

# Sommaire

<b>1. DIAGNOSTIC – ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>2</b>
1.1 – Activités agricoles .....	2
1.2 – Espaces agricoles de la commune .....	4
<b>2. ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE .....</b>	<b>9</b>
<b>3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU ET INCIDENCES SUR LE FONCIER AGRICOLE COMMUNAL.....</b>	<b>10</b>
3.1 – Vieux village de Maubec .....	10
3.2 – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon .....	16
3.3 – Nouveau village de Maubec .....	22
3.4 – Hameau de Coustellet.....	39
3.5 – Reste du territoire de Maubec .....	47
3.6 – Bilan des surfaces général.....	49
<b>4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES .....</b>	<b>50</b>
4.1 – Evolution de la tâche urbaine entre 1994 et 2010 .....	50
4.2 – Analyse du développement urbain dans le cadre du POS entre 1994 et 2010 .....	51
4.3 – Analyse du développement urbain projeté dans le cadre du PLU.....	52

Le présent dossier vise à présenter à la Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA) les évolutions induites par la PLU sur le foncier agricole communal.

## 1. Diagnostic – Etat des lieux

---

*Extraits du diagnostic territorial réalisé dans le cadre du PLU*

### 1.1 – Activités agricoles

L'analyse suivante est basée sur les chiffres issus du RGA 2000. Par ailleurs, 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**

	1979	1888	2000
<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**

	1979	1888	2000
<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 est concernée par le périmètre de production en AOC : Côtes du Luberon et Côtes du Ventoux.

**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**

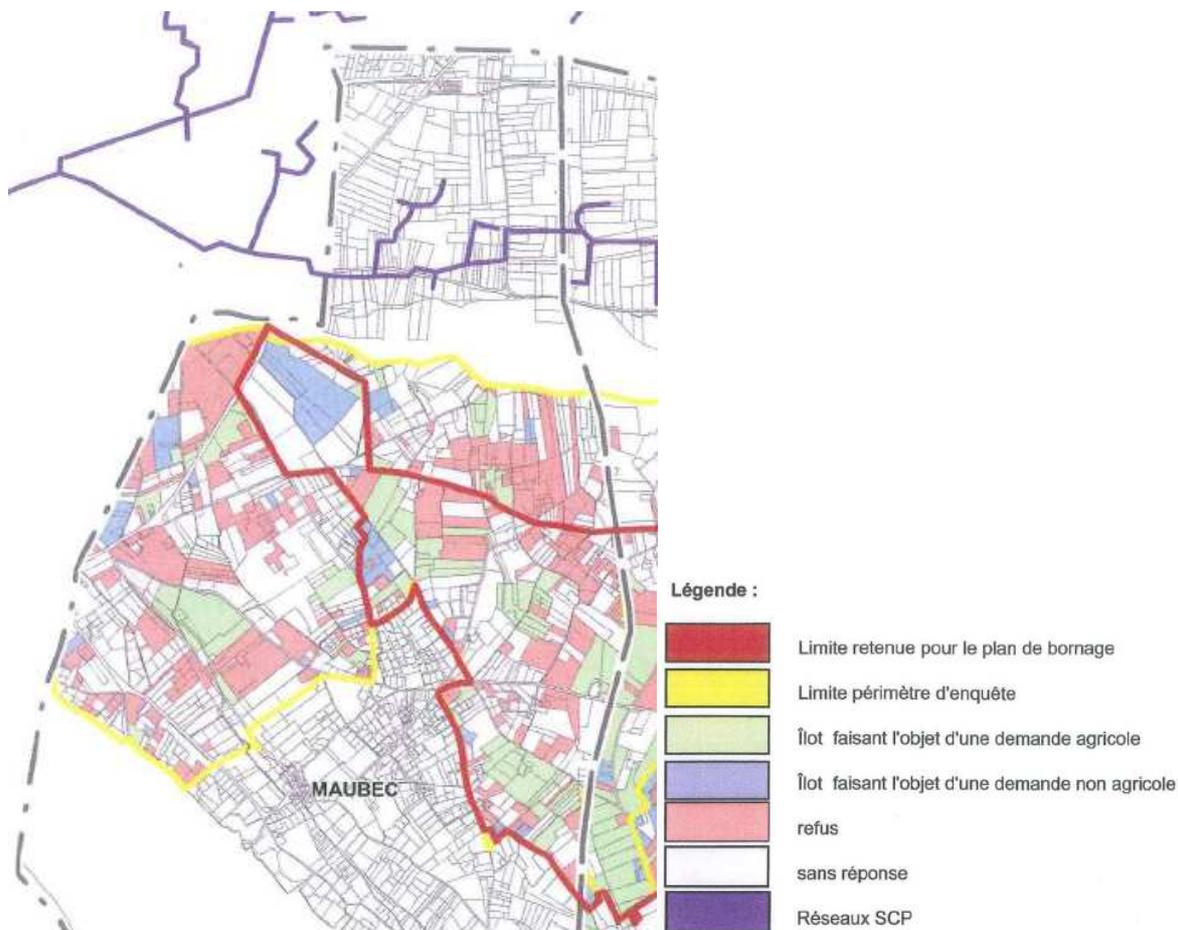
	1979	1988	2000
<b>Moins de 40 ans</b>	6	5	4
<b>40 à 55 ans</b>	15	11	9
<b>55 ans et plus</b>	28	25	12
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>25</b>

## 1.2 – Espaces agricoles de la commune

### Caractéristiques des espaces agricoles

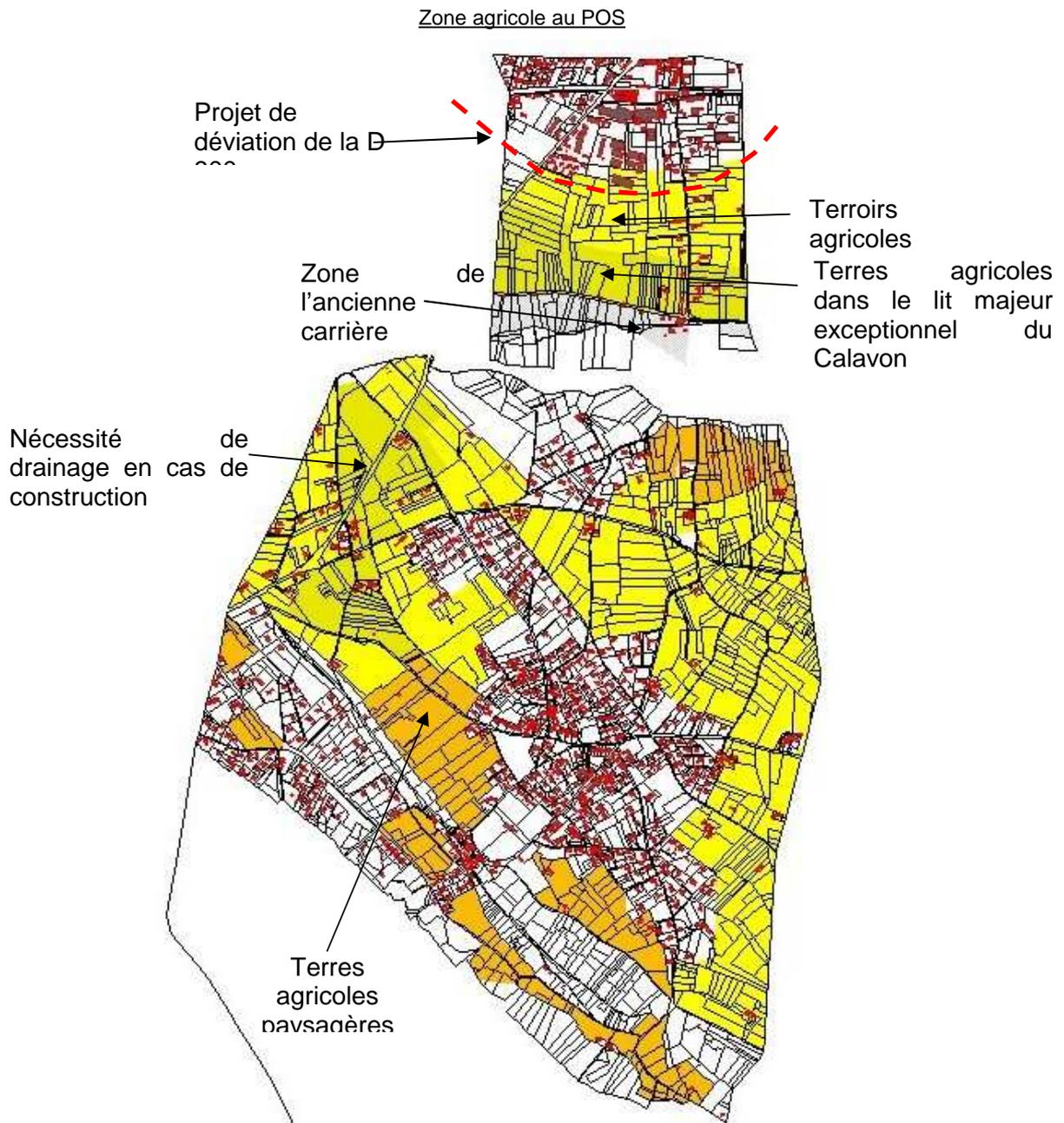
L'espace agricole communal est principalement tourné vers la viticulture. De plus, Maubec est concernée par le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes du Luberon et Côtes du Ventoux ».

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.



Source : Société du Canal de Provence

## Des terroirs agricoles fragilisés



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**

## 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**

## Enquête et études 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.

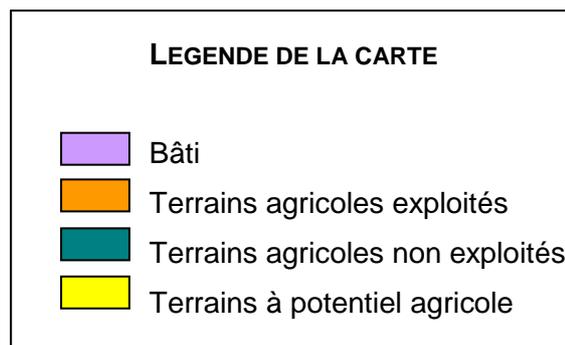
Un vieillissement des agriculteurs et la vente sans succession est donc un phénomène qui touche massivement les exploitations de la commune.

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



## 2. Orientations de développement de la commune

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 Cavailon (**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** (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**.

Par ailleurs, la municipalité entend **soutenir les activités agricoles**, à travers le maintien du potentiel agricole marchand et leur possible **diversification** (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente directe...).

### 3. Dispositions réglementaires du PLU et incidences sur le foncier agricole communal

L'enjeu est de présenter, secteur par secteur de la commune, les évolutions apportées au sein du PLU et impactant sur les zones agricoles.

