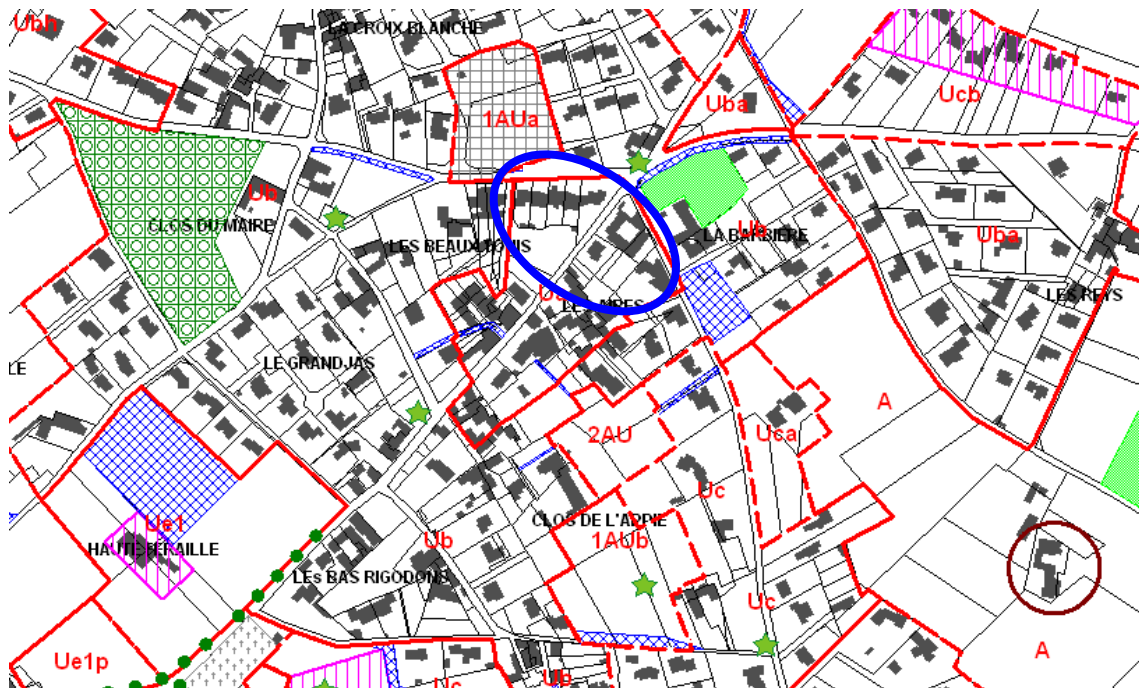


**Nouveau village de Maubec – Partie Sud – Plan de zonage du PLU**



- **Reprise de la limite de la zone Ua correspondant au cœur du nouveau village** – inclusion au sein de la zone des équipements publics centraux (école...), ainsi que des tissus bâtis limitrophes les plus denses, caractérisés par des constructions accolées et/ou par des fronts bâtis continus – ainsi près de 1,2 ha de zones UC/UCa1 du POS sont reclassés en zone Ua – enjeu de densifier et structurer les espaces centraux du nouveau village et d’asseoir la centralité de celui-ci.

Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec



*Inclusion des équipements publics centraux (école...) et des constructions présentant des caractéristiques urbaines similaires au cœur de village au sein de la zone Ua*

**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
<b>Zone UA</b>	1,2 ha	<b>Zone Ua</b>	2,4 ha
		<b>Zone UC/UCa1 du POS reclassée en zone Ua</b>	1,2 ha
			Reconnaissance des espaces centraux les plus denses du nouveau village – enjeux d’inciter à une densification/structuration de ces espaces et d’asseoir la centralité du cœur du nouveau village

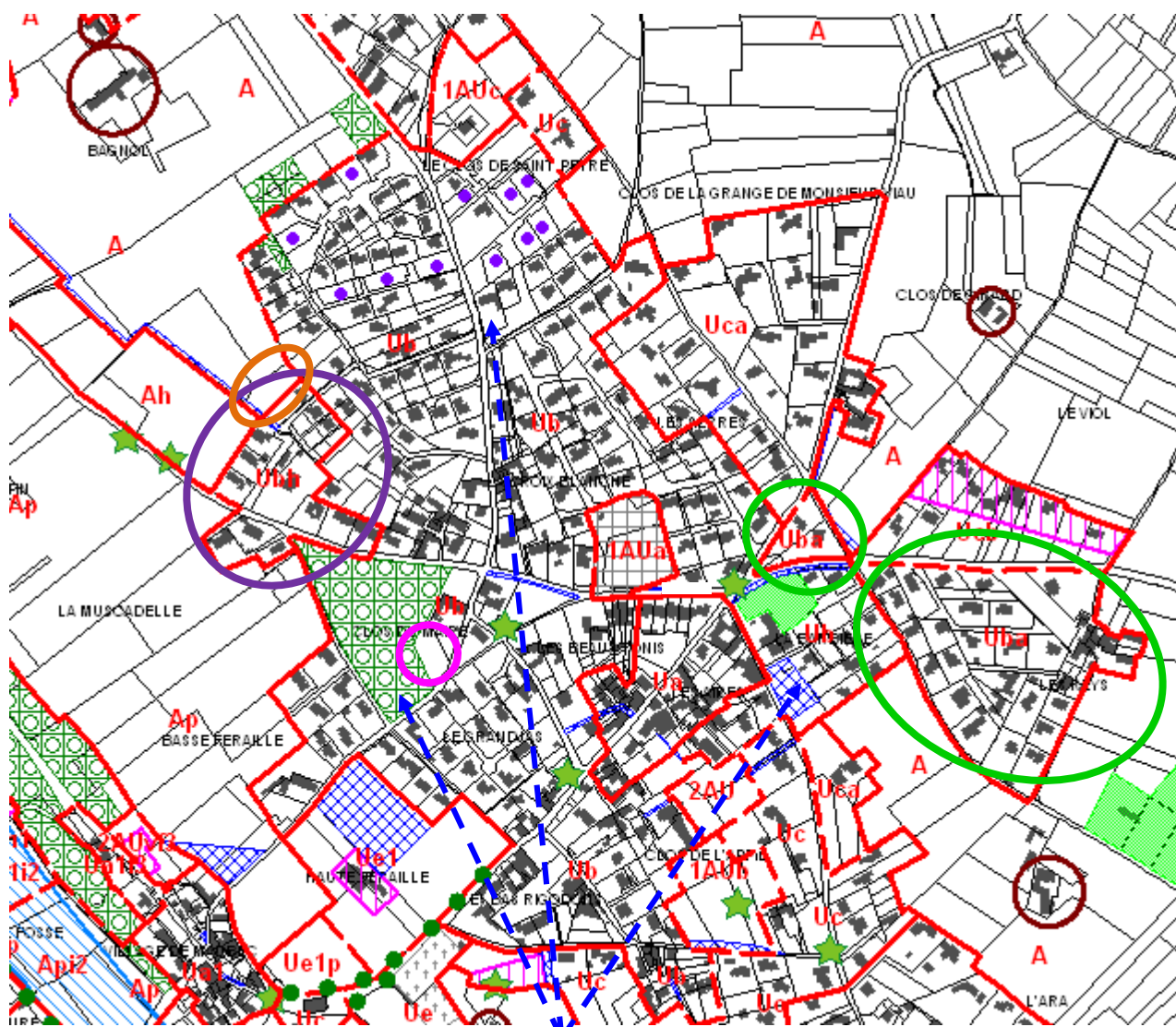
- **Identification de la première couronne du cœur du nouveau village en zone Ub** – correspondant aux espaces centraux du nouveau village – **objectif de densification/structuration progressive de ces espaces de transition entre le cœur du nouveau village (zone Ua) et les extensions de type pavillonnaires plus périphériques (zones Uc/Ud)**. Il s’agit d’espaces disposant d’une desserte par la voirie et les réseaux suffisantes pour accompagner une densification progressive. Ainsi la zone Ub englobe une partie des anciennes zones UC/UCi/UCa1 du POS, ainsi que les zones 1NA au sein de celles-ci et actuellement bâties (de même que les espaces non bâti résiduels et desservis par les réseaux). Au sein de la zone Ub sont également distingués deux sous-secteurs :

- le **sous-secteur Uba**, non desservi par l'assainissement collectif et dans lequel la réalisation de dispositifs autonomes d'assainissement est autorisée (conformément au SDA de la commune). Par ailleurs au niveau du secteur « Les Reys », sont rattachés à la zone Uba un groupement de constructions non agricoles limitrophe à l'Est (et classé en zone NC au POS), ainsi que le bâtiment d'intérêt architectural (classé en zone NCs au POS) – ainsi près de 0,5 ha de zone NC/NCs du POS sont rattachés à la zone Ub (mais espaces en réalité non agricoles)
- le **sous-secteur Ubh**, dans lequel la nappe phréatique est proche du sol et impliquant sur surélévation des constructions

Par ailleurs, une partie de la zone UC/UCi du POS est rendue à la zone Agricole (A) – espaces non bâtis les plus périphériques, en bordure d'espaces agricoles - près de 0,3 ha

Enfin le PLU opère une reprise ponctuelle de l'EBC au sein de la zone Ub (suppression sur des espaces en réalité non boisés – cf. orthophotographie) – près de 0,1 ha d'EBC supprimés.

### Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec



**Classement de la première couronne du nouveau village en zone Ub**

**Distinction des secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) – zone Uba**

**Prise en compte de l'aléa remontée de nappe phréatique identifié dans certains secteurs**

**Reclassement en zone A d'espaces constructibles du POS périphériques et non bâtis**

**Reprise ponctuelle de la limite d'un EBC au regard de l'occupation réelle des sols (espaces non boisés) – Cf. extrait orthophotographique ci-dessous**

Extrait Orthophotographie – Nouveau village de Maubec



Suppression de l'EBC du POS sur des espaces non boisés

Bilan surfaces :

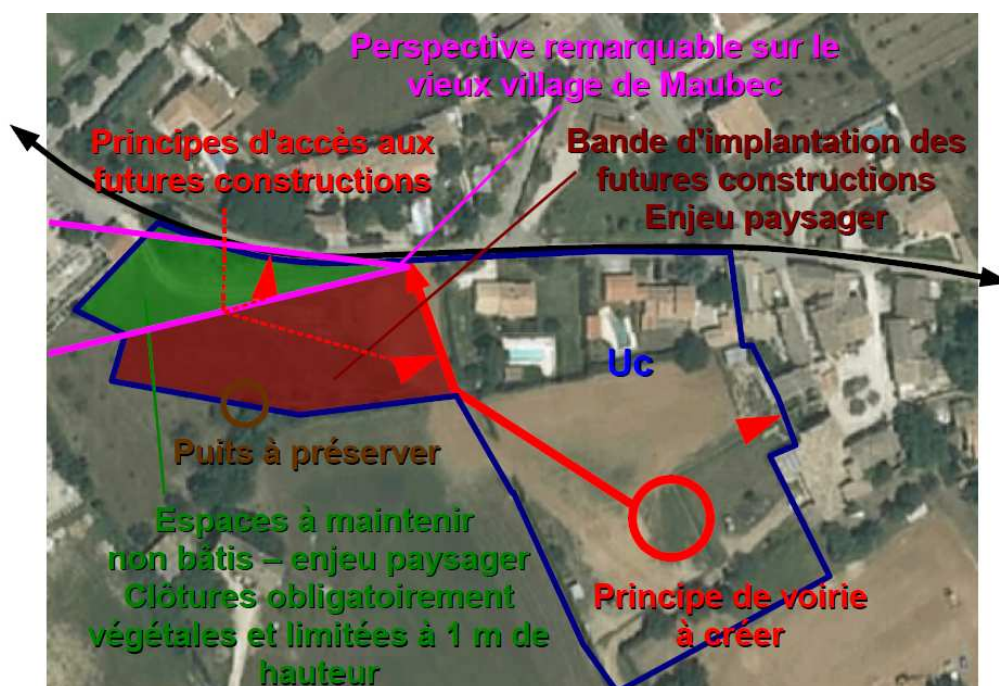
POS		PLU		
Zone UA	1,2 ha	Zone Ua	2,4 ha	
Zones UC/UCi/UCa1	34,1 ha	Zone Ub	32,8 ha	
Zones 1NA	12,8 ha	Zone Uba	5 ha	
Zone 1NAa	0,6 ha	Zone Ubh	2 ha	
Zone 2NA	0,6 ha			
		Zone UC/UCi du POS reclassée en zone A	0,3 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces agricoles de la commune
		Zone NC/NCs du POS reclassée en zone Uba	0,5 ha	Rattachement de constructions non agricoles existantes et limitrophes à la zone UC du POS

<b>Zone UC/UCi/UCa du POS reclassée en zone Ub/Uba/Ubh</b>	28,4 ha	Densification/structuration progressive des espaces urbains les plus centraux au niveau du nouveau village
<b>Zone 1NA du POS reclassée en zone Ub</b>	11,6 ha	
<b>Zone 2NA du POS reclassée en zone A</b>	0,6	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces agricoles de la commune
<b>Zone 1NAa du POS reclassée en zone Ub</b>	0,2	Reconnaissance de l'urbanisation existante et de l'emprise du projet de logement en cours sur le secteur Croix Blanche

**En conclusion, le projet de PLU n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole communale** (déclassements de zone NC correspondant à des espaces non agricoles – groupement de constructions existantes limitrophe aux zones bâties du nouveau village) et PLU reclassant près d'0,3 ha d'anciennes zones UCi en zone A).

- **Reclassement des extensions urbaines plus périphériques et de type pavillonnaire** – anciennes zones UC/NA/NB du POS – en deux catégories de zones :
  - **Zones Uc** : extensions de type pavillonnaire qui se sont développées autour du vieux et du nouveau village. De plus, l'**urbanisation au sein de la zone Uc secteur Le Laquais** est encadrée en cohérence avec les enjeux paysagers de préservation de la perspective remarquable sur le vieux village identifiés sur celui-ci (définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, traduction d'une bande d'implantation des constructions au plan de zonage et réglementation des accès).

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – zone Uc Le Laquais**





La commune entend organiser l'urbanisation de ce secteur à **vocation principalement résidentielle** dans un triple objectif :

- **préserver la perspective remarquable sur le vieux village de Maubec** depuis la voie communale au Nord de la zone (chemin de l'Ara) : une bande d'implantation des futures constructions est définie à l'Ouest de la zone Uc afin de garantir le maintien du caractère non bâti des espaces en bordure du chemin de l'Ara et permettant cette perspective remarquable. De plus, la réalisation des clôtures est encadrée afin de préserver cette dernière : obligation de réaliser des clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage) et hauteur de ces clôtures limitée à 1 m.
- **planifier la desserte viaire du secteur** (accès aux futures constructions à réaliser selon les principes définis sur le schéma ci-dessous)
- **protéger et mettre en valeur le puits** existant en limite Sud de la zone Uc, identifié comme élément paysager/patrimonial à préserver au PLU

### ***Vue sur le vieux-village depuis la zone Uc Le Laquais***



De plus, la zone Uc comprend différents sous-secteurs :

- **Sous-secteur Uca** – secteur Bagnol et Clos de la Grange de Monsieur Viau – non desservi par l'assainissement collectif (cohérence avec le SDA communal)
- **Sous-secteur Ucah2** – secteur Royers-Estang – nappe phréatique proche du sol et non desservi par l'assainissement collectif
- **Sous-secteur Ucb** – secteur Le Viol, non desservi par l'assainissement collectif et présentant un enjeu paysager (entrée Nord-Est du nouveau village) – bande d'implantation définie au plan de zonage et ajustée par rapport à celle du POS (cohérence avec réalité de terrain).

***Classement en zone Uc des extensions du nouveau village, de type pavillonnaire***

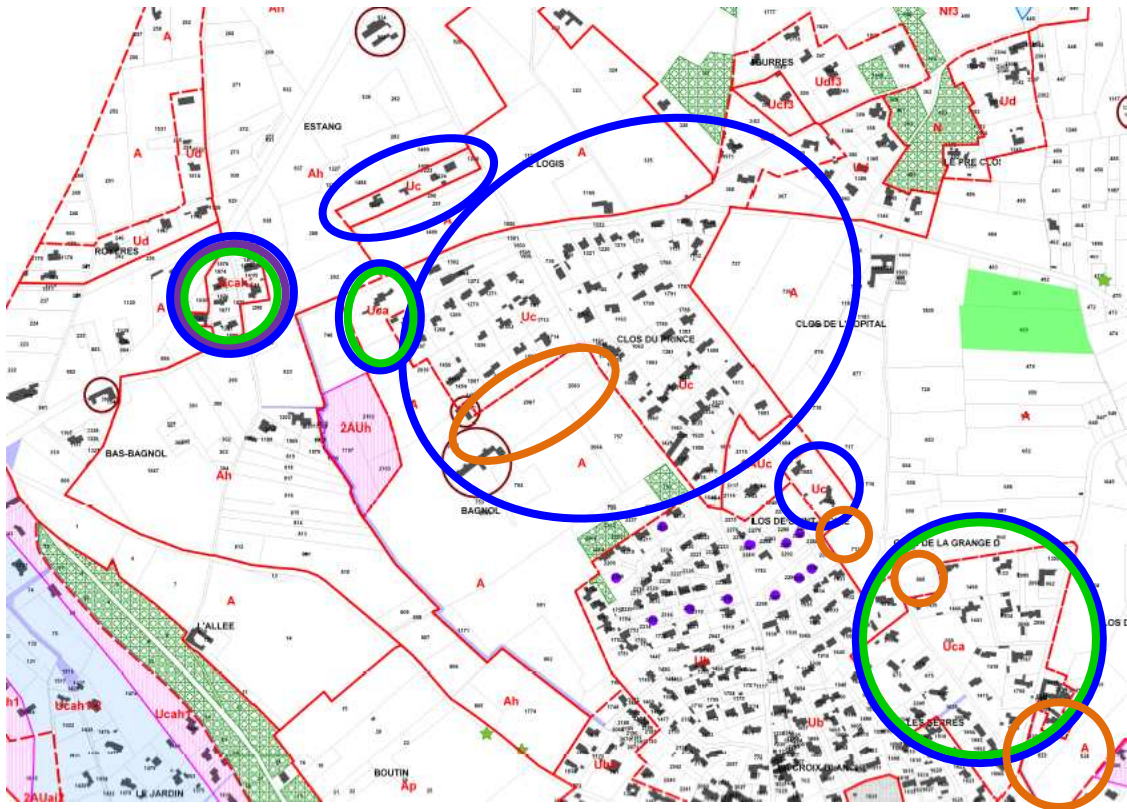
***Distinction des secteurs relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) – zone Uca/Ucah1/UCb***

***Prise en compte de l'aléa remontée de nappe phréatique – zone Ucah2***

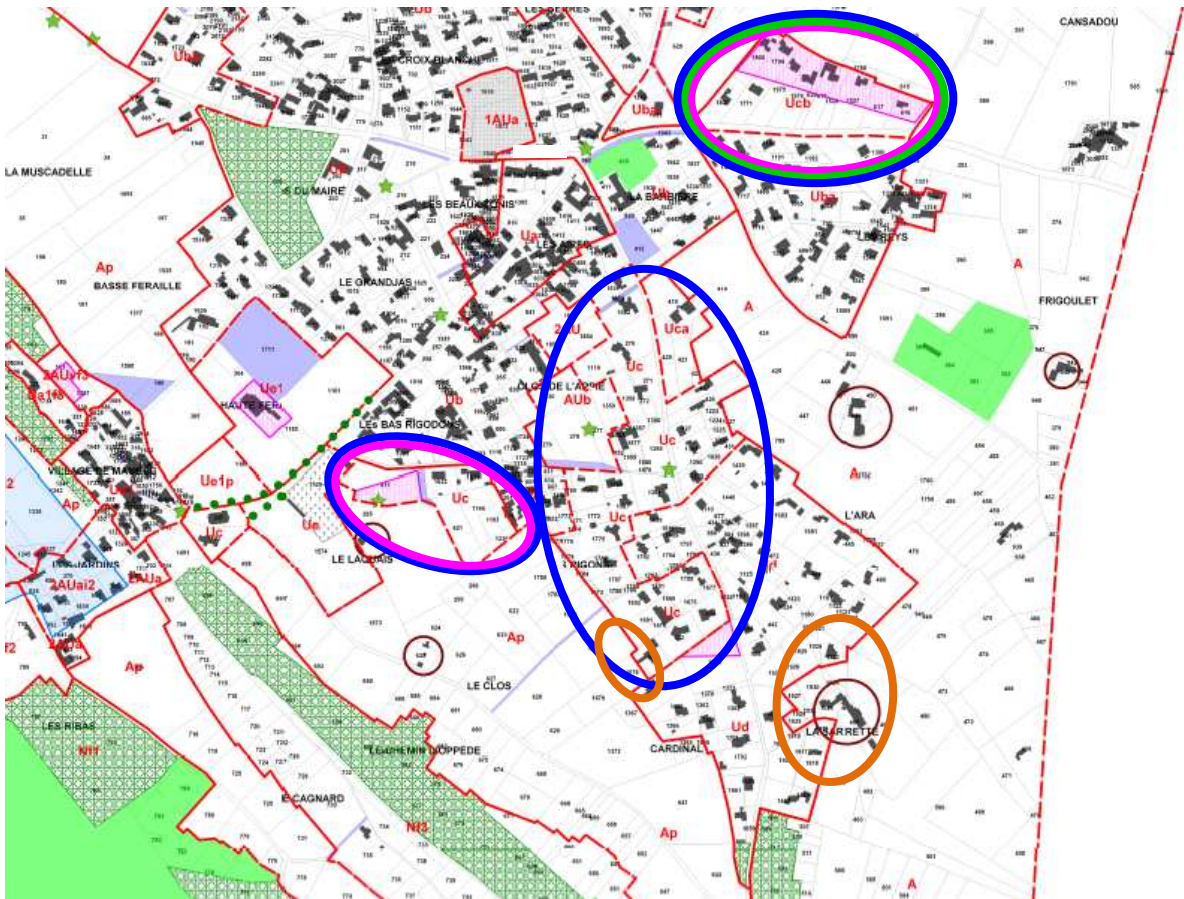
***Préservation des enjeux paysagers identifiés dans certains secteurs – zones Uc Laquais et Ucb***

***Reclassement en zone A de zone constructible mais non bâtie du POS***

**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec – Partie Nord**

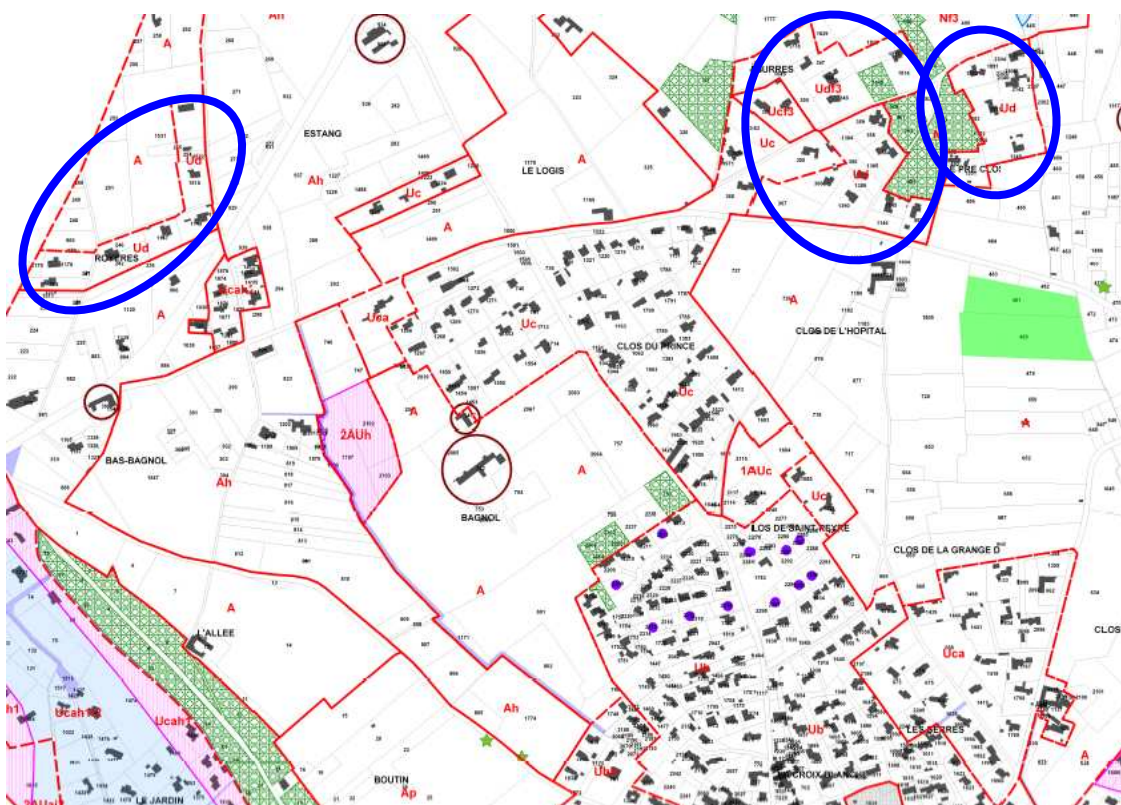


**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec – Partie Sud**

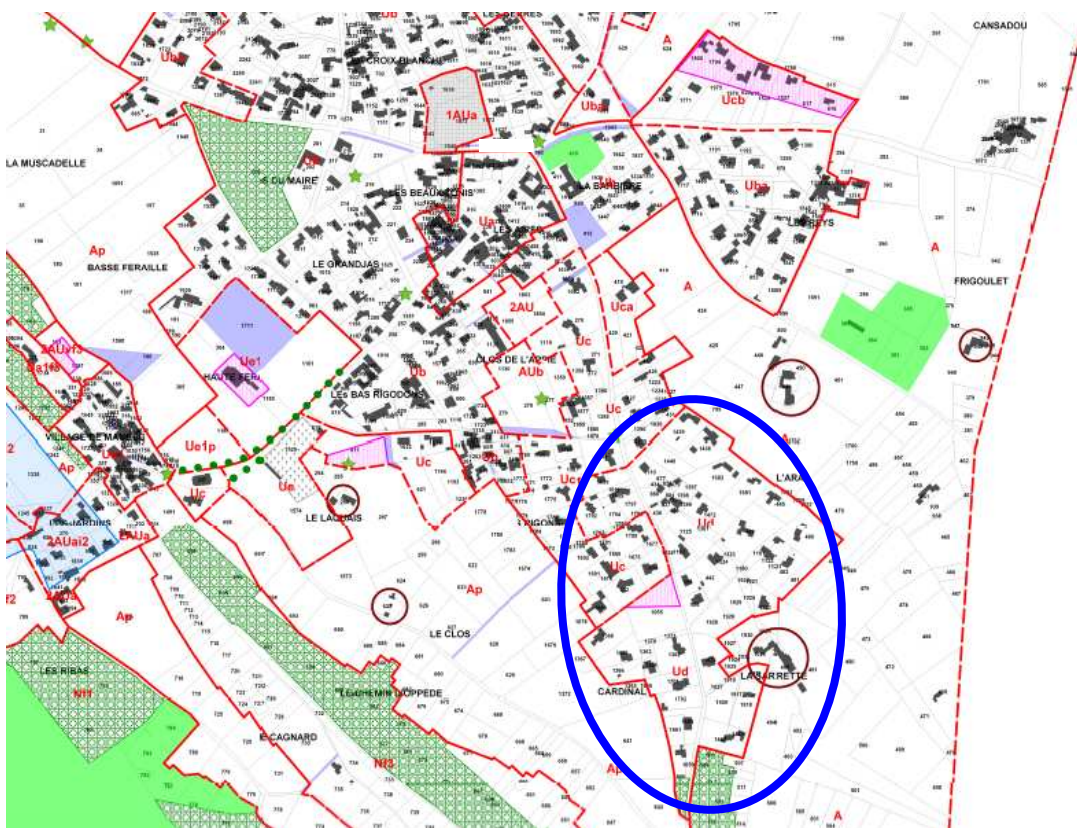


- **Zones Ud** : extensions de type pavillonnaire plus périphériques, moins denses, avec une présence végétale plus affirmée et non desservies par l'assainissement collectif.

**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec – Partie Nord**



**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec – Partie Sud**



**Classement en zone Ud des extensions de type pavillonnaire plus périphériques**

**Bilan surfaces :**

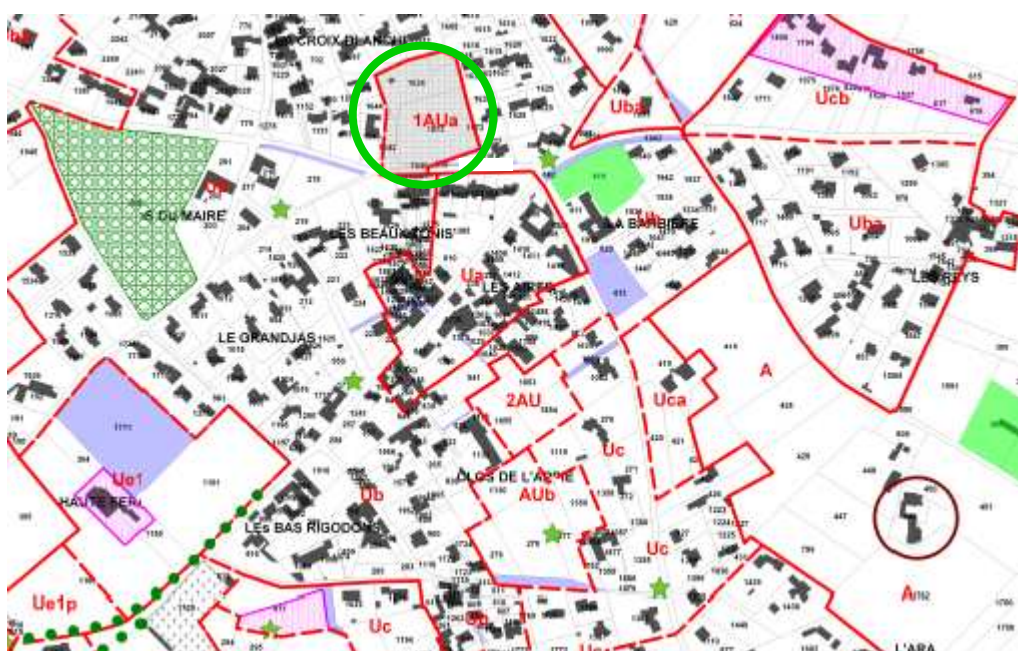
POS		PLU	
Zone UC	34,1 ha	Zone Ua	2,4 ha
		Zone Ub	32,8 ha
Zones 1NA	12,8 ha	Zone Uba	5 ha
Zone 1NAb	0,7 ha	Zone Ubh	2 ha
Zone 2NA	0,6 ha	Zone Uc	21,5 ha
Zone NBai	0,3 ha	Zones Uca/Ucah2	8,8 ha
Zone NBb	9,5 ha	Zone Ucb	2,3 ha
Zones NBc	32,8 ha	Zone Ud	16,85 ha
Zones NBs	1 ha		
		<b>Total</b>	<b>91,65 ha</b>
		<i>Zone 1NA du POS reclassée en zone Uc</i>	0,4 ha Zone desservie par les réseaux – enjeu d'encadrement de l'urbanisation (préservation de la perspective remarquable sur le vieux village) - OAP
		<i>Zone 1NAb du POS reclassée en zone Uc</i>	0,7 ha Zone desservie par les réseaux – enjeu d'encadrement de l'urbanisation (accès) - OAP
		<i>Zone 2NA du POS reclassée en zone Uc</i>	0,6 Reconnaissance de l'urbanisation existante et précision de la limite de la zone A Urbaniser à vocation principale d'habitation en conséquence
		<i>Zone NBai du POS reclassée en zone Ucah2</i>	0,3 ha
		<i>Zone NBb du POS reclassée en zone Uc/Uca</i>	6,7 ha
		<i>Zone NBb du Pos reclassée en zone Ud</i>	2,4 ha
		<i>Zone NBc du POS reclassée en zone Uc/Ucb</i>	15,4 ha
		Tissus bâtis existants	

<b>Zone NBc du POS reclassée en zone Ud</b>	11,09 ha	
<b>Zone NBs du POS reclassée en zone Uc</b>	0,7	Simplification du zonage – bâtis remarquables en zone urbanisée et desservie par les réseaux
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Uc</b>	1,4 ha	Reconnaissance d'un secteur résidentiel existant en continuité des zones U du POS
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ucah2</b>	0,5 ha	Reconnaissance d'un secteur résidentiel existant
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Uca</b>	0,8 ha	Rattachement d'une construction existante non agricole et limitrophe à la zone urbaine du nouveau village
<b>Zone 2NA du Pos reclassée en zone Uca</b>	0,8 ha	Reconnaissance d'un secteur résidentiel existant
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ud</b>	1,9 ha	
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ud</b>	1,46 ha	Rattachement de constructions existantes non agricoles et limitrophes à la zone urbaine du nouveau village
<b>Zone NBb du POS reclassée en zone A</b>	0,6 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces agricoles de la commune
<b>Zone NBc du POS reclassée en zone A</b>	2,3 ha	
<b>Zone NBs du POS reclassée en zone A</b>	0,1 ha	
<b>Zones NBc/NBs du POS reclassées en zone A</b>	1,5 ha	
<b>Zone NBc du POS reclassée en zone N</b>	2,41 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces naturels/boisés de la commune

- **Identification des principales potentialités foncières au sein de l'enveloppe bâtie actuelle, encadrement de leur urbanisation et phasage du développement urbain en cohérence avec la desserte par la voirie et les réseaux** – une partie des anciennes zones UC/NA/NB/NC du POS sont reclassées en 4 catégories de zones. De plus le PLU opère une actualisation des limites des zones A Urbaniser au regard de l'urbanisation existante limitrophe à celles-ci. Ainsi sont distinguées les zones AU suivantes :
  - **Zone 1AUa** (anciennes zones 1NA/1NAa du POS) : secteur Croix-Blanche – projet mixte de près de 25 logements (habitat et activités économiques compatibles avec l'habitat), comportant la création de logements sociaux. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation

d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.

