

Note :

Le présent document a été exposé à la Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA) suite à l'arrêt du projet de PLU. Des modifications ont été apportées au projet de PLU suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique (reclassement de certains secteurs A Urbaniser en zone Agricole notamment)

**Commission Départementale de la
Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) de Vaucluse**

**Présentation du projet de
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de MAUBEC**

Rapporteur: M. représentant la commune

Les éléments de cadrage du projet :

Démographie :	En 1990 : 1199 habitants	En 1999 : 1581 habitants	Année la plus récente (2008) : 1869 habitants
---------------	-----------------------------	-----------------------------	--

Projet de développement :

Objectif d'accueil de la commune :	nouveaux habitants 2200 habitants en 2022 - 390 habitants	logements créés 240 logements potentiels	À l'horizon : 2022
Capacité d'accueil résiduelle des zones U et AU pré-existantes :	182 habitants	113 logements	13,3 hectares
Capacité d'accueil des nouvelles zones :	U ou AU ouvertes immédiatement :	92 habitants	57 logements
	AU " fermées "	116 habitants	72 logements
Densité moyenne/ha de logements		Densité de l'urbanisation constatée entre 1994 et 2010 : 5 logements par hectare	Densité moyenne projetée (y compris dans les dents creuses : 13 logements par hectare) Avec densité entre 20 et 25 logements par hectare dans les zones AU organisées

Évolution des espaces agricoles :

Document d'urbanisme actuel :	Zones constructibles ou urbanisables : 177,2 ha	Zones agricoles : 292,7 ha	Zones naturelles : 445,5 ha
Projet de PLU :	Zones constructibles ou urbanisables : 187 ha	Zones agricoles : 289,7 ha	Zones naturelles : 438,7 ha
	dont nouvelles zones constructibles ouvertes immédiatement (U ou AU ouvertes) : 15,4 ha (habitat) + 4,4 ha (activités économiques)	Prises sur zones agricoles : 0,1 ha (habitat) + 2,2 ha (activités économiques)	Prises sur zones naturelles : 0,3 ha (habitat)
	dont réserves foncières (AU " fermées ") : 3,3 ha (habitat) + 3,1 ha (hébergement hôtelier) + 4 ha (activités économiques)	Prises sur zones agricoles : 3,1 ha (hébergement hôtelier) + 3,6 ha (activités économiques)	Prises sur zones naturelles : / ha
Autres éléments de connaissance :	Consommation passée, références supra communales, cadre de référence (SCoT), etc...	SAU : 179 ha (SAU 2000)	Autres : Près de 44 ha urbanisés entre 1994 et 2010 – densité moyenne constatée : 5 logts/ha
	Près de 7,2 ha de zones constructibles du POS (zones U/NA/NB) reclassés en zone		

La justification des objectifs de développement :

Questionnements :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
<p>Par exemple :</p> <p>- qu'est-ce qui motive les objectifs d'augmentation de la population ? :</p> <p>- y a-t-il création d'emplois ? d'équipements supra-communaux ? Etc...</p>	<p>Volonté municipale de projeter une croissance démographique plus mesurée que celle qu'elle a connu depuis 1975</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enjeux de maintien du dynamisme et de l'offre en équipements de la commune - Création d'emplois (Coustellet) et d'équipements publics (village et Coustellet) dans le cadre du projet de PLU

La lutte contre l'étalement urbain :

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
<p>Le projet d'urbanisme prend-il bien en compte la capacité résiduelle des zones U et AU existantes ?</p>	Oui – développement de l'habitat dans l'enveloppe bâtie existante
<p>Le projet favorise t-il le renouvellement urbain et comment ? (en augmentant par exemple la densité sur la partie déjà urbanisée)</p>	Oui – définition de la zone Ub (première couronne du nouveau village) – « assouplissement » du règlement afin d'inciter à une densification de ces espaces les plus centraux
<p>Les extensions urbaines seront-elles compactes ? Par exemple : densités plus fortes que les extensions précédentes ; justification des COS ; possibilité de logements groupés ou collectifs ; ...</p>	Oui – projection de densités moyennes de 20-25 logements par ha dans les zones AU conditionnées à la réalisation d'opération d'ensemble. Cette densité atteint même 40/45 logements par ha dans certaines zones AU (1AUa/2AUv)
<p>La lutte contre la rétention foncière est-elle menée ? Par exemple : opérations d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage publique ; majoration (hors PLU) de la TFPNB des terrains constructibles ; ...</p>	La commune souhaite acquérir le foncier correspondant à la zone 2AUv (extension du vieux village) avant son ouverture à l'urbanisation (par modification/révision du PLU)

Le potentiel des espaces agricoles nouvellement devenus urbanisables :

(Cf. définition des zones agricoles à l'article R123-7 du code de l'urbanisme)

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
<p>Les différents potentiels agronomiques, ou aptitudes culturelles, ont-ils été repérés ? Les zones bénéficiant d'un signe officiel de qualité ont-elles été identifiées (AOC-IGP) ?</p>	Oui – prise en compte des espaces AOC Côtes du Luberon et Côtes du Ventoux
<p>Y a-t-il eu un diagnostic de l'impact du projet sur ce potentiel et les exploitations agricoles ? Les pratiques culturelles ont-elles été prises en compte ?</p> <p>Les investissements faits par la collectivité sur ces espaces (irrigation notamment) ont-ils été pris en compte ? <u>Question complémentaire :</u> La perte de surface irriguée est-elle compensée ? Quels moyens ou actions sont mis en œuvre par la commune en la matière ?</p>	Une enquête agricole a été réalisée dans le cadre du PLU afin d'identifier les espaces actuellement cultivés par les exploitations agricoles, ainsi que les besoins/projets des agriculteurs sur la commune
<p>Le rôle en matière de biodiversité des zones agricoles consommées est-il étudié ?</p>	Enjeu de préservation des continuités écologiques (naturelles <u>et agricoles</u>) affiché au PADD et maintien de leur classement en zone A/N au PLU
<p>La consommation éventuelle des terres à meilleur potentiel est-elle justifiée, et notamment y a-t-il eu étude de localisations alternatives ?</p>	Oui – justification des déclassements de zone agricoles (Cf. rapport de présentation du PLU).

La protection des espaces qui resteront agricoles :

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
Des zones agricoles à préserver à long terme sont-elles identifiées ? Des « outils » de protection sont-ils en cours d'étude (ZAP, PAEN...) ?	/
Quel traitement est appliqué aux limites de l'urbanisation , afin d'en marquer et pérenniser les frontières ?	Encadrement de la réalisation de clôtures dans les zones constructibles
Y a-t-il amélioration ou pas de l'enveloppe urbaine (recentrage ou extension en "doigts de gant") ? Qu'en est-il des espaces agricoles enclavés ?	Oui – urbanisation à vocation d'habitat dans les espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine actuelle au niveau du nouveau village de Maubec
Que prévoit le projet pour prévenir le mitage des espaces agricoles ?	Redéfinition des zones Agricoles (A) en cohérence avec l'occupation des sols actuelle et affirmation de la vocation agricole des espaces classés en zone A au PLU (règlement)