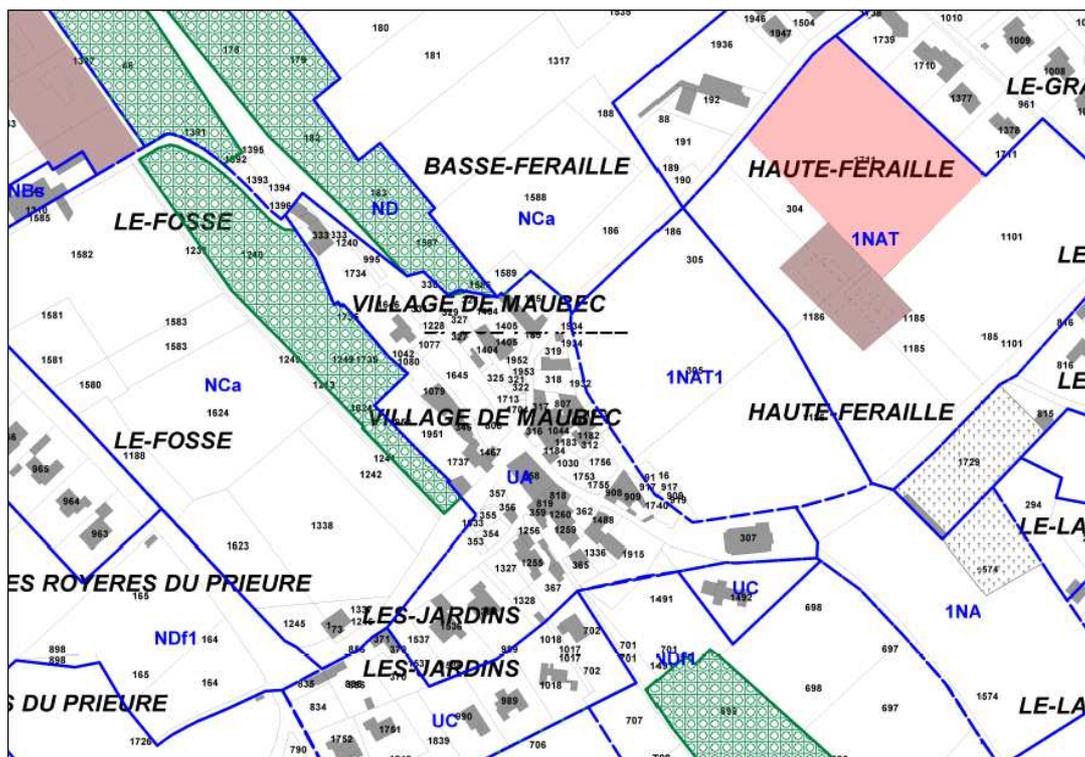
Extraits du rapport de présentation du PLU. Dans les tableaux « bilan des surfaces », les évolutions de zonage concernant les zones agricoles sont surlignées en rouge.

#### 3.1 – Vieux village de Maubec

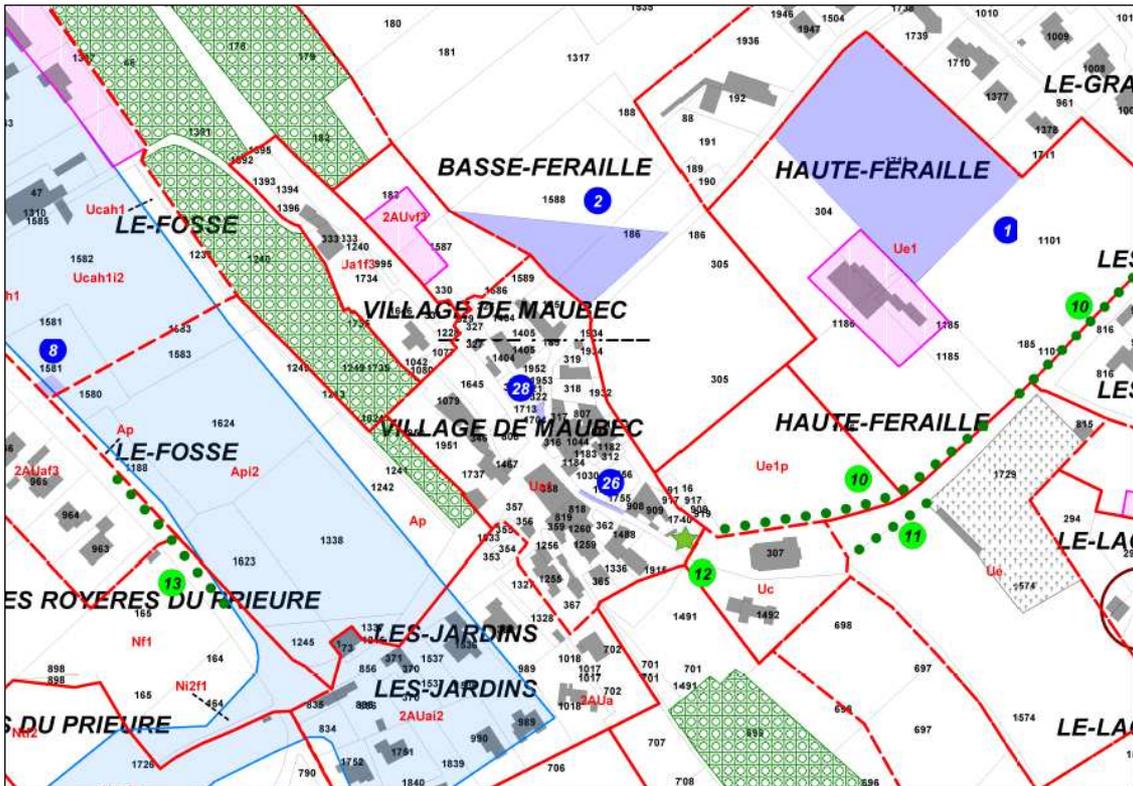
Vieux village de Maubec – Extrait Photographie aérienne / cadastre – Source : Géoportail



Vieux village de Maubec – Plan de zonage du POS

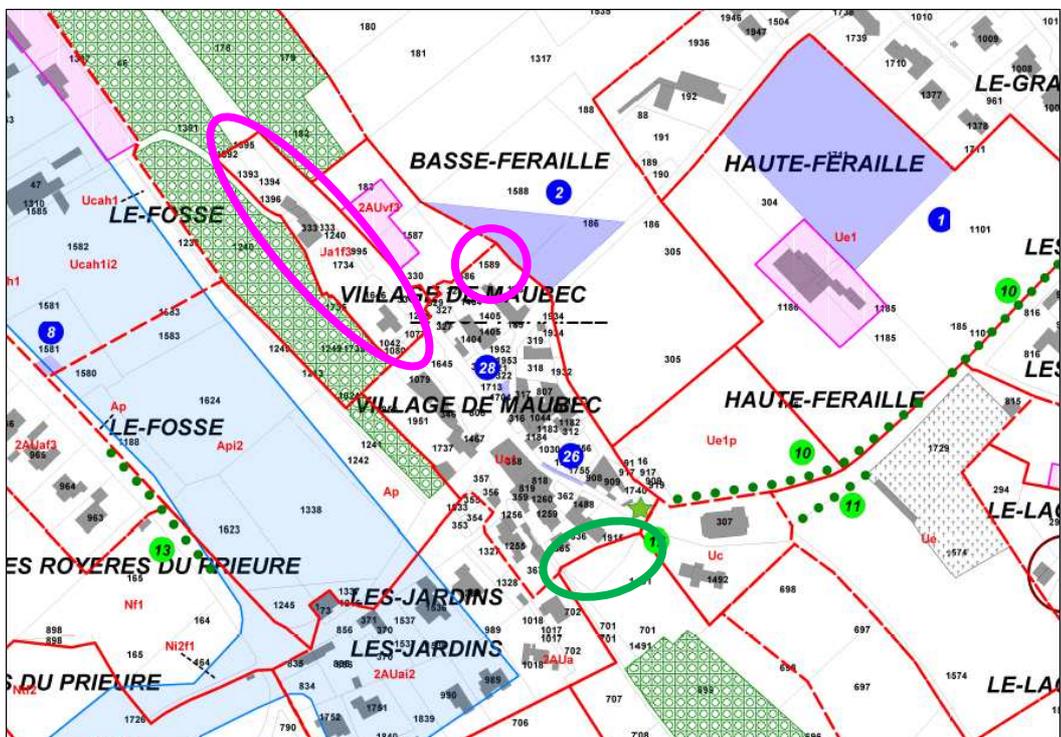


**Vieux village de Maubec – Plan de zonage du PLU**



- reprise de la délimitation de la zone Ua1 correspondant au cœur du vieux-village – inclusion du noyau d’urbanisation originel (fronts bâtis continus), ainsi que des jardins, des voiries et des espaces aménagés liés aux constructions incluses en zone Ua1)

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



**Inclusion à la zone Ua1 des constructions existantes, ainsi que des espaces urbains ou artificialisés liés aux constructions de la zone (piscines, voies, jardins...)**

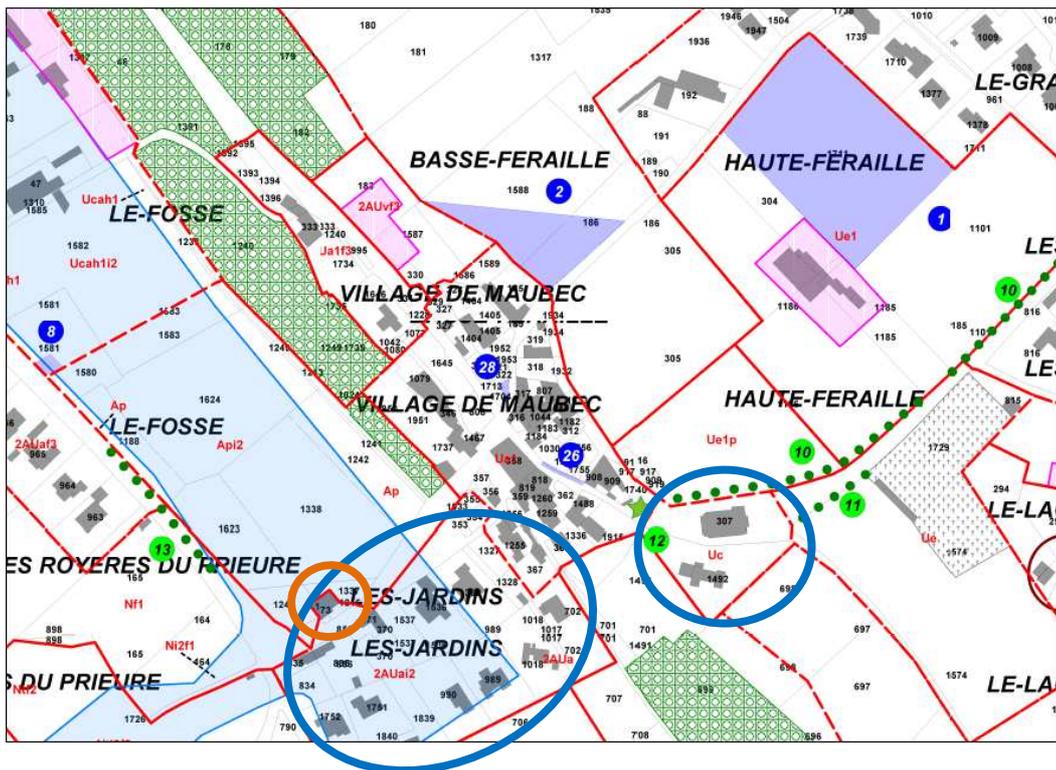
**Reclassement d’espaces naturels/boisés en zone N**

**Bilan surfaces :**

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

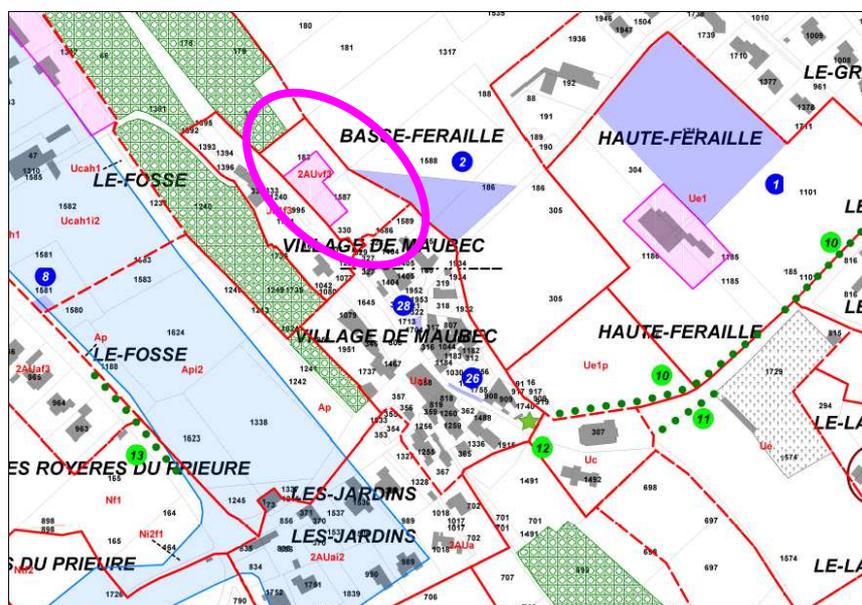
**Rattachement à la zone 2AUa d'une construction limitrophe non agricole**

