

Commune de MAUBEC

PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

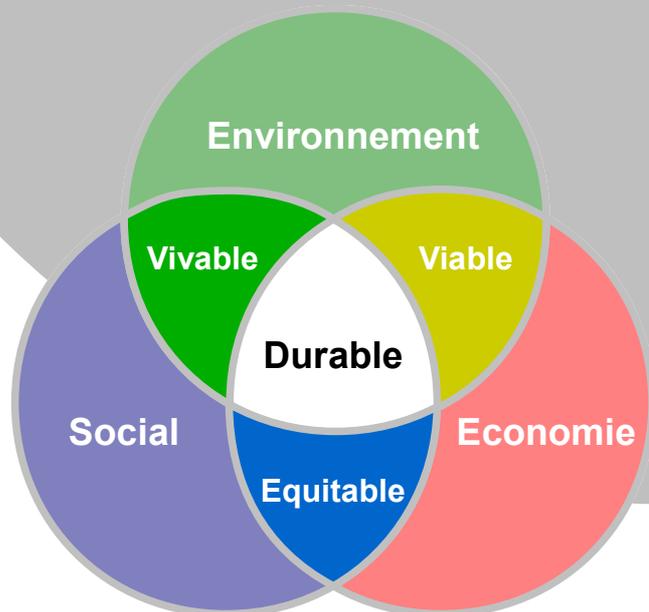
**Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables**

Préambule – Contexte réglementaire

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme : **les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- l'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- la diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de MAUBEC s'appuie sur 3 « orientations-cadres » complémentaires :

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

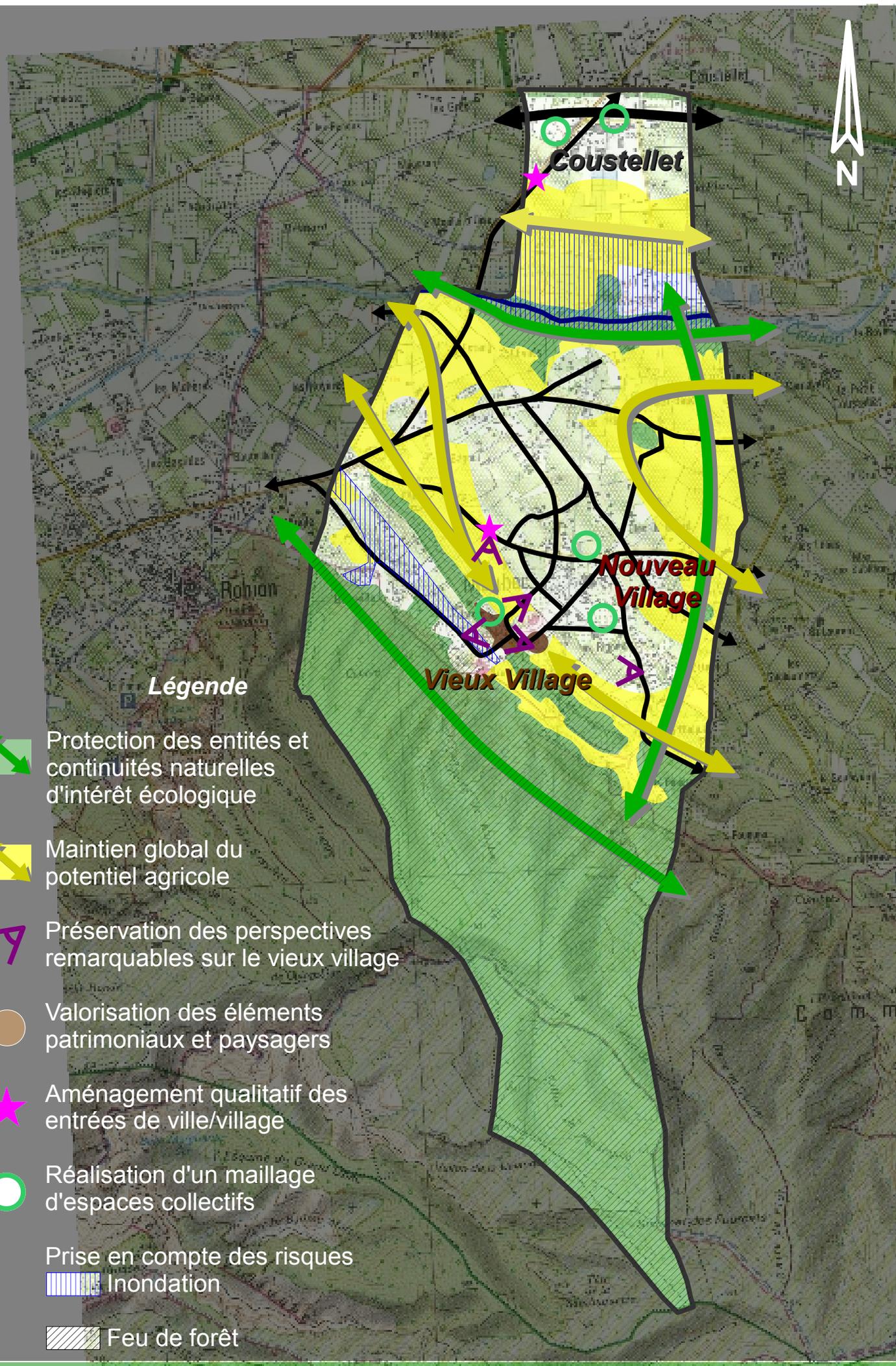
2 – Confortement et structuration des villages, dans le respect de leurs identités