**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec**



**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Zone 1AUa**



La commune projette sur cette zone la réalisation d'une opération d'ensemble à **vocation principale d'habitation**, intégrant également quelques **locaux à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat** (commerces, bureaux, restaurant...).

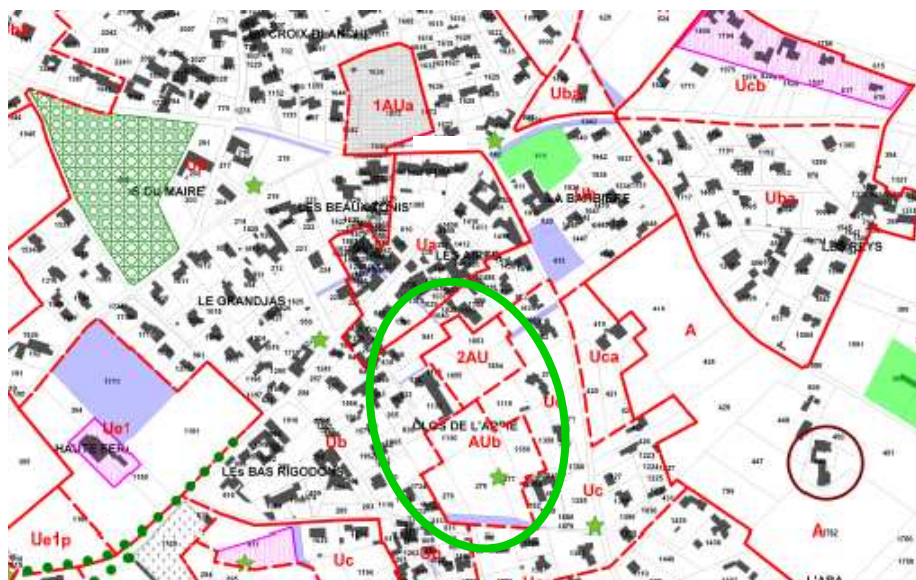
Au sein de cette opération, la commune entend **diversifier son offre en logements** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale et des formes urbaines. En ce sens :

- au minimum 15% du futur programme de logement devra être affecté à du logement aidés (locatif et/ou social)
- le futur programme de logement devra compter de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire (maisons accolées)

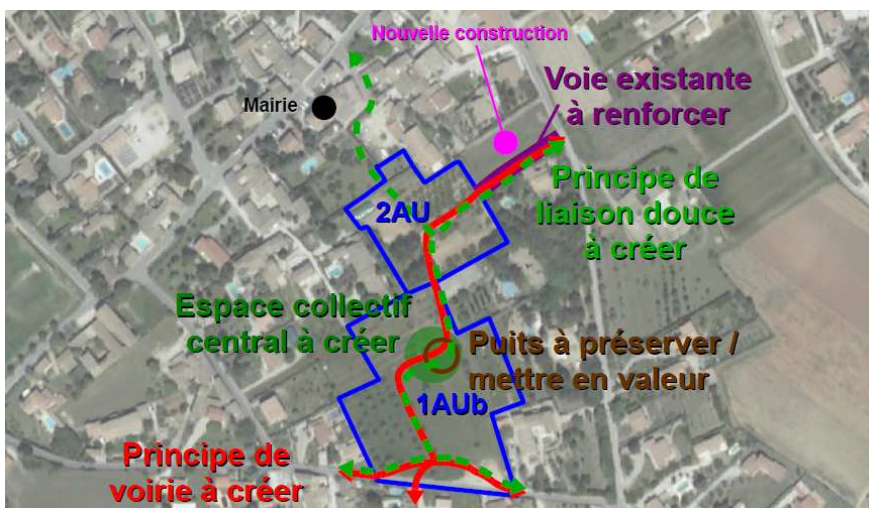
Enfin, la commune veut structurer l'urbanisation de la zone :

- **planification de la desserte viaire** de l'opération, en appui sur les voies communales existantes au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone
  - **organisation/confortement de l'offre en stationnement et création d'espaces publics/collectifs** (en lien avec les activités économiques intégrées à l'opération),
  - **réalisation de liaisons piétonnes** permettant de les connecter entre eux et avec les espaces urbains alentours existants.
- **Zone 1AUb** (anciennes zones UC/2NA du POS) : secteur Clos de l'Appie – vocation principale d'habitation. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.
  - **Zone 2AU secteur Clos de l'Appie** (ancienne zone UC du POS) – vocation principale d'habitation, phasage de l'ouverture à l'urbanisation (cohérence avec desserte par la voirie et les réseaux : insuffisante en limite immédiate de la zone 2AU). Le PLU définit des Emplacements Réservés (ER) pour extension de réseaux et l'aménagement de voirie jusqu'à la zone. Par ailleurs, le PLU définit une OAP commune avec la zone 1AUb limitrophe pour garantir une cohérence d'ensemble dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AUb/2AU

Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Zones 1AUb et 2AU Clos de l'Appie

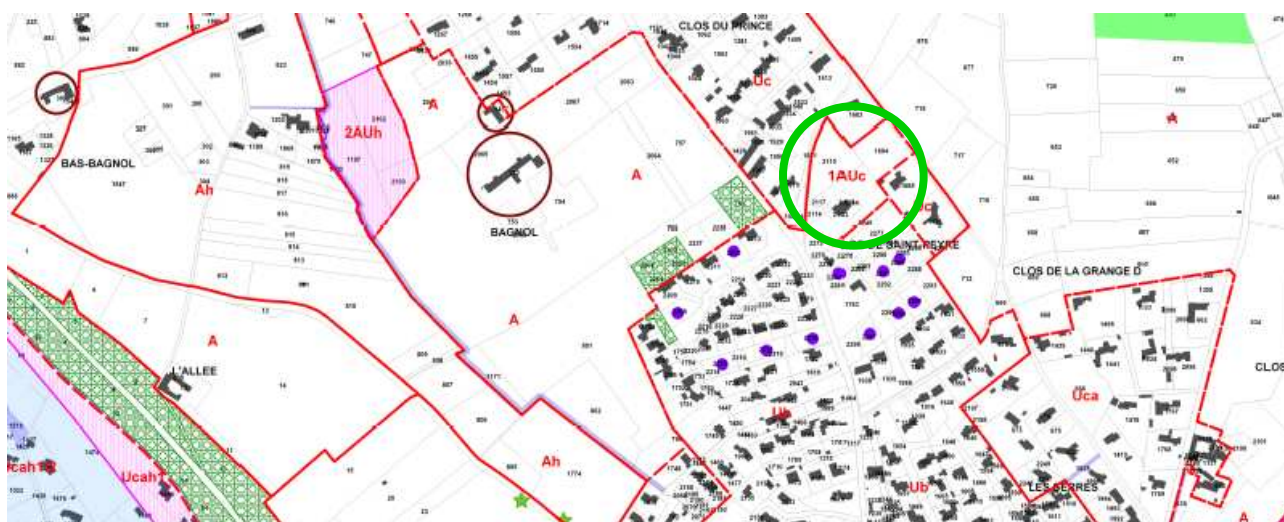


La commune projette sur cette zone la réalisation d'opérations d'ensemble à **vocation principale d'habitation**. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est phasée en deux temps. En effet, l'extrémité Nord de la zone, qui ne dispose pas d'une desserte par la voirie et les réseaux suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, est classée en zone 2AU, urbanisable à plus long terme, une fois les aménagements de voiries/réseaux manquants réalisés jusqu'en limite de la zone (des Emplacements Réservés ont été inscrits au PLU en ce sens) et après modification du PLU.

Concernant la partie Sud de la zone (zone 1AUb), la commune entend encadrer son urbanisation :

- **obligation de réaliser une opération d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone 1AUb
  - **amélioration de la desserte viaire existante au Sud de la zone** – reprise du tracé de la voie communale (chemin de l'Ara) et sécurisation du carrefour avec le Chemin du Pastre
  - **planification de la desserte viaire du secteur** via une voirie transversale à réaliser entre les voies communales existantes à l'Est et au Sud de la zone (desservant la zone 1AUb, puis la zone 2AU)
  - **réalisation d'un espace collectif/vert au sein de l'opération**, à proximité du puits existant et valorisation de cet élément d'intérêt patrimonial
  - **création de liaisons douces transversales** au futur quartier et permettant de connecter celui-ci aux tissus bâtis limitrophe et au cœur du nouveau village (mairie...)
- **Zone 1AUc** (anciennes zones 1NA/NBc du POS) : secteur Le Clos de Saint-Peyre – vocation principale d'habitation. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie au PLU.

#### Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec



La commune entend organiser l'urbanisation de ce secteur à **vocation principale d'habitation** :

- **obligation de réaliser une opération d'ensemble** portant sur l'intégralité de la zone 1AUc
- **planification de la desserte viaire du secteur** via une voirie transversale à réaliser entre les voies communales existantes au Nord-Est (chemin de Saint-Peyre) et à l'Ouest (chemin du Prince) de la zone.

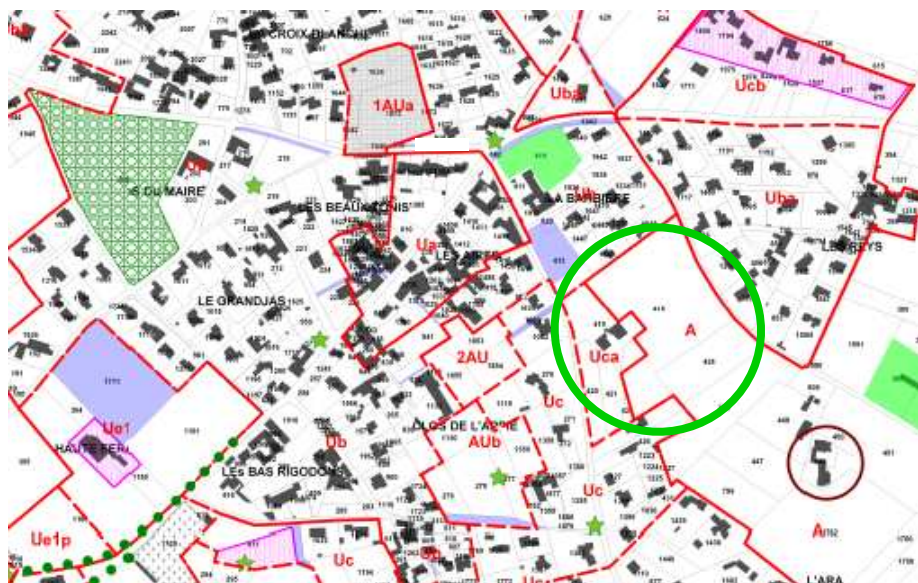


**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Zone 1AUc**



- **Secteur L'Ara** (ancienne zone 2NA du POS ) – dans les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation du potentiel agricole de la commune, l'ancienne zone 2NA du POS est reclassée en zone A (espaces valorisés/valorisables par l'agriculture) et en Uca (espaces en partie bâtis en limite Ouest de la zone et dans la continuité des tissus pavillonnaires existants)

**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec**



**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zone UC	34,1 ha	Zone 1AUa	0,8 ha
Zone 1NA	12,8 ha	Zone 1AUb	1,1 ha
Zone 1NAa	0,6 ha	Zone 1AUc	1,1 ha
Zone 2NA	4,7 ha	Zones 2AU	0,56 ha
Zone NBc	32,8 ha		
		<b>Total</b>	<b>3,56 ha</b>
		<i>Zone 1NA du POS reclassée en zone 1AUa</i>	0,35 ha
		<i>Zone 1NAa du POS reclassée en zone 1AUa</i>	0,45 ha
		<i>Zone UC du POS reclassée en zone 1AUb</i>	0,2 ha
		<i>Zone 2NA du POS reclassée en zone 1AUb</i>	0,9 ha
		<i>Zone 1NA du POS reclassée en zone 1AUc</i>	0,8 ha
		<i>Zone NBc du POS reclassée en zone 1AUc</i>	0,3 ha
		<i>Zone UC du POS reclassée en zone 2AU</i>	0,6 ha
		<i>Zone 2NA du POS reclassée en zone A</i>	2,51 ha
		<i>Zone 2NA du POS reclassée en zone Uca</i>	0,8 ha

**En conclusion, le projet de PLU ne porte pas atteinte de manière significative à l'activité agricole.**

- **Redéfinition des zones à vocation d'équipements publics (Ue) au niveau du nouveau village :** les anciennes zones UC/1NAT/1NAT1/1NAT2 du POS sont reclassées en 3 catégories de zones afin de reconnaître/définir des pôles d'équipements différenciée et d'intégrer les enjeux paysagers des espaces aux pieds du vieux-village :
  - **Zone Ue :** secteur au niveau du cimetière – vocation d'équipements publics (équipements de sports/loisirs, techniques...). La zone Ue reprend la zone 1NAT2 du POS et y rattache une

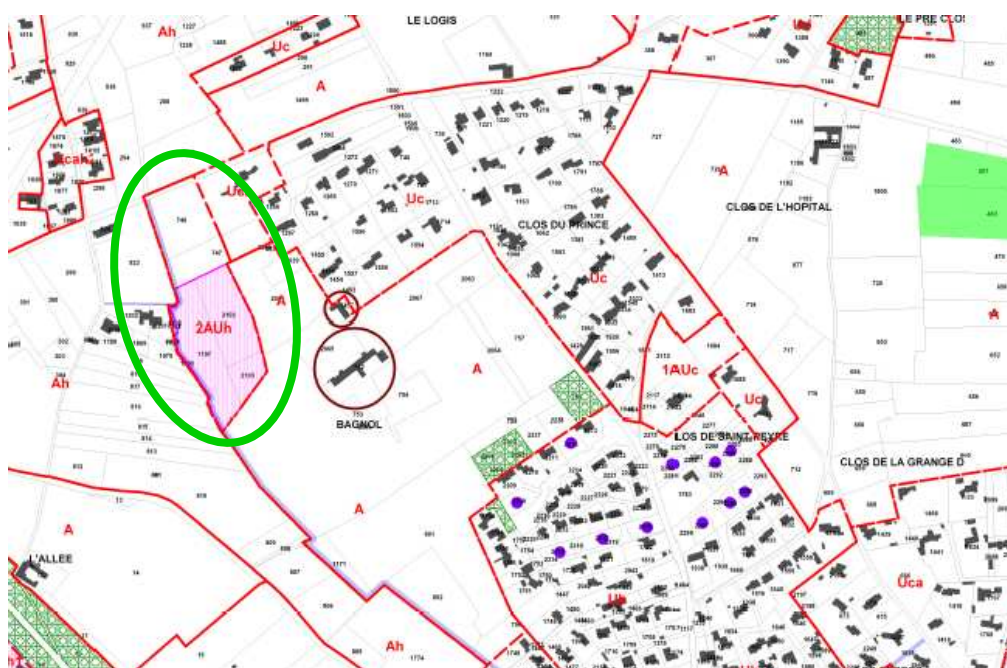


**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zone 1NAT	3 ha	Zone Ue	1,7 ha
Zone 1NAT1	1,5 ha	Zone Ue1	3 ha
Zone 1NAT2	1,3 ha	Zone Ue1p	0,6 ha
<b>Total</b>	<b>5,8 ha</b>	<b>Total</b>	<b>5,3 ha</b>
		<b>Zone UC reclassée en zone Ue</b>	0,3 ha Intégration à la zone Ue du cimetière limitrophe
		<b>Zone 1NAT1 reclassée en zone A</b>	0,8 ha Préservation des abords agricoles d'intérêt paysager du vieux village

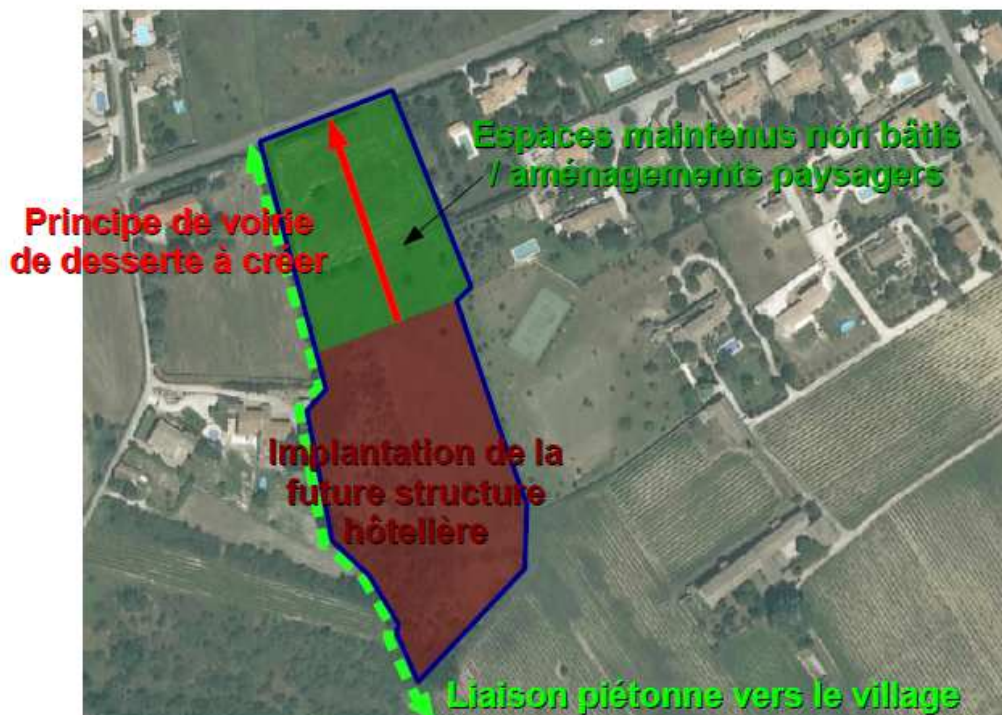
- **Définition d'une zone à urbaniser pour l'implantation d'une structure hôtelière (2AUh) au Nord-Ouest du nouveau village** – en cohérence avec les enjeux de confortement/diversification de l'offre touristique affichés au PADD du SCOT. Ainsi près de 2,16 ha de zone NC du POS sont reclassés en zone 2AUh, correspondant à des espaces en grande partie non valorisés par l'agriculture (friches). Au regard de l'absence de desserte de la zone par l'assainissement collectif, l'urbanisation de la zone 2AUh est conditionnée à une modification du PLU (toutefois le réseau collectif existe à proximité – zone Uc – et le zonage d'assainissement du SDA communal atteste de la possibilité d'étendre le réseau jusqu'à la zone). De plus, ce phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra une maîtrise par la municipalité sur la qualité architecturale du projet et son intégration dans son environnement tant bâti que paysager. Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie au PLU afin d'encadrer l'urbanisation future de la zone :

**Extrait du zonage du PLU – Nouveau village de Maubec**



**Possible implantation d'une structure hôtelière en limite Nord-Ouest du nouveau village**

### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Zone 2AUh



La commune souhaite permettre l'**implantation d'une structure hôtelière sur son territoire**, en limite Nord-Ouest du nouveau village.

Cette volonté répond à un réel besoin :

- absence de structure hôtelière pouvant accueillir la capacité d'un bus/car entre Cavaillon et Coustellet
- enjeu identifié au SCOT en élaboration de Cavaillon-Coustellet-L'Isle sur la Sorgue de développement et de diversification de l'offre en hébergement touristique

Par ailleurs, le site retenu présente des caractéristiques adaptées à ce type de projet :

- localisation à proximité d'une infrastructure de transport importante (D2), permettant une desserte par un car/bus sans traversée du cœur de village de Maubec et suffisamment proche de ce dernier pour lui bénéficier (connexion par les modes doux...)
- espaces bénéficiant d'un cadre paysager de qualité (vue sur le massif du Petit Luberon), en continuité de l'urbanisation existante (quartier résidentiel de Bagnol/Clos du Prince), sur des terrains non valorisés par l'agriculture et hors espaces AOC

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation d'hébergement hôtelier est prévue à plus long terme. En effet, ne disposant pas d'une desserte par les réseaux suffisante pour accueillir immédiatement cette structure touristique, elle est classée en zone 2AUh, urbanisable à une fois les aménagements de réseaux manquants réalisés jusqu'en limite de la zone et après modification du PLU.

De plus, la commune entend **structurer l'urbanisation de cette zone** :

- réalisation d'une structure hôtelière avec un **traitement architectural et paysager de qualité**, en cohérence avec l'environnement remarquable du site
- organisation de l'implantation des futures constructions par la définition d'une **bande d'implantation garantissant le maintien d'espaces non bâtis entre le futur hôtel et les constructions existantes** au Nord-Ouest, ainsi que **la réalisation d'espaces paysagers autour de la structure touristique**, favorisant son intégration dans l'environnement

- **planification de la desserte viaire** depuis la voie communale existante au Nord de la zone (route de Ménerbes) et **réalisation d'une liaison douce connectant la zone au cœur du village de Maubec.**

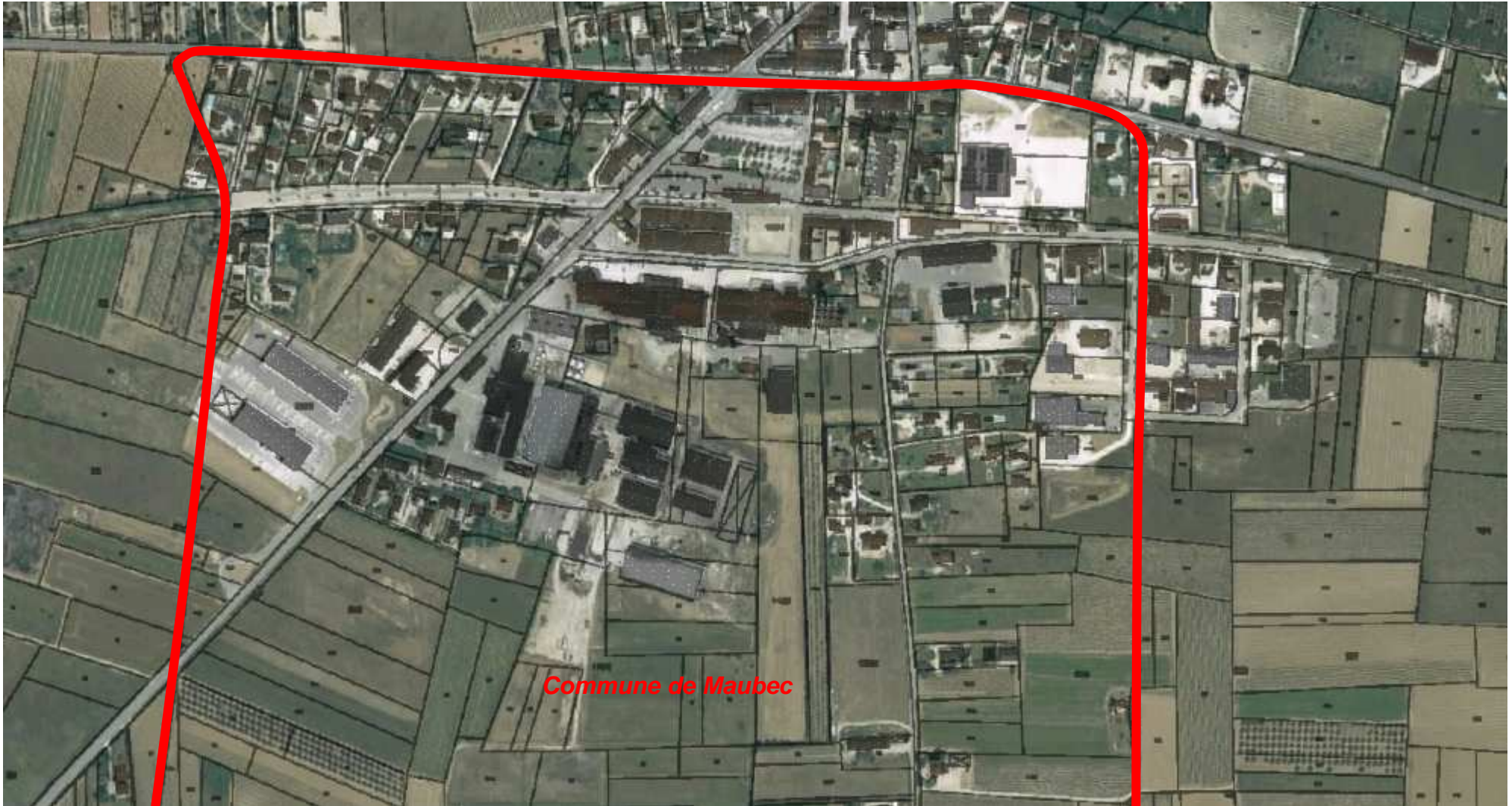
**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
<b>Zone NC</b>	14,3 ha	<b>Zone 2AUh</b>	2,16 ha
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone 2AUh</b>	Possible implantation d'une structure hôtelière en continuité de l'urbanisation du nouveau village
			2,16 ha

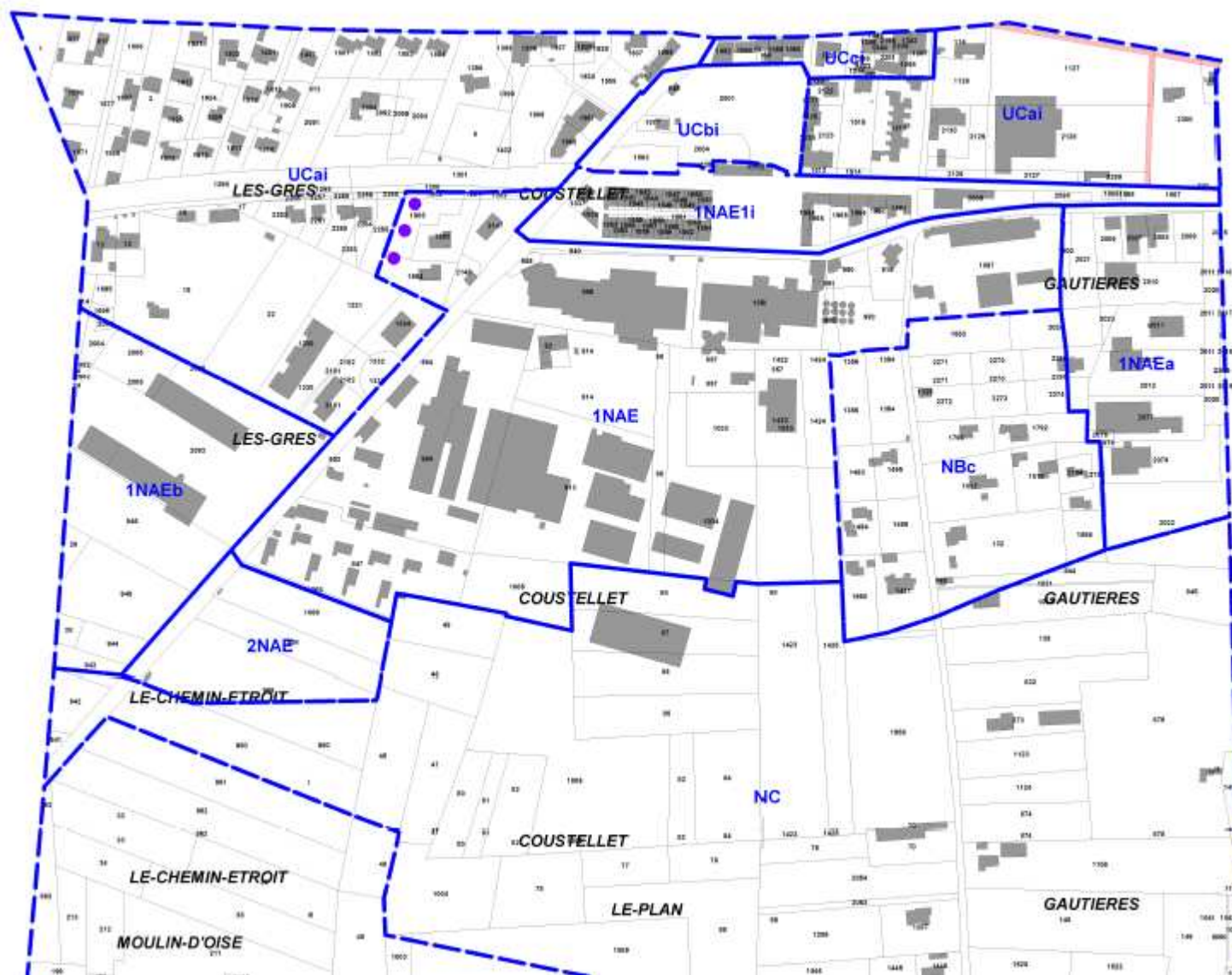
**En conclusion, le projet de PLU ne porte pas d'atteinte significative à l'activité agricole communale. En effet, le déclassement d'espaces classés NC du POS correspond à des terrains en continuité de l'urbanisation existante et en grande partie à des espaces en friche.**

## 2.1.4 – Le hameau de Coustellet

Hameau de Coustellet – Extrait Photographie aérienne / cadastre - Source : Géoportail



### Hameau de Coustellet – Plan de zonage du POS



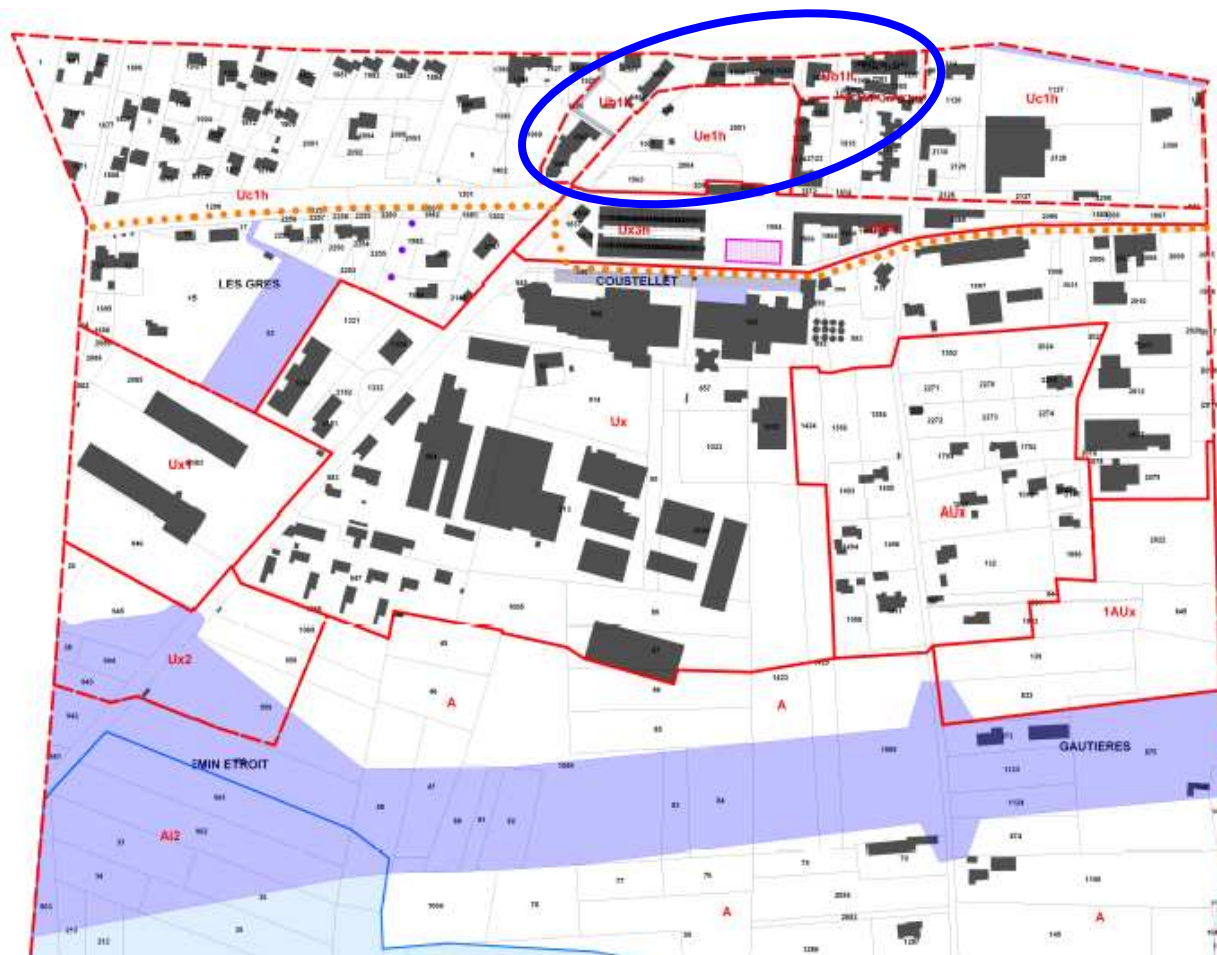


Hameau de Coustellet – Plan de zonage du PLU



- **Redéfinition de la zone urbaine centrale en bordure de la D900 et de la D2** – secteur bâti caractérisé par une mixité des fonctions et par une implantation des constructions spécifique (bâti continu et alignés en bordure des voies départementales). Ce secteur est reclassé en zone Ub1h (secteur soumis à l'aléa ruissellement des eaux). Il correspond à l'ancienne zone UCci et à l'extrémité Est de l'ancienne zone UCai (en bordure de la D2) du POS.