**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

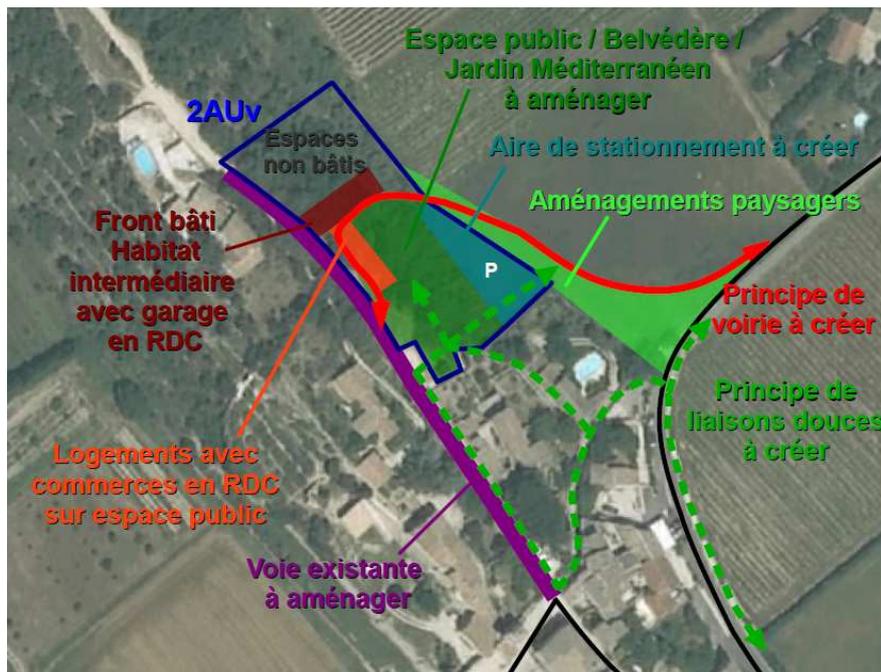
- programmation d'une extension très mesurée et encadrée du cœur de village vers le Nord-Ouest (Cf. orientation 2 du PADD) – volonté de maîtrise foncière communale et nécessité de réaliser certains aménagements (voirie) jusqu'en limite et au sein de la zone préalablement à son ouverture à l'urbanisation. 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**

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



**Bilan surfaces :**

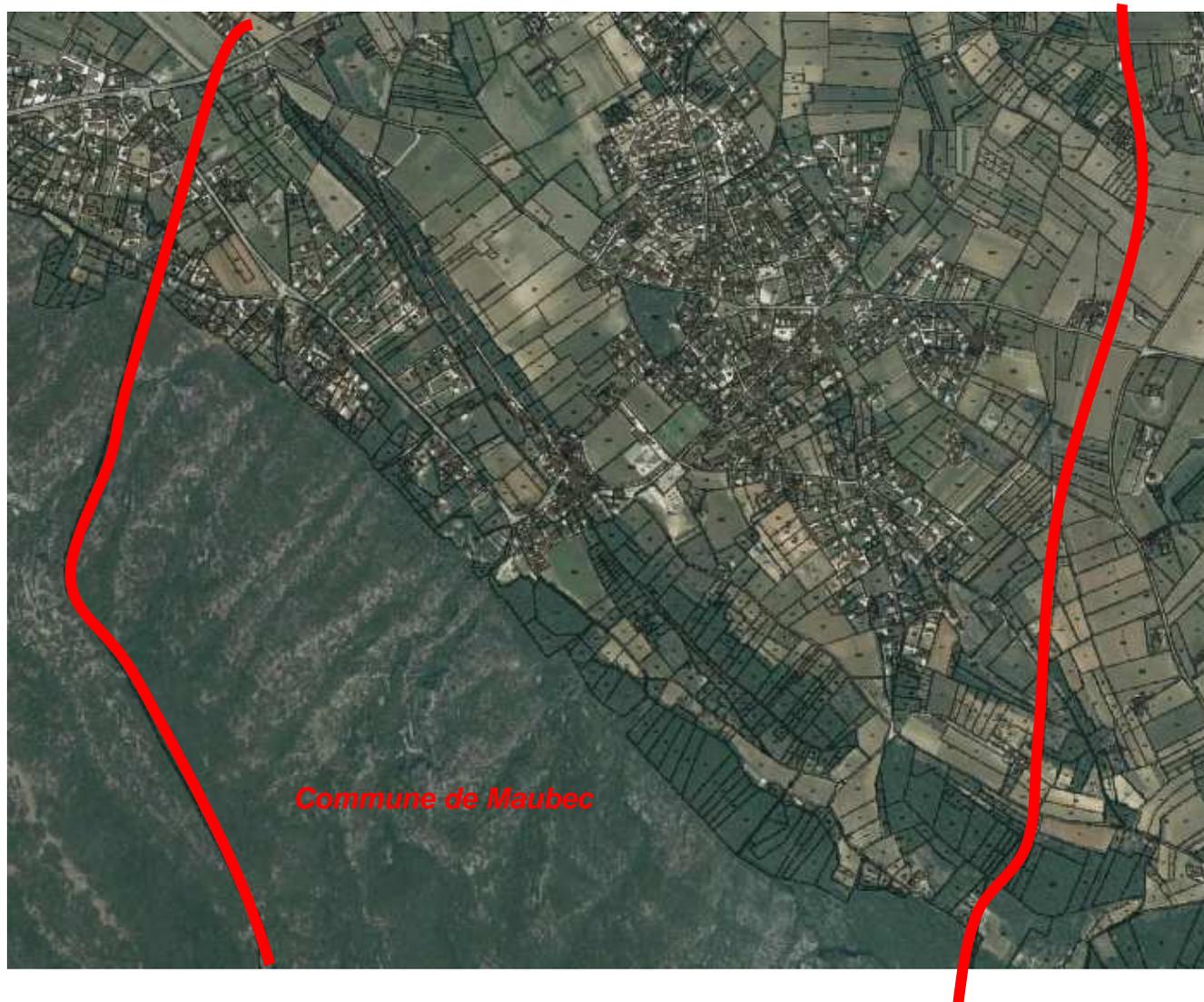
POS	PLU	
NC/ND	Zone 2AUvf3	0,4 ha
	Zone NC du POS reclassée en zone 2AUvf3	0,1 ha Espaces agricoles de taille restreinte, limitrophes au vieux village, inclus dans l'emprise du projet d'extension (pour aménagement d'un bouclage de voirie et d'un parking paysager) et présentant une valeur agronomique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

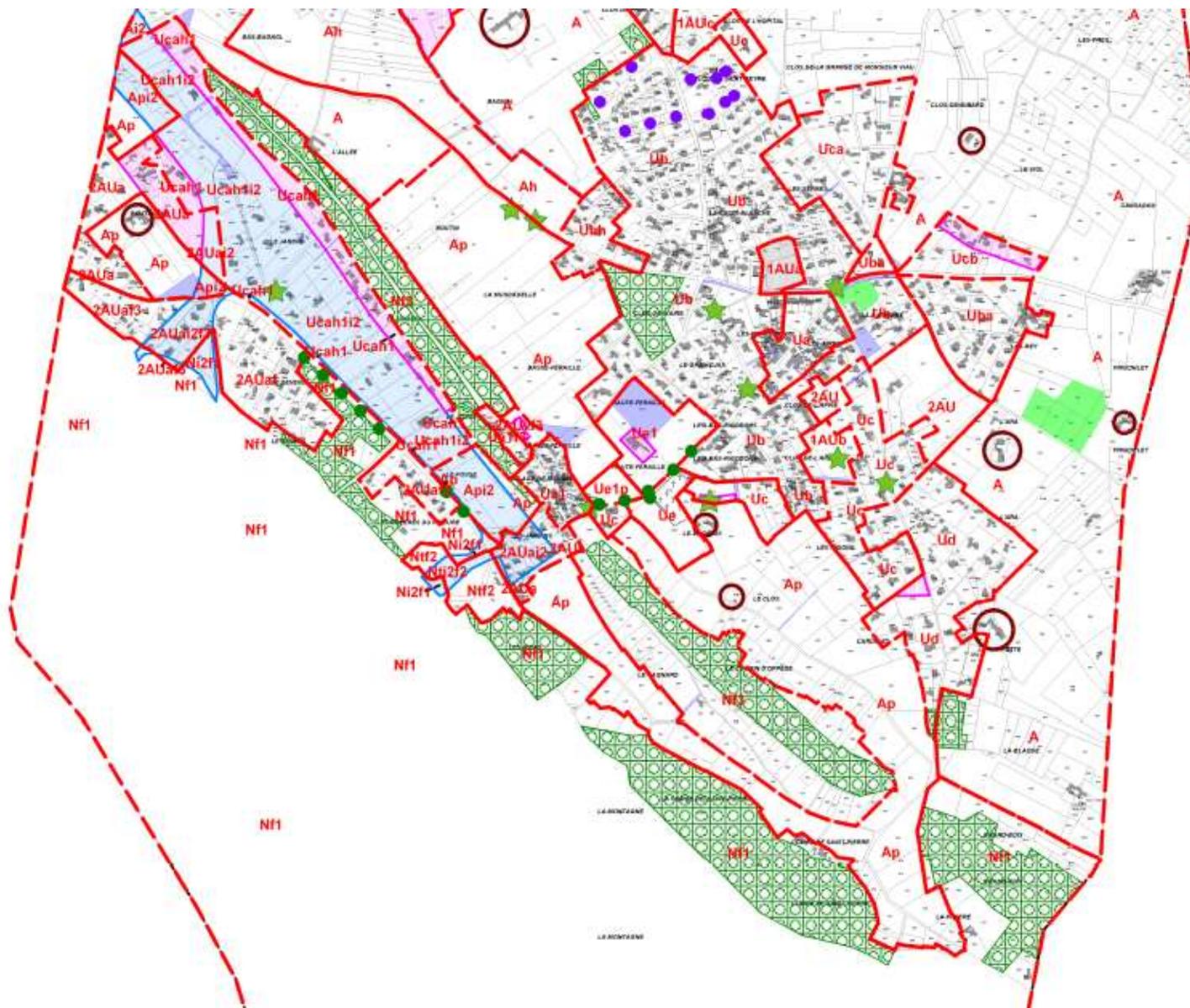
## 3.2 – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon

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



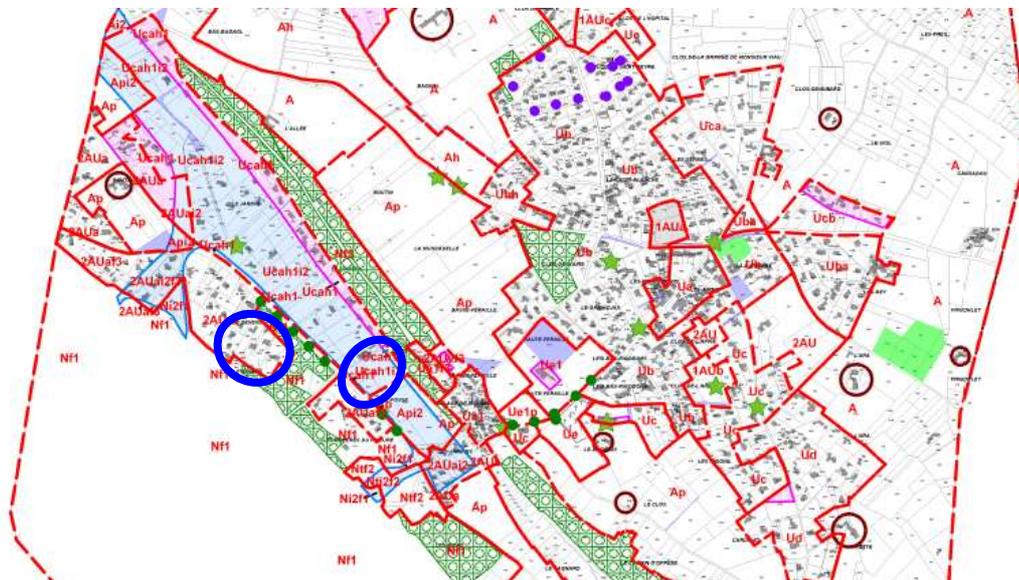


### Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon – Plan de zonage du PLU



