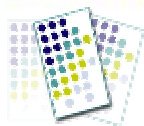


DE MAUBEC À COUSTELLET LE JOURNAL



N°6

JAN 2010



NUMERO SPECIAL

" PLAN LOCAL D'URBANISME "

Le Mot du Président :

Chères Maubecquoises,
Chers Maubecquois,



Notre association a continué, cette année encore, à vous informer, par le biais de notre site internet et de notre journal, des décisions prises par notre municipalité et notre intercommunalité grâce à notre présence constante aux diverses réunions.

Un an au cours duquel nous nous sommes rapprochés des institutions locales (SCOT, Parc du Luberon, Communauté des Communes de Coustellet) et départementales (Communauté des Communes du Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse, Communauté des Communes Provence Luberon Durance), sans oublier nos élus (Jean-Baptiste Blanc notre conseiller général, Jean-Claude Bouchet notre député).

Ce travail prenant, mais indispensable et efficace, a permis de faire connaître notre association, de la faire apprécier grâce au discours constructif qui a assis notre légitimité. Par le biais de ces rencontres nous avons acquis aujourd'hui une connaissance approfondie et une capacité d'analyse toujours plus pointue des stratégies et des orientations mises en place par la municipalité et l'intercommunalité.

Nous pouvons désormais analyser avec objectivité et compétence les nombreux dossiers qui ont une importance capitale pour l'avenir de notre village et de notre qualité de vie, dans un esprit constructif, en proposant nos idées avec détermination.

C'est dans cette optique que ce numéro est un SPECIAL « Plan Local d'Urbanisme », ex POS, dont les orientations choisies par la municipalité vont pour toujours modifier le paysage de notre village, en rendant constructibles de nouveaux secteurs de Maubec.

Par ailleurs, en ce début d'année, l'ensemble des membres de notre association se joint à moi pour vous présenter tous nos vœux de santé, bonheur et prospérité pour 2010.

Nous remercions également toutes les personnes qui nous ont apporté leur aide, leurs conseils, leurs informations et leur soutien.

A très bientôt

Jean Charles ARLIAUD

DOSSIER: PLU

Un bref rappel

Le POS ou Plan d'Occupation des Sols était un document d'urbanisme élaboré par les communes, qui sont compétentes pour délivrer les permis de construire. Il définissait des zones d'urbanisation future, des zones urbanisées, des zones agricoles, des zones protégées.

Le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable occupe une place importante dans le Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où il définit les orientations choisies par la municipalité pour le développement à venir de son territoire d'un point de vue

économique, social, environnemental. Il doit garantir l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle, la préservation des espaces naturels et paysagers.

Le PLU ou Plan Local d'Urbanisme remplace le POS depuis 2000. C'est un document de planification élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la municipalité. Il en définit les orientations d'urbanisme. Il est soumis à enquête publique puis il est approuvé par le conseil municipal. Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme et de permis de construire dont les autorisations sont délivrées par le maire au nom de la commune.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et des chartes du parc naturel régional.

Quel PLU pour MAUBEC ?

POS, PADD, PLU, toutes ces abréviations et leurs définitions auraient dû circuler ces derniers mois dans notre village, aux vues des nombreux plans et projets que nos élus ont commencé à mettre en place dans le but de redessiner Maubec pour les 20 à 30 ans à venir.

Le PADD présenté le 9 novembre lors d'une réunion publique est le document de travail qui va permettre la mise en place définitive du PLU.

Cependant, au cours de cette présentation, rien n'a été précisé sur le contenu et sur la spécificité

du développement durable, alors qu'il doit s'appuyer sur un juste équilibre des 3 éléments que sont l'Economie, l'Ecologie et le Social.