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



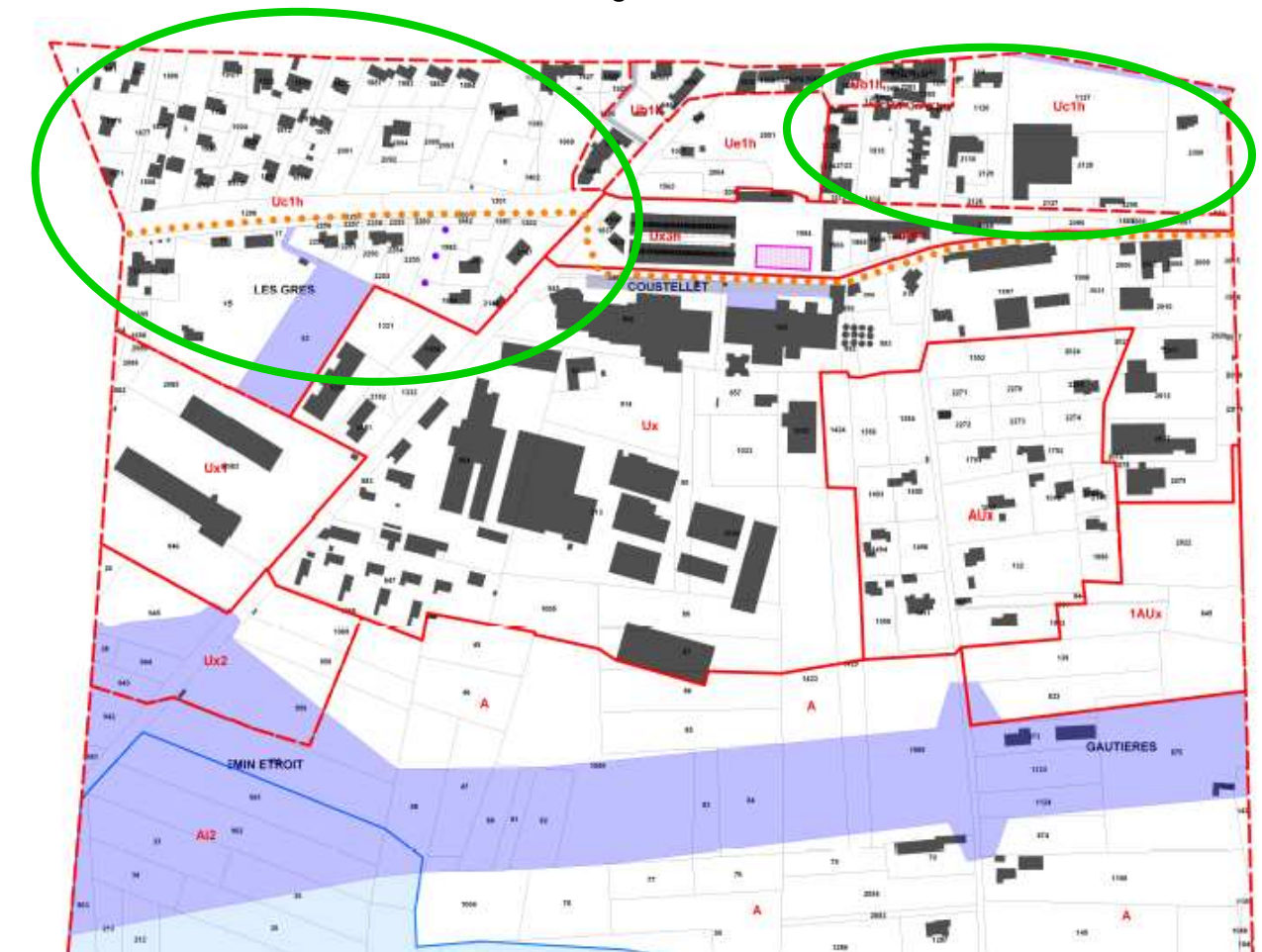
**Redéfinition des limites de la zone urbaine centrale de Coustellet – zone Ub1h**

**Bilan surfaces :**

POS		PLU		
Zone UCci	0,5 ha	Zone Ub1h	1 ha	
Zone UCai	9,1 ha			
		Zone UCai du POS reclassée en zone Ub1h	0,5 ha	Préservation des caractéristiques urbaine de l'urbanisation en bordure des voies départementales et constituant le cœur du hameau de Coustellet

- **Redéfinition de cadre réglementaire correspondant aux extensions Nord-Est et Nord-Ouest du hameau de Coustellet** – secteurs bâtis caractérisés par une mixité des fonctions, une densité moins importante que celle de la zone Ub1h et par une typologie pavillonnaire des tissus résidentiels. Ces secteurs, anciennement UCai au POS, sont reclassés en zone Uc1h (secteur soumis à l'aléa ruissellement des eaux). Deux ajustements ponctuels de limites de zones sont opérés en cohérence avec la vocation actuelle de certaines constructions, afin d'inclure dans la zone Uc1h des habitations existantes limitrophes (classées en zone 1NAE au POS) et d'exclure des activités économiques existantes (en bordure de la D2 et reclassées en zone Ux au PLU).

Extrait du zonage du PLU – Coustellet



Reclassement des extensions Nord-Est et Nord-Ouest de Coustellet en zone Uc1h

**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zone UCai	12,3 ha	Zone Uc1h	11,5 ha

<b>Zone UCai du POS reclassée en zone Ub1h</b>	0,5 ha	Préservation des caractéristiques urbaine de l'urbanisation en bordure des voies départementales et constituant le cœur du hameau de Coustellet
<b>Zone UCai du POS reclassée en zone Ux</b>	1 ha	Reconnaissance de la vocation exclusivement économique de certaines constructions existantes
<b>Zone 1NAE du POS reclassée en zone Uc1h</b>	0,7 ha	Rattachement d'habitations existantes à la zone Uc1h (vocation mixte : habitat/activités économiques)

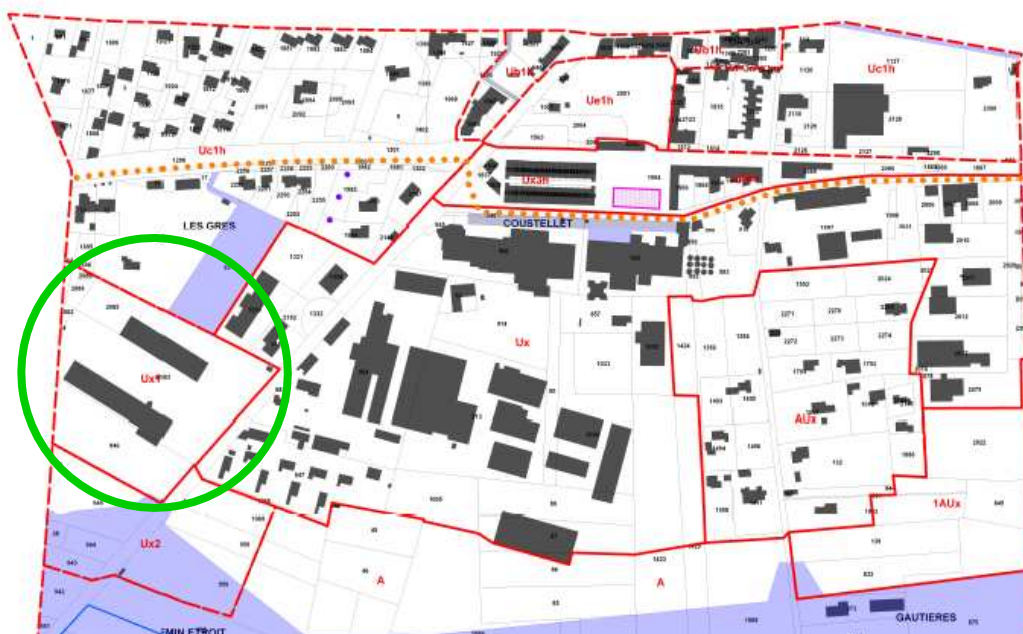
- **Redéfinition du cadre réglementaire correspondant aux extensions Sud du hameau de Coustellet** – secteur en tout ou partie bâti et caractérisé par une vocation économique affirmée – les précédentes zones 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb/2NAE et NBc du POS sont reclassées en zone Ux avec la distinction de différents sous-secteurs :
  - **secteur Ux** – espaces à vocation d'activités économiques au Sud du cœur du hameau de Coustellet. Il correspond à l'ancienne zone 1NAE du POS à laquelle sont rattachée :
    - une partie de l'ancienne zone UCai en bordure Ouest de la D2 (constructions à vocation économique existantes - Cf. paragraphe précédent)
    - la partie aménagée et bâtie à ce jour de l'ancienne zone 1NAEa (limite Est de la commune de Maubec)
    - une partie de l'ancienne zone NC du POS en limite Sud de l'emprise urbaine actuelle du hameau, correspondant à des constructions et installations à vocation économique

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



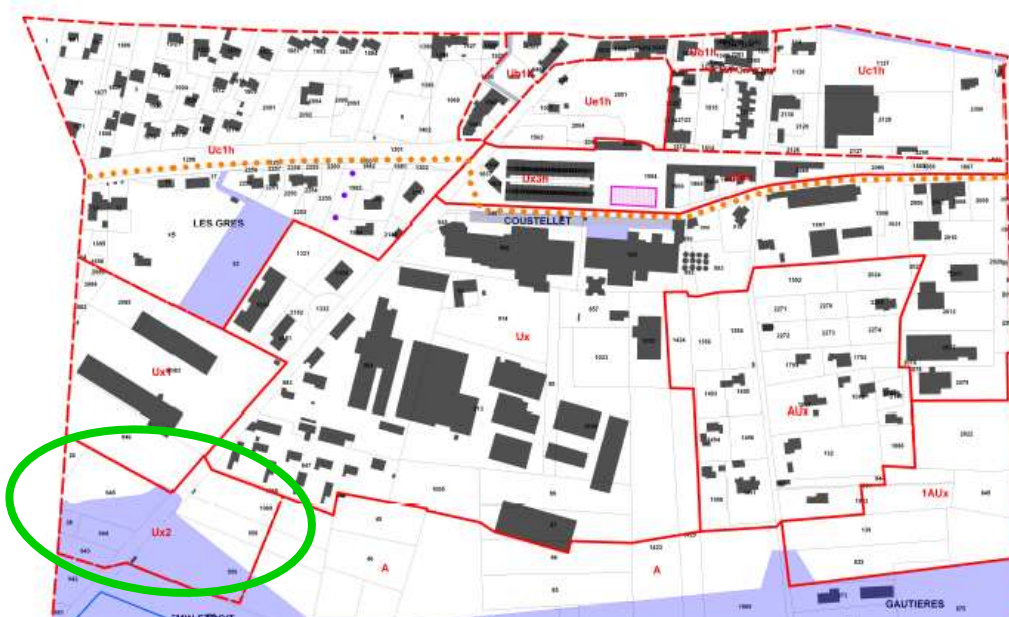
**secteur Ux1** – espaces à vocation d'activités économiques en limite Sud du hameau de Coustellet et à l'Ouest de la D2. Il correspond à la partie Nord de l'ancienne zone 1NAEb du POS actuellement bâtie et sur laquelle des règles spécifiques ont été édictées au POS (recul par rapport à la D2, hauteur et emprise des constructions...).

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



- **secteur Ux2** – secteur non bâti en bordure de la D2 et en entrée Sud-Ouest du hameau de Coustellet. Il correspond à la partie Sud de l'ancienne zone 1NAEb du POS ainsi qu'à l'extrémité Ouest de la zone 2NAE au POS, auxquelles est rattaché une partie de l'ancienne zone NC du POS. La limite Sud de la zone Ux2 correspond désormais à l'emprise réservée pour la réalisation de la déviation de la D900 qui matérialisera à termes la limite urbaine du hameau de Coustellet. Au sein de la zone Ux2, l'enjeu est de permettre la réalisation de constructions-vitrines de part et d'autre de la D2 et en lien avec le projet de déviation de la D900 et de garantir un traitement paysagers qualitatif de cette nouvelle entrée du hameau de Coustellet. En ce sens une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie au sein du PLU.

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Coustellet



Par ailleurs, un **aléa Inondation** est identifié sur une partie de la zone Ux2. La délimitation et la modélisation de l'aléa restent à préciser dans le cadre du PPRI. Toutefois afin de prendre en compte la connaissance actuelle de l'aléa, l'OAP identifie l'**axe d'écoulement / passage d'eau existant à préserver de toute urbanisation / aménagement**. De plus, toute demande d'urbanisme devra prendre en compte la connaissance la plus actualisée de l'aléa et respecter les éventuelles prescriptions réglementaires associées (surélévation des planchers par rapport au sol naturel...)

- **secteur Ux3h** – secteur à vocation économique central du hameau de Coustellet. Il correspond à l'ancienne zone 1NAE1i du POS (soumis à l'aléa ruissellement des eaux), reclassée en zone Ux3h au PLU. De plus, au sein de la zone Ux3h une bande d'implantation des constructions est définie sur la principale potentialité constructible résiduelle afin de garantir au Sud une poursuite de l'alignement marqué par les constructions existantes au niveau du Quai des Entreprises et de préserver un espace non bâtis (et pouvant être potentiellement affecté à un espace public/parking) sur la partie Nord, face à l'ancienne gare.

Extrait du zonage du PLU – Coustellet



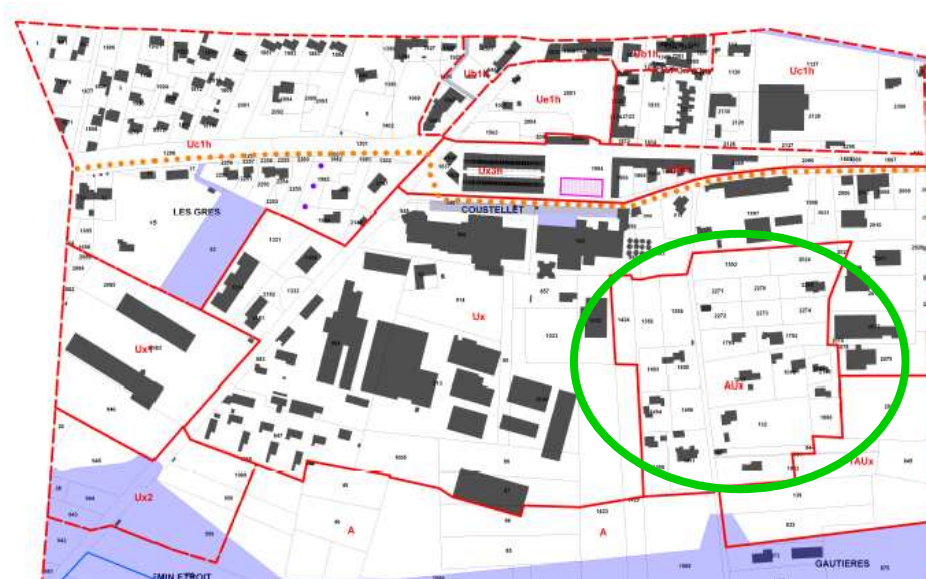
Définition d'une bande d'implantation des constructions sur l'espace central non bâti

**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
<b>Zone 1NAE</b>	11,9 ha	<b>Zone Ux</b>	15,51 ha
<b>Zone 1NAEa</b>	2,9 ha	<b>Zone Ux1</b>	2,6 ha
<b>Zone 1NAEb</b>	3,3 ha	<b>Zone Ux2</b>	2 ha
<b>Zone 1NAE1i</b>	2 ha		
<b>Zone 2NAE</b>	1,5 ha	<b>Zone Ux3h</b>	2 ha
<b>Zone NBc</b>	4,1 ha		
		<b>Zone 1NAE du POS reclassée en zone Uc1h</b>	0,7 ha Rattachement d'habitations existantes à la zone Uc1h (vocation mixte : habitat/activités économiques)
		<b>Zone UCai du POS reclassée en zone Ux</b>	1 ha Reconnaissance de la vocation exclusivement économique de certaines constructions existantes
		<b>Zone NBc du POS reclassée en zone Ux</b>	1,4 ha Affirmation de la vocation économique des extensions Sud du hameau
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ux</b>	1,2 ha Reconnaissance de constructions et installations économiques en continuité des zones urbaines du POS
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ux2</b>	0,1 ha Rattachement à la zone urbaine à vocation économique d'espaces résiduels entre les zones actuellement bâties et l'emprise de la future déviation de la D900

- **Redéfinition des extensions urbaines du hameau de Coustellet** – reclassement des précédentes zones 1NAEa/2NAE et NBc du POS avec la distinction de différents sous-secteurs :
  - **secteur AUx** – secteur partiellement bâti au Sud du cœur de Coustellet et correspondant en grande partie à l'ancienne zone NBc du POS. Ce secteur est caractérisé par la présence d'habitations au sein d'un tissu à vocation principalement économique. La municipalité souhaite affirmer la vocation économique de cet espace en n'autorisant que les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux...) ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. La limite Sud du secteur est reprise afin d'intégrer une construction non agricole existante (classée en zone NC au POS). La zone AUx dispose, sur ces limites immédiates, d'une desserte par l'assainissement collectif présentant une capacité suffisante. A ce titre l'urbanisation nouvelle dans la zone sera possible au fur et à mesure de l'extension du réseau au sein de celle-ci.

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



- **secteur 1AUx** – secteur à vocation d'activités économiques au Sud-Est du hameau de Coustellet et dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le prolongement des tissus économiques existants au Nord. L'emprise du secteur correspond à la limite Sud et non bâtie de l'ancienne zone 1NAEa du POS, ainsi qu'aux espaces interstitiels situés entre l'urbanisation existante et le projet de déviation de la D900 (classés NC au POS – 2 ha). De plus, afin d'organiser le développement urbain au sein de la zone 1AUx, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie au PLU.

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**





### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Coustellet



Par ailleurs, un **aléa Inondation** est identifié sur une partie de la zone 1AUx. La délimitation et la modélisation de l'aléa restent à préciser dans le cadre du PPRI. Toutefois afin de prendre en compte la connaissance actuelle de l'aléa, l'OAP identifie l'**axe d'écoulement / passage d'eau, ainsi que le bassin de rétention existants à préserver de toute urbanisation / aménagement**. De plus, toute demande d'urbanisme devra prendre en compte la connaissance la plus actualisée de l'aléa et respecter les éventuelles prescriptions réglementaires associées (surélévation des planchers par rapport au sol naturel...)

La commune fait le choix de planifier un **possible développement économique du hameau de Coustellet vers le Sud**, dans les **limites fixées par l'emprise de la future déviation de la D900**. Par ailleurs, la commune entend structurer cette possible extension :

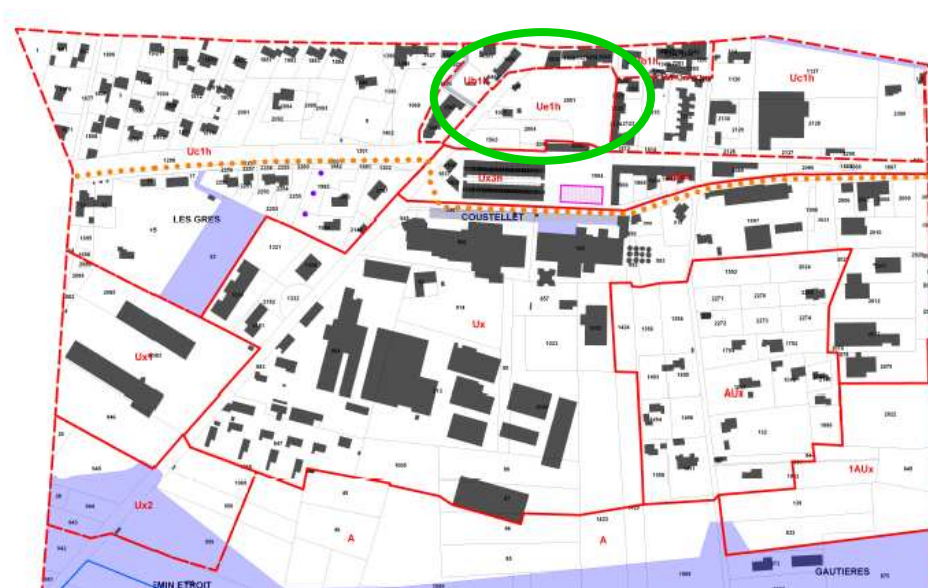
- **aménagement de l'entrée Sud-Ouest du hameau**, en lien avec la future déviation de la D900 – **zone Ux2** : réalisation de **constructions-vitrines de part et d'autre de la D2**, d'une **hauteur minimale de R+1** (afin de masquer les constructions et installations existantes au Nord de la zone) et présentant une **homogénéité en termes de formes urbaines et de typologie architecturale**. De plus, les **abords de la D2 et de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.
- **planification d'un développement économique au Sud-Est du hameau**, dans le prolongement de la zone d'activités du Tourail. En ce sens, une zone 1AUx, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble est définie. De plus, la **desserte viaire** de cette zone devra être assurée via la **réalisation d'une voirie principale reliant les voies communales existantes** au Nord-Est (rue du Carignan) et à l'Ouest de la zone (route des Caves). Enfin, la limite Sud de la zone, correspondant aux **abords de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.
- **Maintien de la vocation agricole des espaces centraux en bordure de la future déviation de la D900** (entre la nouvelle entrée Sud-Est et la zone d'urbanisation future à vocation économique au Sud-Ouest – 1AUx). Toutefois, les **abords de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.

**Bilan surfaces :**

POS		PLU		
Zone 1NAEa	2,9 ha	Zone AUx	4,79 ha	
Zone 2NAE	1,5 ha			
Zone NBc	4,1 ha	Zone 1AUx	2,4 ha	
		Zone NC du POS reclassée en zone AUx	0,1 ha	Rattachement d'une construction non agricole existantes à la zone AUx
		Zone NC du POS reclassée en zone 1AUx	2 ha	Possible extension du hameau de Coustellet sur les espaces interstitiels entre l'enveloppe urbaine actuelle et la future déviation de la D900

- Affirmation de la vocation d'équipements/aménagements publics ou d'intérêt collectif de l'espace central du hameau de Coustellet – reclassement de l'ancienne zone UCbi en zone Ue1h (soumis à l'aléa ruissellement des eaux).

**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



### Bilan surfaces :

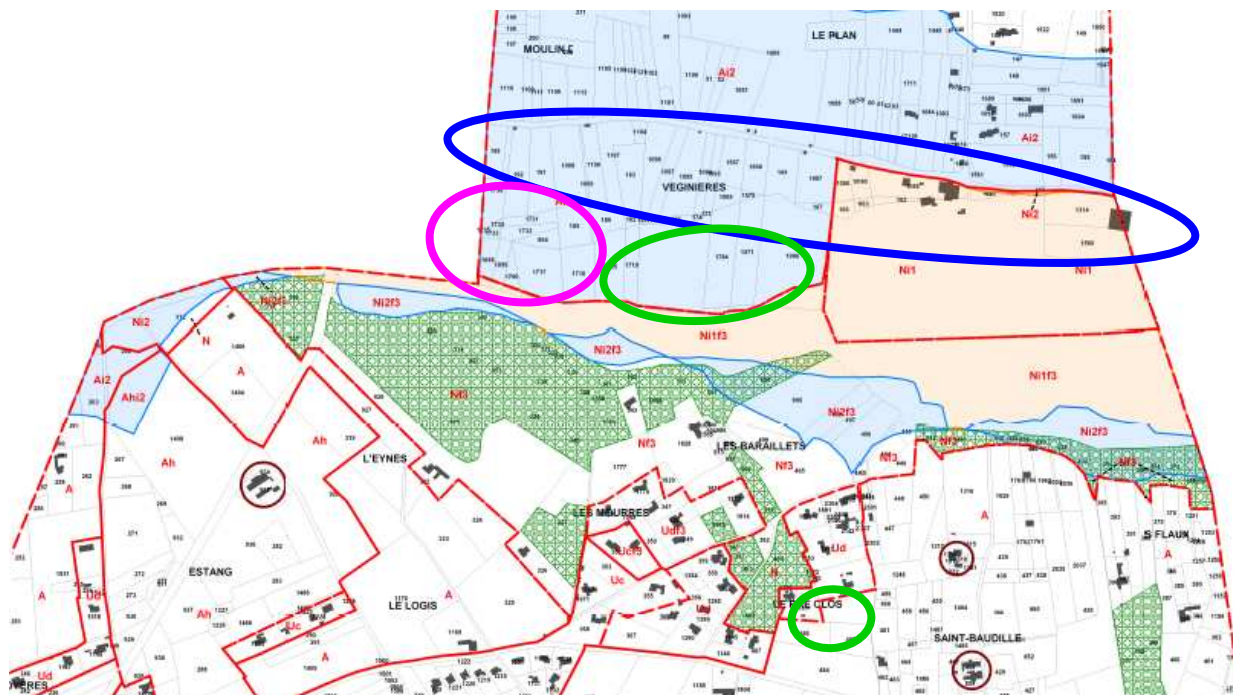
POS		PLU	
Zone UCbi	1,1 ha	Zone Ue1h	1,1 ha

**En conclusion, le projet de PLU prévoit un reclassement d'espaces précédemment classés NC au POS en zone U/AU à vocation d'activités économiques. Ces zones visent à permettre un confortement de l'actuel hameau de Coustellet (affiché au PADD) vers le Sud et dans la limite de la future déviation de la D900. Ainsi, les déclassements d'espaces agricoles engendrés par le projet de PLU concerne uniquement des secteurs interstitiels entre le hameau et la future déviation et à ce titre n'implique pas d'impact significatif sur l'activité agricole communale. Il est par ailleurs à noter qu'une partie des espaces agricoles existants en limite Sud de l'urbanisation du hameau de Coustellet sont maintenus en zone Agricole (A)**

#### 2.1.5 – Le reste du territoire de Maubec

- **redéfinition des limites des zones agricoles et naturelles en bordure du Calavon, ainsi qu'aux abords de la Montagnette et du massif du Petit Luberon**, en cohérence avec l'occupation réelle des sols (base orthophotographie). Ainsi près de **13,1 ha de zone ND du POS sont reclassés en zone A/Ap au PLU** et près de **5,2 ha de zones NC du POS sont reclassés en zone N au PLU**
- **suppression de la zone NCbi du POS** (au sein de laquelle l'exploitation de carrière était autorisée) en bordure du Calavon, en cohérence avec l'enjeu de préservation du cours d'eau et de ses abords et avec l'arrêt de l'exploitation de la carrière existante au sein du secteur – **reclassement en zone A ou N au PLU**. L'enjeu est de ne pas autoriser de développement des activités existantes en bordure du cours d'eau.
- **conservation de l'identification des secteurs sur lesquels des travaux de drainages doivent être réalisés préalablement à toute nouvelle construction** (reprise de la zone NCi du POS) – classement en zone Ah au PLU
- **identification des espaces agricoles présentant un enjeu paysager**, en appui sur les anciennes zones NCa du POS. Ainsi sont reclassés **en zone Ap** les espaces cultivés offrant des perspectives remarquables sur le vieux village de Maubec, ainsi que sur le massif du Petit Luberon et la Montagnette.
- **suppression des secteurs NCc et NCs du POS** (correspondant à des bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial) – **reclassement en zone A/N au PLU** et **identification de ceux en zone agricole pour lesquels un changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme** (Cf. paragraphe 2.1.6)
- **suppression des secteurs NDa du POS** (autorisant les restaurations et extension de constructions existantes) et **rattachement à la zone N du PLU** (qui autorise également ces évolutions de constructions existantes)
- **maintien du sous secteur naturel correspondant au camping existant en limite Sud du vieux village** – reclassement en **zone Nt au PLU** (anciennement NDbf1 au POS).
- **suppression de la zone NDci du POS** (autorisant les constructions et installations liées à la station d'épuration) et **rattachement à la zone A du PLU** (autorisant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics).
- **suppression du secteur NDd du POS** (Chapelle Saint-Baudille – travaux de restauration et de mise en valeur autorisés) et **rattachement à la zone A du PLU**. De plus, les vestiges de la chapelle sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Co de de l'Urbanisme en vue de garantir leur préservation et leur possible mise en valeur (Cf. paragraphe 2.1.6)
- **actualisation des secteurs agricoles et naturels soumis à l'aléa Inondation ou Feu de forêt** (secteurs indicés « i » ou « f » au PLU) – Cf. paragraphe 2.1.6