- **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)

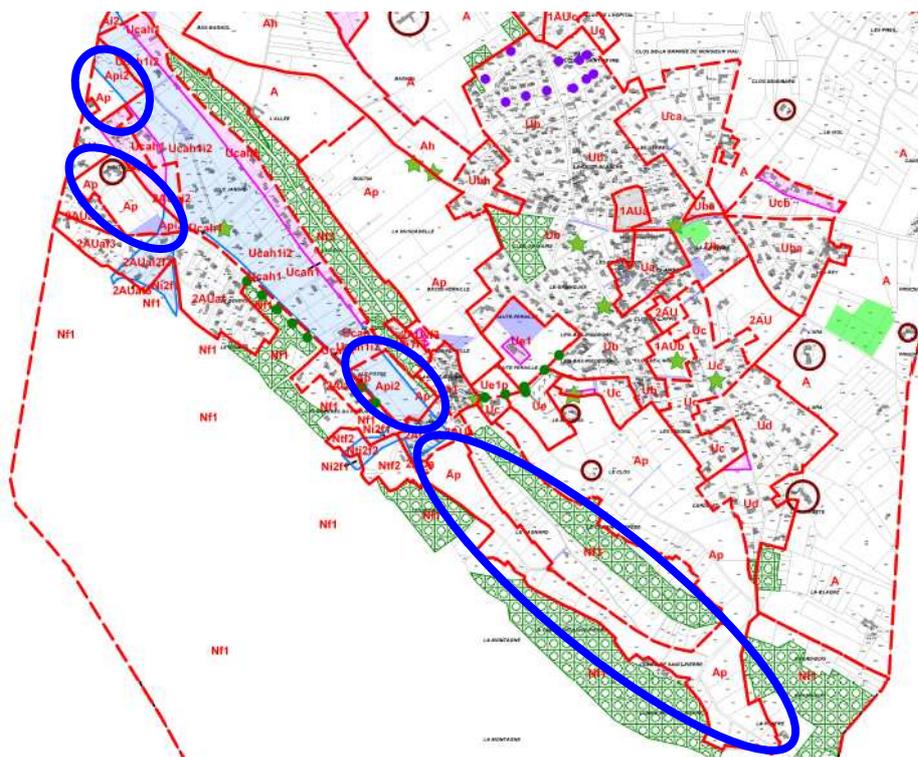
**Extrait du zonage du PLU – Entre la Montagnette et le massif du Petit Luberon**



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

- **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 le 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**



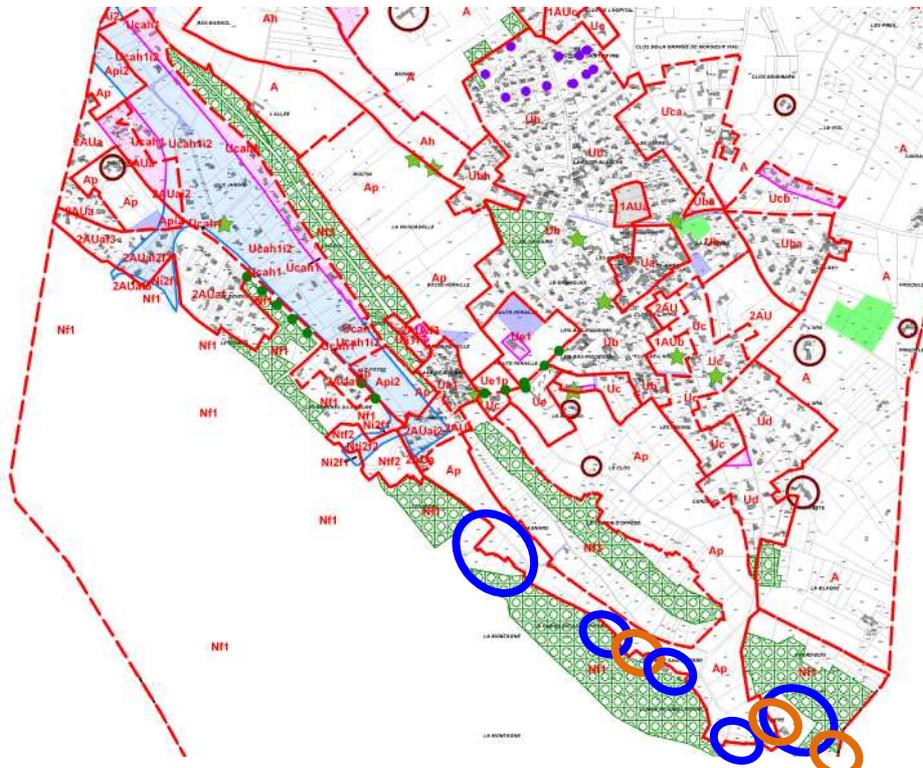
*Maintien des espaces agricoles d'intérêt paysager – classement en zone Ap*

**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>
		<b>Zone NB du POS reclassée en zone Ap</b>	1 ha Préservation des principaux espaces agricoles au sein des tissus bâtis existants (conflits d'usages et intérêts paysagers)
		<b>Zone ND du POS reclassée en zone 2AUa</b>	1,2 ha Espaces non naturels et bâtis
		<b>Zone NCa du POS reclassée en zone Ucah1</b>	1,1 ha Espace non agricoles (jardin lié à une construction existante et incluse dans la zone Ucah1)

- **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**

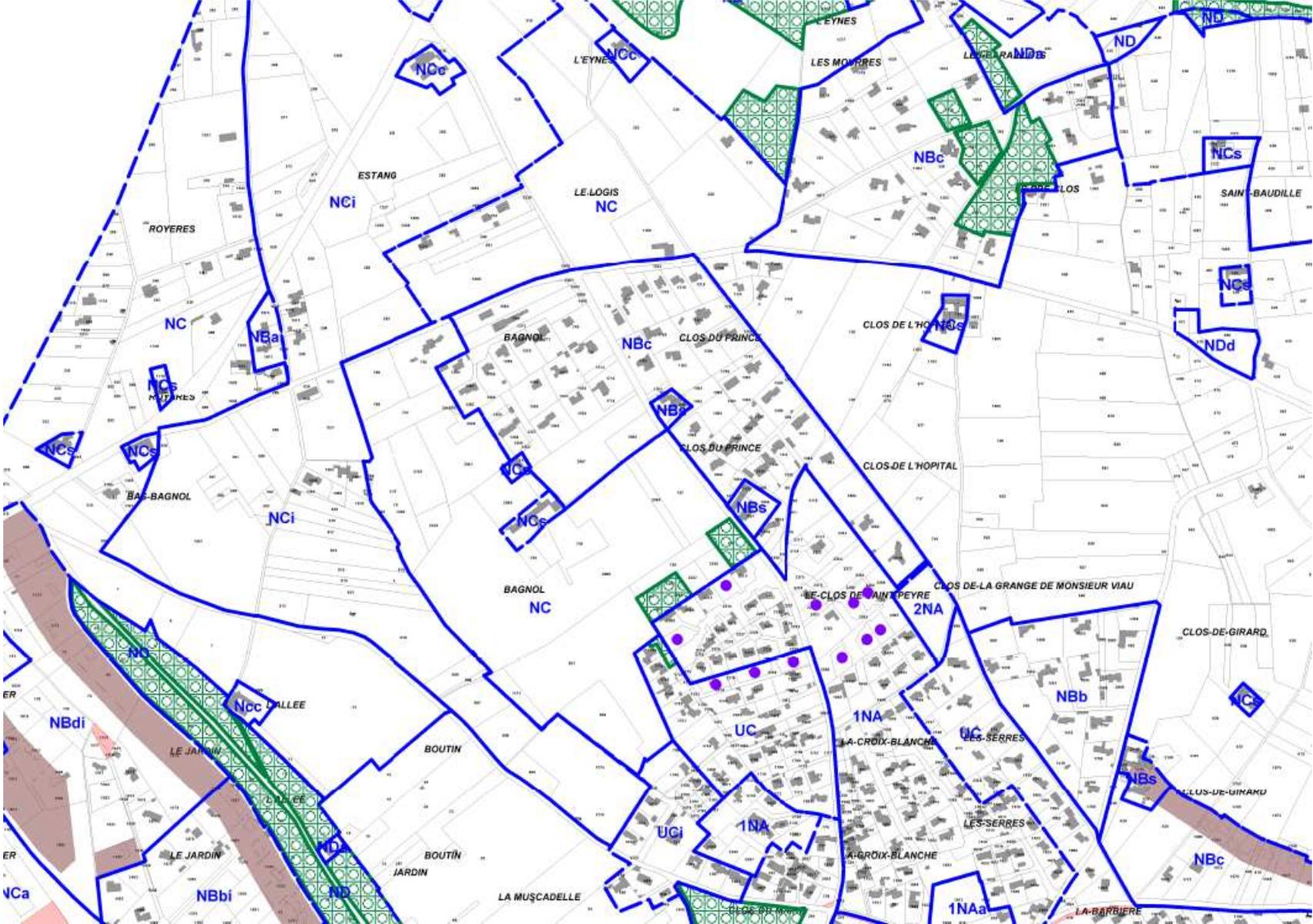
**En conclusion, le projet de PLU n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole communale (déclassements de zone NC correspondant à des espaces non agricoles – jardin... - et PLU reclassant près d'1 ha d'anciennes zones NB en zone Ap)**

### 3.3 – Nouveau village de Maubec

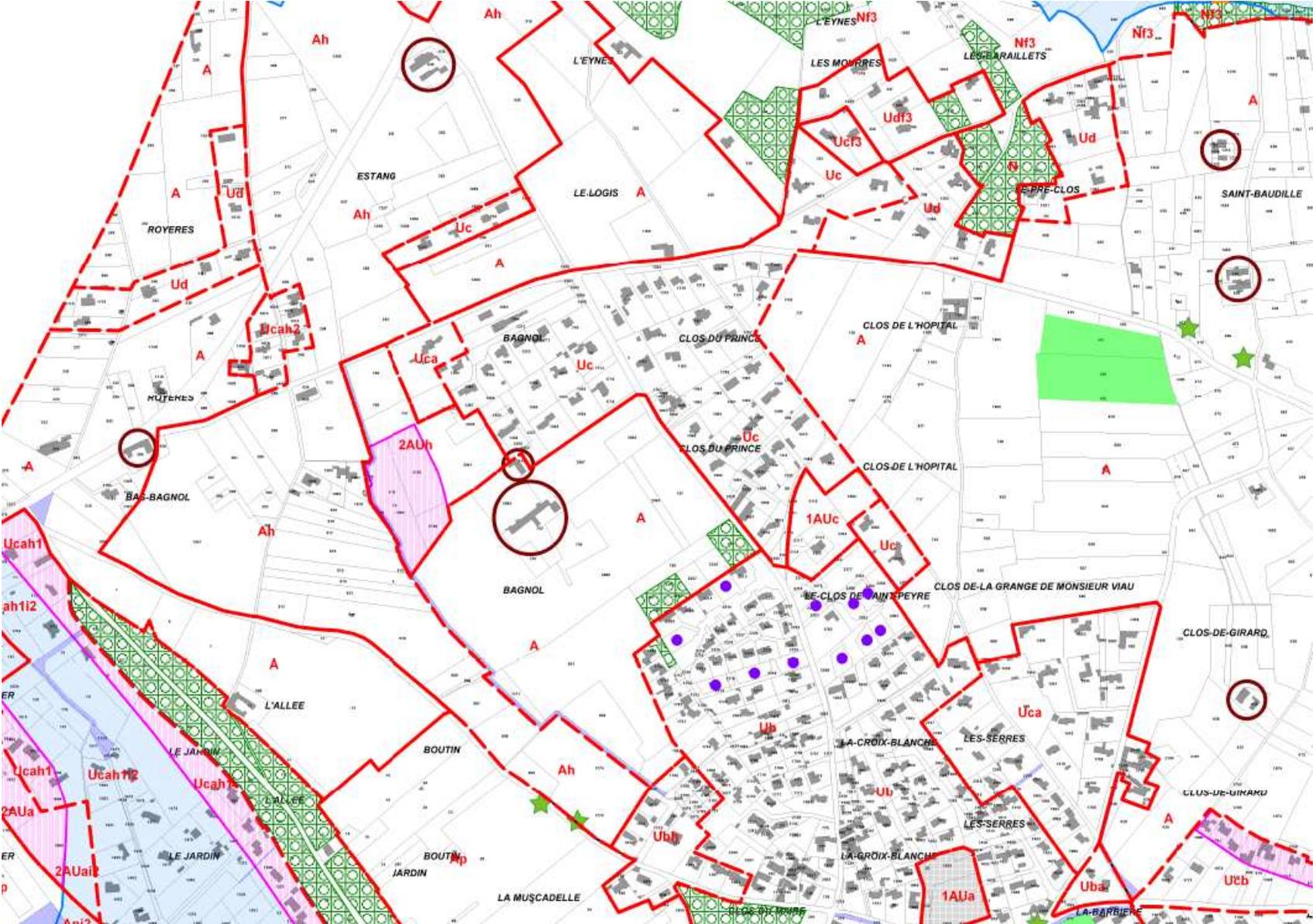
*Nouveau village de Maubec – Partie Nord – Extrait Photographie aérienne / cadastre - Source : Géoportail*