Sur Maubec, et surtout sur Coustellet, l'Economie à la part belle, en revanche l'Ecologie laisse à désirer: un projet d'usine de gazéification reconnu depuis anti-écologique, le manque d'équipement des bâtiments publics en système de production et d'utilisation des énergies renouvelables, sans parler de notre pauvre Calavon toujours à l'agonie avec ses berges dépotoirs. Quand au Social, qui dans ce cas précis prend pour définition « *la qualité de la relation entre les hommes* », il en est également le parent pauvre.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Entre 1990 et 2006, alors que des communes comme Robion, Lagnes, Oppède, avaient une croissance de leur population de l'ordre de 14 à 17% pour des surfaces communales allant de 1460 à 2410 hectares, celle de Maubec augmentait de 47 % pour une surface de seulement 913 hectares (donnée INSEE).

Une telle croissance démographique installée depuis de nombreuses années ne rendrait-elle pas déjà inapplicables les directives du PADD?

Ce raisonnement poussé à l'extrême signifierait qu'il faudrait cesser toute urbanisation afin que cette courbe de croissance s'infléchisse, jusqu'à se calquer sur celle qui correspondrait aux directives du PADD et afin que toutes les personnes, qui ont choisi de venir s'installer dans notre village, puissent longtemps profiter des avantages de la vie à la campagne, avantages qui ont motivé leur choix.

REUNION PUBLIQUE

Voici le contenu de la présentation et du débat qui a eu lieu lors de la réunion publique.

Après une présentation vidéo de plus d'une heure trente, abreuvée d'images, de chiffres et de pourcentages, il a fallu retrouver dans cette profusion d'informations, les éléments sur lesquels il était intéressant d'avoir des éclaircissements. Il a été demandé si les Maubecquois auraient accès à ces documents car il est bien dommage que ceux-ci n'aient pas été mis à la disposition du public avant la réunion pour plus d'efficacité et dans un souci de concertation.

UN CHIFFRE IMPORTANT

L'élément moteur du PLU à venir, selon les propos du maire, est la volonté de la municipalité de maîtriser l'urbanisation. Il est annoncé qu'en 2020, Maubec comptera 2200 habitants, (il y en avait 1763 en 2006, 1801 en 2009). Pourtant, en fin de réunion, le maire a ajouté que le chiffre de 2200 correspondait à une estimation basse...

DETAIL DES PROJETS DU NOUVEAU PLU

LE VIEUX VILLAGE :

La municipalité souhaite fluidifier la circulation dans la traversée du Vieux Maubec, par la réalisation d'une nouvelle voie secteur nord-est du vieux village en contre bas du chemin de l'Allée sur la colline (voir photo en dernière page). Aucun comptage du nombre de véhicules transitant par la route actuelle ne semble avoir été effectué, pas plus qu'une concertation avec les résidents concernant une quelconque gêne due à l'augmentation évidente de circulation.

Ce projet va ainsi permettre de rendre constructibles les terrains bordant les deux côtés de cette future voie. Il prévoit non seulement des habitations mais aussi des boutiques!! Chacun a pu visualiser ce projet grâce à la projection d'une diapositive. Le maire a déclaré que « tout cela bien sûr sera limité et encadré » sans préciser de quelle manière.

DMAC ne comprend pas comment on peut faire du

vieux avec du neuf et dénaturer un paysage remarquable de notre village. DMAC s'élève contre ce projet, et estime que, au lieu de fluidifier en augmentant le nombre de véhicules, il serait plus judicieux de gérer efficacement la traversée actuelle du Vieux Maubec, sans le défigurer ni le recréer, mais surtout en préserver ce site remarquable. DMAC a adressé un courrier dans ce sens à la municipalité, pour demander le retrait de ce projet.

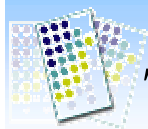
ZONE HOTELIERE :

Sur le secteur Nord Ouest de Maubec (quartier dit de l'Etang) l'ouverture d'une zone pouvant offrir à un promoteur hôtelier la possibilité d'y installer un hôtel est envisagée. La municipalité suppose que cet établissement pourrait accueillir les touristes d'un autocar, ce qui donne en terme de capacité, un hôtel d'environ 40 chambres...A titre d'information, il est important de rappeler le grand nombre d'hôtels qu'il y a sur le secteur Gordes-Les Imberts ainsi que sur les Beaumettes, où existe déjà un gros complexe hôtelier, et sur Cabrières d'Avignon, où est prévu un projet très avancé de résidences de tourisme de près de 50 appartements.