3 – Renforcement du dynamisme économique communal

A travers son projet de développement, la commune entend **maintenir, voire renforcer, son dynamisme et son attractivité**. Dans cet objectif, elle projette **une population de l'ordre de 2 200 habitants à l'horizon 2022**, échéance théorique visée par le PLU (soit près de 400 habitants de plus qu'au recensement INSEE de 2008).

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, ainsi que ses entités naturelles remarquables** : massif du Petit Luberon, abords du Calavon... Ainsi la municipalité fait le choix 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.
- **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**.



Légende

-  Protection des entités et continuités naturelles d'intérêt écologique
-  Maintien global du potentiel agricole
-  Préservation des perspectives remarquables sur le vieux village
-  Valorisation des éléments patrimoniaux et paysagers
-  Aménagement qualitatif des entrées de ville/village
-  Réalisation d'un maillage d'espaces collectifs
-  Prise en compte des risques Inondation
-  Feu de forêt

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

La préservation de son cadre de vie et de ses paysages est au cœur du projet de développement de Maubec. En ce sens, la commune décide de baser son évolution sur :

- une **PROTECTION DES ENTITES NATURELLES, AINSI QUE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES** de la commune et **UN MAINTIEN DE SON POTENTIEL AGRICOLE GLOBAL**, pour leurs enjeux écologiques et paysagers. Ainsi, la commune programme une structuration des tissus urbains existants, limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et préservant ainsi ceux présentant une valeur agronomique particulière (secteurs AOC).
- une **PRÉSERVATION DES PERSPECTIVES REMARQUABLES SUR LE VIEUX VILLAGE**. La situation en hauteur du vieux village induit des perspectives remarquables sur cet élément identitaire et patrimonial depuis le Nord (nouveau village) et le Sud, qu'il convient de préserver à travers le maintien du caractère inconstructible des espaces permettant ces vues.
- un **MAINTIEN ET UNE VALORISATION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET/OU D'INTÉRÊT PAYSAGER DE LA COMMUNE**. Certains éléments du patrimoine bâti (beffroi du vieux village et église au Sud du nouveau village...), ainsi que des éléments d'intérêt paysager plus ponctuels (arbres remarquables, puits...) nécessitent d'être préservés et mis en valeur. A l'échelle du territoire communal, l'enjeu est également de permettre la réhabilitation des constructions isolées au sein des espaces agricoles présentant un intérêt patrimonial (constructions traditionnelles, fermes de caractère...).
- un **TRAITEMENT URBAIN ET PAYSAGER DE QUALITE DES ENTRÉES DE VILLE**, et notamment de l'entrée Ouest du nouveau village, au niveau du cabanon en bordure de la D29, au travers d'aménagements et de fleurissements. De plus, une attention particulière sera portée à **l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville Sud de Coustellet**, en lien avec la réalisation de la déviation de la D900.
- la **RÉALISATION D'UN MAILLAGE D'ESPACES COLLECTIFS À L'ÉCHELLE DE LA ZONE URBANISÉE**. La commune souhaite accroître l'offre en espaces collectifs, tant au niveau du vieux village, du nouveau village, que de Coustellet (aménagement de placette, espaces verts, de loisirs...).
- une **NON-URBANISATION DES SECTEURS A RISQUES** (inondation, feu de forêt,...) en vue de **garantir la sécurité des personnes et des biens** et une **BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES**. La commune programme, en ce sens, des dispositions et aménagements destinés à garantir une bonne gestion des eaux pluviales : conservation du « bassin de décharge » à Bouteiller, aménagement d'un fossé au Nord-Est du village « Route d'Oppède »...