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**



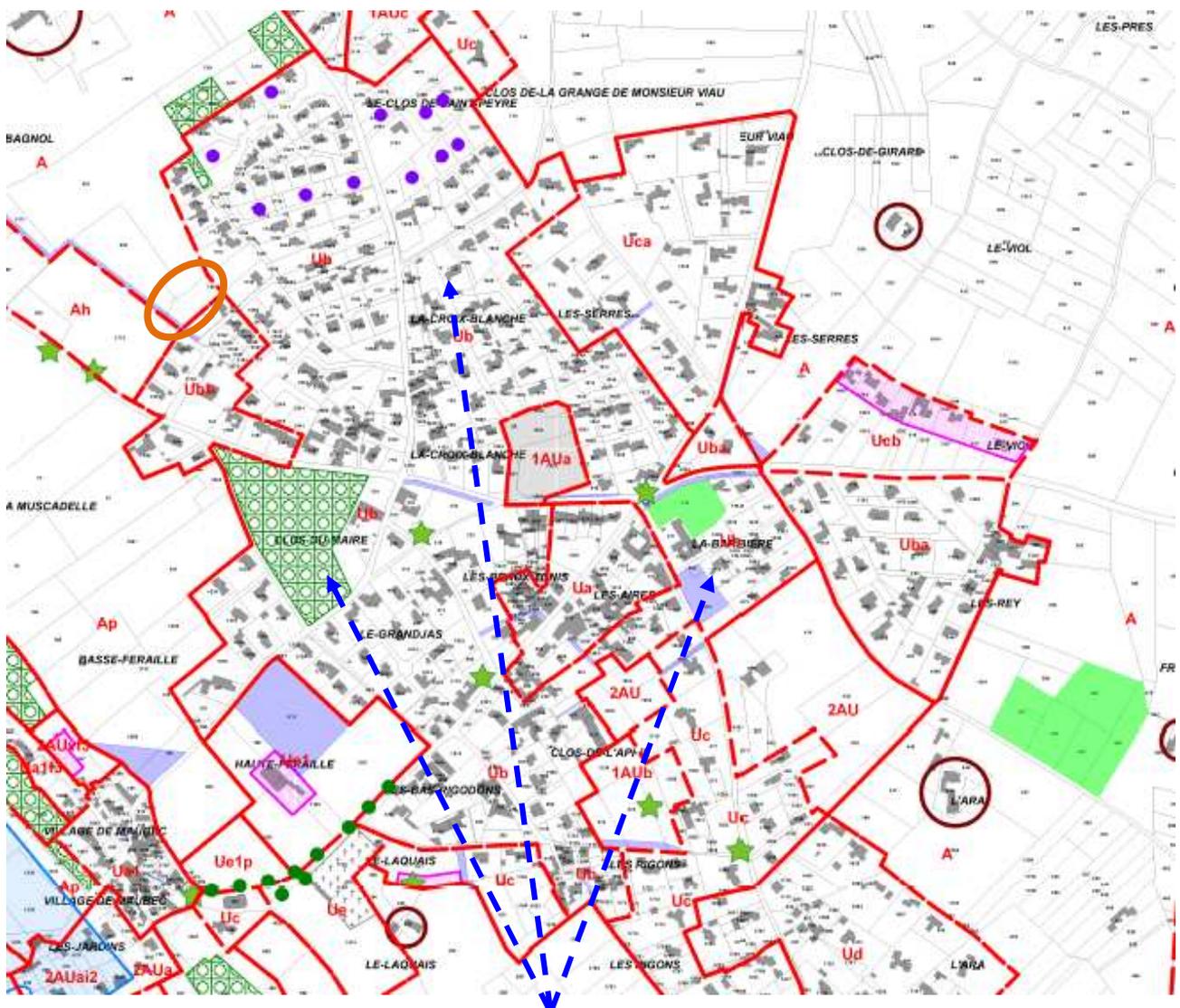




- **Identification de la première couronne du cœur du nouveau village en zone Ub** – correspondant aux espaces centraux du nouveau village – **objectif de densification/structuration progressive de ces espaces de transition entre le cœur du nouveau village (zone Ua) et les extensions de type pavillonnaires 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 desservis 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

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



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

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

**Bilan surfaces :**

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

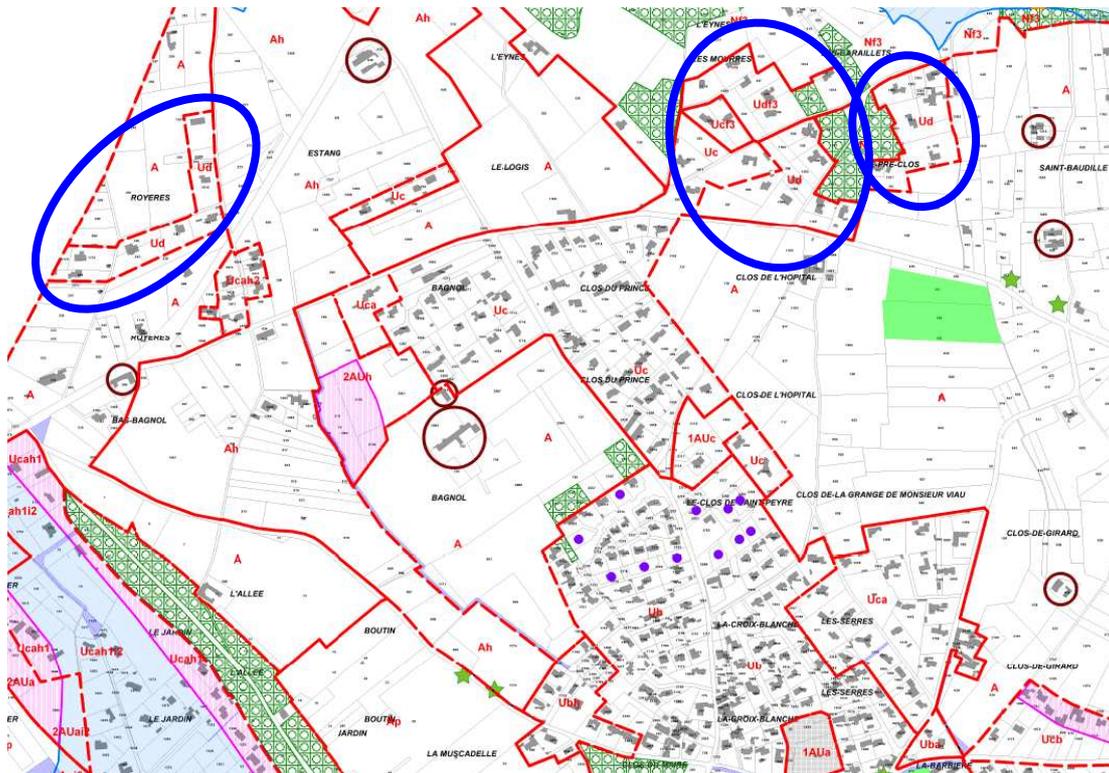
**En conclusion, le projet de PLU n'engendre pas d'impact sur l'activité agricole communale (déclassements de zone NC correspondant à des espaces non agricoles – groupement de constructions existantes limitrophe aux zones bâtis du nouveau village) et PLU reclassant près d'0,3 ha d'anciennes zones UCi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

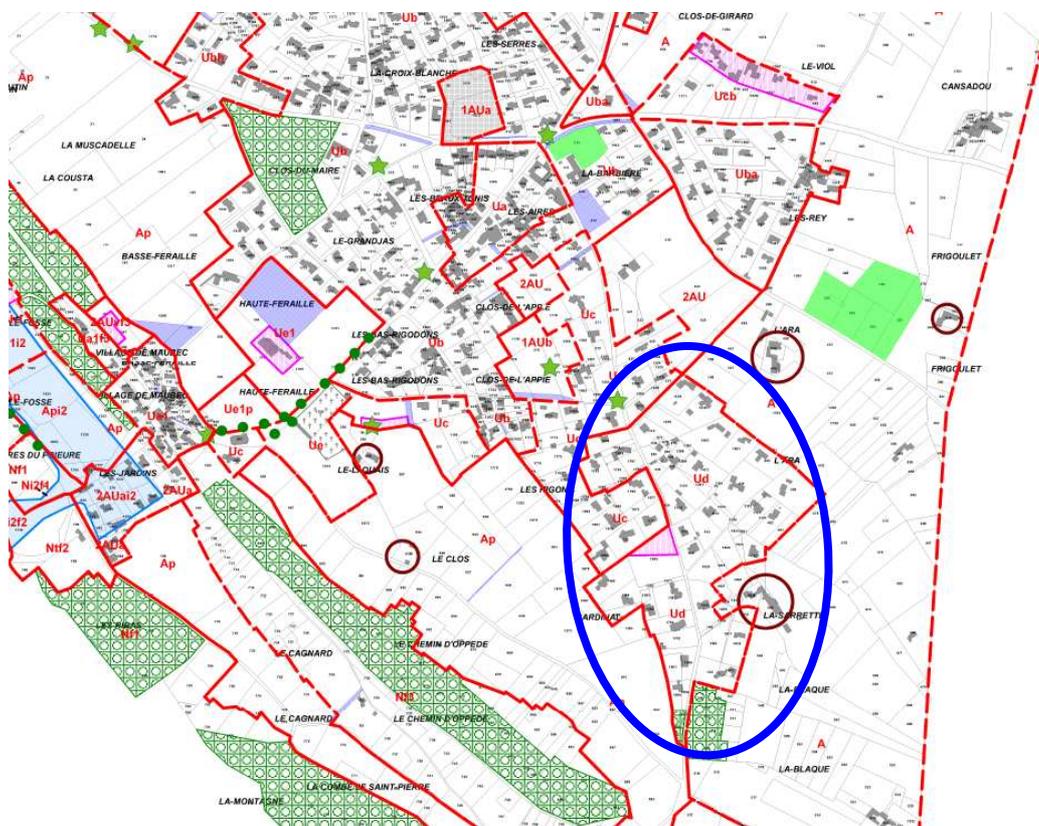


- **Zones Ud** : extensions de type pavillonnaire plus périphériques, moins denses, avec une présence végétale plus affirmée et non desservies par l'assainissement collectif.