Extrait du zonage du PLU – Abords du Calavon



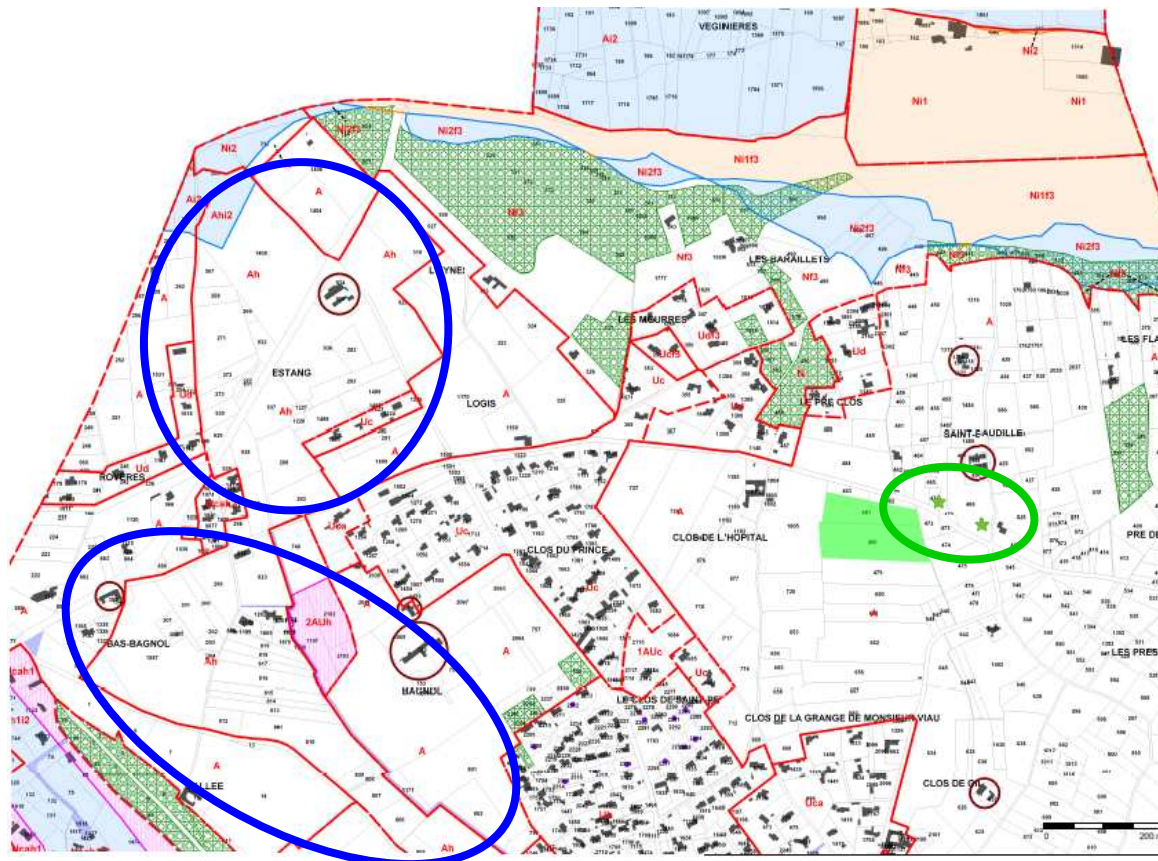
**Reclassement de la zone N<sub>Ci</sub> (carrière) du POS en zone A/N**

**Suppression de la zone N<sub>Dci</sub> (station d'épuration) du POS – reclassement en zone A**

**Reprises ponctuelles des limites des zones A/N au regard de l'occupation réelle des sols**

**Identification des bâtiments d'intérêt architectural/patrimonial en zone agricole**

Extrait du zonage du PLU – Abords Nord du nouveau village

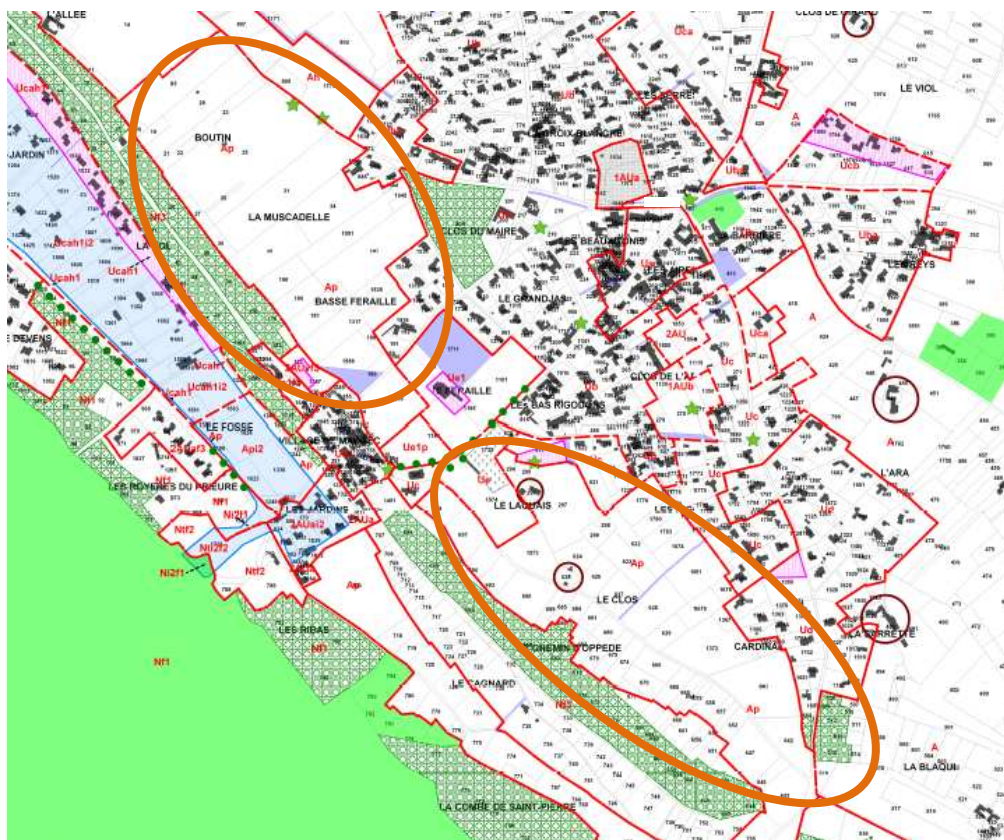


**Secteurs dans lesquels la nature des sols nécessite des travaux de drainage – zone Ah**

**Identification des bâtiments d'intérêt architectural/patrimonial en zone agricole**

**Suppression de la zone NDD du POS et identification de la chapelle Saint-Baudille**

**Extrait du zonage du PLU – Abords Sud-Est du nouveau village**



**Secteurs agricoles d'intérêt paysager – zones Ap**

**Identification des bâtiments d'intérêt architectural/patrimonial en zone agricole**

**Bilan surfaces :**

POS		PLU	
Zones NC	ha	Zones A	221,3 ha
		Zone Ah	28,6 ha
		Zone Ap	48 ha
Total zones NC	292,7 ha	Total zones A	297,9 ha (+5,2 ha)
Zones ND	445,5 ha	Zone N	436,6 ha
		Zone Nt	1,9 ha
Total zones ND	445,5 ha	Total zones N	438,5 ha (-7 ha)

<b>Zone NC du POS reclassée en zone N</b>	5,2 ha	Redéfinition des limites des zones A/N en cohérence avec l'occupation réelle des sols
<b>Zone ND du POS reclassée en zones A/Ap</b>	13,1 ha	
<b>Zone NC du POS reclassée en zone U/AU</b>	13,3 ha	Dont près de 9,2 ha correspondant à un des secteurs/constructions non agricoles
		Dont près de 0,1 ha pour l'extension du vieux village (zone 2AUv)
		Dont près de 2,2 ha pour l'implantation d'une structure hôtelière (zone 2AUh)
		Dont près de 1.8 ha pour l'extension de Coustellet (vocation économique) jusqu'à la future déviation de la D900
<b>Zones U/NA/NB du POS reclassées en zone A/Ap</b>	10,6 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces agricoles
<b>Zones ND du POS reclassées en zone U/AU</b>	1,8 ha	Dont près de 1,5 ha correspondant à un des secteurs non naturels ou à des constructions existantes
		Dont près de 0,3 ha pour l'extension du vieux village (zone 2AUv)
<b>Zone U/NA/NB du POS reclassées en zone N</b>	2,7 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces naturels

## 2.1.6 – Les dispositions complémentaires du plan de zonage du PLU

**1 – Redéfinition des Espaces Boisés Classés (EBC) au regard des boisements remarquables de la commune.** Au sein du POS, les boisements existants au niveau de la Montagnette, des abords Nord du massif du Petit Luberon et de la ripisylve Sud du Calavon étaient classés en EBC. De plus, certains boisements existants au sein ou en limite de secteurs urbanisés étaient également classés EBC au POS (secteurs clos du Maire, Bagnol, les Mourres/Les Baraillets/Le Pré-Clos et La Blaque). **Le PLU maintient la limite des EBC du POS à deux ajustement près :**

- la limite Sud-Ouest de l'EBC existant au niveau du **secteur Clos du Maire** (à l'Ouest du cœur du nouveau village) est reprise afin de **reconnaitre les limites réelles de l'entité boisée existante**. Ainsi, **près de 0,1 ha d'EBC sont supprimés sur des emprises non boisées**.

**Extrait Orthophotographie – Nouveau village de Maubec**



**Suppression de l'EBC du POS sur des espaces non boisés**

- la limite Est de l'EBC existant au Nord-Ouest du vieux village est reprise afin de permettre l'extension mesurée et encadrée du vieux village (zone 2AUvf3). Ainsi, **près de 0,3 ha d'EBC sont supprimés dans le cadre du PLU**. Toutefois, l'extension visée par la zone 2AUvf3 est encadrée par la définition d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et une **bande d'implantation de futures constructions inscrite au zonage** du PLU afin de garantir une bonne intégration de cette extension dans le site et les paysages.

**Extrait Orthophotographie – Nouveau village de Maubec**



**Réduction de l'EBC du POS pour permettre l'extension mesurée et encadrée du vieux village de Maubec (zone 2AUv)**

**2 – Définition des Emplacements Réservés (ER) :** les ER du POS sont actualisés en vue de redéfinir les **emprises réservées en vue de la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics d'intérêt collectif** (extension du groupe scolaire, aménagements/équipements de sports/loisirs au niveau du nouveau village, aménagement/élargissement/création de voirie, réalisation d'itinéraires piétons/cycles permettant de connecter les différents quartiers résidentiels entre eux et de relier la future structure hôtelière au cœur du nouveau village, aménagements pour la gestion des eaux pluviales...). **Au total, le PLU compte 30 Emplacements Réservés.**

**3 – Intégration des risques inhérents au territoire communal :** le zonage et le règlement du PLU intègrent les **zones soumises à un aléa naturel** (inondation et/ou feu de forêt), **ainsi que les dispositions réglementaires associées** (transmises dans le cadre du Porter A connaissance (PAC) de l'Etat.

**A - PPRI du Calavon-Coulon et de ses principaux affluents :** le PPRI est en cours d'élaboration. Le PLU intègre au sein de son plan de zonage la carte hydrogéomorphologique établie dans le cadre de cette procédure d'élaboration (délimitation des lits mineur/moyen/majeur/majeur exceptionnel – niveau d'aléa associé) et le règlement du PLU intègre les dispositions réglementaires associées (transmises au sein du Porter A Connaissance de l'Etat). Ainsi :

- un **principe d'inconstructibilité stricte** est maintenu au sein des **zones présentant l'aléa inondation le plus fort** (secteurs indicés « i1 » au plan de zonage – correspondant au lit mineur/moyen du Calavon).
- la **constructibilité est fortement limitée** au sein des **zones présentant un aléa moindre** (secteurs indicés « i2 » au plan de zonage – correspondant au lit majeur/majeur exceptionnel du Calavon) : seules sont autorisées les **constructions et installations nécessaires aux services publics et celles liées à une activité agricoles** (uniquement en zone A, et hors habitat/bâtiment d'élevage), ainsi que l'extension/surélévation/changement de destination des constructions existantes (sous conditions, différentes selon les zones U, AU, A et N).

*De plus, l'aléa inondation identifié au niveau du secteur Coustelllet dans le cadre de l'élaboration du PPRI sont pris en compte au sein des OAP et du règlement des zones d'extensions urbaines concernées (zone Ux2 et 1AUx).*

**B – Aléa Feu de Forêt :** l'identification des secteurs de la commune soumises à l'aléa Feu de Forêt (et du degré d'aléa des différents secteurs concernés) a été établie à partir des informations suivantes :

- la **carte d'aléa Départementale**, transmise au sein du Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat
- les **caractéristiques, la composition et la délimitation des entités boisées** de la commune au sein de l'**Inventaire Forestier National (IFN)**
- la **défense incendie existante** sur la commune

Ainsi les différents secteurs d'aléa suivant ont été identifiés au sein du zonage du PLU :

- **secteurs indicés « f1 » - aléa très fort**, correspondant au **massif du Petit Luberon, ainsi qu'aux formations boisées s'y rattachant**. Au sein de ces secteurs, un **principe d'inconstructibilité** est établi dans le cadre du règlement. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière, les constructions et installations nécessaires aux services publics et l'adaptation/extension limitée des constructions existantes (sous conditions).
- et les **secteurs indicés « f2 » - aléa fort**, correspondant au **camping existant au pied du massif du Petit Luberon**. Au regard de cet aléa et de défense incendie existante, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping existant, sans que celles-ci n'aient pour effet d'augmenter la capacité d'accueil dudit camping.



- **secteurs indicés « f3 » - aléa moyen**, correspondant aux **espaces comprenant des formations boisées plus ponctuelles** (déconnectées du principal grand massif boisé classés « f1 ») **ainsi qu'au espaces urbains actuels limitrophes à ces entités et défendus par le dispositif contre l'incendie actuel**. Au sein de ces secteurs, les extensions et éventuelles nouvelles constructions autorisées doivent respecter certaines dispositions spécifiques relatives à l'accès, à la défense incendie ou encore à l'aspect extérieur des constructions.

**4 – Identification des éléments de paysage à préserver** (au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) **au sein du plan de zonage du PLU** : ainsi 20 éléments sont inventoriés. Il s'agit de constructions d'intérêt patrimonial, d'éléments plus ponctuel du patrimoine communal (croix, puits, borne kilométrique...) ou encore d'alignements d'arbres remarquables. S'ajoute à cet inventaire l'identification de trois espaces présentant un intérêt écologique : l'observatoire à guêpier situé en limite Ouest du territoire de Maubec, la station d'intérêt écologique - Trigonella Polyceratia (secteur Clos de l'Hôpital) et le massif du Petit Luberon, pointés par le PNR Luberon. Des dispositions visant à garantir leur préservation/mise en valeur sont intégrées au sein du règlement du PLU (Cf. *Dispositions générales*).

**5 – Identification du bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en zone Agricole** (au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) **au sein du plan de zonage du PLU**. En cohérence avec l'enjeu affiché au sein du PADD de maintenir le patrimoine bâti communal, la commune a fait le choix d'**actualiser l'inventaire des constructions d'intérêt architectural/patrimonial réalisé dans le cadre du POS** (celui-ci avait identifié 27 constructions ou groupes de constructions au sein des zones agricoles – NCc et NCs – ou d'habitat diffus – NBs). Sur ces 27 éléments inventoriés, **13 bâtiments** (ou groupes de bâtiments) en zone agricole du PLU ont été repris au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre du PLU. Ces bâtiments/groupes de bâtiments répondent aux critères suivants :

- **valeur patrimoniale et/ou architecturale** : bâtiments de typologie traditionnelle, caractéristique du patrimoine bâti de la commune
- **vocation anciennement agricole** (corps de fermes, granges...) – bâtiments n'étant plus utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole
- **localisation en zone Agricole (A) au sein du PLU et localisation garantissant que le changement de destination potentiel ne porte pas atteinte à une exploitation agricole**.

**Cet inventaire dans le cadre du PLU autorise un changement de destination** (à vocation d'habitation, de gîtes/chambres d'hôtes ou de structure hôtelière), uniquement dans le volume du bâti existant des bâtiments inventoriés et sans que le changement de destination ne porte atteinte ni à une exploitation agricole, ni aux espaces agricoles environnants. **Les bâtiments inventoriés sont présentés en annexe du règlement du PLU.**

**6 – Prise en compte de la canalisation de gaz traversant le cœur de Coustelllet** – le tracé indicatif de cette canalisation est portée au plan de zonage du PLU et les dispositions générales du règlement précise les règles applicables aux abords de cette canalisation.

### 2.1.7 – Bilan des surfaces POS/PLU

POS – 4 <sup>ème</sup> modification approuvée en 2010		PLU	
Zones Urbaines			
UA	3,7 ha	Ua	2,4 ha
UC/UCi	27,2 ha	Ua1/Ua1f3	2 ha
UCai	12,3 ha	Ub	32,8 ha
UCa1	8,3 ha	Ub1h	1 ha

UCbi	1,1 ha	Uba	4,8 ha
UCci	0,5 ha	Ubb	2 ha
		Uc/Ucf3	21,8 ha
		Uc1h	11,5 ha
		Uca	8 ha
		Ucah1	17,8 ha
		Ucah2	0,8 ha
		Ucb	2,3 ha
		Ud/Udf3	16,9 ha
		Ue	1,7 ha
		Ue1	3 ha
		Ue1h	1,1 ha
		Ue1p	0,6 ha
		Ux	15,31 ha
		Ux1	2,6 ha
		Ux2	2 ha
		Ux3h	2 ha
<b>Total zones Urbaines</b>	<b>53 ha</b>		<b>151 ha (+ 98 ha)</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>			
1NA	13,2 ha	AUx	4,79 ha
1NAa	0,6 ha	1AUa	0,8 ha
1NAb	0,7 ha	1AUb	1,1 ha
2NA	5,3 ha	1AUc	1,1 ha
NBa/NBai	10,4 ha	1AUx	2,4 ha
NBb/NBbi	14,4 ha	2AU	0,6 ha
NBc	36,9 ha	2AUa/2AUaf3	14,4 ha
NBd/NBdi	13,6 ha	2AUh	2,2 ha
NBs	1,8 ha	2AUvf3	0,4 ha
1NAE	11,9 ha		
1NAE1i	2 ha		
1NAEa	2,9 ha		
1NAEb	3,3 ha		
1NAT	3,1 ha		
1NAT1	1,6 ha		
1NAT2	1,3 ha		
2NAE	1,5 ha		
<b>Total zones A Urbaniser</b>	<b>124 ha</b>		<b>28 ha (-96 ha)</b>

Zones Agricoles			
NC/NCi	199,9 ha	A	221,3 ha
NCai	79,4 ha	Ah	28,6 ha
NCbi	10 ha	Ap	48 ha
NCc	0,7 ha		
NCs	2,7 ha		
<b>Total zones Agricoles</b>	<b>293 ha</b>		<b>298 ha (+5 ha)</b>
Zones Naturelles			
ND/NDi/NDf1	437,9 ha	N/Nf1/Nf3	436,6 ha
NDa/NDaf1	2,3 ha	Ntf2	1,9 ha
NDbf1	1,9 ha		
NDci	2,8 ha		
NDd	0,5 ha		
<b>Total zones Naturelles</b>	<b>446 ha</b>		<b>439 ha (-7 ha)</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>915,4 ha</b>		<b>915,4 ha</b>
<b>EBC</b>	<b>47,5 ha</b>		<b>47,1 ha (-0,4 ha)</b>

## 2.2 – Modifications apportées au Règlement

Au regard de la réglementation en vigueur et en cohérence avec les orientations de développement retenues par la municipalité au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les dispositions du règlement du PLU, associées aux zones et éventuels sous-secteurs définis au plan de zonage, ont été redéfinies. Les tableaux suivants présentent les évolutions apportées par rapport au règlement du précédent POS.

### 2.2.1 – Les dispositions communes aux différentes zones du PLU

Les dispositions générales du règlement ont été complétées afin d'intégrer certaines dispositions réglementaires s'appliquant sur tout ou partie du territoire de Maubec.

<b>Dispositions générales</b>	
<b>Risque Inondation</b>	<p><b>Intégration au sein du règlement du PLU des dispositions réglementaires associées aux secteurs inondables identifiés au sein de la carte hydrogéomorphologique (PPRI en cours d'élaboration – données transmises au sien du Porter A connaissance de l'Etat) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dispositions communes aux secteurs indicés « i1 » (lits mineur et moyen) et « i2 » (lits majeur et majeur exceptionnel) :</b> sous-sols, campings, aire d'accueil des gens du voyage, bâtiments liés à la gestion de crise et remblais/exhaussement interdits</li> <li>- <b>Dispositions relatives aux secteurs indicés « i1 » (lits mineur et moyen) :</b> toutes nouvelles constructions interdites</li> <li>- <b>Dispositions relatives aux secteurs indicés « i2 » (lits majeur et majeur exceptionnel) :</b> toutes nouvelles constructions interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics (sous conditions) et des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (hors habitat et élevage et uniquement en zone A). Sont par ailleurs admis l'extension mesurée /la surélévation des constructions existantes (sauf pour les constructions non agricoles en zone A), ainsi que le changement de destination des constructions existantes (sauf en zone A/N) et sous réserve que ces extensions/surélévations/changements de destination n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil des constructions et qu'ils visent à réduire à vulnérabilité de celle-ci vis-à-vis du risque inondation.</li> </ul>
<b>Risque Feu de Forêt</b>	<p><b>Intégration des dispositions réglementaires associées aux secteurs soumis à l'aléa Feu de Forêt selon le degré de l'aléa (données transmises au sien du Porter A connaissance de l'Etat) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dispositions communes aux secteurs indicés « f1 » (aléa très Fort), « f2 » (aléa Fort) et « f3 » (aléa moyen) :</b> les éventuelles nouvelles constructions/extensions autorisées au sein du règlement du PLU doivent respecter des dispositions spécifiques relatives à l'accès, à la défense incendie, à l'aspect extérieur des constructions, au débroussaillage et aux plantations.</li> <li>- <b>Dispositions relatives aux secteurs indicés « f1 » (aléa très Fort) :</b> toute nouvelles construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière ou au fonctionnement des services publics (sous conditions). Sont seules admises l'adaptation, la réfection et l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes (sous conditions et avec une limitation de la surface de plancher supplémentaire autorisée).</li> <li>- <b>Dispositions relatives aux secteurs indicés « f2 » (aléa Fort – camping existant) :</b> toute nouvelles construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (sous conditions). Sont également admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping existant, sans que celles-ci n'aient pour effet d'augmenter sa capacité d'accueil à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- <b>Dispositions relatives aux secteurs indicés « f3 » (aléa moyen) :</b> les constructions et installations éventuellement autorisées dans le règlement du PLU doivent respecter les dispositions spécifiques relatives à l'accès, à la défense incendie, à l'aspect extérieur des constructions, au débroussaillage et aux plantations (Cf. dispositions communes aux secteurs soumis à l'aléa feu de forêt)</li> </ul>

<p><b>Définition de l'emprise au sol maximale des constructions</b> (articles 9 du règlement)</p>	<p>Dans un <b>souci d'harmonisation des règles relative à l'emprise maximale des constructions</b>, une <b>définition commune</b> est établie au sein des dispositions générales du règlement.</p> <p>L'emprise maximale des constructions correspond à l'emprise des constructions édifiées au niveau du sol (ou à sa projection en cas de construction surélevée ou sur pilotis), hors piscines et leurs plages (sous conditions)</p>
<p><b>Définition de la hauteur maximale des constructions</b> (articles 10 du règlement)</p>	<p>Dans un <b>souci d'harmonisation des règles relative à la hauteur maximale des constructions</b>, une <b>définition commune</b> est établie au sein des dispositions générales du règlement.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant d'éventuels affouillements/exhaussements du sol) jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et/ou jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par ailleurs des dispositions spécifiques relatives à des cas particuliers ont intégrées à la définition (hauteur relative, terrain/voie en pente...)</p>
<p><b>Protection des éléments d'intérêt paysager</b> identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme</p>	<p>Afin de <b>garantir une préservation/mise en valeur des éléments d'intérêt paysager</b> identifiés au sein du zonage du PLU, les dispositions réglementaires suivantes leur sont associées : principe d'interdiction de destruction des éléments identifiés, nécessaires permis de démolir/déclaration préalable pour tout projet susceptible de porter atteinte ou de modifier les éléments identifiés.</p>
<p><b>Classement sonore des infrastructures des infrastructures de transport terrestres</b></p>	<p><b>Intégration des obligations réglementaires liées à l'isolation acoustique minimum des constructions en bordure des voies classées bruyantes</b> (données transmises au sein du Porter A Connaissance de l'Etat). Concernant la commune de Maubec sont concernées la D900, la D2 et la future déviation de la D900 (catégorie 3)</p>
<p><b>Dispositions applicables en zone de risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses</b></p>	<p>Le tracé indicatif de la <b>canalisation de gaz traversant le cœur de Coustellet</b> est porté au plan de zonage et le <b>règlement du PLU</b> reprend les <b>règles de construction applicables aux abords de cette canalisation</b> (distinctions des règles applicables dans une bande de 25 m, de 15 m et de 10 m de part et d'autre de la canalisation).</p>

Au-delà des dispositions générales du règlement, certaines dispositions réglementaires définies au sein du PLU sont communes aux zones du PLU.

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Article 3 – Accès et voirie</b></p>	<p>Nécessaires accès à une voie publique ou privée</p> <p>Caractéristiques des accès satisfaisant aux règles minimales de desserte</p> <p>Accès limités à un le long des voies départementales et interdits si accès possible depuis une autre voie (zones 2NAE et NB)</p> <p>Nouvelles constructions interdites sur les terrains non bâtis uniquement desservis par les voies départementales (D2/D900) – en zones 2NAE et NC</p> <p>Aménagements particuliers éventuellement imposés selon l'intensité de la circulation, l'enjeu de visibilité... (zones UC, 1NAE, 2NAE et NB)</p> <p>Nécessaire aménagement de voies en impasses pour permettre aux véhicules de faire demi-tour (sauf en zones 1NAT et 2NA)</p>	<p><b>Ajouts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accès ne devant pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- opérations ne devant pas prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes DFCI et les entiers touristiques</li> </ul> </li> <li>- limitation au strict minimum du nombre d'accès sur les voies publiques et en cas de desserte possible depuis plusieurs voies, choix de la desserte présentant une gêne moindre pour la circulation</li> <li>- caractéristiques des voies correspondant à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements envisagés (accès pour les véhicules de défense incendie notamment).</li> <li>- voies se terminant en impasse devant être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules (sauf en zones A et N)</li> <li>- implantation des portails en retrait par rapport à l'alignement (sauf en zones Ua, A et N)</li> <li>- aucun nouvel accès sur la D2, la D900 ou sa future déviation s'il existe une possibilité d'accès depuis une autre voie. A défaut un unique accès peut être autorisé (en zones Uc, Ux, AUx et 1AUx)</li> <li>- aucun nouvel accès sur la D2 ou la D900 (en zones A et N)</li> </ul>	<p><b>Garantie d'une fluidité des circulations et d'une sécurité des déplacements motorisés sur la commune</b></p> <p><b>Garantie d'une adéquation entre la desserte viaire et les constructions projetées</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Article 4 - Réseaux</b></p>	<p>Obligation de raccordement des nouvelles constructions aux réseaux collectifs d'Alimentation en Eau Potable (AEP) et d'Assainissement</p> <p>Possibilité AEP par captages, forages ou puits particuliers en cas d'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement (zone ND)</p> <p>Possibilité de réalisation de dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) en cas d'absence de réseau collectif (zones UA, UC, 2NA, 2NAE, NB, NC et ND)</p> <p>Evacuation des eaux ménagères interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux</p> <p>Prescriptions spéciales relative à l'assainissement collectif en zone NBb, NDb, NBs, NCc et NCs</p> <p>Aménagements devant garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe (sauf en zone 1NAT, 2NA, 2NAE et ND)</p> <p>Evacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement interdite (sauf en zone 1NAT, 2NA et 2NAE)</p> <p>Prescription spéciales relatives à la gestion des eaux pluviales dans les zones UCi, UCai, Ucbi, Ucci, 1NAEb, NBdi, NBDi, NBc et NCi</p> <p>Raccordement aux réseaux électriques et téléphonique obligatoirement en souterrain dans les zones 1NAE, 1NAT</p>	<p><b>Dans les zones U et AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obligation de raccordement des nouvelles constructions aux réseaux collectifs AEP et assainissement</li> <li>- possibilité de réalisation de dispositifs d'ANC pour les secteurs non desservis par le réseau collectif (secteurs Uba, Uca, Ucah1, Ucah2, Ucb, Ud et Ue)</li> </ul> <p><b>Dans les zones A et N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possible desserte AEP par captages, sources, forages privés en cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public (sous conditions auprès de l'autorité sanitaire)</li> <li>- possibilité de réalisation de dispositifs d'ANC pour les hameaux non desservis par le réseau collectif</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble des zones du PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif si existant. En cas d'absence de réseau collectif, nécessaires mesures/aménagements visant à éviter la dégradation des fonds voisins et les équipements publics</li> <li>- obligation de raccordement souterrains aux différents réseaux de distribution (électricité, téléphone, TV...). Possibilité sous corniche en zones Ua</li> <li>- intégration des dispositions minimales relatives à la défense incendie (transmises dans le cadre du Porter A Connaissance de l'Etat)</li> <li>- dispositions spéciales relatives à la gestion des eaux pluviales en zones Ubh, Uc1h, Ud, Ue1h, Ah</li> </ul>	<p><b>Adéquation entre le développement urbain planifié dans le cadre du PLU et la desserte actuelle et projetée par les réseaux (actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement communal en parallèle du PLU...)</b></p> <p><b>Garantie d'une gestion cohérente des eaux pluviales</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Article 5 – Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>Non réglementé en zones <b>1NAE, 1NAT</b></p> <p>Superficie des terrains devant permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental (ANC) en zone <b>UA, UC, 1NA, 2NA, 2NAE, NBs, NC et ND</b></p> <p>Superficies minimales pour construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 700 m<sup>2</sup> en zone <b>UC, 1NA</b></li> <li>- 1500 m<sup>2</sup> en zone <b>NBa/NBai</b></li> <li>- 2000 m<sup>2</sup> en zone <b>NBb/NBbi et NBc</b></li> <li>- 4000 m<sup>2</sup> en zone <b>NBdi</b></li> </ul>	<p><b>Suppression des superficies minimales pour construire dans les zones U/AU desservie par les réseaux (AEP, Assainissement) ou voués à l'être à court terme selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) actualisé en parallèle de l'élaboration du PLU</b></p> <p>Dans les zones <b>A et N</b>, ainsi que dans les zones <b>U non desservies par l'assainissement collectif (secteurs Uba, Uca, Ucah1, Ucah2, Ucb, Ud et Ue)</b> pour lesquelles la mise en œuvre de dispositifs d'Assainissement Non collectif (ANC) est autorisée, pour être constructibles, les terrains doivent présenter une <b>surface suffisante pour la mise en œuvre de ces dispositifs ANC</b> (reprise des surfaces minimales préconisées par le Schéma Directeur d'assainissement communal le cas échéant)</p>	<p><b>Adéquation entre le développement urbain planifié dans le cadre du PLU et la desserte actuelle et projetée par les réseaux (actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement communal en parallèle du PLU...)</b></p> <p><b>Densification des espaces urbanisés ou urbanisables desservies par les réseaux</b> (assainissement principalement)</p>
<p><b>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Distances entre deux constructions non contiguës garantissant un éclairage des pièces d'habitation suffisante, avec un minimum de 4 m en zone <b>UA, UC</b></li> <li>- implantation selon les plans masses des lotissements ou groupements d'habitations établis conformément au schéma d'organisation en zone <b>1NA</b></li> <li>- distance minimale de 4 m entre deux constructions discontinues en zone <b>1NAE, 1NAT, 2NA, 2NAE, NB, NC et ND</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au-delà de la bande de 15 m définie à l'article Ua 6, distance minimale de 4 m en zone <b>Ua</b></li> <li>- distance minimale de 4 m dans les autres zones</li> </ul>	<p><b>Maintien des dispositions du POS et harmonisation sur l'ensemble des zones du PLU</b></p>



Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessaire adaptation au terrain (travaux de terrassement minimum),               <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions réglementaires visant à garantir une préservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales originelles de la commune et à garantir l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Reprise des dispositions du POS avec ajouts/compléments :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réglementation plus stricte au sein des entités urbaines originelles de la commune : cœurs de village (ouvertures, toitures/toitures-terrasses, traitement des façades...)</li> <li>- réglementation de certaines installations (panneaux photovoltaïques en toiture...) en cohérence avec les enjeux de certains secteurs (cœur du vieux village)</li> <li>- réglementation différenciée des clôtures à l'alignement et en limite séparative</li> </ul>	<p><b>Préservation des caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune</b></p> <p><b>Définition d'un cadre réglementaire adapté aux caractéristiques et enjeux de chaque zone (cœurs de village, extensions pavillonnaires, espaces agricoles/naturels...)</b></p> <p><b>Intégration des dispositions de la loi ENE (Grenelle) en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune</b></p>
<p><b>Article 12 - Stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques</li> <li>De plus, dans l'ensemble des zones <b>hormis la zones 1NAE, 1NAT, 2NA, 2NAE, NC et ND</b></li> <li>- superficie à prendre en compte : 25 m<sup>2</sup> par place</li> <li>- 1 places par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON et 2 places par logements de 50m<sup>2</sup> de SHON et plus           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de bureaux</li> <li>- 1 place par chambre pour les hôtels</li> <li>- 1 place pour 4 couverts pour les restaurants</li> <li>- autres établissements : selon fréquentation</li> <li>- Cas particuliers en cas d'impossibilité de réaliser le nombre de place nécessaire – <b>sauf en zone NB</b></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Ajouts/ajustements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Habitation</b> : 1 place de stationnement à créer par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- <b>Commerces</b> : 1 place de stationnement à créer pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- <b>superficie à prendre en compte</b> : 2,5x5 m par place et 3,3x5 pour l'accessibilité des PMR</li> <li>- <b>obligation de réaliser des places de stationnement pour les deux roues/vélos</b> dans le cadre des opérations d'ensemble, de la réalisation de bureaux, la réalisation d'opération d'ensemble à vocation économique (zones Ux, AUx et 1AUx) et dans les zones dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif (zones Ue) – sauf en zone Ua</li> </ul>	<p><b>Réglementation des catégories de constructions non réglementées dans le cadre du POS (commerces...)</b></p> <p><b>Actualisation des référentiels pour la création de places de stationnement et prise en compte de l'accessibilité PMR</b></p> <p><b>Incitation au développement des modes doux en prévoyant des espaces de stationnement pour les vélos dans le cadre de certains programmes (habitat / bureaux / équipements / activités économiques)</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Article 13 – Espaces libres et plantations</b></p>	<p><b>Cadre général dans les zones U/NA/NB :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation, traitement ou aménagement des espaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement (25 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre – sauf en zone UA)</li> <li>- Lotissements et groupes d'habitations / opérations d'urbanisme : espace planté commun représentant 10% au moins de la surface de l'opération – sauf en zone UA</li> <li>- plantations existantes maintenues – sauf en zone UA</li> <li>- 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement (sauf en zone UA)</li> <li>- arbres abattus remplacés</li> </ul> <p><b>Cas particuliers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plantations au sein des aires de stationnement, ainsi que des marges d'isolement des dépôts et alignement le long des voies de desserte publique en zone 1NAE création d'une haie bocagère en limite Nord de la zone 1NAEb</li> <li>- pas d'arbres de haute tige en zone 1NAT1</li> <li>- défrichements limités aux besoins agricoles et sur des terrains d'une pente inférieure à 15% - en zone NC/ND</li> </ul>	<p><b>Reprise des dispositions du POS avec ajouts/compléments :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum de 20% d'espaces végétalisés et plantés en <b>zone Ub</b></li> <li>- minimum de 30% d'espaces végétalisés et plantés en <b>zone 1AUb</b></li> <li>- minimum de 40% d'espaces végétalisés et plantés en <b>zone Uc</b></li> <li>- minimum de 60% d'espaces végétalisés et plantés en <b>zone Ud</b></li> <li>- interdiction de planter des arbres de haute tige dans le <b>secteur Uc du Laquais</b></li> <li>- interdiction de plantation d'arbres de haute tige formant des entités denses dans la <b>zone Ue1p</b></li> <li>- plantations à réaliser en bordure de la future déviation de la D900 en <b>zone 1AUx</b></li> <li>- accompagnement paysager des constructions susceptibles d'impacter sur les paysages en <b>zone A et N</b></li> </ul>	<p><b>Préservation des caractéristiques paysagères de certains secteurs urbanisés de la commune</b> (présence végétales affirmée au sein de certaines zones pavillonnaires...)</p> <p><b>Garantie d'un accompagnement végétal des futures constructions</b></p>

## 2.2.2 – Les dispositions spécifiques aux différentes zones du PLU

Les tableaux suivants présentent les principales évolutions apportées aux dispositions spécifiques à chaque zone définie au plan de zonage du PLU.

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones Ua/Ua1 – Cœurs du vieux et du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone :			
<p><b>- préservation des caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales des noyaux urbains originels de la commune</b></p> <p><b>- maintien de la vocation mixte au sein de ces espaces centraux à l'échelle du territoire communal</b></p>			
<p><b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b></p>	<p><b>Ancienne zone UA du POS</b></p> <p>Interdits : parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière, affouillements de sol de plus de 25 m<sup>2</sup>, dépôts...</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ICPE (produisant des risques/nuisances acceptables, aspect compatible avec les milieux environnants)</li> <li>- démolition de tout ou partie d'une construction soumise à permis de démolir</li> </ul>	<p>Ajouts :</p> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumise à condition des constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p>	<p><b>Affirmation de la vocation mixte des noyaux urbains originels de la commune</b></p> <p><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b></p> <p><b>Garantie d'une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et dans les paysages</b></p>
<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Implantation à l'alignement des voies publiques</p> <p>Si recul marqué par plusieurs constructions existantes : implantation en tenant compte de ce recul</p> <p>Possible adaptations en cas de projet intéressant une parcelle ayant au moins 20 m de front sur rue, pour les parcelles en « dent creuse » et pour un projet intéressant un ensemble de parcelles</p>	<p>Reprise des principales dispositions du POS et ajout :</p> <p>Adaptations les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien / poursuite des alignements bâtis existants, caractéristiques des noyaux urbains originels de la commune</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement (ou d'un retrait découlant de l'application de l'article 6) : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre. Continuité pouvant être constituée d'éléments maçonnés intermédiaires</p> <p>Au-delà de la bande de 15 m : recul minimal correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m avec un minimum de 4 m. Possible implantation d'habitation et d'annexes à l'habitation ou au commerce en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,5 m.</p> <p>Possibles adaptations lorsqu'un projet intéresse un ensemble de parcelles</p>	<p>Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement (ou du recul en application de l'article 6) : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre. Continuité pouvant être assurée par des éléments maçonnés intermédiaires</p> <p>Au-delà de la bande de 15 m : implantation avec un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m. Possible implantation en limite séparative des annexes aux constructions autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage</p> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien / poursuite des fronts bâtis continus existants, caractéristiques des noyaux urbains originels de la commune</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>/</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur maximale sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines</p> <p>Inscription des faîtages dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA</p>	<p>Reprise des dispositions du POS</p>	<p><b>Préservation de la silhouette des cœurs du vieux et du nouveau village</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>/</p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones Ub/Uba/Ubh/Ub1h – Premières extensions du nouveau village de Maubec et cœur du hameau de Coustellet</b>			
Principaux enjeux de la zone : - maintien de la vocation mixte au sein de ces espaces centraux à l'échelle du village - possible densification progressive de ces espaces intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires plus périphériques			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<b>Anciennes zones UC/UCi/UCci et 1NA du POS</b>  Interdits : parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière, affouillements de sol de plus de 25 m <sup>2</sup> , dépôts...  Soumis à conditions : - ICPE (produisant des risques/nuisances acceptables, aspect compatible avec les milieux environnants)  En zone UCi et UCci : surélévation des planchers bas respectivement à 0,8 m et à 0,4 m au dessus du sol naturel  - urbanisation nouvelle conditionnée à la réalisation d'opération d'ensemble dans la zone 1NA	Ajouts :  Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.  Soumise à condition des constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat  Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone  - en zone Ubh : surélévation des planchers bas à au moins 0,8 m au-dessus du sol naturel  - en zone Ub1h : surélévation des planchers bas à au moins 0,4 m au-dessus du sol naturel	<b>Affirmation de la vocation mixte des espaces urbains centraux de la commune</b>  <b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b>  <b>Garantie d'une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et dans les paysages</b>  <b>Prise en compte de l'aléa ruissellement identifié sur certains secteurs</b>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Implantation à l'alignement de la D900 dans la zone UCci</p> <p>Reculs minimums en zone UC/UCi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 10 m de l'axe des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou des berges le long des rivières et canaux</li> </ul> <p>Possible implantation dans l'alignement de constructions existantes</p> <p>Possible adaptations pour projet intéressant un ensemble de parcelles ou pour les parcelles ayant au moins 20 m de front sur rue</p> <p>En zone 1NA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation à l'alignement</li> <li>- implantation avec un recul minimal de 6 m de l'axe des voies</li> <li>- implantation conforme au schéma d'organisation</li> </ul>	<p>Implantation des constructions en respectant un recul minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 5 m par rapport à l'axe des voies ou dans l'alignement formé par des constructions existantes</li> <li>- de 6 m par rapport à la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eaux, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p> <p>Cas particulier : en zone Ub1h : implantation dans l'alignement des constructions existantes en bordure de la D900 et de la D2</p>	<p><b>Maintien d'une densité et de formes urbaines intermédiaires dans les secteurs situés à l'interface entre le cœur du nouveau village et du hameau de Coustellet et les extensions de type pavillonnaire plus périphériques</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p> <p><b>Préservation des alignements bâtis le long des voies départementales au niveau de Coustellet</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En zone UC/UCi/UCci :</p> <p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p> <p>En zone 1NA :</p> <p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptation pour les piscines et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien d'une densité et de formes urbaines intermédiaires dans les secteurs situés à l'interface entre le cœur du nouveau village et du hameau de Coustellet et les extensions de type pavillonnaire plus périphériques</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>/</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p> <p>Exceptions possibles pour l'extension de bâtiments existants</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie actuelle des espaces urbains centraux</b></p> <p><b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables)</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zone UC/UCi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,25 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- SHON des habitations limitée à 180 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En zone UCci : non réglementé</p> <p>En zone 1NA :</p> <p>- 0,25</p>	<p>- COS de 0,4</p> <p>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><b>Incitation à une densification des espaces centraux de la commune par une augmentation du COS par rapport au POS</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<p><b>Zones Uc/Uca/Ucah1/Ucah2/Ucb et Uc1h – Extensions de type pavillonnaire qui se sont développées autour du vieux et du nouveau village de Maubec, ainsi qu'autour du cœur du hameau de Coustellet</b></p>			
<p>Principaux enjeux de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- encadrement de l'urbanisation future au sein de ces secteurs pavillonnaires</li> <li>- garantie d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager</li> </ul>			
<p><b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b></p>	<p><b>Anciennes zones UC, 1NA/1NAb et NBai/NBb/NBbi/NBc/NBdi du POS</b></p> <p>Interdits : parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière, affouillements de sol de plus de 25 m<sup>2</sup>, dépôts...</p> <p>+ lotissements et groupes d'habitation en zone NB</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ICPE (produisant des risques/nuisances acceptables, aspect compatible avec les milieux environnants)</li> </ul> <p>En zone NBai : surélévation des planchers bas respectivement à 0,6 m au dessus du sol naturel</p> <p>En zone NBbi et NBdi : surélévation des planchers bas respectivement à 0,8 m au dessus du sol naturel et implantation des nouvelles constructions à l'intérieur des bandes définies au plan de zonage</p> <p>En zone 1NA : urbanisation nouvelle conditionnée à la réalisation des voiries et réseaux manquants</p>	<p>Ajouts :</p> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumise à condition des constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone Uc du secteur Le Laquais : nécessaire respect des dispositions de l'OAP définie au PLU</li> <li>- en zone Ucah1 et Ucb : implantation des nouvelles constructions au sein des bandes d'implantation définies au plan de zonage</li> <li>- en zone Ucah1, Ucah2 et Uc1h : surélévation des planchers bas à respectivement au moins 0,8, 0,6 et 0,4 m au-dessus du sol naturel</li> </ul> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p><b>Affirmation de la vocation résidentielle des espaces urbains plus périphériques et de typologie pavillonnaire</b></p> <p><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zones Uc Le Laquais et Ucb) et des risques (Inondation – zone Ucah1) identifiés dans certains secteurs</b></p> <p><b>Prise en compte de l'aléa ruissellement identifié sur certains secteurs</b></p> <p><b>Conservation de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p>



<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Reculs minimums en zone UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 10 m de l'axe des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou des berges le long des rivières et canaux</li> </ul> <p>Possible implantation dans l'alignement de constructions existantes</p> <p>Possible adaptations pour projet intéressant un ensemble de parcelles ou pour les parcelles ayant au moins 20 m de front sur rue</p> <p>En zone 1NA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation à l'alignement</li> <li>- implantation avec un recul minimal de 6 m de l'axe des voies</li> <li>- implantation conforme au schéma d'organisation</li> </ul> <p>En zone NB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul minimal de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- recul minimal de 15 m de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- recul minimal de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de 12 m de l'axe de la D900 en zone Uc1h</li> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- de 15 m de l'axe des D29 et D144</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux ou fossés</li> </ul> <p>En zone Ucah1, Uc Le Laquais et Ucb : implantation à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (sauf piscines et extension d'une construction existante)</p> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zone Ucb et Uc Le Laquais) et des risques (Inondation – zone Ucah1) identifiés dans certains secteurs</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En zones UC et NB :  Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p> <p>En zone 1NA :  Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 4 m</p>	<p>- recul minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</p> <p>- possible implantation d'annexe en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que le linéaire sur limite séparative n'excède pas 8 m</p> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Dans les zones Ucah1 et Ucb et Uc Le Laquais : implantation des constructions à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (sauf piscines et extension d'une construction existante)</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zone Ucb et Uc le Laquais) et des risques (Inondation – zone Ucah1) identifiés dans certains secteurs</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>En zones UC et 1NA :  Non réglementé</p> <p>En zone NB :  Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>Emprise au sol totale des annexes limitée à 40% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent</p>	<p><b>Conservation d'un rapport cohérent entre l'emprise des constructions principales et de leurs annexes</b></p> <p><b>Encadrement de l'imperméabilisation des sols au travers des dispositions de l'article 13 (pourcentages minimums d'espaces verts)</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p> <p>Exceptions possibles pour l'extension de bâtiments existants en zone UC</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie actuelle des tissus pavillonnaires</b></p> <p><b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables)</b></p>

<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zone UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,25 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- SHON des habitations limitée à 180 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En zone 1NA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,25</li> </ul> <p>En zone NB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,12 en zone NBai</li> <li>- 0,125 en zones NBb/NBbi et NBc</li> <li>- 0,062 en zone NBdi</li> <li>- SHON des habitations limitée à 180 m<sup>2</sup> en zone NBa</li> <li>- SHON des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup> en zones NBb, NBbi, NBc et NBdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- COS de 0,2 en zone Uc</li> <li>- COS de 0,15 dans les zones Uca, Ucah1, Ucah2 et Ucb</li> <li>- COS de 0,4 pour les commerce et de 0,2 pour les autres constructions en zone Uc1h</li> <li>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul> <p>Maitrise des divisions foncières</p>	<p><b>Définition de la densité maximale des secteurs pavillonnaires en cohérence avec la desserte de ceux-ci par les réseaux</b></p> <p><b>Incitation au confortement de l'offre en commerces au niveau du hameau de Coustellet</b></p> <p><b>Contrôle des divisions foncières en cohérence avec la desserte des secteurs concernés par les réseaux</b></p>
------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones Ud – Extensions de type pavillonnaire plus périphériques qui se sont développées autour du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone :			
<p>- encadrement de l'urbanisation future au sein de ces secteurs pavillonnaires en cohérence avec leur desserte par les réseaux (secteurs non raccordés par l'assainissement collectif)</p> <p>- préservation des caractéristiques paysagères de ces secteurs périphériques</p>			
<p><b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b></p>	<p><b>Anciennes zones NBb/NBc du POS</b></p> <p>Interdits : lotissements et groupements d'habitations, ICPE, nouvelles activités, parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière ...</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement ICPE existante (si non aggravation des nuisances)</li> </ul>	<p>Ajouts :</p> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumise à condition des constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p><b>Affirmation de la vocation résidentielle des espaces urbains plus périphériques et de typologie pavillonnaire</b></p> <p><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b></p> <p><b>Conservation de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p>
<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul minimal de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- recul minimal de 15 de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- recul minimal de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies ou selon l'alignement formé par des constructions existantes</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux ou fossés</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Zone Ud Cardinal : implantation à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (hors piscines)</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zone Ud Cardinal) identifiés dans certains secteurs</b></p>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>- recul minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</p> <p>- possible implantation d'annexe en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que le linéaire sur limite séparative n'excède pas 8 m</p> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p> <p>Zone Ud Cardinal : implantation à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (hors piscines)</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zone Ud Cardinal) identifiés dans certains secteurs</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>Emprise au sol totale des annexes limitée à 40% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent</p>	<p><b>Conservation d'un rapport cohérent entre l'emprise des constructions principales et de leurs annexes</b></p> <p><b>Encadrement de l'imperméabilisation des sols au travers des dispositions de l'article 13 (pourcentages minimums d'espaces verts)</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie actuelle des tissus pavillonnaires</b></p> <p><b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables)</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>- 0,125 en zones NBb et NBc</p> <p>- SHON des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup> en zones NBb et NBc</p>	<p>- COS de 0,15</p> <p>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Maitrise des divisions foncières</p>	<p><b>Définition de la densité maximale des secteurs pavillonnaires en cohérence avec la desserte de ceux-ci par les réseaux</b></p> <p><b>Contrôle des divisions foncières en cohérence avec la desserte des secteurs concernés par les réseaux</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones Ue/Ue1p/Ue1h – Secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du vieux et du nouveau village de Maubec, ainsi qu'au niveau de Coustellet</b>			
Principaux enjeux de la zone : - possible confortement de l'offre en équipement public en accompagnement du développement démographique projeté et en appui sur les pôles d'équipements existants - prise en compte des enjeux paysagers au sein du pôle d'équipements existant aux pieds du vieux village			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Anciennes zones 1NAT/1NAT1/1NAT2 et UCbi du POS</b></p> <p>Dans les zones 1NAT/1NAT1 et 1NAT2 :</p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 et notamment les exhaussements et affouillements de sols dans la zone 1NAT1</p> <p>Soumis à conditions :</p> <p>Dans la zone 1NAT : les installations sportives et de loisirs, ainsi que les constructions qui leur sont liées, l'aménagement du parc de stationnement public existant</p> <p>Dans la zone 1NAT2 : les installations et aménagements liés à l'extension du cimetière, les parcs publics de stationnement et les constructions/installations techniques de service public.</p> <p>Dans la zone UCbi :</p> <p>Interdits : parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière, affouillements de sol de plus de 25 m<sup>2</sup>, dépôts...</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ICPE (produisant des risques/nuisances acceptables, aspect compatible avec les milieux environnants)</li> <li>- surélévation des planchers bas respectivement à 0,4 m au dessus du sol naturel</li> </ul>	<p>Interdit : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 et notamment toute nouvelle construction en zone Ue1p</p> <p>Soumis à conditions :</p> <p>En zone Ue et Ue1h : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussement de sol et les logements de fonction qui leur sont liés (si nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des équipements, s'ils sont intégrés de ces équipements et si leur surface n'excède pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> <p>En zone Ue1 : installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions annexes liées (vestiaires...), les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'intérieur de l'emprise définie au plan de zonage) et les affouillements / exhaussements liés</p> <p>En zone Ue1p : installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont la hauteur est limitée à 3 m)</p> <p>De plus, dans le zone Ue1h : surélévation des planchers bas à au moins 0,4 m au-dessus du sol naturel</p>	<p style="text-align: center;"><b>Affirmation de la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif des secteurs concernés</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Distinction de vocations différenciées selon la localisation des secteurs et les potentiels enjeux paysagers identifiés sur ceux-ci</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Préservation des abords non bâtis aux pieds du vieux village permettant des perspectives remarquables sur celui-ci par un encadrement des constructions et installations autorisées</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone 1NAT/1ANT1/1NAT2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation à l'alignement des voies en zone 1NAT2</li> <li>- recul minimum de 15 m de l'axe des voies départementales</li> <li>- recul minimum de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul> <p>En zone UCbi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation à l'alignement des constructions existantes en bordure de la D900</li> <li>- recul minimum de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- recul minimum de 10 m de l'axe des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique</li> <li>- recul minimum de 6 m de la limite du domaine public ou des berges le long des rivières et canaux</li> </ul> <p>Possible implantation dans l'alignement de constructions existantes</p> <p>Possible adaptations pour projet intéressant un ensemble de parcelles ou pour les parcelles ayant au moins 20 m de front sur rue</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 5 m</li> </ul> <p>- soit dans l'alignement formé par des constructions existantes</p> <p>Dans la zone Ue1 : implantation à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (hors annexes liées aux installations d'intérêt collectif autorisées dans la zone : vestiaires...)</p> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assouplissement du cadre réglementaire concernant la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p><b>Prise en compte des enjeux paysagers (zone Ue1) identifiés dans certains secteurs</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Dans la zone Ue1 : implantation à l'intérieur des emprises définies au plan de zonage (hors annexes liées aux installations d'intérêt collectif autorisées dans la zone : vestiaires...)</p> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	

<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé sauf en zones 1NAT/1NAT1 dans lesquelles les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de l'emprise au sol figurée au plan de zonage</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Encadrement de l'implantation des constructions au travers des articles 6 et 7</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Dans la zone 1NAT : Hauteur limitée à 6,5 m au faîtage. Dans la zone 1NAT2 : Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage. Dans la zone UCbi : Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage. Exceptions possibles pour l'extension de bâtiments existants en zone UCbi</p>	<p>Dans les zones Ue et Ue1h : Hauteur des constructions limitée à 12 m au faîtage Dans la zone Ue1 : hauteur des constructions limitée à 6,5 m au faîtage Dans la zone Ue1p : hauteur de tout aménagement limité à 3 m Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Adaptation de la hauteur maximale des constructions ou aménagements autorisés selon les enjeux paysagers identifiés dans certains secteurs (zone Ue1 et Ue1p aux pieds du vieux village)</b>  <b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zone 1NAT/1NAT1/1NAT2 : Non réglementé En zone UCbi : - 0,7 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement - 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement - SHON des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup></p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation de la zone</b></p>



Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones Ux/Ux1/Ux2/Ux3h – Secteurs à vocation d'activités économiques au niveau de Coustellet</b>			
Principaux enjeux de la zone : - affirmation de la vocation économique des extensions Sud du hameau de Coustellet, dans les limites du projet de déviation de la D900 - distinction de vocations différenciées au sein des secteurs à vocation économique en cohérence avec l'urbanisation existante et dans un objectif de complémentarité des secteurs - garantie d'une intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Anciennes zones 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb et 2NAE du POS</b></p> <p style="text-align: center;">En zone 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb et 2NAE :</p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p style="text-align: center;">Soumis à conditions :</p> <p style="text-align: center;">Dans les zones 1NAE/1NAE1i/1NAEb : les aménagement fonciers à usage d'activités, les activités économiques, les ICPE (si risques et nuisances compatibles), les logements de fonction (si nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement des activités de la zone), ouvrages techniques nécessaires aux services publics, extension limitée des habitations existantes.</p> <p>- surélévation des planchers bas respectivement à 0,4 m au dessus du sol naturel en zone 1NAE1i</p> <p>Dans la zone 1NAEa : opérations d'aménagement à vocation d'activités économiques ou hôtelières (et les logements liés sous conditions), les activités économiques et les ICPE (si risques et nuisances compatibles)</p> <p>Dans la zone 2NAE : installations nécessaires à l'exploitation agricole, restauration des habitations dans leur volume existant, extension des constructions liées aux exploitations agricoles existantes, ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p style="text-align: center;">Interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat (hors logement de fonction), exploitation agricole ou forestière, campings / caravanings, carrières</li> <li>- de plus, sauf en zone Ux3h : hébergement hôtelier</li> <li>- de plus dans la zone Ux3h : entrepôts et industrie</li> </ul> <p style="text-align: center;">Soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement de fonction (si nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement d'une activité, s'il est intégré au volume de l'activité et si sa surface n'excède pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher)</li> <li>- Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</li> <li>- de plus dans la zone Ux3h : surélévation des planchers bas à au moins 0,4 m au-dessus du sol naturel</li> </ul> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</p>	<p style="text-align: center;"><b>Affirmation de la vocation d'activités économiques des secteurs concernés</b> (encadrement des logements de fonction...)</p> <p style="text-align: center;"><b>Distinction de vocations différenciées selon la localisation des secteurs et les types d'activités préexistantes</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Prise en compte de l'aléa ruissellement identifié sur certains secteurs</b> (zone Ux3h)</p> <p style="text-align: center;"><b>Application des règles du PLU au sein des potentiels opérations d'ensemble afin de préserver les caractéristiques urbaines des secteurs concernés</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone 1NAE/1NAE1i/1NAEa/ : reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 7,5 m de l'axe de la D2 ou à l'alignement des bâtiments existants</li> <li>- de 7,5 m de l'axe de la D178</li> <li>- de 6 m de l'axe des autres voies</li> <li>- De plus : en zone 1NAEa : respect des alignements et reculs figurés dans le projet urbain joint au rapport de présentation</li> <li>- De plus, dans le secteur 1NAEb : recul minimum de 35 m de l'axe de la D2 en vue de réaliser les aménagements préconisés au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme</li> </ul> <p>En zone 2NAE : reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 15 m de l'axe des autres voies départementales</li> <li>- de 10 de l'axe des autres voies.</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 75 m de l'axe de la future déviation de la D900</li> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 en Ux1</li> <li>- de 75 m de l'axe de la D2 en Ux2</li> <li>- de 7,5 m de l'axe de la D2 sauf en Ux1 et Ux2</li> <li>- de 6 m par rapport aux autres voies ou dans l'alignement formé par des constructions existantes</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En zone 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limites séparatives internes à la zone : non réglementé pour les constructions et les superstructures techniques nécessaires à l'activité</li> <li>- limites séparatives en limite de zone : constructions et superstructures techniques nécessaire à l'activité devant respecter un recul minimal de 4 m.</li> </ul> <p>En zone 2NAE :</p> <p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Harmonisation des règles d'implantation dans un objectif de diversification des formes urbaines</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>

<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>En zone 1NAE : emprise maximale des constructions limitée à 50%</p> <p>En zone 1NAE1i : emprise maximale des constructions limitée à 80%</p> <p>Dans les zones 1NAEa et 1NAEb : emprise maximale des constructions limitée à 60%</p> <p>En zone 2NAE : non réglementé</p>	<p>- Emprise maximale des constructions :</p> <p>- 60% de l'unité foncière en zone Ux, Ux1, Ux2</p> <p>- non réglementé en zone Ux3h</p>	<p><b>Limitation de l'imperméabilisation des sols et maintien d'un minimum d'espaces non bâtis</b></p> <p><b>Adaptation de la réglementation selon la localisation des secteurs</b> (non réglementation pour les espaces les plus centraux : zone Ux3h)</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Dans les zones 1NAE/1NAE1i : Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage. De plus, dans la zone 1NAE1i : si projet intéressant une emprise de plus de 1000m<sup>2</sup>, hauteur possible à 10 m l'égout et 12 m au faîtage</p> <p>Dans la zone 1NAEa : Hauteur limitée à 10 m au faîtage</p> <p>Dans la zone 1NAEb : Hauteur limitée à 8,5 m à l'égout</p> <p>Dans la zone 2NAE : Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage</p>	<p><b>Harmonisation de la hauteur maximale imposée aux constructions et conservation de la silhouette et de la morphologie actuelle du hameau de Coustellet</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zones 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb :</p> <p>Non réglementé, mais SHON des logements de fonction limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 200 m<sup>2</sup> en zones 1NAE et 1NAEa</li> <li>- à 150 m<sup>2</sup> en zone 1NAE1i</li> <li>- à 75 m<sup>2</sup> en zone 1NAEb</li> </ul> <p>En zone 2NAE : non réglementé mais SHON des habitations existantes limitée à 250 m<sup>2</sup> après extension(s)</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation de la zone, les articles 1 à 13 suffisant à encadrer l'urbanisation au sein de celle-ci</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone AUx – Secteur à vocation d'activités artisanales et de bureaux au niveau de Coustellet</b>			
Principaux enjeux de la zone : - affirmation de la vocation économique des extensions Sud du hameau de Coustellet - garantie d'un développement économique compatible avec les nombreuses habitations existantes au sein du secteur			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Ancienne zone NBc du POS</b></p> <p>Interdits : lotissements et groupements d'habitations, ICPE, nouvelles activités, parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière ...</p> <p>Soumis à conditions : - aménagement ICPE existante (si non aggravation des nuisances)</p>	<p>Urbanisation au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone</p> <p style="text-align: center;">Interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerce, industrie, hébergement hôtelier, habitat (hors logement de fonction), exploitation agricole ou forestière, campings / caravanings, carrières</li> </ul> <p style="text-align: center;">Soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement de fonction (si nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement d'une activité, s'il est intégré au volume de l'activité et si sa surface n'excède pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher)</li> <li>- ICPE (si risques et nuisances compatibles)</li> <li>- extension mesurée des habitations existantes (20% de la surface de plancher actuelle), ainsi que les piscines et annexes qui leur sont liées</li> <li>- Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</li> </ul> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</p>	<p style="text-align: center;"><b>Phasage du développement urbain en cohérence avec la desserte actuelle et projetée au sein de la zone</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Affirmation de la vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat des secteurs concernés (artisanat et bureaux)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Possible évolution des habitations préexistantes dans la zone</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Application des règles du PLU au sein des potentiels opérations d'ensemble afin de préserver les caractéristiques urbaines des secteurs concernés</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul minimal de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- recul minimal de 15 de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- recul minimal de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 m par rapport aux autres voies ou dans l'alignement formé par des constructions existantes</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p><b>Conservation de la morphologie urbaine de la zone</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>- Emprise maximale des constructions : 60% de l'unité foncière</p>	<p><b>Limitation de l'imperméabilisation des sols et maintien d'un minimum d'espaces non bâtis</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage</p>	<p><b>Harmonisation de la hauteur maximale imposée aux constructions et conservation de la silhouette et de la morphologie actuelle du hameau de Coustellet</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- COS de 0,125</li> <li>- SHON des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Non réglementé mais surface de plancher des habitations existantes limitée à 250 m<sup>2</sup> après extension(s)</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation de la zone, les articles 1 à 13 suffisant à encadrer l'urbanisation au sein de celle-ci</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 1AUa – Secteur à urbaniser à vocation principale d’habitat au niveau du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone : - <b>planification de la réalisation d’une opération d’ensemble à dominante d’habitat et comportant également des activités compatibles avec l’habitat</b> - <b>appui de cette opération d’ensemble sur une densité plus importante, ainsi que sur une mixité sociale et des formes urbaines, en cohérence avec la proximité du secteur par rapport au cœur du nouveau village</b> - <b>structuration de l’urbanisation de la zone afin de garantir son intégration dans les tissus bâtis existants</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Ancienne zone 1NAa du POS</b></p> <p>Interdits : tout ce qui n’est pas mentionné à l’article 2</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanisation nouvelle conditionnée à la réalisation des voiries et équipements manquants (dans l’attention, possible extension des constructions existantes, sous conditions)</li> <li>- une fois les voiries/réseaux nécessaires réalisés : possible opération d’ensemble ou constructions à vocation d’habitat, de bureaux, services, commerce, hôtellerie, équipements publics, ouvrages techniques nécessaires aux services publics, ICPE (si risques et nuisances compatibles)</li> </ul>	<p>Urbanisation de la zone conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réalisation d’une opération d’ensemble</li> <li>- au respect des dispositions de l’OAP définie au PLU</li> <li>- à la réalisation, dans le cadre des futurs programmes de logements d’un minimum de 15% de logements sociaux</li> </ul> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l’habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumis à condition : les constructions destinées à l’artisanat : nécessaire compatibilité avec l’habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme</p>	<p><b>Garantie d’une cohérence d’ensemble et d’une intégration de l’urbanisation future dans les tissus urbains actuels</b></p> <p><b>Diversification de l’offre en logements et réponse aux enjeux de mixité sociale</b></p> <p><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l’habitat</b></p> <p><b>Garantie d’une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et dans les paysages</b></p> <p><b>Application des règles du PLU au sein des potentiels opérations d’ensemble afin de préserver les caractéristiques urbaines des secteurs concernés</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation à l'alignement</li> <li>- implantation avec un recul minimal de 6 m de l'axe des voies</li> <li>- implantation conforme au schéma d'organisation</li> </ul>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement</li> <li>- en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assouplissement des règles d'implantation afin d'inciter à une densité plus importante et à une diversification des formes urbaines</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptation pour les piscines et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>/</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 10 m à l'égout et à 11,5 m au faitage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère</p> <p>Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables)</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>- COS de 0,8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- COS de 0,5</li> <li>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<p><b>Adaptation du COS au regard du projet en cours</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 1AUb – Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat au niveau du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone :			
<p>- planification de la réalisation d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat</p> <p>- appui de cette opération d'ensemble sur une densité plus importante, ainsi que sur une mixité des formes urbaines, en cohérence avec la proximité du secteur par rapport au cœur du nouveau village</p> <p>- structuration de l'urbanisation de la zone afin de garantir son intégration dans les tissus bâtis existants</p>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p><b>Ancienne zone 2NA du POS</b></p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension mesurée des habitations existantes (dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON après extension)</li> <li>- extension des activités existantes</li> <li>- restauration des constructions sans changement de destination</li> <li>- installations nécessaires à l'activité agricole</li> <li>- ouvrages techniques nécessaires aux services publics</li> </ul>	<p>Urbanisation de la zone conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réalisation d'une opération d'ensemble</li> <li>- au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU</li> </ul> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumis à condition : les constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p>	<p><b>Garantie d'une cohérence d'ensemble et d'une intégration de l'urbanisation future dans les tissus urbains actuels</b></p> <p><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b></p> <p><b>Garantie d'une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et dans les paysages</b></p>
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Reculs minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 15 m de l'axe des voies départementales</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> <li>- de 6 m du domaine public ou des berges le long des canaux</li> </ul>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement</li> <li>- en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assouplissement des règles d'implantation afin d'inciter à une densité plus importante et à une diversification des formes urbaines</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>