Légende



Extension mesurée et encadrée
du vieux village sous forme de
« greffe urbaine »



Structuration du nouveau village
et renforcement de sa centralité
Mixité sociale
Mixité des formes urbaines
Mixité des fonctions
Limitation de l'étalement urbain



Organisation des zones d'habitat diffus



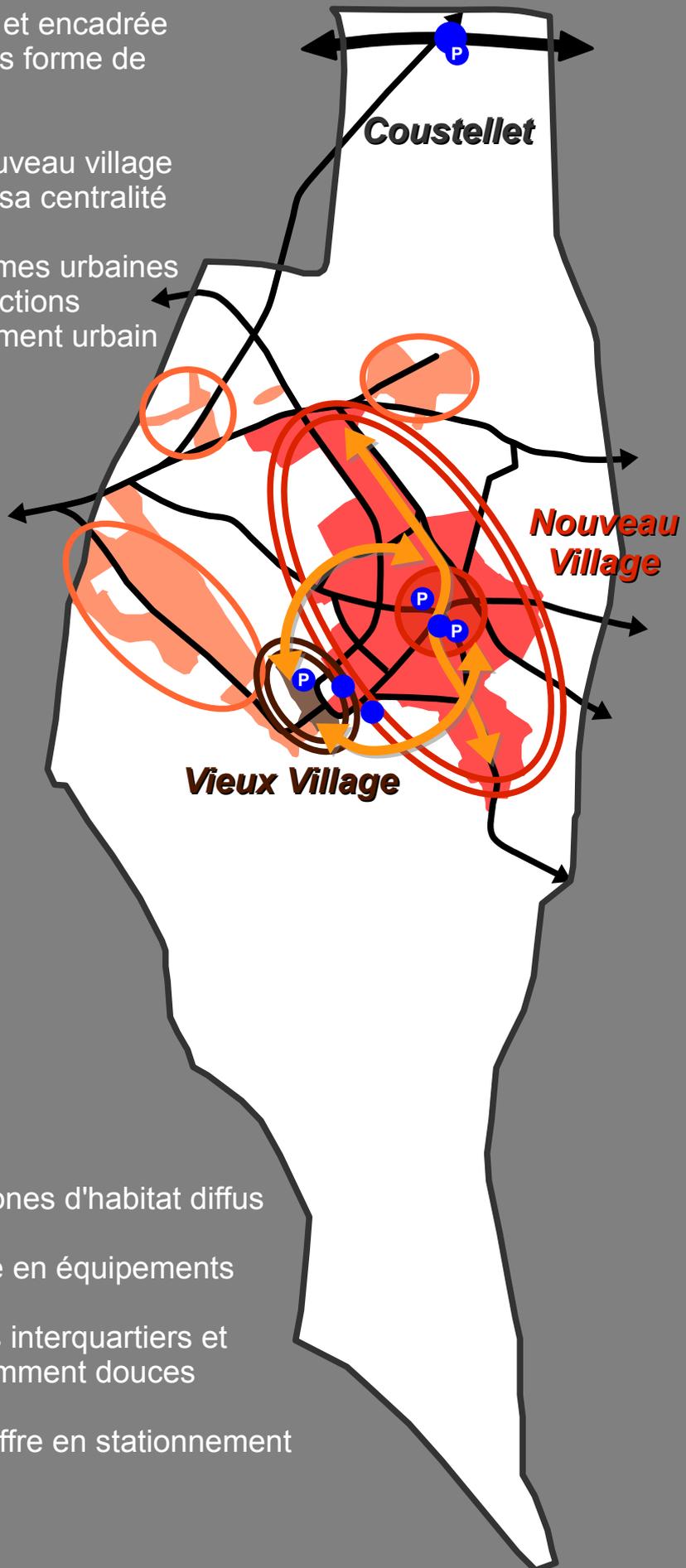
Adaptation de l'offre en équipements



Création de liaisons interquartiers et
transversales, notamment douces



Confortement de l'offre en stationnement



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

La commune veut planifier un développement urbain maîtrisé, en confortement de ses deux entités urbaines principales que sont le vieux et le nouveau villages. Ainsi, elle décide de programmer :

- une **EXTENSION LIMITÉE ET ENCADRÉE DU VIEUX-VILLAGE**, 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.