**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 ha
Zone NBb	9,5 ha	Zone Ucb	2,3 ha
Zones NBc	32,8 ha	Zone Ud	16,6 ha
Zones NBs	1 ha		
		<b>Total</b>	<b>90,6 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
			Tissus bâtis existants

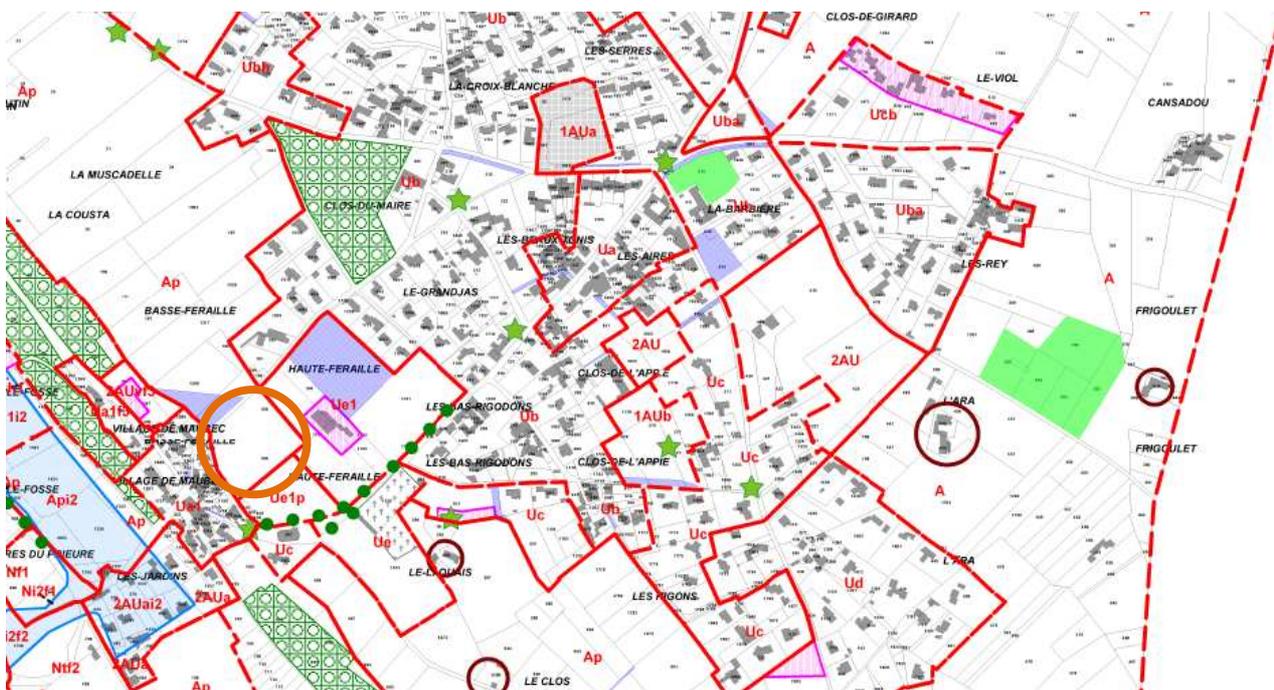
<b>Zone NBc du POS reclassée en zone Uc/Ucb</b>	15,4 ha	Tissus bâtis existants
<b>Zone NBc du POS reclassée en zone Ud</b>	10,9 ha	
<b>Zone NBs du POS reclassée en zone Uc</b>	0,7	Simplification du zonage – bâtis remarquables en zone urbanisée et desservie par les réseaux
<b>Zone NC du POS reclassée 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 NC du POS reclassée en zone Ud</b>	1,9 ha	Reconnaissance d'un secteur résidentiel existant
<b>Zone NC du POS reclassée en zone Ud</b>	1,4 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>	2,6 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces naturels/boisés de la commune



**En conclusion, le projet de PLU ne porte pas atteinte de manière significative à l'activité agricole.** En effet, le seul déclassement très ponctuel de zone NC du POS (0,2 ha) vise à définir des limites claires à l'urbanisation, en cohérence avec celle de l'enveloppe urbaine actuelle.

- **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...).
  - **Zone Uep** : secteur au niveau du stade et de la salle polyvalente – vocation d'équipements publics (constructions et installations).
  - **Zone Uep1** : secteur aux pieds du vieux village et présentant de forts enjeux paysagers – vocation d'aménagements publics (nouvelles constructions interdites). La zone Ue1p reprend la moitié Sud-Est de la zone 1NAT1 du POS. Afin de préserver les abords agricoles et d'intérêt paysager du vieux village, la moitié Nord-Ouest de la zone 1NAT1 (0,8 ha) du POS est reclassée en zone Ap (agricole paysager – strictement inconstructible).

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



**Reclassement en zone A d'une partie de l'ancienne zone 1NAT1 du POS**

**Bilan surfaces :**

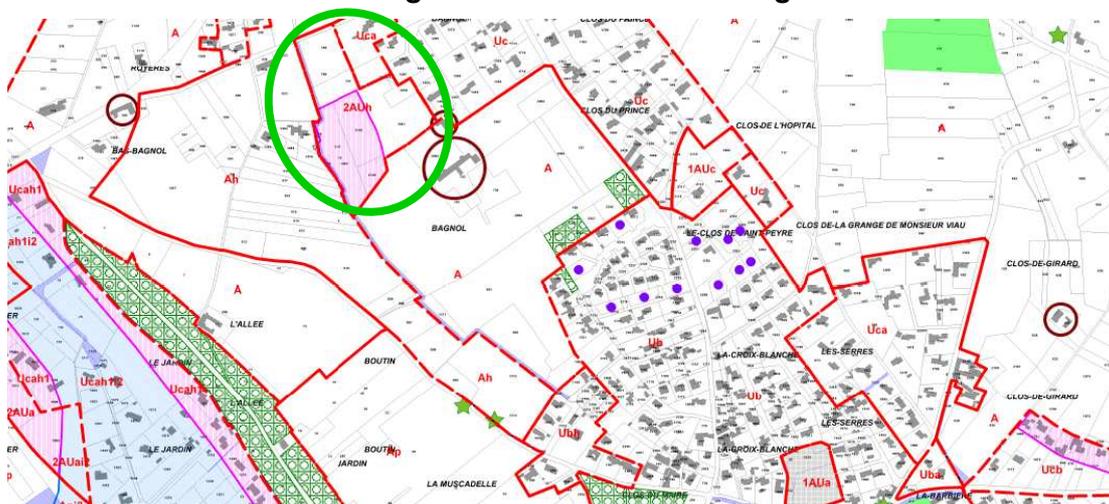
POS		PLU	
Zone 1NAT	3 ha	Zone Ue	1,7 ha

<b>Zone 1NAT1</b>	1,5 ha	<b>Zone Uep</b>	3 ha
<b>Zone 1NAT2</b>	1,3 ha	<b>Zone Uep1</b>	0,6 ha
<b>Total</b>	<b>5,8 ha</b>	<b>Total</b>	<b>5,3 ha</b>
		<b>Zone 1NAT1 reclassée en zone A</b>	0,8 ha
			<b>Préservation des abords agricoles d'intérêt paysager du vieux village</b>

**En conclusion, le projet de PLU ne porte pas atteinte à l'activité agricole.** Au contraire, le PLU engendre le reclassement de près de 0,8 potentiellement aménageables du POS en zone Ap.

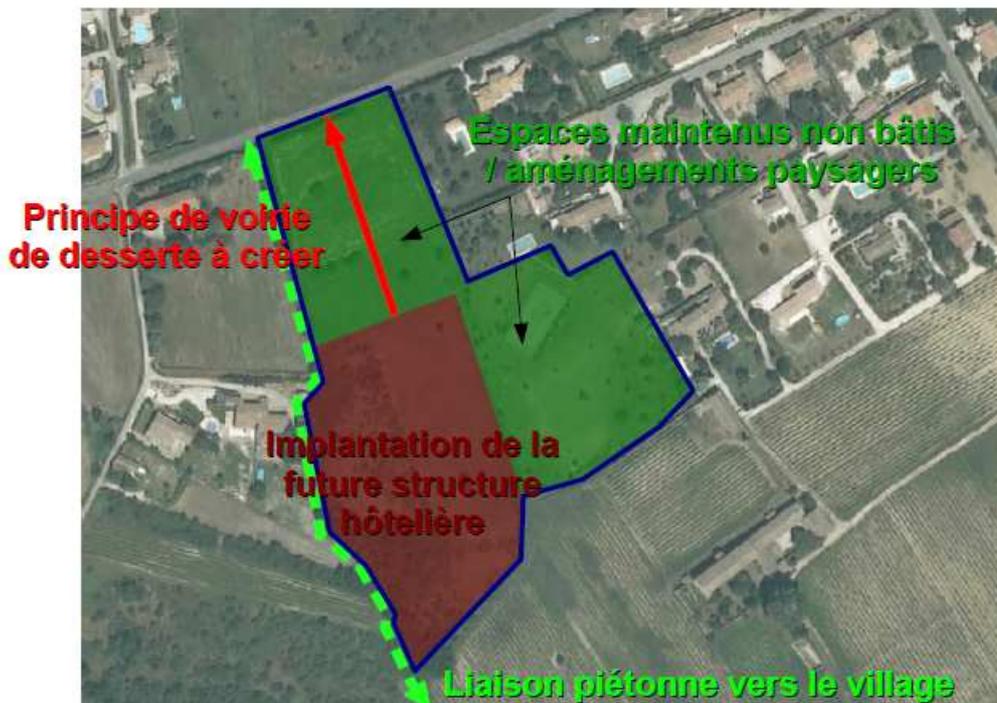
- **Définition d'une zone à urbaniser pour l'implantation d'une structure hôtelière (2AUh) au Nord-Ouest du nouveau village** – en cohérence avec les enjeux de confortement/diversification de l'offre touristique affichés au PADD du SCOT. Ainsi près de 3,1 ha de zone NC du POS sont reclassés en zone 2AUh, 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 sont 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>	3,1 ha	
		<i>Zone NC du POS reclassée en zone 2AUh</i>	3,1 ha	Possible implantation d'une structure hôtelière en continuité de l'urbanisation du nouveau village

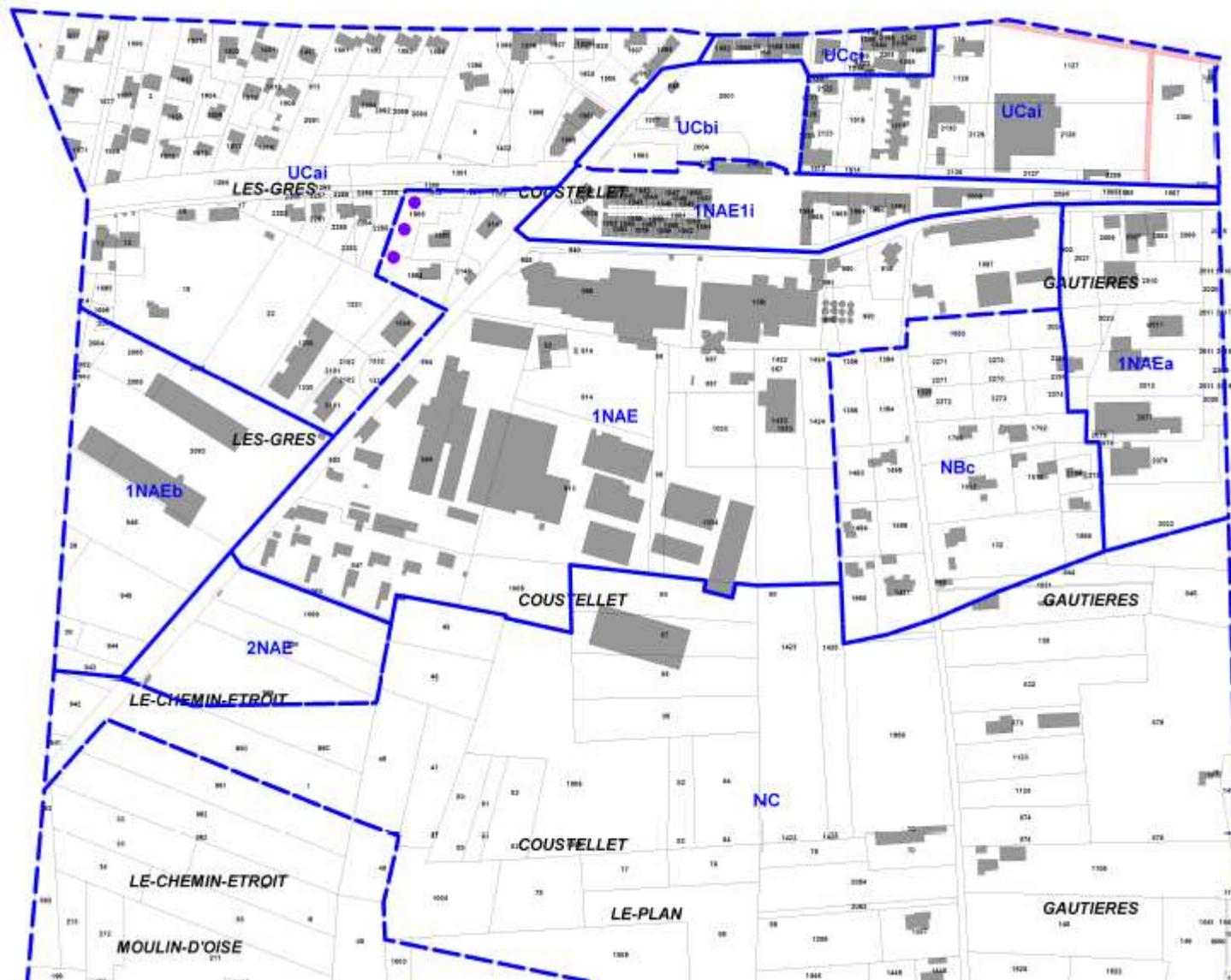
**En conclusion, le projet de PLU ne porte pas d'atteinte significative à l'activité agricole communale.** En effet, le déclassement d'espaces classés NC du POS correspond à des terrains en continuité de l'urbanisation existante et en grande partie à des espaces en friche.