DMAC signale à la municipalité le fait que le Vaucluse est en surcapacité hôtelière du mois d'octobre au mois d'avril, et que des projets hôteliers sur l'Isle sur la Sorgue ont même été stoppés pour cette raison Si un tel projet se révèle non rentable, le promoteur pourrait transformer son hôtel en lotissement (le golf de Saumane avait en partie évolué dans le même sens).

RESIDENCE PRIVEE POUR SENIORS :

Depuis plusieurs années, Il est question d'implanter sur le domaine du Gros Pierre (face à la gravière) un complexe résidentiel privé pour séniors, non pas une maison de retraite, mais une résidence de luxe.



NUMERO SPECIAL

'' PLAN LOCAL D'URBANISME '' (SUITE)

Lors de la réunion publique, aucune allusion n'a été faite par la municipalité à ce projet. DMAC a souhaité avoir des informations. Le maire dit avoir rencontré le promoteur courant octobre 2009, promoteur qui a présenté une ébauche de 49 appartements-villas permettant d'accueillir 100 personnes environ.

DMAC se demande pourquoi un projet aussi important n'apparaissait pas dans la présentation du PLU? Cette omission soulève de nombreuses questions : Est-ce un oubli ? Est-ce une volonté délibérée de passer sous silence une telle initiative? A vous de juger.

LOTISSEMENT de la CROIX BLANCHE :

Le projet reste d'actualité sur les bases que l'on connaît. La réunion publique n'a pas apporté d'informations sur le nombre de logements, 39 prévus à ce jour, qui seront définitivement implantés sur cette zone. Mais la priorité du maire, priorité sur laquelle il a insisté, reste la densification du cœur de village.

Cette densification est sans doute un prétexte pour autoriser les constructions en R+2, soit 2 étages, qui y sont prévues. Si un tel précédent est créé, d'autres constructions de ce type pourront voir le jour dans tout le village, en dehors de toute harmonie architecturale avec l'existant.

DMAC a toujours soutenu haut et fort qu'il fallait rester dans une logique d'habitations à un étage, comme l'a fait l'association des riverains de la Croix Blanche. Celle-ci a d'ailleurs su démontrer en justice que ce projet ne pouvait être accepté en l'état; les deux décisions du

tribunal administratif de Nîmes lui ont donné raison (voir notre site internet).

ASSAINISSEMENT :

La nouvelle station d'épuration sera enfin opérationnelle en octobre 2010. Elle a dans son volume d'absorption 400 équivalents habitants de réserve, ce qui correspond à la croissance programmée du village jusqu'en 2020. Mais après cette date, quelle sera l'efficacité de traitement d'une station à nouveau en sous-capacité, pour un investissement de plus de 1,2 millions d'euros?

DMAC constate que dans 10 ans, au plus tard, cette station nécessitera une extension : en effet au développement démographique de Maubec va s'ajouter celui des communes qui seront raccordées elles aussi à la station, sans oublier que la Communauté des Communes de Coustellet confirme sa compétence en matière d'urbanisme pour pouvoir réaliser des logements sur les prochaines ZAC, raccordées bien sûr à la station d'épuration de Maubec.

LES BOUTEILLERS :

Le Maire et son 1er adjoint avaient promis en décembre 2007, lors de la campagne électorale, le raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement pour la fin 2008.

DMAC a demandé où en était le projet.

Aucune réponse précise, mais il semblerait que Les Bouteillers fassent partie des quartiers à habitats diffus, sur lesquels la construction devra être limitée car ils ne sont pas

équipés en assainissement collectif. A moins que, comme le maire l'a aussi laissé entendre, ce quartier soit un jour, peut-être, raccordé à Robion.

ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET PROJET DU PLU

Population de Maubec en 2007 : 1791

Population de Maubec en 2020 : 2200

Objectifs des habitants attendus : 409 hab.