<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptation pour les piscines et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assouplissement des règles d'implantation afin d'inciter à une densité plus importante et à une diversification des formes urbaines</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>/</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles</b> (rez-de-chaussée + 1 étages + combles aménageables)</p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>- SHON des habitations après extension(s) et dans le cadre de réhabilitation limitée à 250 m<sup>2</sup></p>	<p>- COS de 0,4</p> <p>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><b>Incitation à une densité plus importante par la définition d'un COS adapté à la proximité du secteur par rapport au cœur du nouveau village</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 1AUc – Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat au niveau du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone : - <b>planification de la réalisation d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat</b> - <b>appui de cette opération d'ensemble sur une mixité des formes urbaines, en cohérence avec la relative proximité du secteur par rapport au cœur du nouveau village</b> - <b>structuration de l'urbanisation de la zone afin de garantir son intégration dans les tissus bâtis existants</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p><b>Anciennes zones 1NA et NBc du POS</b></p> <p>En zone 1NA :</p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanisation nouvelle conditionnée à la réalisation des voiries et équipements manquants (dans l'attention, possible extension des constructions existantes, sous conditions)</li> <li>- une fois les voiries/réseaux nécessaires réalisés : possible opération d'ensemble ou constructions à vocation d'habitat, de bureaux, services, commerce, hôtellerie, équipements publics, ouvrages techniques nécessaires aux services publics, ICPE (si risques et nuisances compatibles)</li> </ul> <p>En zone NBc :</p> <p>Interdits : lotissements et groupements d'habitations, ICPE, nouvelles activités, parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière ...</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement ICPE existante (si non aggravation des nuisances)</li> </ul>	<p>Urbanisation de la zone conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réalisation d'une opération d'ensemble</li> <li>- au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU</li> </ul> <p>Interdiction des constructions non compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat : industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts.</p> <p>Soumis à condition : les constructions destinées à l'artisanat : nécessaire compatibilité avec l'habitat</p> <p>Limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</p>	<p style="text-align: center;"><b>Garantie d'une cohérence d'ensemble et d'une intégration de l'urbanisation future dans les tissus urbains actuels</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Interdiction des constructions et installations incompatibles avec l'habitat</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Garantie d'une insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et dans les paysages</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone 1NA : - implantation à l'alignement - implantation avec un recul minimal de 6 m de l'axe des voies - implantation conforme au schéma d'organisation</p> <p>En zone NBc : - recul minimal de 25 m de l'axe de la D3 - recul minimal de 15 de l'axe des D29, D144 et D178 - recul minimal de 10 m de l'axe des autres voies</p>	<p>Reculs minimums : - de 15 m par rapport à l'axe de la D144 - de 10 m de l'axe des autres voies - de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eaux, canaux et fossés</p> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En zone 1NA : Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 4 m</p> <p>En zone NBc : Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>- recul minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m - possible implantation d'annexe en limite séparative sous réserve que sa hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que le linéaire sur limite séparative n'excède pas 8 m</p> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie pavillonnaire caractéristique des secteurs concernés</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>En zone 1NA : Non réglementé</p> <p>En zone NBc : Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>Emprise au sol totale des annexes limitée à 40% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent</p>	<p><b>Conservation d'un rapport cohérent entre l'emprise des constructions principales et de leurs annexes</b></p> <p><b>Encadrement de l'imperméabilisation des sols au travers des dispositions de l'article 13 (pourcentages minimums d'espaces verts)</b></p>

<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage.</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère  Adaptations pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Maintien de la morphologie actuelle des tissus pavillonnaires</b>  <b>Simplification et harmonisation des hauteurs maximales autorisées dans les zones constructibles</b> (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables)</p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zone 1NA : - COS de 0,25  En zone NBc : - COS de 0,125 - SHON des habitations limitée à 250 m<sup>2</sup></p>	<p>- COS de 0,2  - 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p><b>Adaptation du COS en cohérence avec la desserte de la zone par les réseaux et avec la densité des tissus pavillonnaires environnants</b> (zone Uc)</p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 1AUx – Secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques au niveau de Coustellet</b>			
Principaux enjeux de la zone : - planification de la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation économique au Sud-Est de Coustellet, dans le prolongement des tissus urbanisés existants et dans le limite de la future déviation de la D900 - structuration de l'urbanisation de la zone afin de garantir son intégration dans les tissus bâtis existants - assurer une intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Anciennes zones NC</b> (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone) et <b>1NAEa du POS</b></p> <p>En zone 1NAEa :</p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 et</p> <p>Soumis à conditions : opérations d'aménagement à vocation d'activités économiques ou hôtelières (et les logements liés sous conditions), les activités économiques et les ICPE (si risques et nuisances compatibles)</p>	<p>Urbanisation de la zone conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réalisation d'une opération d'ensemble</li> <li>- au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU</li> </ul> <p style="text-align: center;">Interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat (hors logement de fonction), exploitation agricole ou forestière, campings / caravanings, carrières</li> </ul> <p style="text-align: center;">Soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement de fonction (si nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement d'une activité, s'il est intégré au volume de l'activité et si sa surface n'excède pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher)</li> <li>- ICPE (si compatibles avec la vocation de la zone et les milieux environnants)</li> <li>- limitation des affouillements et exhaussements du sol aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone</li> </ul> <p>Application du R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</p>	<p style="text-align: center;"><b>Affirmation de la vocation d'activités économiques du secteur concerné</b> (encadrement des logements de fonction...)</p> <p style="text-align: center;"><b>Garantie d'une cohérence d'ensemble dans le cadre de l'urbanisation du secteur</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Application des règles du PLU au sein des potentiels opérations d'ensemble afin de préserver les caractéristiques urbaines des secteurs concernés</b></p>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone 1NAEa : reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 7,5 m de l'axe de la D2 ou à l'alignement des bâtiments existants</li> <li>- de 7,5 m de l'axe de la D178</li> <li>- de 6 m de l'axe des autres voies</li> </ul> <p>- De plus : respect des alignements et reculs figurés dans le projet urbain joint au rapport de présentation</p>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 75 m de l'axe de la future déviation de la D900</li> <li>- de 6 m par rapport aux autres voies</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>En zone 1NAEa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limites séparatives internes à la zone : non réglementé pour les constructions et les superstructures techniques nécessaires à l'activité</li> <li>- limites séparatives en limite de zone : constructions et superstructures techniques nécessaire à l'activité devant respecter un recul minimal de 4 m.</li> </ul>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Harmonisation des règles d'implantation dans un objectif de diversification des formes urbaines</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Dans les zones 1NAEa ; emprise maximale des constructions limitée à 60%</p>	<p>- Emprise maximale des constructions : - 60% de l'unité foncière</p>	<p><b>Limitation de l'imperméabilisation des sols et maintien d'un minimum d'espaces non bâtis</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Dans la zone 1NAEa : Hauteur limitée à 10 m au faîtage</p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 9 m au faîtage</p>	<p><b>Harmonisation de la hauteur maximale imposée aux constructions et conservation de la silhouette et de la morphologie actuelle du hameau de Coustellet</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zones 1NAEa : Non réglementé, mais SHON des logements de fonction limitée à 200 m<sup>2</sup></p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation de la zone, les articles 1 à 13 suffisant à encadrer l'urbanisation au sein de celle-ci</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 2AU – Secteur à urbaniser à plus long terme et à vocation principale d'habitation au niveau du nouveau village de Maubec</b>			
Principal enjeu de la zone :			
<b>- phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec l'insuffisance de la desserte actuelle du secteur par la voirie et les réseaux</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p><b>Anciennes zones NC</b> (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone) <b>et 2NA du POS</b></p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension mesurée des habitations existantes (dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON après extension)</li> <li>- extension des activités existantes</li> <li>- restauration des constructions sans changement de destination</li> <li>- installations nécessaires à l'activité agricole</li> <li>- ouvrages techniques nécessaires aux services publics</li> </ul>	<p>Urbanisation de la zone conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone</li> <li>- à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)</li> <li>- au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU</li> </ul> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p>Soumis à condition : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, affouillements / exhaussements liés, extension mesurée des constructions existantes (30% de la surface de plancher existante), piscines et annexes liées aux constructions existantes</p>	<p><b>Organisation de la desserte viaire de la zone</b></p> <p><b>Phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec la desserte actuelle et projetée par la voirie et les réseaux du secteur concerné</b></p> <p><b>Possible réalisation des constructions et installations nécessaires à la viabilisation de la zone</b></p> <p><b>Possible évolution des constructions existantes au sein de la zone sans compromettre l'urbanisation future de celle-ci</b></p>
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Reculs minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 15 m de l'axe des voies départementales</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> <li>- de 6 m du domaine public ou des berges le long des canaux</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 5 m par rapport aux voies</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</b> (règlement de la zone à définir ors de l'ouverture de celle-ci via une modification/révision du PLU)</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faitage.</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>- SHON des habitations après extension(s) et dans le cadre de réhabilitation limitée à 250 m<sup>2</sup></p>	<p>Non réglementé</p>	



Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones 2AUa – Secteurs à l'Ouest du vieux village, en partie urbanisés et dont le développement urbain est conditionné au raccordement à l'assainissement collectif</b>			
Principaux enjeux de la zone : <b>- phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence la desserte des secteurs concernés par les réseaux</b> (secteurs non raccordés par l'assainissement collectif mais destinés à l'être à terme selon le Schéma Directeur d'Assainissement communal) <b>- prise en compte des constructions existantes au sein des secteurs concernés dans l'attente du raccordement de ceux-ci à l'assainissement collectif</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<b>Anciennes zones UC et NBa/NBdi du POS</b>  En zone UC :  Interdits : parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière, affouillements de sol de plus de 25 m <sup>2</sup> , dépôts...  Soumis à conditions : - ICPE (produisant des risques/nuisances acceptables, aspect compatible avec les milieux environnants)  En zone NBa/NBdi : Interdits : lotissements et groupements d'habitations, ICPE, nouvelles activités, parcs d'attraction permanents, campings/caravanings, carrière ...  Soumis à conditions : - aménagement ICPE existante (si non aggravation des nuisances) - en zone NBa : constructions devant être situées à plus de 50 m des bois existants - en zone NBdi : surélévation des planchers bas à au moins 0,8 m au dessus du sol naturel	Urbanisation de la zone conditionnée :  - à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone  - à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2  Soumis à condition : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, affouillements / exhaussements liés, extension mesurée des constructions existantes (30% de la surface de plancher existante), piscines et annexes liées aux constructions existantes	<b>Phasage du développement urbain au sein de secteurs en partie bâtis, en cohérence avec la desserte actuelle et projetée par les réseaux</b>  <b>Possible réalisation des constructions et installations nécessaires à la viabilisation de la zone</b>  <b>Possible évolution des constructions existantes au sein de la zone dans l'attente du raccordement des secteurs concernés à l'assainissement collectif</b>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone UC, reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m de l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 10 m de l'axe des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou des berges le long des rivières et canaux</li> </ul> <p>Possible implantation dans l'alignement de constructions existantes</p> <p>Possible adaptations pour projet intéressant un ensemble de parcelles ou pour les parcelles ayant au moins 20 m de front sur rue</p> <p>En zone NBa/NBdi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul minimal de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- recul minimal de 15 de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- recul minimal de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 5 m par rapport aux voies ou dans l'alignement des constructions existantes</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p>	<p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Encadrement de l'extension possible des constructions existantes</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4 m</p>	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p> <p><b>Encadrement de l'extension possible des constructions existantes</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>En zone UC : Non réglementé</p> <p>En zone NBa/NBdi : Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</b> (règlement de la zone à définir ors de l'ouverture de celle-ci via une modification/révision du PLU)</p>

<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faitage.  Exceptions possibles pour l'extension de bâtiments existants en zone UC</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>En zone UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,25 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- 0,15 pour les constructions non raccordées au réseau d'assainissement</li> <li>- SHON des habitations limitée à 180 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En zone NBa/NBdi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,12 en zones NBa</li> <li>- 0,062 en zone NBdi</li> <li>- SHON des habitations limitée à 180 m<sup>2</sup> en zone NBa et à 250 m<sup>2</sup> en zone NBdi</li> </ul>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</b> (règlement de la zone à définir lors de l'ouverture de celle-ci via une modification/révision du PLU)</p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 2AUh – Secteur à urbaniser à plus long terme et à vocation d'hébergement hôtelier au niveau du nouveau village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone : <b>- possible implantation d'une structure hôtelière en limite Nord-Ouest du village en réponse à l'enjeu de confortement et de diversification de l'offre touristique affichée au projet de SCOT</b> <b>- phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence la desserte du secteur par les réseaux (secteurs non raccordés par l'assainissement collectif mais destinés à l'être à terme selon le Schéma Directeur d'Assainissement communal)</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<b>Ancienne zone NC du POS (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone)</b>	Urbanisation de la zone conditionnée : - à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone - à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU  Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2  Soumis à condition : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, affouillements / exhaussements liés	<b>Organisation de l'implantation de la future structure hôtelière</b> (implantation, accès, accompagnement paysager) <b>afin de garantir son intégration dans son environnement bâti et paysager</b>  <b>Phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec la desserte actuelle et projetée par la voirie et les réseaux du secteur concerné</b>
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		- implantation des constructions à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage  Reculs minimums : - de 25 m de l'axe de la D3 - de 5 m par rapport aux autres voies - de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés  Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics	<b>Garantie d'une implantation de la future structure hôtelière en cohérence avec les milieux environnants</b> (recul par rapport aux constructions existantes...)  <b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b>  <b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><b>Ancienne zone NC du POS (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone)</b></p>	<p>- implantation des constructions à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage</p> <p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Garantie d'une implantation de la future structure hôtelière en cohérence avec les milieux environnants</b> (recul par rapport aux constructions existantes...)</p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>		<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</b> (règlement de la zone à définir ors de l'ouverture de celle-ci via une modification/révision du PLU)</p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>		<p>Non réglementé</p>	
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>		<p>Non réglementé</p>	

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone 2AUv – Secteur à urbaniser à plus long terme et destinée à une extension encadrée et mesurée du vieux village de Maubec</b>			
Principaux enjeux de la zone : - planification de la réalisation d'une extension encadrée et mesurée du vieux village de Maubec, sous la forme d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat - préservation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du vieux village - phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence la desserte du secteur par la voirie et les réseaux			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<b>Anciennes zones ND et NC du POS (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone)</b>	Urbanisation de la zone conditionnée : - à la réalisation des voies, équipements et réseaux manquants jusqu'en périphérie immédiate de la zone - à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU  Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2  Soumis à condition : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, affouillements / exhaussements liés	<b>Phasage de l'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec la desserte actuelle et projetée par la voirie et les réseaux du secteur concerné</b>  <b>Organisation de l'extension mesurée du vieux village de Maubec afin de garantir à la fois la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du vieux village et d'assurer une intégration de cette extension mesurée dans son environnement bâti et paysager</b>
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		- implantation des constructions à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage  A défaut de bande d'implantation, implantation : - soit à l'alignement - soit en respectant un recul minimum de 2 m par rapport aux autres voies  Adaptation pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics	<b>Garantie d'une poursuite des fronts bâtis caractéristiques du cœur du vieux village</b>  <b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><b>Anciennes zones ND et NC du POS (règlement du POS inadapté à la vocation de la zone)</b></p>	<p>implantation des constructions à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage</p> <p>A défaut de bande d'implantation, implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative</li> <li>- soit en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</li> </ul> <p>Adaptations pour les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Garantie d'une poursuite des fronts bâti caractéristiques du cœur du vieux village et d'une diversité des formes urbaines</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>		<p>Non réglementé</p>	<p><b>Emprise au sol des constructions réglementé aux articles 6 et 7 (bande d'implantation définie au plan de zonage)</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>		<p>Hauteur maximale sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines</p> <p>Inscription des faîtages dans l'enveloppe générale des toitures de la zone Ua du vieux village de Maubec</p>	<p><b>Préservation de la morphologie et de la silhouette du vieux village de Maubec</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- COS de 0,5</li> <li>- 2 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	<p><b>Densité et constructibilité en cohérence avec les caractéristiques du vieux village de Maubec</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones A/Ah/Ap – Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles</b>			
Principaux enjeux de la zone : - <b>maintien de la vocation agricole de la zone</b> - <b>actualisation de la réglementation relative aux activités agricoles (diversification...)</b> - <b>préservation stricte des espaces agricoles d'intérêt paysager</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p style="text-align: center;"><b>Anciennes zones NC, NCa/NCai, NCbi, NCc, NCi et NCs du POS</b></p> <p style="text-align: center;">Interdits :</p> <p style="text-align: center;">Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p style="text-align: center;">Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dont habitation de l'exploitant sous conditions) – sauf en zone NCa et NCbi</li> <li>- extension des activités existantes</li> <li>- restauration des constructions existantes dans les volumes existants et sans changement de destination – sauf en zone NCa et NCbi</li> <li>- extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole (minimum de 70m<sup>2</sup> de SHON initiale et dans la limite de 250m<sup>2</sup> après extension)</li> <li>- ouvrages techniques nécessaires aux services publics</li> <li>- En zone NCbi : carrières et installations liées à leur exploitation</li> <li>- En zone NCc : activités de restauration et d'hôtellerie dans le volume des bâtiments existants</li> <li>- En zone NCs : transformation de la SHOB contenue dans les volumes repérés sur le plan de zonage en SHON</li> <li>- En zone NCi et NCai : surélévation des planchers bas à respectivement minimum 0,6 m et 0,4 m au dessus du sol naturel</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p style="text-align: center;">Soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dont l'habitation de l'exploitant (si nécessité de l'exploitation, limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, implantée de manière cohérente avec les autres bâtiments de l'exploitation et annexes limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation) et la diversification des exploitations agricoles, (si liée et accessoire à une exploitation existante, dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci et si non atteinte portée à une exploitation agricole – dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la diversification de l'exploitation)</li> <li>- <u>Dans la zone Ap</u> : seules les constructions et extensions nécessaires à un siège d'exploitation existant sont autorisées (pas de nouveau siège d'exploitation)</li> <li>- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>- changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), sous conditions</li> <li>- travaux d'entretien courant des constructions non agricoles existantes, et les piscines liées aux habitations existantes</li> <li>- Dans la zone Ah : surélévation des planchers bas à au moins 0,6 m au-dessus du sol naturel</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Garantie de la vocation strictement agricole des espaces agricoles de la commune</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Préservation stricte des espaces agricoles d'intérêt paysager (zones Ap)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Possible évolution / diversification des exploitations agricoles en cohérence avec l'enjeu de préservation du potentiel agricole de la commune</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Maintien du patrimoine bâti anciennement agricole de la commune</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Prise en compte de l'aléa hydraulique identifié sur certains secteurs (zone Ah)</b></p>



<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 m par rapport à l'axe de la D2 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions</li> <li>- de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- de 15 m de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> </ul>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 50 m par rapport à l'axe de la future déviation de la D900 pour les constructions agricoles et de 75 m pour les autres constructions</li> <li>- de 50 m par rapport à l'axe de la D2 pour les constructions agricoles et de 75 m pour les autres constructions</li> <li>- de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- de 15 m de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> <li>- de 20 m du point haut des berges du Calavon <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> </li> </ul> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation en limite séparative ou en respectant un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction diminuée de 4 m, avec un minimum de 4</p>	<p>Implantation des constructions en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</p> <p>Recul minimum de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon</p> <p>Adaptations pour les annexes, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Imperméabilisation des sols ne pouvant excéder 20% de la superficie du terrain</p>	<p>Non réglementé</p>	
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faitage</p>	<p>Hauteur maximale des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 m au faitage ou à l'acrotère pour les habitations</li> <li>- 12 m au faitage pour les autres constructions</li> </ul>	<p><b>Cohérence avec la vocation agricole de la zone</b></p>

<b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b>	Pas de COS, mais SHON des habitations non liée à une activité agricole limitée à 250 m <sup>2</sup>  Dans les zones NCc et NCs : SHOB des bâtiments identifiés pouvant être transformé en SHON	Non réglementé	<b>Cohérence avec la vocation agricole de la zone</b>
-----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	---------------------------------------------------------------

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zones N – Secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.</b>			
Principaux enjeux de la zone : <b>- encadrement de l'urbanisation future au sein de ces secteurs pavillonnaires en cohérence avec leur desserte par les réseaux (secteurs non raccordés par l'assainissement collectif)</b> <b>- préservation des caractéristiques paysagères de ces secteurs périphériques</b>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<b>Anciennes zones ND, NDi, NDa/NDaf1, NDci et NDd du POS</b>  Interdits : tout en zone ND et tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 pour les autres zones  Soumis à conditions : -travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes  - En zone NDaf1 : adaptation, réfection et extension, sans changement de destination des constructions existantes (sous conditions de surfaces initiales et plafond après extension)  - En zone NDa : restauration des constructions existantes sans changement de destination, extension des bâtiments (sous condition de surface initiale)  - En zone NDci : installations et aménagements liés à la station d'épuration existante  - En zone NDd : restauration de la chapelle, installations et travaux d'aménagement liés à sa mise en valeur	Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2  Soumis à condition : - travaux d'entretien courant des constructions existantes - piscines liées aux habitations existantes - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif  - affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone	<b>Préservation des espaces naturels de la commune</b>  <b>Possible évolution mesurée des habitations existantes au sein des entités naturelles de la commune sans compromettre la préservation de celles-ci</b>

<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Restaurations et extensions des constructions existantes édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux</p>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 75 m par rapport à l'axe des D900 et D2</li> <li>- de 25 m de l'axe de la D3</li> <li>- de 15 m de l'axe des D29, D144 et D178</li> <li>- de 10 m de l'axe des autres voies</li> <li>- de 20 m du point haut des berges du Calavon</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantation des constructions en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</p> <p>Recul minimum de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon</p> <p>Adaptations pour les annexes, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Annexes au sol des annexes ne pouvant excéder 40% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent</p>	<p><b>Conservation d'un rapport cohérent entre l'emprise des constructions principales et de leurs annexes</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation naturelle de la zone</b></p>
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>Restauration et extensions ne devant pas porter la SHON des habitations à plus de 250 m<sup>2</sup> après extension(s)</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation naturelle de la zone</b></p>

Article du règlement du PLU	Dispositions du POS	Disposition du PLU	Explication / Justification
<b>Zone Nt – Camping existant au sud du vieux village et aux pieds du massif du Petit Luberon</b>			
Principaux enjeux de la zone :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien de la structure touristique existante et pérennisation du fonctionnement de celle-ci</li> <li>- encadrement de la constructibilité en cohérence avec le risque Feu de forêt identifié au niveau de celle-ci</li> </ul>			
<b>Articles 1 et 2 – Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières</b>	<p><b>Ancienne zone NDbf1 du POS</b></p> <p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2 pour les autres zones</p> <p>Soumis à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes</li> <li>- En zone NDbf1 : constructions et installations liées au camping existant, sans que cela ait pour effet d'augmenter la capacité du camping</li> </ul>	<p>Interdits : tout ce qui n'est pas mentionné à l'article 2</p> <p>Soumis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations liées au camping existant, sans qu'elles aient pour effet d'augmenter la capacité d'accueil de celui-ci</li> <li>- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone</li> </ul> </li> </ul>	<b>Possible évolution du camping existant, en cohérence avec l'aléa Feu de forêt identifié sur celui-ci</b>
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Restaurations et extensions des constructions existantes édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux</p>	<p>Reculs minimums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 10 m de l'axe des voies</li> <li>- de 6 m de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges des cours d'eau, canaux et fossés</li> </ul> <p>Adaptations pour les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>

<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Implantation avec un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantation des constructions en respectant un recul minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m</p> <p>Recul minimum de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon</p> <p>Adaptations pour les annexes, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics</p>	<p><b>Préservation des abords des voies structurantes (départementales) de l'urbanisation</b></p> <p><b>Préservation des axes d'écoulements des eaux</b></p> <p><b>Assurance de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics liées aux besoins de la zone</b></p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p><b>Cohérence avec la vocation de la zone</b></p> <p><b>Possible évolution limitée du camping existant en cohérence avec son environnement naturel et l'aléa Feu de forêt identifié sur celui-ci</b></p>
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Hauteur des constructions limitée à 7 m à l'égout et à 8,5 m au faîtage</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : 9 m au faîtage ou à l'acrotère</p>	
<p><b>Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p>	<p>Restauration et extensions ne devant pas porter la SHON des habitations à plus de 250 m<sup>2</sup> après extension(s)</p> <p>Construction à usage de sanitaires, local technique, ne devant pas excéder 300m<sup>2</sup> de SHON</p>	<p>Construction à usage de sanitaires ou de locaux techniques limitée en surface à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	

### 3 – Analyse de la consommation d'espaces

En cohérence avec les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE- Grenelle de l'Environnement) un bilan de la consommation d'espaces a été établi pour la période 1994/2010, soit une période de 16 ans (bases cadastrales).

#### 3.1 - Evolution de la tâche urbaine entre 1994 et 2010

Sur la période considérée, l'évolution de la tâche urbaine est analysée afin de mesurer la consommation foncière induite par le développement de la commune, et notamment pour la production de nouveaux logements.

La tâche urbaine : elle correspond à l'enveloppe ou aux enveloppes agglomérée(s) actuelle(s), c'est à dire à l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. La définition de la tâche urbaine est un outil de travail permettant d'estimer le foncier consommé pour les logements et la population existante, de comprendre comment les extensions urbaines se sont faites dans le cadre du POS. Elle ne correspond pas à la surface constructible du POS, ni en aucun cas à la future limite de la zone urbaine U du PLU.

Entité urbaine	Superficie de la Tâche urbaine en 1994 (ha)		Superficie de la tâche urbaine en 2010 (ha)	
	Total	Dont vocation habitat	Total	Dont vocation habitat
Village haut	12.81	12.81	25.34	25.34
Village bas	35.16	35.16	82.09	82.09
Coustellet	17.59	7.75	36.25	19.63
<b>TOTAL</b>	<b>65.56 ha</b>	<b>55.72 ha</b>	<b>143.68 ha</b>	<b>127.06 ha</b>

La tâche urbaine a progressé de près de **78 ha en 16 ans**, soit une évolution d'environ **4,8 ha par an**.

La **tâche urbaine à vocation d'habitat** a progressé de près de **71 ha**, soit une évolution moyenne de **4,5 ha par an** sur la période.

Au regard du nombre de nouveaux logements construits sur la commune sur la période 1994/2010 (soit environ 339 logements) :

- la **densité moyenne de l'urbanisation à vocation d'habitat** a été de l'ordre de **5 logements/ ha**
- la **consommation foncière moyenne par logement** est de l'ordre de **2000 m<sup>2</sup>/ logement**

#### 3.2 - Analyse du développement urbain dans le cadre du POS entre 1994 et 2010

	TOTAL	Dont vocation principale habitat	Dont vocation principale activités	Dont vocation principale loisirs
	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
<b>Superficies constructibles du POS (Zones U/ NB/ NA/ NAE/ NAT)</b>	165.49	137.98	21.65	6
<b>Potentiel constructible résiduel du POS en 1994</b>	84.92	68.71	11.61	4.6

<b>Potentiel constructible du POS urbanisé entre 1994 et 2010</b>	44.23	38.11	5.92	0.2
<b>Potentiel constructible résiduel du POS en 2010</b>	40.69	30.6	5.69	4.4
<b>Taux de rétention foncière entre 1994 et 2010</b>	48%	45%	49%	96%

Sur la période considérée :

- en 1994, le POS compte au total **165.5 ha de zones constructibles**, dont **85 ha de potentiel constructible**. Sur ce potentiel disponible, **68.7 ha sont à destination de l'habitat**,
- près de **44,2 ha se sont urbanisés sur la commune entre 1994 et 2010**,
- en 2010, le **potentiel constructible résiduel du POS est de l'ordre de 41 ha, dont près de 31 ha à vocation d'habitat** ; un **taux de rétention foncière global de 48% du potentiel constructible du POS** est constaté sur la période,
- si la même densité de construction que celle constatée entre 1994 et 2010 (5 logements/ ha) est projetée dans le cadre de l'urbanisation du potentiel constructible résiduel du POS en 2010, **le POS présente une capacité théorique de l'ordre d'environ 155 logements**.