### 3.4 – Hameau de Coustellet

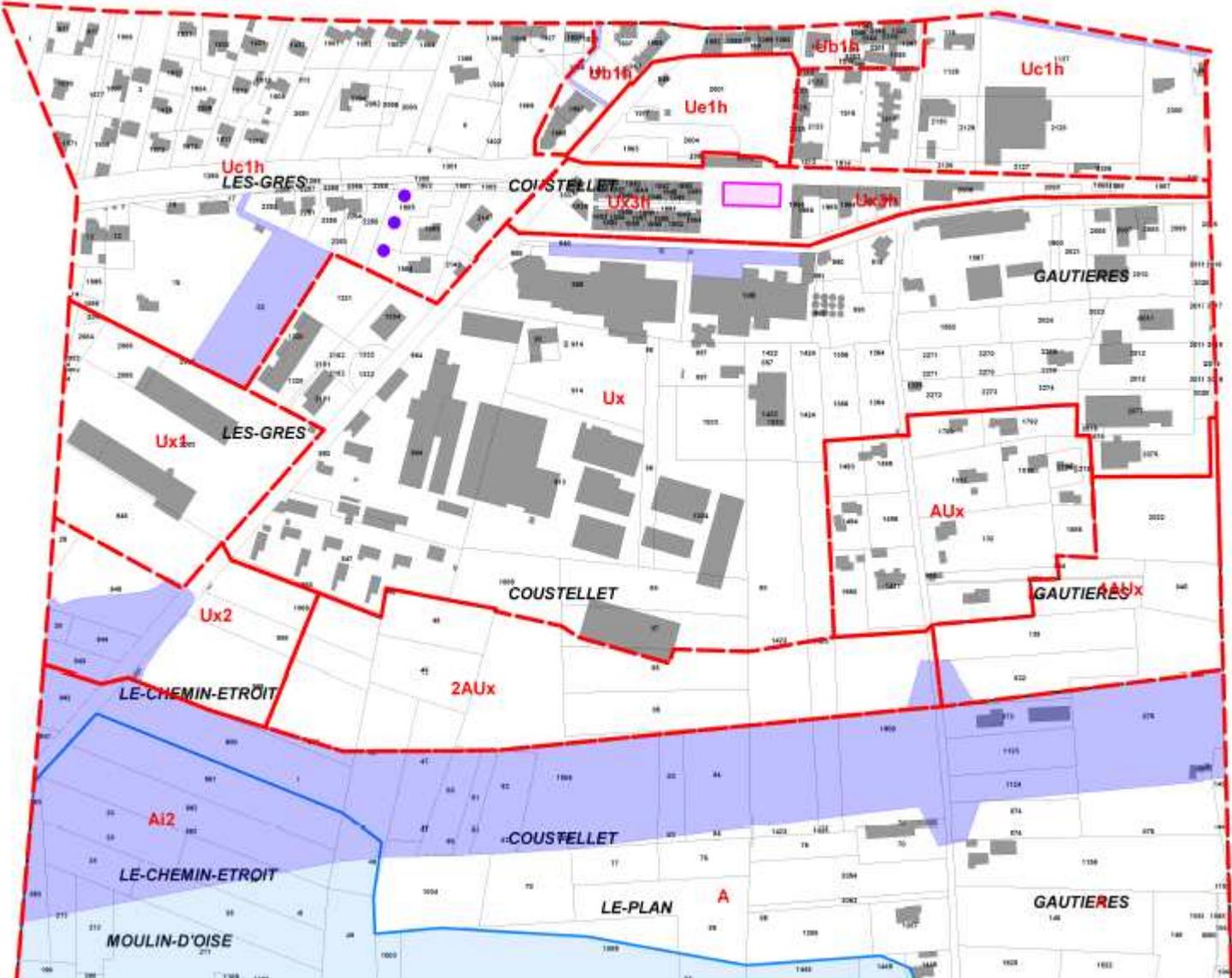
*Hameau de Coustellet – Extrait Photographie aérienne / cadastre - Source : Géoportail*



Hameau de Coustellet – Plan de zonage du POS



Hameau de Coustellet – Plan de zonage du PLU

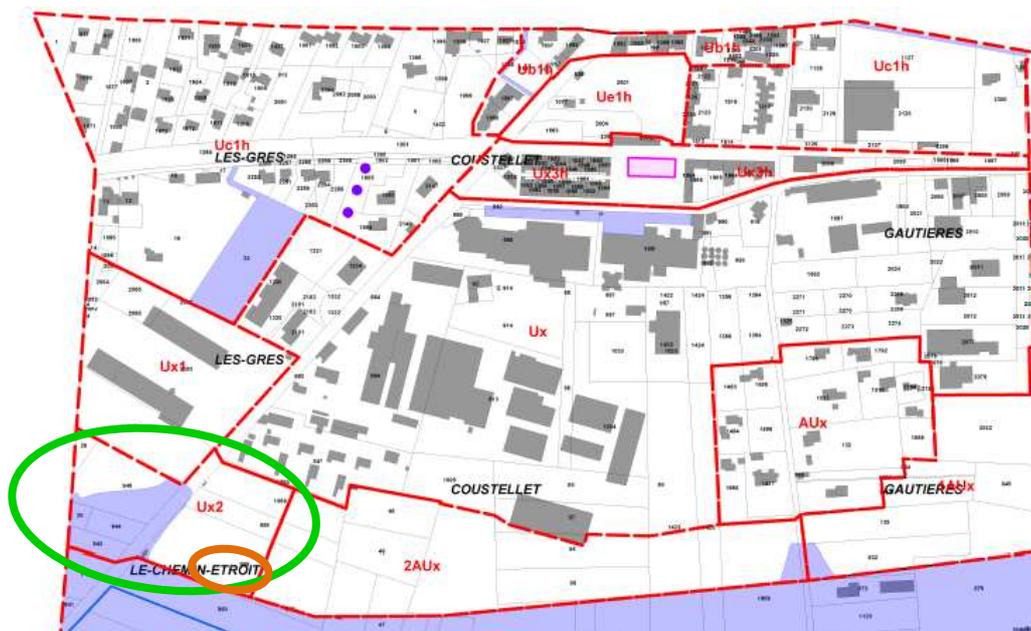


- **Redéfinition du cadre réglementaire correspondant aux extensions Sud du hameau de Coustellet** – secteur en tout ou partie bâti et caractérisé par une vocation économique affirmée – les précédentes zones 1NAE/1NAE1i/1NAEa/1NAEb/2NAE et NBc du POS sont reclassées en zone Ux avec la distinction de 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)
    - l’extrémité Nord et non bâtie de l’ancienne zone NBc – affirmation de la vocation économique des extensions Sud du hameau de Coustellet
    - 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**



**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



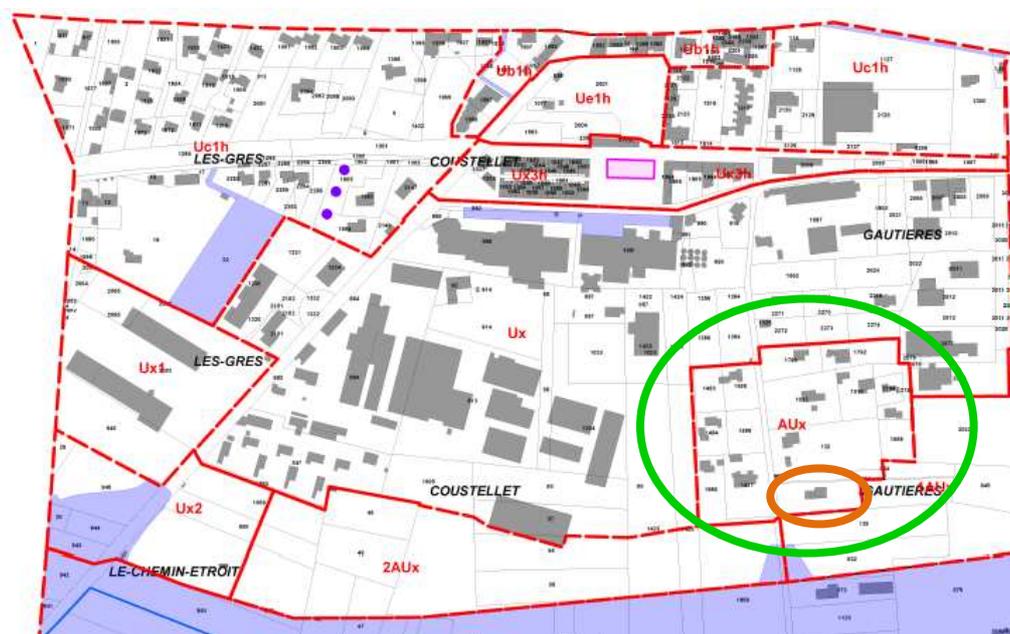
**Rattachement à la zone Ux2 d'espaces classés NC au POS : espaces interstitiels compris entre l'ancienne zone NAE2 du POS et le tracé de la future déviation.**

**Bilan surfaces :**

POS		PLU		
Zone 1NAE	11,9 ha	Zone Ux	17,3 ha	
Zone 1NAEa	2,9 ha	Zone Ux1	2,6 ha	
Zone 1NAEb	3,3 ha	Zone Ux2	2 ha	
Zone 1NAE1i	2 ha			
Zone 2NAE	1,5 ha	Zone Ux3h	2 ha	
Zone NBc	4,1 ha			
		Zone NC du POS reclassée en zone Ux	1,2 ha	Reconnaissance de constructions et installations économiques en continuité des zones urbaines du POS
		Zone NC du POS reclassée en zone Ux2	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 à la partie Sud de 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.