Or depuis 2007, notre municipalité a déjà réalisé et a en projet ferme :

Lot Croix Blanche (projet) : 98 hab.

Lot le Bagnolet Ouest (réalisé) : 50 hab

Lot le Bagnolet Est (en cours) : 50 hab

Constructions diffuses (réalisés) 20 hab

Résidence séniors (projet) : 100 hab.

Extension Vieux Maubec (projet) : 40 hab.

Total habitants venus ou à venir : 358 hab.

Pour respecter le nombre de 2200 habitants en 2020 il ne reste qu'une marge de manœuvre de 51 habitants sur 10 ans, soit 2 à 3 constructions par an alors que le PLU de Maubec fait état de 13 à 14 logements par an !!!

DMAC constate que ce PLU est en totale contradiction avec la réalité de l'urbanisation actuelle et les chiffres donnés sur la démographie de notre commune. A ce rythme, en 2020 Maubec aura plutôt entre 2400 et 2500 habitants.

CONSTAT

Maubec est un village, et doit le rester car si vous l'avez choisi pour y construire votre maison et y vivre, c'est certainement parce qu'il vous semblait de taille humaine, avec son vieux village pas très grand mais caractéristique, que des passionnés ont patiemment mis en valeur avec intelligence et respect. Faire grandir Maubec beaucoup trop vite, sans vision d'ensemble et sans harmonie, pour des motifs qui nous échappent, vouloir lui donner des allures de ville sans ses avantages mais avec ses inconvénients, ne paraît pas être une solution respectueuse de l'environnement ni des habitants.

QUELQUES REFLEXIONS EPARSEES

Le Flash Info de novembre 2009 présente l'élaboration du PLU comme « *l'occasion pour la commune de lancer des pistes de réflexion et de consultation* ». Dans un souci de justesse de vocabulaire, il faut préciser que ce n'est pas la commune mais la municipalité qui organise la réflexion et la consultation auprès de ses administrés (qui eux vivent dans la commune).

Au fil de ce même texte, on peut lire ces curieux propos: « ... ce qui ne veut pas dire que ces pistes aboutiront. Certaines jugées intéressantes seront concrétisées et d'autres pourront être abandonnées ». Mais alors n'aurait-il pas été préférable et plus logique d'organiser des réunions d'information et de concertation avec la population intéressée, pour en tirer ensuite des conclusions et faire intervenir uniquement en dernier lieu un bureau d'études qui n'aurait travaillé qu'à partir de ces conclusions? Tout cela dans un souci de communication sur un projet aussi important que le PLU et dans un souci d'économie de temps et d'argent (celui du contribuable!) puisque les bureaux d'études ne travaillent que sur des indications et des demandes précises des municipalités.

D'autre part les documents projetés au cours de la réunion, mis en ligne sur le site de la mairie comme le maire l'avait confirmé, ne sont pas restés très longtemps en consultation: dès le 04 janvier, ils avaient disparu.

Les vœux des maires constituent, en général, toujours un moment intéressant pour faire un bilan précis des actions qui ont été réalisées mais aussi pour présenter celles qui sont prévues dans les

années à venir. Il est regrettable que notre premier magistrat ne se soit pas attardé plus longuement sur le PLU et n'ait pas saisi l'opportunité d'expliquer à l'assemblée, même réduite, le contenu de ce grand projet, particulièrement important pour l'avenir de notre commune. Rien ne l'obligeait à le faire et rien n'a été dit.

ET POUR FINIR : CETTE CITATION

« Ne sacrifions pas notre village.

Trop de constructions, trop d'anarchies architecturales sur l'espace Maubecquois ces temps derniers.

Nous manquons de structures pour accueillir de nouveaux concitoyens (assainissement, école trop petite ...).

Il faudra TEMPORISER et MAITRISER l'évolution démographique.

Nous sommes un village du Luberon et nous devons préserver cette identité et cette qualité de vie ».

(Transcription fidèle d'un extrait du programme électoral de la liste de Monsieur Valentino pour les élections municipales du 11 juin 1995).