Le **potentiel résiduel du POS à vocation d'habitat** (près de 31 ha) **est reclassé dans le cadre du PLU** de la manière suivante :

- près de **17,3 ha (56%) des zones U/NA/NB du POS** sont reclassés en zone **Urbaine (U)** au PLU
- près de **8,2 ha (27%) des zones U/NA/NB du POS** sont reclassés en zone **A Urbaniser (AU)** au PLU

*Note : sur les 25,5 ha de résiduel constructible du POS à vocation d'habitat, près de 4,7 ha ont été au sein du PLU soit inscrits en Emplacement réservés (ER – stade...), soit affectés à des zones à vocation économique (zone NB de Coustellet transférée en zone Ux/AUx) – soit un potentiel résiduel à vocation d'habitat repris du POS de l'ordre de 21 ha.*

- près de **4,2 ha (14%) des zones U/NA/NB du POS** sont reclassés en zone **Agricole (A)** au PLU
- près de **0,9 ha (3%) des zones U/NA/NB du POS** sont reclassés en zone **Naturelle (N)** au PLU

### 3.3 – Analyse du développement urbain projeté dans le cadre du PLU

Dans le cadre du PLU, la commune projette un **développement** en appui :

- **pour l'habitat** : sur une **urbanisation des espaces interstitiels au sein ou en limite des emprises urbaines actuelles du vieux et du nouveau village de Maubec**, ainsi que du hameau de Coustellet.
- **pour les activités économiques** : sur une **urbanisation des espaces interstitiels au niveau du hameau de Coustellet** et à travers des **extensions mesurées des emprises urbaines actuelles** : au Nord-Ouest du nouveau village pour l'implantation d'une structure hôtelière et au Sud du hameau de Coustellet pour les activités économiques au sens large (dans la limite de la future déviation de la D900).

Ainsi le **projet de développement de Maubec traduit au sein du PLU**, entraîne les consommations d'espaces présentées dans le tableau suivant :



Entité urbaine de la commune	Urbanisation des espaces interstitiels ou extension urbaine projetée dans le cadre du PLU (ha)	Sur des espaces précédemment classés au POS en :
Vieux village de Maubec	Extension mesurée et encadrée du vieux village (zone 2AUv)	NC (0,1 ha) et ND (0,3 ha) – espaces de taille limitée, en continuité de l'urbanisation existante et présentant une valeur agronomique moyenne
<b>TOTAL VILLAGE</b>	<b>0,4 ha d'espaces NC/ND du POS reclassés en zone AU au PLU</b>	
Nouveau village de Maubec	Urbanisation des espaces interstitiels au sein ou en limite de l'enveloppe urbaine actuelle (zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 2AU)	<p>Pour la zone 1AUa : 1NA/1NAa</p> <p>Pour la zone 1AUb : UC/2NA</p> <p>Pour la zone la zone 1AUc : 1NA/NBc</p> <p>Pour la zone 2AU du Clos de l'Appie : UC</p>
	Possible implantation d'une structure hôtelière en limite Nord-Ouest du nouveau village (zone 2AUh)	NC (2,2 ha avec une bande d'implantation des constructions au sein de la zone de près de 1,3 ha) – espaces en continuité directe de l'urbanisation du nouveau village et en grande partie non valorisés par l'agriculture (friches)
<b>TOTAL NOUVEAU VILLAGE</b>	<b>2,2 ha d'espaces NC du POS reclassé en zone AU au PLU (pour l'installation d'une structure hôtelière)</b>	
HAMEAU DE COUSTELLET	Extension à vocation économique du hameau de Coustellet au Sud, dans le limite de la future déviation de la D900 (zones Ux2, AUx et 1AUx)	NC (2,9 ha) – espaces interstitiels entre l'emprise urbaine actuelle du hameau de Coustellet et le tracé de la future déviation de la D900
<b>TOTAL COUSTELLET</b>	<b>2,9 ha d'espaces NC du POS reclassés en zone U/AU au PLU – développement à vocation économique</b>	

<b>TOTAL</b>	0,4 ha de zones NC/ND du POS reclassés en zone AU au PLU	Vocation principale d'habitat
	2,2 ha de zone NC du POS reclassés en zone AU au PLU	Vocation d'hébergement hôtelier
	2,9 ha de zone NC du POS reclassés en zone U/AU au PLU	Vocation d'activités économiques
	5,5 ha	

En contrepartie de ces consommations d'espaces, le projet de PLU rend près de 13 ha de zones constructible du POS aux espaces Agricoles (A) et Naturels (N) :

- 10,6 ha de zones U/NA/NB du POS sont reclassés en zone A/Ap au PLU
- 2,7 ha de zones U/NA/NB du POS sont reclassés en zone N au PLU

En conclusion, le projet de développement du PLU ne porte pas d'atteinte significative à l'activité agricole communale et vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles en projetant un développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante et en rendant certains espaces constructibles du POS aux zones agricoles et naturelles au sein du PLU.

Le PLU de Maubec vise à organiser le développement communal jusqu'à l'horizon 2022. Dans ce contexte la consommation d'espace théorique induite par le projet de PLU est de l'ordre de 0,55 ha/an, soit un rythme d'extension urbaine bien inférieur à celui constaté entre 1994 et 2010 (près de 4,8 ha/an). En cohérence avec les dispositions du projet de SCOT le PLU s'appuie sur une consommation d'espaces près de 90% inférieure à celle constatée entre 1994 et 2010.

Par ailleurs, le projet de PLU planifie une urbanisation future plus compacte et moins consommatrice d'espaces. En effet :

- près de 13 ha de zones potentiellement constructibles et non bâtis du POS ont été reclassés en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N) au PLU, soit près de 30% du potentiel résiduel constructible du POS en 2010.
- les dispositions du règlement du PLU incitent à une densité plus importante de l'urbanisation future – tant au sein des secteurs déjà bâtis que de ceux destinés au développement urbain de la commune - (augmentation de COS du POS, suppression des superficies minimales pour construire, possibilité de réalisation de constructions implantées en limite séparative...)
- le développement urbain est programmé en confortement des entités urbaines existantes (vieux et nouveau village, hameau de Coustellet) et sous la forme d'opérations d'ensemble pour les principales extensions à vocation d'habitat ou d'activités économiques (zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUx, 2AU et 2AUv).
- Au sein de cette zone 1AUa, la commune projette la réalisation d'une opération mixte (habitat et activités compatibles avec l'habitat). Cette opération s'appuiera sur une densité plus importante,

ainsi que sur **des objectifs de mixité sociale** (15% minimum de logements sociaux) et de **diversification des formes urbaines/typologies de logements**, afin de **faciliter l'accès à la propriété** sur la commune et de **limiter la consommation d'espaces**.

## 4 – Evaluation de la croissance démographique induite par le projet de PLU et capacité des équipements publics à accompagner cette croissance

### 4.1 – Objectif démographique du PLU à l'horizon 2022

Dans le cadre du PLU, la commune se fixe un objectif théorique de population de l'ordre de **2 200 habitants en 2022**, soit près de **390 habitants de plus qu'en 2008**. Cette évolution correspond à un **taux de croissance annuel de l'ordre de +1,4%/an**, donc un **développement plus maîtrisé** que celui que la commune a connu entre 1999 et 2008 (+1,6%/an).

Les **besoins en logements induits par le développement démographique projeté** par la municipalité sont présentés dans le tableau suivant :

<b>ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2022</b>	
<b>Population maximale projetée en 2022</b>	<b>2200 habitants (+1,4%/an) – soit près de 390 habitants de plus qu'en 2008</b>
<b>BESOINS INDUITS EN LOGEMENTS</b>	
<b>1 - Besoin en résidences principales</b>	
<i>Taux d'occupation des logements à 2,5 pers./logt en 2008</i> <b>Projection à l'horizon 2022 : 2 hypothèses :</b> <i>A - maintien du taux de 2008 : 2,5 pers./logt</i> <i>B - légère baisse en cohérence avec les tendances nationales/départementales : 2,4 pers./logt</i>	
<b>1.1 - Besoin en résidences principales pour le maintien du niveau de population de 2008</b>	
<b>Phénomène de desserrement</b> Le phénomène de desserrement correspond à la baisse potentielle du nombre d'occupants par logements entre 2008 et 2022, induisant un besoin en nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir le niveau de population de 2008	Les besoins induits en logements sont estimés <b>entre 9 (hypothèse A) et 39 résidences principales (hypothèse B)</b> pour permettre le maintien du niveau de population de 2008
<b>1.2 - Besoin en résidences principales pour l'accueil des nouveaux habitants</b>	
Au regard des deux hypothèses de desserrement (A et B), les besoins induits en logements sont estimés <b>entre 164 à 167 résidences principales</b>	
<b>Total des besoins en résidences principales à l'horizon 2022</b>	<b>Entre 173 et 196 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2022</b>

<b>2 – Evaluation du nombre de résidences secondaires potentiellement réalisées sur la période 2008-2022 en parallèle des nouvelles résidences principales</b>	
Projection du maintien du taux de résidences secondaires de 2008 (13% du parc de logements) à l'horizon 2022	La projection d'un maintien du taux de 2008 induits une <b>augmentation de l'ordre de 26 à 30 résidences secondaires</b> au sein du parc de logements entre 2008 et 2022
<b>3 – Evaluation de l'évolution de la part de logements vacants à l'horizon 2022</b>	
Projection du maintien du taux de logements vacants de 2008 (5% du parc de logements) à l'horizon 2022	La projection d'un maintien du taux de 2008 induits une <b>augmentation de l'ordre de 11 à 12 logements vacants</b> au sein du parc de logements entre 2008 et 2022
<b>BESOIN TOTAL EN LOGEMENT A L'HORIZON 2022 (1+2+3)</b>	<b>Entre 210 et 238 logements supplémentaires entre 2008 et 2022</b>
<b>PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL EN 2022</b>	<b>Entre 1092 et 1121 logements</b>

Pour atteindre l'objectif démographique retenu, la **construction de près de 210 à 240 logements est nécessaire à l'horizon 2022** (intégrant notamment les besoins en logements pour le maintien du niveau de population actuel, ainsi que l'estimation de la part de résidences secondaires potentiellement réalisées en parallèle des nouvelles résidences principales).

#### 4.2 – Potentiel constructible du PLU

Le projet de PLU présente un **potentiel global constructible de près de 16 ha** (13 ha au sein des zones actuellement bâties et 3 ha en extension de celles-ci), induisant une **capacité théorique d'accueil totale de l'ordre de 200 nouveaux logements**. La **capacité d'accueil théorique du PLU est fonction des différentes zones définies au PLU** et des **densités/formes urbaines existantes ou projetées** qui caractérisent celles-ci.

Zone	Résiduel foncier par zone	Surface dite constructible (déduction des futures voiries, espaces verts...)	COS / Superficie minimale (ANC)	Densité moyenne actuelle	Densité moyenne projetée à partir des dispositions du règlement du PLU	Potentiel de logements estimé
<b>Coustellet</b>						
<b>Uc1</b>	1,56 ha	1,25 ha	0,2	10 logements/ha	12 logements/ha	15 logements
<b>Total Coustellet</b>	<b>1,56 ha</b>	<b>1,25 ha</b>				<b>15 logements</b>
<b>Nouveau village de Maubec</b>						
<b>Ub</b>	1,4 ha	1,12 ha	0,4	10 logements/ha	15 logements/ha	17 logements
<b>Uba</b>	0,27 ha	/	1000 m <sup>2</sup> (ANC)	8 à 10 logements/ha	10 logements/ha	3 logements
<b>Uc</b>	2,21 ha	1,77 ha	0,2	4 à 10 logements/ha	12 logements/ha	21 logements
<b>Uca</b>	0,6 ha	/	1000 m <sup>2</sup>	4 à 10 logements/ha	10 logements	6 logements
<b>Uca</b>	0,17 ha	/	2000 m <sup>2</sup> (ANC)	4 à 10 logements/ha	5 logements/ha	1 logement
<b>Ucb</b>	0,41 ha	/	0,15	5 à 6 logements/ha	Bande d'implantation	2 logements
<b>Ud</b>	2,16 ha	/	1000 m <sup>2</sup> (ANC)	3 à 5 logements/ha	10 logements/ha	22 logements
<b>1AUa</b>	0,67 ha	0,54 ha	0,5	/	Projet de 25 logements – 45 logements/ha	25 logements
<b>1AUb</b>	1,04 ha	0,83 ha	0,4	/	25 logements/ha	21 logements
<b>1AUc</b>	0,95 ha	0,76 ha	0,2	/	12 logements/ha	11 logements
<b>2AU Clos de l'Appie</b>	0,56 ha	0,45 ha	/	/	20 logements/ha	9 logements
<b>Total nouveau village de Maubec</b>	<b>10,44 ha</b>	<b>9,08 ha</b>				<b>138 logements</b>

Zone	Résiduel foncier par zone	Surface dite constructible (déduction des futures voiries, espaces verts...)	COS / Superficie minimale (ANC)	Densité moyenne actuelle	Densité moyenne projetée à partir des dispositions du règlement du PLU	Potentiel de logements estimé
<b>Vieux village de Maubec et secteurs entre le Massif du Petit Luberon et la Montagnette</b>						
<b>Uca</b>	1,66 ha	/	2000 m <sup>2</sup> (ANC)	4 à 5 logements/ha	Bande d'implantation – 5 logements/ha	8 logements
<b>Uca</b>	2,32 ha	/	2000 m <sup>2</sup> (ANC)	4 à 5 logements/ha	Bande d'implantation – 5 logements/ha	8 logements
<b>2AUa</b>	1,24 ha	/	1500 m <sup>2</sup> (ANC)	4 à 5 logements/ha	Bande d'implantation – 6 logements/ha	8 logements
<b>2AUa</b>	0,37 ha	/	1500 m <sup>2</sup> (ANC)	3 à 5 logements/ha	6 logements/ha	2 logements
<b>2AUv</b>	0,36 ha	0,29 ha	0,5	/	Projet de 12 logements – 40 logements/ha	12 logements
<b>Total vieux village de Maubec et secteurs entre le massif du Petit Luberon et la Montagnette</b>	<b>5,95 ha</b>	<b>5,88 ha</b>				<b>38 logements</b>
<b>TOTAL PLU</b>	<b>17,95 ha</b>	<b>16,21 ha</b>				<b>191 logements</b>

Ainsi l'**ouverture à l'urbanisation projetée dans le cadre du PLU est en cohérence avec la croissance démographique maximale projetée par la commune à l'horizon 2022** (échéance théorique du PLU).

Pour rappel, la densité constatée pour l'urbanisation réalisée entre 1994 et 2010 correspond à près de **5 logements par ha**. Si la même densité était projetée pour l'urbanisation des espaces constructibles résiduels du POS, celui-ci présenterait une capacité d'accueil de l'ordre de **155 nouveau logements**.

Ainsi le **projet de PLU s'appuie sur un développement plus dense** (densité moyenne nette totale de l'ordre de **13 logements/ha**).

Par ailleurs, en cohérence avec les dispositions du projet de SCOT, la **densité moyenne projetée dans le cadre du PLU sur les zones A Urbaniser structurées à proximité immédiate du cœur de village** (hors dents creuses de taille limitée au sein des espaces actuellement bâtis : zones U et 2AUa) est de l'ordre de **20 à 25 logements/ha** (densité brute/nette). Celle-ci atteint par ailleurs 45 logements/ha en zone 1AUa (secteur Croix-Blanche) et 40 logements/ha en zone 2AUv (extensions mesurée du cœur du vieux village).

**Ainsi, le PLU répond aux enjeux de densification des zones de développement urbain et dépasse les prescriptions du SCOT (20 logements/ha).**

## 4.3 – Capacité des équipements publics à accompagner la croissance démographique projetée dans le cadre du PLU

### 4.3.1– Desserte viaire

L'ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) du PLU est **desservi par le réseau viaire communal**. Les zones **A Urbaniser (AU) ne bénéficiant pas à ce jour d'une desserte suffisante** ont été classées en **2AU** (zones 2AU Clos de l'Appie et 2AUv extension du vieux village de Maubec, urbanisables après modification/révision du PLU). Le PLU prévoit des Emplacements Réservés (ER) en vue d'aménager les axes insuffisamment calibrés et permettant de desservir ces zones AU (ER n°2 et ER n°9 par exemple ).

Le PLU prévoit par ailleurs les **obligations/limitations en matière d'accès nouveaux sur les voies départementales**, ainsi que les **nécessaires voies de desserte internes à réaliser au sein des extensions urbaines projetées dans le cadre du PLU** (zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUx, 2AU et 2AUv – Cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### 4.3.2– Alimentation en Eau Potable (AEP)

L'ensemble des zones Urbaines (U) du PLU est actuellement desservi par le réseau communal d'Alimentation en Eau Potable (AEP). Les zones **A Urbaniser (AU) à court/moyen termes sont également à ce jour desservies par le réseau communal AEP en leur périphérie immédiate**. Leur urbanisation se fera sous la forme d'une **opération d'ensemble** (zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUh et 1AUx). Concernant les **zones A Urbaniser à plus long terme** (zones 2AU), leur urbanisation est conditionnée à **une modification/révision du PLU** (après réalisation des éventuelles extensions de réseaux nécessaires à la desserte de ces zones).

Ainsi le **règlement du PLU des zones U/AU oblige à un raccordement des futures constructions au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP)**.

### 4.3.3– Assainissement

En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune (qui possède la compétence Assainissement) a procédé à **l'actualisation du zonage d'assainissement collectif de la commune** afin d'assurer une **cohérence entre le développement urbain projeté au sein du document d'urbanisme et la desserte du territoire communal par l'assainissement collectif**.

L'ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) à court/moyen termes du PLU est **actuellement desservi par le réseau communal d'Assainissement** (ou destiné à l'être à très court terme : Nord-Ouest du village – secteur « Clos du Prince » / « Le Clos de Saint-Peyre » - extension du réseau

d'assainissement prévu à très court terme par la commune : 2012-2013). Ainsi le **règlement du PLU des zones U/AU** (hors zones Uba, Uca, Ucah1, Ucah2, Ucb et Ud qui relève de l'Assainissement Non Collectif selon le zonage d'assainissement communal) oblige à un **raccordement des futures constructions au réseau public d'Assainissement**. Dans la zone AUx, l'urbanisation nouvelle sera possible au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone.

Dans les zones A Urbaniser à plus long terme (zones 2AU), l'urbanisation est conditionnée à **une modification/révision du PLU** (après réalisation des éventuelles extensions de réseaux nécessaires à la desserte de ces zones).

Les eaux usées de la commune sont traitées via une station d'épuration (STEP) intercommunale (Maubec, Cabrières d'Avignon, Oppède et Robion) implantée sur la commune de Robion :

- mise en service en 2011
- capacité de 3200 EH, extensible, avec une capacité résiduelle – pour le développement de la commune de Maubec - de près de 400 EH pour Maubec.
- possibilité d'extension de la STEP sur des terrains communaux limitrophes à celle-ci selon les besoins à moyen/long termes

D'après le rapport d'essais de garanties de traitement, le rejet est conforme aux garanties souscrites, les rendements épuratoires sont excellents (rapport CHESS EPUR 2 mars 2011).

**En conclusion, la desserte actuelle et projetée à court/moyen terme en matière d'assainissement, ainsi que la capacité de la station d'épuration sont suffisantes pour accompagner le développement urbain projeté dans le cadre du PLU.**

#### 4.3.4– Electricité

L'ensemble des zones urbanisables du PLU (zones U/AU) sont desservie par le réseau électrique.

#### 4.3.5– Défense incendie et prise en compte du risque Feu de Forêt

La commune compte 37 poteaux incendie, raccordés au réseau d'alimentation en eau potable. Selon le contrôle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse de 2011, les 37 hydrants communaux sont conformes à la norme (NFS 61211 à 61213).

L'ensemble des zones U/AU du PLU sont couvertes par le réseau de défense incendie communal.

De plus, le PLU intègre l'aléa Feu de Forêt et les dispositions constructives associées au sein de ses pièces réglementaires (Cf. *paragraphe IV – 2.1.6 – 3B*).

Ainsi le **développement projeté dans le cadre du PLU est établi en cohérence avec la défense incendie de la commune et l'aléa Feu de Forêt identifié sur celle-ci.**



# **V – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SUR L'ENVIRONNEMENT**

## 1. Bilan du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le profil environnemental de la commune a mis en évidence plusieurs enjeux, qui sont succinctement repris dans le tableau ci-dessous et hiérarchisé avec un code couleur. Les principaux éléments du PLU sont rappelés et les impacts environnementaux résiduels sont mentionnés.

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU Vert : nul ou faible Orange : modéré Rouge : fort
Espaces et entités naturelles	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du classement en zone Naturelle (N) du massif du Petit Luberon, de la Montagnette et des abords du Calavon et reclassement de la zone de carrière du POS (zone NCbi) en zone Agricole (A) et Naturelle (N)</li> <li>- Maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements remarquables</li> </ul>	+	
Espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF ou Natura 2000)	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du classement en zone Naturelles (N) et/ou Agricole (A) des espaces d'intérêt écologiques (ZNIEFF/sites Natura 2000) et reclassement de la zone de carrière du POS (zone NCbi) en zone Agricole (A) et Naturelle (N)</li> <li>- Maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements remarquables (Franges Nord-Est du massif du Petit Luberon, Montagnette et abords du Calavon)</li> </ul>	+	
Continuités écologiques – Trame verte	3	<p><b>Préservation des continuités écologiques et de la trame verte existantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'Est en Ouest : par une préservation des grandes entités naturelles (massif du Petit Luberon, Calavon et sa ripisylve), ainsi que de la couronne agricole autour du nouveau village de Maubec (maintien du classement en zone A/Ap ou N et définition de limites claires à l'urbanisation : développement urbain au sein et en confortement de l'enveloppe bâtie existante)</li> <li>- du Nord au Sud : entre le massif du Petit Luberon et le Calavon, à l'Est du village de Maubec – maintien du corridor agricole/naturel en zone N et A</li> <li>- Maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements remarquables au sein ou en limite de l'urbanisation existante (nouveau village de Maubec)</li> </ul>	/	

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU Vert : nul ou faible Orange : modéré Rouge : fort
Eau - Alimentation en Eau Potable (AEP)	1	La commune de Maubec n'est concernée par aucun captage d'eau pour l'alimentation en eau potable	/	
Eau – Trame bleue – Milieux aquatiques	2	<b>Préservation de la trame bleue existante</b> : préservation du Calavon et de ses abords par leur maintien en zone Naturelle (N) et reclassement de la zone de carrière du POS (zone NCbi) en en zone Agricole (A) et Naturelle (N)	+	
Paysages	3	<p><b>Préservation des enjeux paysagers de la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte des covisibilités et des perspectives remarquables sur le vieux village – classement en zone Agricole d'intérêt paysager (Ap) des espaces cultivés de part et d'autre du vieux village et de la Montagnette (inconstructibilité stricte y compris pour les constructions à usage agricole), définition de bandes d'implantations des constructions dans les « dents creuses » sensibles d'un point de vue paysager au sein de l'urbanisation existante (secteurs Cardinal, le Laquais, et le Viol)</li> <li>- Maintien des caractéristiques urbaines et paysagères du cœur des vieux et nouveaux villages de Maubec (zones Ua/Ua1) - dispositions réglementaires spécifiques (maintien des fronts bâtis continus, réglementation de la hauteur et de l'aspect extérieur des constructions...)</li> <li>- Identification des éléments d'intérêts paysagers à préserver (au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme - inventaire reporté sur le plan de zonage et annexé au rapport de présentation du PLU)</li> <li>- Distinction des zones urbaines (U) en fonction de leurs caractéristiques urbaines et paysagères (Ua/Ub/Uc...) : densité, formes urbaines, caractéristiques architecturales...</li> </ul>	+	

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU Vert : nul ou faible Orange : modéré Rouge : fort
Patrimoine	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'une zone spécifique Ua/Ua1 pour préserver les caractéristiques urbaines et paysagères traditionnelles du cœur des vieux et nouveau villages de Maubec</li> <li>- Identification des éléments patrimoniaux à préserver (au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme - inventaire reporté sur le plan de zonage et annexé au rapport de présentation du PLU)</li> <li>- maintien du patrimoine bâti en zone agricole par le maintien de l'identification des éléments bâtis présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), pour lesquels un changement de destination peut être autorisé.</li> </ul>	+	
Espaces agricoles – potentiel économique et paysager	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du potentiel agricole global de la commune (zones A et Ap) : couronne agricole autour du nouveau village de Maubec, corridors agricoles entre le Calavon et le projet de future déviation de la D900 (au Sud de Coustellet), ainsi qu'entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon</li> <li>- Identification des espaces agricoles d'intérêt paysager – classement en zone Ap : espaces cultivés de part et d'autre de la Montagnette, mettant en valeur le vieux village et Maubec et permettant des perspectives remarquables sur le massif du Petit Luberon</li> </ul>	+	
Sol – consommation d'espaces	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du potentiel agricole global (zones A/Ap) – reclassement d'une partie des anciennes zones NB du POS en zone A/Ap - et des entités naturelles (zones N) de la commune</li> <li>- Possible densification des espaces urbains actuels les plus centraux (zone Ub : première couronne du cœur du nouveau village de Maubec) : assouplissement de certaines règles d'implantation (reculs) et augmentation du COS par rapport au POS notamment</li> <li>Programmation d'un <b>développement en confortement de l'urbanisation existante</b> :</li> <li>- définition de zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle (espaces interstitiels au sein ou en bordure des zones bâties existante)</li> </ul>	+	<p><b>Impacts résiduels localisés :</b> reclassement de près de <b>0,4 ha</b> de zone Agricole (A) en zone A Urbaniser (AU) à vocation principale d'habitation – (zone 2AUv) au niveau du vieux village</p> <p><b>Contrebalancés</b> par le reclassement de près de <b>10,6 ha</b> de zone U/NA/NB en zone Agricole (A)</p>

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU <b>Vert</b> : nul ou faible <b>Orange</b> : modéré <b>Rouge</b> : fort
<b>Sol – consommation d'espaces (suite)</b>	3	<p>- définition de zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques en confortement du hameau de Coustellet, dans la limite du projet de déviation de la D900</p> <p>- définition d'une zone d'urbanisation future à vocation d'hébergement hôtelier en continuité du nouveau village de Maubec (au Nord-Ouest de celui-ci)</p> <p>Maîtrise du développement urbain de la commune : extension urbaine programmée sur les secteurs stratégiques (en terme de localisation et/ou surface) sous la forme d'opérations d'ensemble dans un objectif de limitation de la consommation d'espace, de densification et de diversification de l'offre en logements (typologies et formes urbaines) – définition d'Orientations Particulières d'Aménagement (OAP) – zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUx et 2AUv</p>	+/-	Reclassement de zones Agricoles (A) en zone AU à vocation d'activités économiques – près de 2,2 ha pour la possible implantation d'un hôtel au Nord-Ouest du nouveau village et 2,9 ha pour l'extension de Coustellet au Sud (limite : future déviation D900)
<b>Relief – intégration des futures constructions</b>	2	- Maintien de l'obligation d'adaptation des futures constructions au relief de la commune (article 11 du règlement – exhaussements/affouillements limités aux seuls besoins des constructions autorisées dans les zones urbanisables du PLU)	/	
<b>Amélioration des déplacements motorisés</b>	2	<p>- définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et (re)définition des Emplacements Réservés en vue de la création ou l'aménagement de voiries, dans un objectif d'amélioration du maillage routier et de réalisation de bouclages de voirie, tant au niveau des espaces actuellement urbanisés que des zones d'extension urbaine</p> <p>- intégration du projet de déviation de la D900 au Sud du hameau de Coustellet</p>	+	
<b>Limitation des déplacements et développement des circulations douces</b>	2	- Possible densification des espaces urbains les plus centraux (zone Ub : première couronne du nouveau village de Maubec) et programmation du développement urbain en confortement du nouveau village de Maubec, qui concentre l'offre commerciale, de services et d'équipement de la commune (hors Coustellet) – recherche au sein des zones d'urbanisation future d'une densité plus importante, ainsi que d'une diversité des formes urbaines et des typologies de logements (zones 1AUa, 1AUb et 2AUv)	+	

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU Vert : nul ou faible Orange : modéré Rouge : fort
<b>Limitation des déplacements et développement des circulations douces (suite)</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution d'un réseau de déplacements doux (piétons...) à l'échelle de la zone urbanisée de Maubec – définition d'Emplacements Réservés pour la création ou l'aménagement de liaisons douces (exemples : ER n° au Sud de la Montagnette, ER n°11 entre la zone pour l'implantation d'un hôtel et le nouveau village de Maubec...)</li> <li>- Définition d'Orientations d'Aménagement (OA) en vue de la création de liaisons douces (zones 1AUa, 1AUb et 2AUv)</li> </ul>	+	
<b>Risques naturels - Inondation</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration du risque dans les choix de développement (carte hydrogéomorphologique du Coulon-Calavon et zones d'aléa ruissellement / remontée de nappe phréatique du POS) : maintien du caractère inconstructible des secteurs inondables (« i1 » et « i2 ») non bâtis et intégration des règles de réduction de la vulnérabilité pour les constructions existantes en zone inondable. De plus, la connaissance actualisée de l'aléa Inondation au niveau de Coustellet a été intégrée au sein du PLU (OAP / règlement des secteurs Ux2 et 1AUx notamment)</li> </ul>	+	
<b>Risques naturels – Feu de Forêt</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration du risque dans les choix de développement (carte d'aléa Feu de Forêt). Préservation des principales entités boisées de toute construction (zone Naturelle et Espaces Boisés Classés au niveau du massif du Petit Luberon, de la Montagnette et de la ripisylve du Calavon)</li> </ul>	+	
<b>Risque technologique – transport de matière dangereuse</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration du risque lié à la traversé d'une canalisation de gaz au niveau de Coustellet – report indicatif du tracé de la canalisation au plan de zonage et dispositions générales du règlement du PLU indiquant les règles de construction applicables aux abords de cette canalisation</li> </ul>	+	
<b>Nuisances sonores</b>	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration de l'obligation d'un recul minimum par rapport aux voies classées à grande circulation (D2/D900 et future déviation de la D900) pour certaines constructions (habitation notamment) en dehors des espaces urbanisés</li> <li>Intégration du nécessaire respect de normes d'isolation acoustique minimum pour certaines constructions (habitations, bâtiments d'enseignement) en bordure de la D2, de la D900 et de sa future déviation.</li> </ul>	+	

Thématique	Enjeux 1 – Faible 2 – Moyen 3 - Fort	Principales mesures intégrées au PLU	Evolution par rapport au précédent PLU + : amélioration / : neutre - : dégradation	Impacts résiduels du PLU Vert : nul ou faible Orange : modéré Rouge : fort
<b>Développement des Energies Renouvelables</b>	2	- Règlement du PLU autorisant les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une intégration des panneaux au volume de la toiture et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public au niveau du cœur du vieux village (zones Ua1) – en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune	+	
<b>Préservation des milieux contre les pollutions</b>	2	- Actualisation du zonage d'assainissement communal - cohérence du projet de développement avec la desserte actuelle et projetée du territoire communal par les réseaux : toutes les extensions urbaines du village (zone AU du PLU) seront raccordées à l'assainissement collectif à termes.  - Phasage de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la desserte par les réseaux des différents secteurs urbanisables de la commune (zones 2AU – urbanisation à plus long terme, après modification/révision du PLU)	+	

En conclusion, le PLU de la commune de Maubec n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs et apporte des améliorations par rapport au scénario de référence constitué par le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS). Les seuls impacts résiduels modérés et localisés, liés au développement urbain projeté par la commune, sont compensés par le reclassement de certains secteurs urbanisables au POS en zone Agricole (A) ou Naturelle (N), ainsi que par des mesures visant à encadrer ce développement urbain, ainsi qu'à garantir une préservation des paysages et de l'environnement de Maubec.