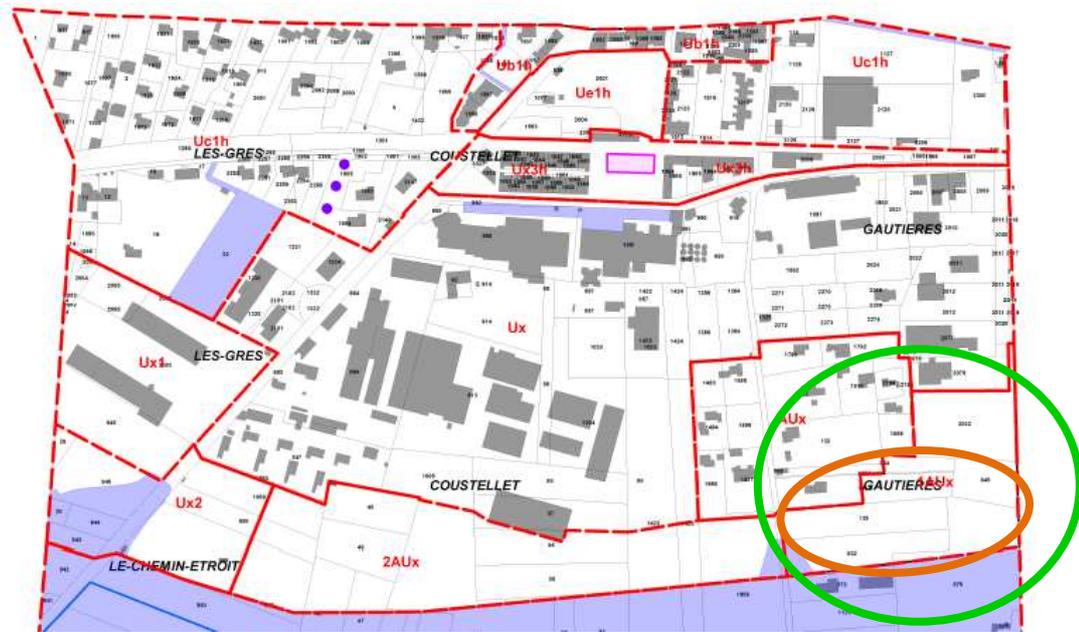
**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



**Rattachement à la zone AUx d'une construction non agricole classée en zone NC au POS.**

- **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.

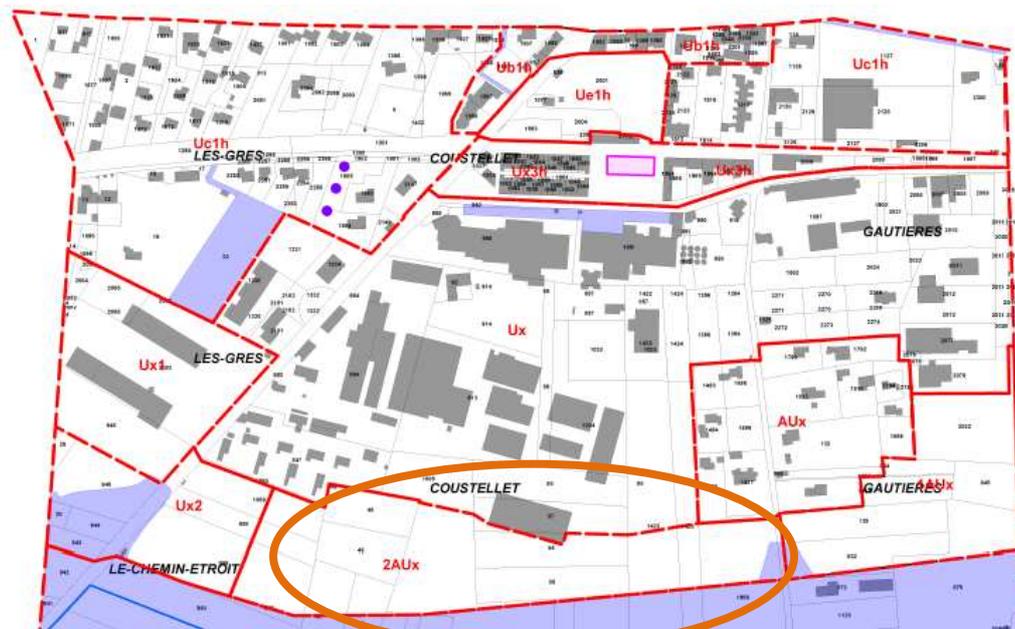
**Extrait du zonage du PLU – Coustellet**



**Reclassement en zone 1AUx d'espaces agricoles interstitiels entre le hameau de Coustellet et le tracé du projet de déviation de la D900**

- **secteur 2AUx** – secteur à vocation d'activités économiques en limite Sud du hameau de Coustellet. Il correspond aux espaces interstitiels entre l'urbanisation existante et hameau et l'emprise du projet de déviation de la D900 (précédemment classés en zone 2NA/NC du POS). Son urbanisation étant fortement liée à la concrétisation de la future déviation de la D900, celle-ci est prévue à plus terme, après modification/révision du PLU. 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**



**Reclassement en zone 2AUx d'espaces agricoles interstitiels entre le hameau de Coustellet et le tracé du projet de déviation de la D900**

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**.
- **phasage de l'ouverture à l'urbanisation 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) – **l'urbanisation de cet espace est prévue à plus long terme**, une fois la déviation de la D900 ainsi que les aménagements de voirie/réseaux manquants réalisés et après modification du PLU. Toutefois, les **abords de la future déviation de la D900** devront faire l'objet d'un **traitement paysager qualitatif**.

**Bilan surfaces :**

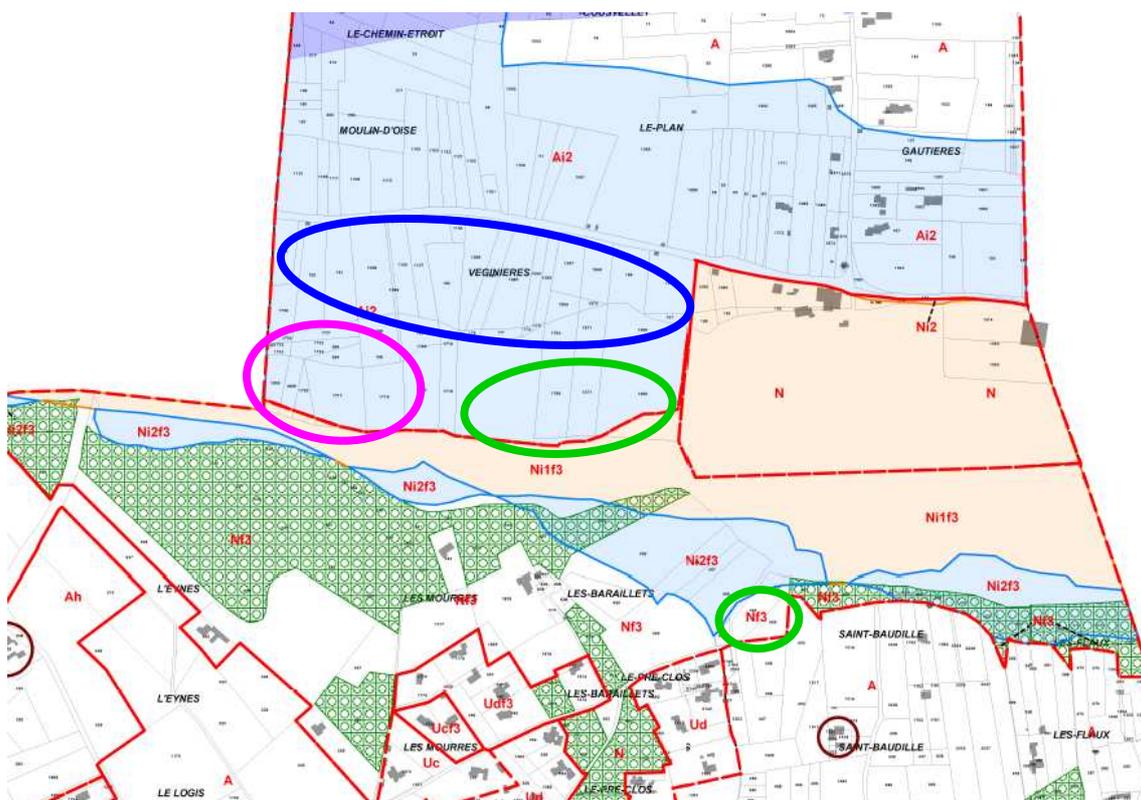
POS		PLU	
Zone 1NAEa	2,9 ha	Zone AUx	3 ha
Zone 2NAE	1,5 ha	Zone 1AUx	2,4 ha
Zone NBc	4,1 ha	Zone 2AUx	4 ha
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone AUx</b>	0,1 ha Rattachement d'une construction non agricole existantes à la zone AUx
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone 1AUx</b>	2 ha Possible extension du hameau de Coustellet sur les espaces interstieils entre l'enveloppe urbaine actuelle et la future déviation de la D900
		<b>Zone NC du POS reclassée en zone 2AUx</b>	3,6 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.**

### 3.5 – 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**
- **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 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 Code de l’Urbanisme en vue de garantir leur préservation et leur possible mise en valeur (Cf. paragraphe 2.1.6)

**Extrait du zonage du PLU – Abords du Calavon**



**Reclassement de la zone NCbi (carrière) du POS en zone A**

**Suppression de la zone NDci (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**



### 3.6 – Bilan des surfaces général

POS		PLU		
Zones NC	ha	Zones A	213 ha	
		Zone Ah	28,6 ha	
		Zone Ap	48,1 ha	
Total zones NC	292,7 ha	Total zones A	289,7 ha (-3 ha)	
Zones ND	445,5 ha	Zone N	436,8 ha	
		Zone Nt	1,9 ha	
Total zones ND	445,5 ha	Total zones N	438,7 ha (-6,8 ha)	
		<i>Zone NC du POS reclassée en zone N</i>	5,2 ha	Redéfinition des limites des zones A/N en cohérence avec l'occupation réelle des sols
		<i>Zone ND du POS reclassée en zones A/Ap</i>	13,1 ha	
		<i>Zone NC du POS reclassée en zone U/AU</i>	18,1 ha	Dont près de 9,1 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 3,1 ha pour l'implantation d'une structure hôtelière (zone 2AUh)
				Dont près de 5,8 ha pour l'extension de Coustellet (vocation économique) jusqu'à la future déviation de la D900
		<i>Zones U/NA/NB du POS reclassées en zone A/Ap</i>	7,2 ha	Limitation de l'étalement urbain et préservation des espaces agricoles

**En conclusion, le projet de PLU n'engendre au total qu'une diminution de 3 ha des zones Agricoles (A), n'induisant pas d'impacts significatifs sur l'activité agricole communale.**

## 4. Analyse de la consommation d'espaces

Extraits du rapport de présentation du PLU.

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).

### 4.1 – 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**

## 4.2 – 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

### 4.3 – 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)	Pour la zone 1AUa : 1NA/1NAa Pour la zone 1AUb : UC/2NA Pour la zone la zone 1AUc : 1NA/NBc Pour la zone 2AU du Clos de l’Appie : UC Pour la zone 2AU de l’Ara : 2NA et NC (0,2 ha – harmonisation de la limite constructible en appui sur celle des espaces bâtis au Nord-Est et au Sud-Ouest de la zone)
	Possible implantation d’une structure hôtelière en limite Nord-Ouest du nouveau village (zone 2AUh)	NC (3,1 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>3,3 ha d'espaces NC du POS reclassé en zone AU au PLU (dont 3,1 ha pour l'installation d'une structure hôtelière)</b>	
<b>HAMEAU DE COUSTELLET</b>	<b>Extension à vocation économique du hameau de Coustellet au Sud, dans le limite de la future déviation de la D900 (zones Ux2, AUx, 1AUx et 2AUx)</b>	NC (6,9 ha) – espaces interstitiels entre l'emprise urbaine actuelle du hameau de Coustellet et le tracé de la future déviation de la D900
<b>TOTAL COUDELLET</b>	<b>6,9 ha d'espaces NC du POS reclassés en zone U/AU au PLU – développement à vocation économique</b>	
<b>TOTAL COUDELLET</b>	<b>6,9 ha d'espaces NC du POS reclassés en zone U/AU au PLU – développement à vocation économique</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>0,6 ha de zones NC/ND du POS reclassés en zone AU au PLU</b>	<b>Vocation principale d'habitat</b>
	<b>3,1 ha de zone NC du POS reclassés en zone AU au PLU</b>	<b>Vocation d'hébergement hôtelier</b>
	<b>6,9 ha de zone NC du POS reclassés en zone U/AU au PLU</b>	<b>Vocation d'activités économiques</b>
	<b>10,6 ha</b>	

**En contrepartie de ces consommations d'espaces, le projet de PLU rend près de 10 ha de zones constructible du POS aux espaces Agricoles (A) et Naturels (N) :**

- **7,2 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 **1 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 80% 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 **10 ha de zones potentiellement constructibles et non bâtis du POS ont été reclassés en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N)** au PLU, soit **près d'un quart 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**.