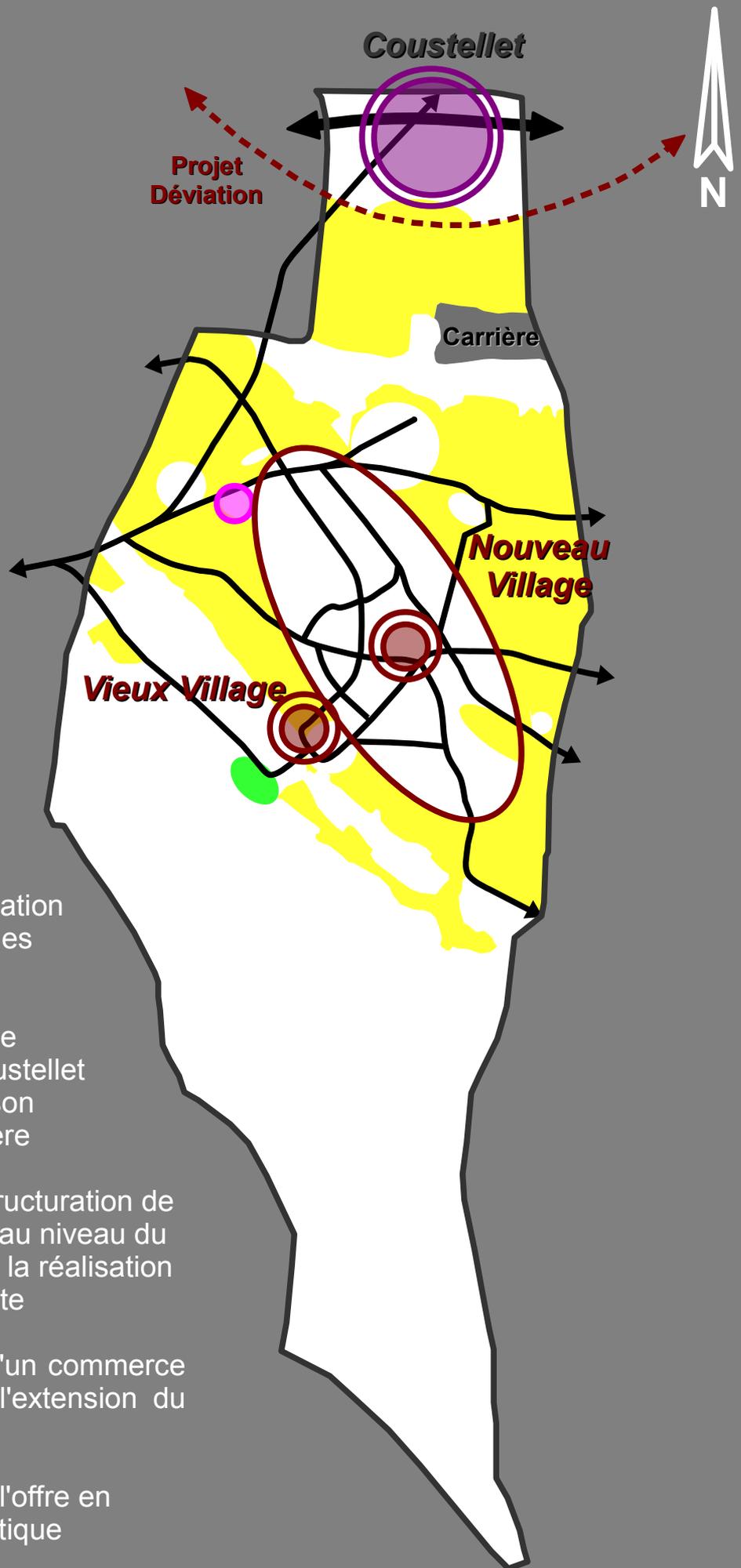
- une **STRUCTURATION DU NOUVEAU VILLAGE ET UN RENFORCEMENT DE SA CENTRALITÉ**. La commune souhaite redynamiser son village et ainsi lutter contre le phénomène de « village-dortoir ». En ce sens, elle projette un confortement et une diversification de l'offre en logements (augmentation de l'offre locative...), ainsi qu'une mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements). De plus, elle 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.

- une **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.

- une **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.

- une **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 projète un confortement de l'offre en stationnement, au niveau du village et de Coustellet.



Légende

-  Soutien et diversification des activités agricoles
-  Confortement / Structuration du pôle économique de Coustellet et amélioration de son intégration paysagère
-  Renforcement et structuration de l'offre commerciale au niveau du nouveau village par la réalisation d'une opération mixte
-  Possible création d'un commerce dans le cadre de l'extension du vieux village
-  Développement de l'offre en hébergement touristique
-  Maintien du camping existant

3 – Renforcement du dynamisme économique communal

En matière d'économie, la commune veut, à travers son projet de développement, projeter :

- un **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...).

- un **CONFORTEMENT** et une **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).

- un **RENFORCEMENT ET UNE STRUCTURATION DE LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DE L'ANCIEN ET DU DU NOUVEAU VILLAGES**. 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.

- un **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, 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.