## 2. Evaluation des incidences Natura 2000

### 2.1. ZSC Massif du Luberon

Les espaces identifiés au titre de la **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Directive Habitat) **Massif du Luberon** sont localisés en limite Sud du territoire de Maubec.

Au titre de la **Directive Habitat** (source : *site Internet natura 2000*)

Superficie : 21 365 ha

Superficie sur le territoire de Maubec : 354 ha

*Le site abrite des végétations méso et supra-méditerranéennes d'un grand intérêt : pelouses des Théro-Brachypodietea, landes à Genêt de Villars, groupements rupestres, hêtraie...*

*Le coléoptère Curculionidae terricole Meira vaclusiana est endémique de la région, il a été décrit du Luberon qui représente sa zone de répartition la plus importante connue. Il est inféodé aux pelouses sèches présentes dans les zones sommitales et les secteurs de "Craux".*

*Ce massif calcaire, orienté Est/Ouest et formé au moment de la surrection des Pyrénées, est coupé dans sa partie centrale par une "combe" dans laquelle coule l'Aiguebrun, seul cours d'eau du Luberon. Le Petit Luberon, à l'ouest, est constitué de calcaires urgoniens, compacts, alors que le Grand Luberon, à l'est, est formé de calcaires marneux.*

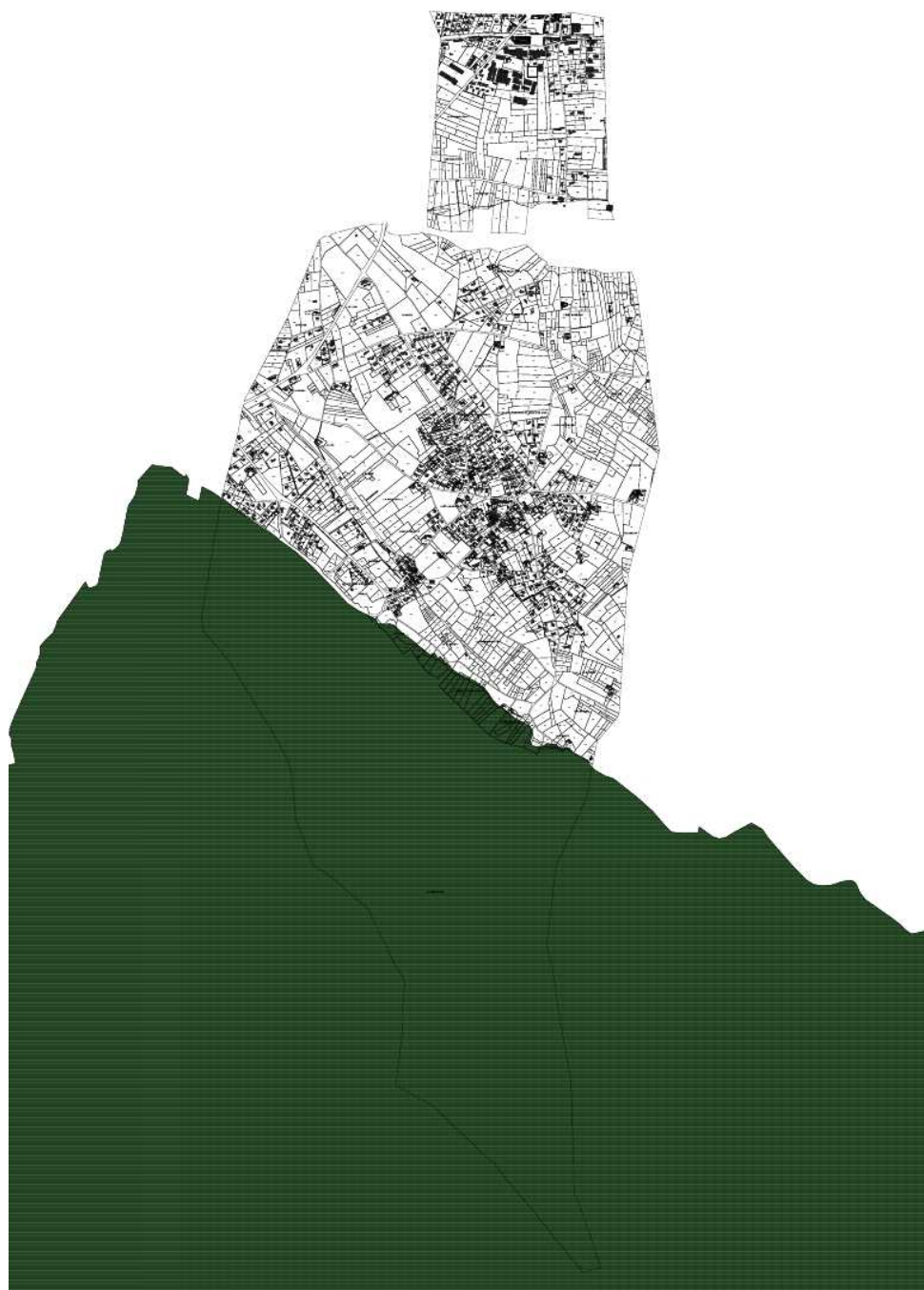
Le site du massif du Luberon est dominé par les espaces forestiers et est composé de la manière suivante (source : *site Internet natura 2000*) :

#### Composition du site :

Forêts caducifoliées	67 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	14 %
Forêts de résineux	10 %
Pelouses sèches, Steppes	3 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	2 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %



### Emprise de la ZSC Massif du Luberon sur le territoire de Maubec



## 2.2. ZSC Le Calavon et l'Enchrême

Les espaces identifiés au titre **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC – Directive Habitat) **Le Calavon et l'Enchrême** sont localisés sur la partie Nord du territoire de Maubec et correspondent aux abords du Calavon..

Au titre de la **Directive Habitat** (source : *site Internet natura 2000*)

Superficie : 968 ha

Superficie sur le territoire de Maubec : 29 ha

*Le Calavon (ou Coulon) est un affluent de la basse Durance. Il prend sa source dans les Alpes-de-Haute-Provence, vers Banon, et draine l'ensemble du bassin d'Apt. Son régime hydrologique est typiquement méditerranéen, avec d'importantes crues et un étiage très prononcé durant la saison sèche.*

*Le cours du Calavon présente divers habitats naturels, dont la majorité sont d'intérêt communautaire. Malgré des pressions humaines localement élevées (aval d'Apt), la plupart des habitats naturels caractéristiques des écosystèmes des rivières méditerranéennes est représenté, depuis les habitats caractéristiques des bancs mobiles et sables essentiellement, et des galets plus sporadiquement, jusqu'aux boisements sur berges très matures.*

*Le régime torrentiel méditerranéen et la récurrence des crues se traduisent par une bonne représentativité des systèmes pionniers, et notamment de l'habitat 3250 (rivières permanentes méditerranéennes à *Glaucium flavum*) pour les parties du cours d'eau constamment en eau; et 3290 (rivières intermittentes méditerranéennes du *Paspalo-Agrostidion*) pour les parties en eaux intermittentes. Le site présente également de belles ripisylves méditerranéennes à peupliers, avec quelques faciès alpins à l'amont. Ces ripisylves forment des corridors biologiques, particulièrement favorables aux chauves-souris.*

*Affluent en rive gauche du Calavon, l'Enchrême présente de belles prairies de fauche (plus d'une centaine d'hectares, fait assez exceptionnel dans le contexte calcaire très filtrant du haut Calavon), riches en espèces végétales. La rivière abrite en outre plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale, telle que l'Ecrevisse à pattes blanches et le Castor d'Europe pour la faune, ainsi que la Bassie à fleurs laineuses pour la flore.*

#### **Emprise de la ZSC Le Calavon et l'Enchrême sur le territoire de Maubec**



Le site du Calavon est composé de la manière suivante (source : *site Internet natura 2000*) :

**Composition du site :**

Forêts caducifoliées	50 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	19 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	8 %
Autres terres arables	1 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %

### 2.3. ZPS et ZICO Massif du Petit Luberon

Les espaces identifiés au titre de la Zone de Protection Spéciale (ZPS – Directive Oiseau) et de la Zone Importante pour la Conservation des oiseaux (ZICO) sont localisés en limite Sud du territoire de Maubec.

Au titre de la **Directive Oiseau** (source : *site Internet natura 2000*)

Superficie : 17 049 ha

Superficie sur le territoire de Maubec : 332 ha

*Massif calcaire accidenté et sauvage. Site d'importance Nationale pour la reproduction de plusieurs espèces de rapaces : Percnoptère d'Egypte (Neophron percnopterus), Aigle de Bonelli (Hieraaetus fasciatus), Grand-duc d'Europe (Bubo bubo).*

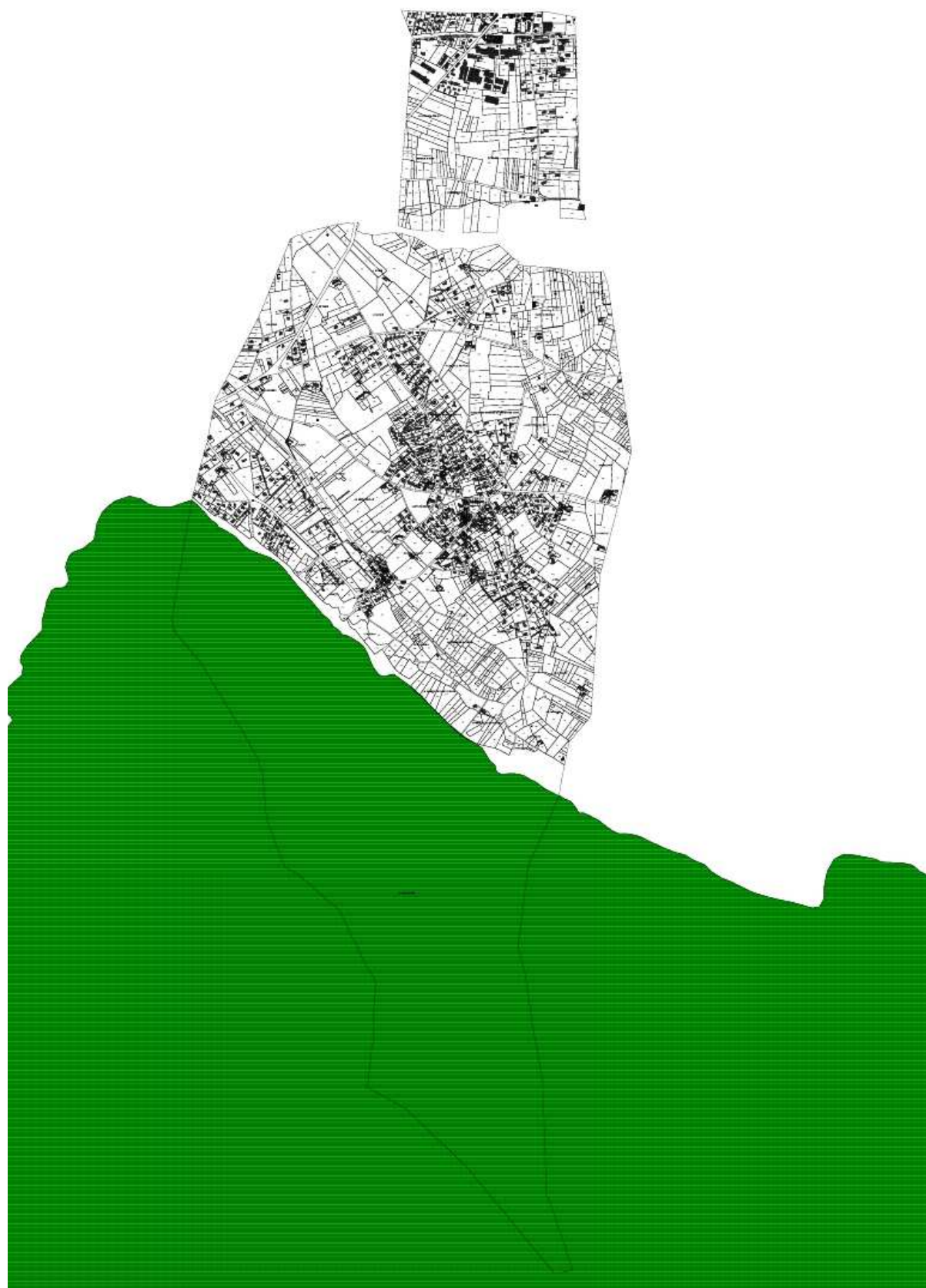
*Mosaïque de milieux naturels : falaises, pelouses sèches, garrigues et forêts.*

**Composition du site :**

Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30 %
Forêts sempervirentes non résineuses	30 %
Forêts caducifoliées	10 %
Forêts de résineux	10 %
Pelouses sèches, Steppes	10 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %

Rappelons que l'aigle de Bonelli, est strictement inféodé aux milieux semi-arides des régions ensoleillées de type méditerranéen. En France, l'espèce occupe l'arrière-pays de la côte méditerranéenne. Son territoire de chasse est constitué de milieux ouverts tels que les garrigues, les pelouses à Brachypode rameux entrecoupées de vignes et de coteaux calcaires. Il est généralement situé en dessous de 700 mètres d'altitude. Il niche généralement sur des falaises typiques des reliefs méditerranéens de basses altitudes : escarpements, gorges, puechs, barres...

**Emprise de la ZPS et de la ZICO Massif du Petit Luberon sur le territoire de Maubec**



## 2.4. Dispositions du PLU et évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

### A – ZSC massif du Luberon, ZPS et ZICO du Petit Luberon

Dans le cadre du PLU, les caractéristiques et habitats des secteurs identifiés au titre de Natura 2000, ainsi que la vocation agricole/naturelle de ces secteurs, sont maintenus et préservés.

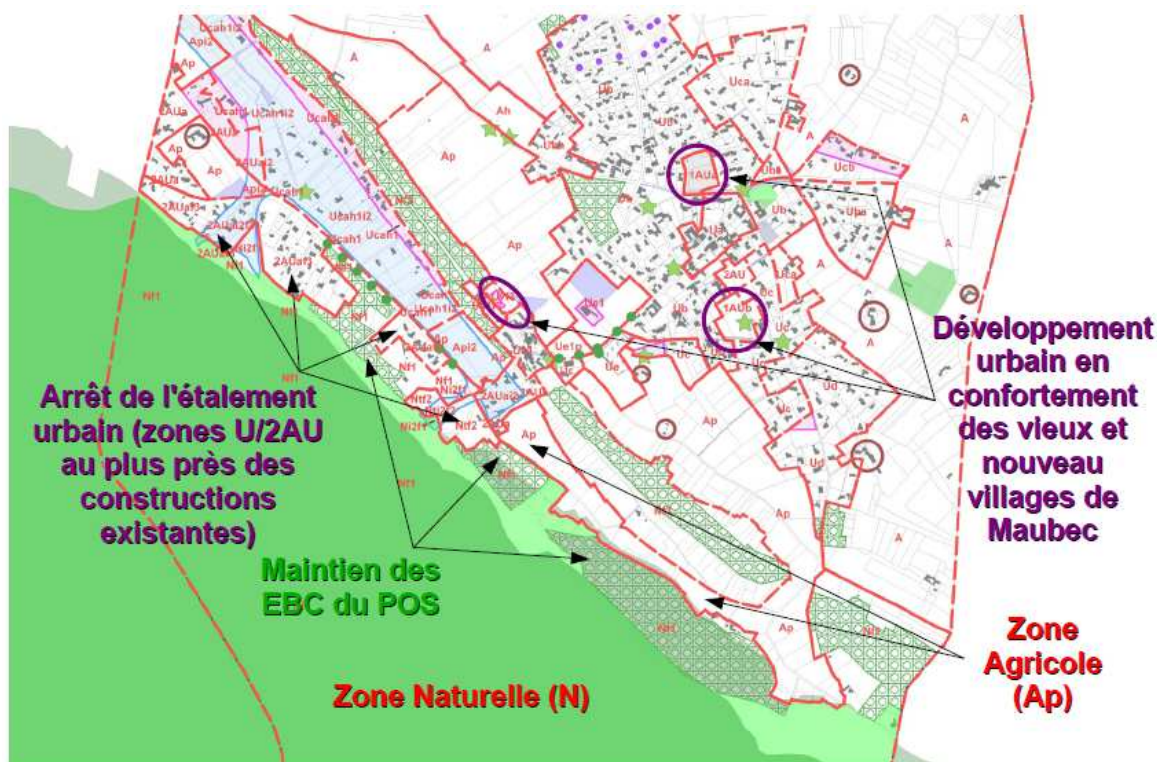
La commune de Maubec a fait le choix de définir son projet de développement en cohérence avec l'enjeu de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique**.

Ainsi à travers son PLU, la commune entend limiter **l'étalement urbain, par une préservation du potentiel agricole global et par une protection des entités naturelles** que compte son territoire. Ainsi :

- les **zones Naturelles (ND devenue N) et Agricoles (NCa devenue Ap) du POS correspondant au massif du Petit Luberon** identifiés au titre de Natura 2000 **sont maintenues au sein du PLU**
- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** définis au POS sur les entités boisées remarquables en frange Nord du massif du Petit Luberon **sont également maintenus au sein du PLU**
- les **limites de la zone du camping (zone Nt) et des zones urbanisées limitrophes** (correspondant à des secteurs résidentiels existants) **sont définies de manière à n'autoriser aucune nouvelle construction au-delà des enveloppes actuellement bâties**, dans un objectif de **stopper l'étalement urbain dans ces secteurs**.
- le PLU ne définit **aucune nouvelle zone Urbaine (U), ni aucune zone A Urbaniser (AU)** au sein des espaces du massif du Petit Luberon, identifiés au titre de Natura 2000. Le **développement urbain de la commune s'organise en confortement du vieux et du nouveau villages de Maubec et du hameau de Coustellet**, entités localisées plus au Nord du territoire communal, au-delà de la Montagnette. Ce développement est donc programmé sur des espaces topographiquement distincts de l'entité massif du Petit Luberon, et n'engendre à ce titre aucune incidence sur ce dernier (ruissellement des eaux pluviales...).

Ainsi le PLU ne projette **aucun développement urbain en direction du massif du Petit Luberon**.

#### Principales dispositions du PLU au niveau des sites Natura 2000 massif du Petit Luberon



**En synthèse, le PLU de Maubec n'engendre pas d'incidences sur les sites Natura 2000 massif du Petit Luberon (ZSC, ZPS et ZICO).**

## B –ZSC Le Calavon et l'Enchrême

Dans le cadre du PLU, les caractéristiques et habitats des secteurs identifiés au titre de Natura 2000, ainsi que la vocation agricole/naturelle de ces secteurs, sont également maintenus et préservés.

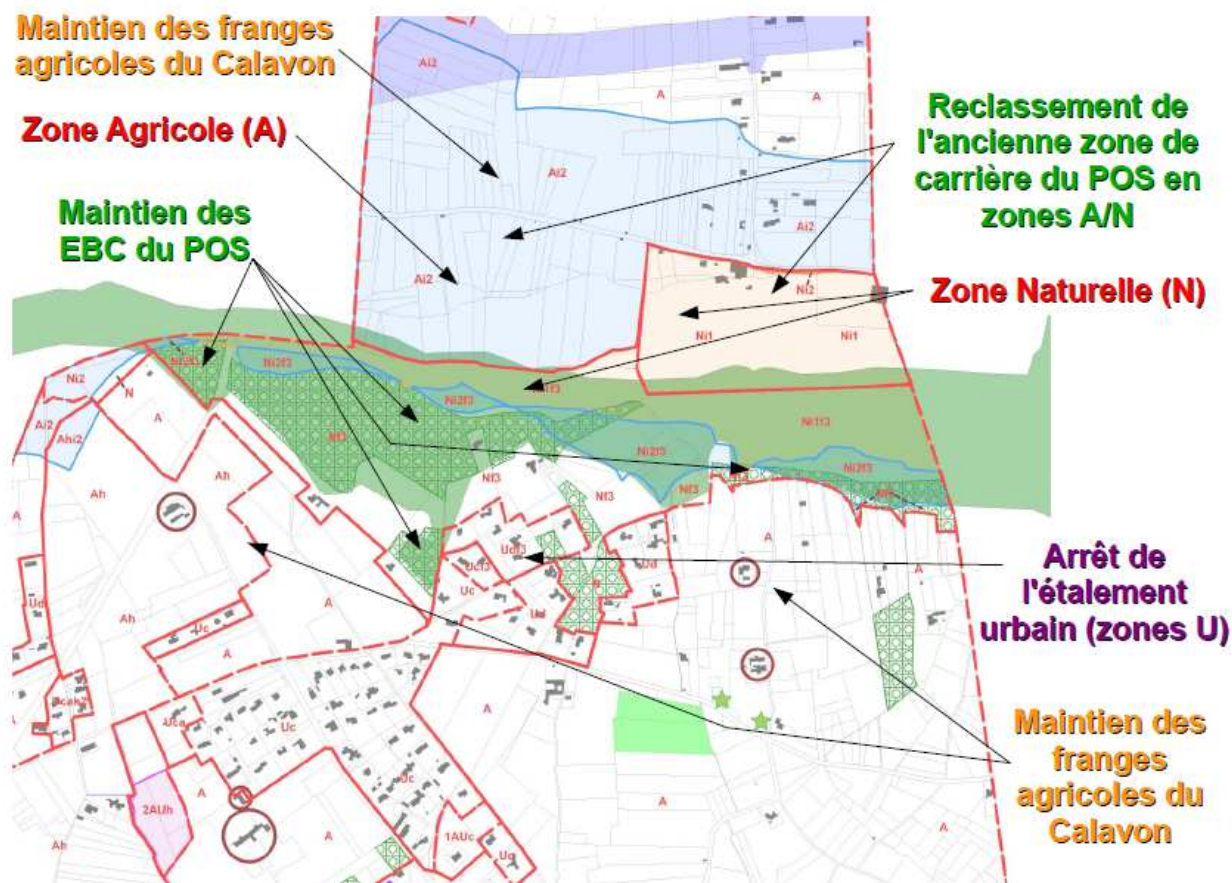
La commune de Maubec a fait le choix de définir son projet de développement en cohérence avec l'enjeu de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique**.

Ainsi à travers son PLU, la commune entend :

- **protéger le Calavon et ses abords** via le **maintien de leur classement en zone Naturelle (N) / Agricole (A)** et par le **maintien des Espaces Boisés Classés (EBC)** définis au POS sur les boisements remarquables en frange Sud du Calavon.
- les **limites des zones urbaines limitrophes au Sud** (correspondant à des secteurs résidentiels existants) **sont définies de manière à n'autoriser aucune nouvelle construction au-delà des enveloppes actuellement bâties**, dans un objectif de **stopper l'étalement urbain dans ces secteurs**.
- le PLU ne définit **aucune nouvelle zone Urbaine (U), ni aucune zone A Urbaniser (AU)** au sein des espaces en bordure du Calavon identifiés au titre de Natura 2000. Le **développement urbain de la commune s'organise en confortement du vieux et du nouveau villages de Maubec et du hameau de Coustellet**, entités localisées plus au Sud et au Nord du territoire communal. Les franges agricole du Calavon, tant au Nord qu'au Sud, sont par ailleurs maintenues au sein du PLU.

De plus, le PLU de Maubec établit des **mesures visant à renforcer la préservation du Calavon et de ses abords**, via le **reclassement de l'ancienne zone de carrière définie au POS (zone NCbi – carrière plus en activité) en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) au PLU**.

Principales dispositions du PLU au niveau du site  
Natura 2000 Calavon et Enchrême



**En synthèse, le PLU de Maubec n'engendre pas :**

- d'impacts sur le Calavon et ses berges
- de destruction de ripisylve
- de pollution des eaux
- d'eutrophisation de l'eau.

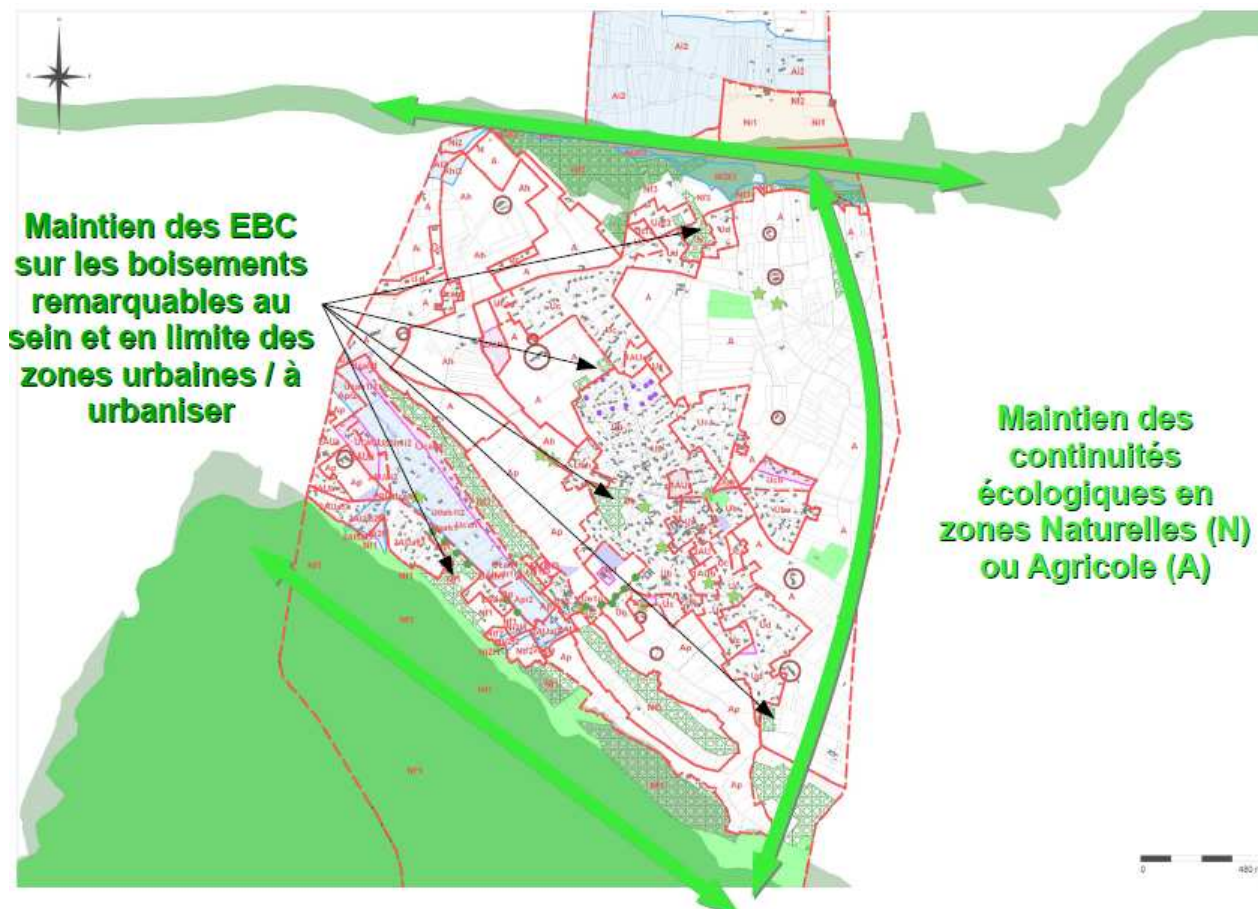
Ainsi le PLU de Maubec ne produit pas d'incidences sur les sites Natura 2000 Calavon et Enchrême.

### C –Continuités écologiques entre le Calavon (ZSC) et le massif du Petit Luberon (ZSC, ZPS et ZICO)

Les continuités écologiques existantes au sein du territoire de Maubec sont préservées au sein du PLU :

- d'**Est en Ouest** : par une protection des grandes entités naturelles (massif du Petit Luberon, ripisylve du Calavon), ainsi que de la couronne agricole autour du nouveau village de Maubec (maintien du classement en zone A/Ap ou N et définition de limites claires à l'urbanisation : développement urbain au sein et en confortement de l'enveloppe bâtie existante du vieux et du nouveau village de Maubec)
- du **Nord au Sud** : entre le massif du Petit Luberon et le Calavon, à l'Est du village de Maubec – maintien du corridor agricole/naturel en zone N et A
- **maintien des Espaces Boisés Classés (EBC)** sur les boisements remarquables au sein ou en limite de l'urbanisation existante (nouveau village de Maubec).

#### Principales dispositions du PLU concernant les continuités écologiques entre le Calavon et le massif du Petit Luberon



**En synthèse, le PLU de Maubec :**

- **n'engendre pas de fermeture de milieux, ni d'interruption au sein des continuités écologiques existantes.**
- **ne crée pas d'obstacle au déplacement des oiseaux.**

**D – Conclusion**

Ainsi, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, le PLU de Maubec n'a pas d'incidences significatives, localisées ou générales, sur les sites Natura 2000 massif du Petit Luberon et Calavon/Enchrême. Le PLU préserve les sites Natura 2000, voire apporte des améliorations par rapport au scénario de référence constitué par le POS (pour le site Natura 2000 Calavon).

### 3. Evaluation Environnementale

---

La commune de Maubec n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU de Maubec (non couvert par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale) :

- ne concerne pas un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et ne comprend pas une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- ne prévoit pas la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares
- n'est pas soumis aux dispositions de la loi Montagne,
- n'est pas soumis aux dispositions de la loi Littoral

Par ailleurs, le PLU de Maubec ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages et aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement. En effet, le PLU de Maubec n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000 (Cf. paragraphe précédent)

De plus, l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme a été modifié suite à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il précise que :

« II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; »

Au regard du diagnostic, qui établit les besoins de la commune, et de l'état initial de l'environnement, ainsi que des choix urbains portés dans les pièces réglementaires, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maubec n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs (Cf. tableau paragraphe « 1. Bilan du Plan Local d'Urbanisme ») et apporte des améliorations par rapport au scénario de référence constitué par le Plan d'Occupation des sols (POS).

A ce titre, le PLU de Maubec n'est pas soumis à l'évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme.



# ANNEXE – ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER, IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME



Extrait de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

« [...] le règlement [du PLU] peut :



*7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...]* »





Le PLU de Maubec identifie au titre de cet article les éléments suivants :

N°	Localisation	Objet	Photographie
1	Saint-Baudille	Ruines de la chapelle Saint-Baudille	
2	Saint-Baudille	Cabanon	





3	Nouveau village de Maubec – Les Serres / La Barbière	Borne kilométrique	
4	Nouveau village de Maubec – La Barbière	Verger	
			





5	Nouveau village de Maubec – Le GrandJas	Arbres remarquables			
6	Nouveau village de Maubec - Les Beaux-Tonis	Arbres remarquables			





7	Nouveau village de Maubec – Clos de l'Appie	Puits		
8	Nouveau village de Maubec – Clos de l'Appie	Arbre remarquable		





9	Nouveau village de Maubec – Le Laquais	Puits	
10	Nouveau village de Maubec – Haute Feraille / Le Laquais	Alignement d'arbres remarquable	





11	Nouveau village de Maubec – Le Laquais	Alignement d'arbres remarquable	
12	Vieux village de Maubec	Arbre remarquable	





13	Vieux-village de Maubec – Le Fosse / Les Royères du Prieuré	Alignement d'arbres remarquable	 Two side-by-side photographs showing a row of large, mature trees along a paved path or road. The trees are well-maintained and create a canopy effect.
14	Vieux-village de Maubec – Le Devens	Murs de soutènement en pierre	 A photograph showing a stone retaining wall built along the edge of a paved road. The wall is made of rough-hewn stones and is surrounded by trees and vegetation.





15	Le Jardin	Noria			
16	Boutin / Bagnol (bordure D29)	Arbre remarquable			



17	Boutin / Bagnol (bordure D29)	Cabanon			
18	Secteur les Reys	Observatoire à guêpiers			



19	Secteur Clos de l'Hopital	Station d'intérêt écologique - Trigonella Polyceratia
		
20	Massif du Petit Luberon	
