

**DEPARTEMENT de VAUCLUSE**

=====

**COMMUNE de MAUBEC**

=====

**DOSSIER d' ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au PLAN LOCAL d'URBANISME**

=====

**DECISION n° E 12 000021 / 84 en date du 24 février 2012**

**de Monsieur le PRESIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de NIMES**

**et**

**ARRETE n° A 50 / 12 en date du 2 mai 2012**

**de Monsieur le MAIRE de MAUBEC**

=====

## **SOMMAIRE**

=====

### **PREMIERE PARTIE : RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Page 3 - Chapitre 1 : définition de la mission,
- Page 4 - Chapitre 2 : objet de l'enquête publique,
- Page 10 - Chapitre 3 : déroulement de l'enquête,
- Page 12 - Chapitre 4 : observations particulières reçues et commentaires,
- Page 22 - Chapitre 5 : observations générales reçues et commentaires,
- Page 33 - Chapitre 6 : avis reçus des Personnes Publiques Associées,
- Page 45 - Chapitre 7 : annexes.

### **DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **PREMIERE PARTIE : RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **CHAPITRE 1 : DEFINITION de la MISSION :**

*Par lettre enregistrée le 16 février 2012 par le Greffe du Tribunal Administratif de Nîmes, Monsieur le Maire de Maubec demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de conduire l'enquête publique ayant pour objet le Plan Local d'Urbanisme de sa Commune.*

Au vu des dispositions

- du code de l'Environnement,
- du code de l'Urbanisme,
- de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010,

*Monsieur le Vice-Président Délégué du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné pour conduire cette enquête par décision n° E 12 000021 / 84 en date du 24 février 2012.*

Par suite, au vu

- du code de l'Urbanisme, notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19,
- de la Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- de la délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- de la délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2012 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision,
- des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique,
- des avis des différentes Personnes Publiques consultées,
- de l'ordonnance de Monsieur le Vice-Président Délégué du Tribunal Administratif de Nîmes me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire cette enquête publique,

*l'Arrêté Municipal n° A 50 / 12 de Monsieur le Maire de Maubec du 2 mai 2012 a prescrit l'organisation et le déroulement de cette enquête pour laquelle j'ai rédigé un rapport et des conclusions distincts.*

## CHAPITRE 2 : OBJET de l'ENQUETE :

*La Commune de Maubec est située entre Avignon, Cavaillon et Apt, entre le Luberon et le Ventoux, et les grands axes qui la traversent sont la RD 900 et la RD 2, sans oublier la rivière Coulon (dénommée aussi Calavon à l'Est du Département).*

Elle s'étend sur un peu plus de 900 hectares, soit près de 8 kms du Sud au Nord et 3 km d'Ouest en Est et elle est limitrophe des territoires des villes de Robion, Lagnes, Cabrières d'Avignon et Oppède avec lesquelles elle forme la Communauté de Communes de Coustellet.

En remontant du Sud vers le Nord de la Commune, son paysage se compose d'abord du massif montagneux du petit Luberon, puis autour de la Montagnette se situe le Vieux Village à caractère historique, ensuite le Nouveau Village, centre actuel de la Commune avec la Mairie et les écoles, plus loin, des zones d'habitat diffus, des terres agricoles et viticoles exploitées et des espaces non exploités ou naturels, avec la vallée du Coulon, et enfin le hameau de Coustellet développé autour de la R. D. 900 qui constitue l'axe principal de communication transversale au cœur du Département de Vaucluse.

*La population de Maubec a considérablement augmenté durant les années 1990 en doublant pratiquement entre 1982 et 2012, en passant de 973 à 1916 habitants ; ceux-ci sont pour la plupart d'origine Vauclusienne, dont 80 % âgés de moins de 60 ans et 45 % représentent les catégories d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires souvent astreints à des déplacements quotidiens domicile-travail.*

Depuis 1980, une certaine stabilité se manifeste dans la répartition du parc de logements qui a lui-même doublé passant de l'ordre de 450 à 900 logements (résidences principales 82 %, résidences secondaires 13 % de construction récente, logements vacants 5 %) ; les immeubles collectifs sont peu nombreux (71) et il est prévu de porter le nombre de logements sociaux à 14.

En fait, le renouvellement urbain semble limité, les constructions récentes étant absorbées par le desserrement des familles, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants étant stable.

*Conformément aux responsabilités des Collectivités Publiques énoncées par les obligations découlant des lois S.R.U. du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et les dispositions des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le rôle de la Municipalité est notamment d'assurer dans l'équilibre*

- le renouvellement et le développement urbains en utilisant de façon économe et en préservant les espaces, en sauvegardant les ensembles urbains et le patrimoine bâti,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat dans le but d'assurer aux populations existantes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services et de transport correspondant à la diversité des besoins et des ressources selon leur répartition géographique,
- la réduction des nuisances et la prévention des risques naturels prévisibles ou autres de toute nature.

*C'est dans ce cadre légal que la Municipalité a estimé possible d'envisager une croissance de la population pour atteindre un objectif de 2200 habitants en 2022, soit près de 400 supplémentaires par rapport à 2008, ce qui représente un taux modéré de + 1,4 % en moyenne par an par rapport aux résultats des années récentes (+ 1,6%) et aux projections du SCOT (+ 1,2%).*

Pour le réaliser, elle doit s'appuyer sur les dispositions de la Charte du Parc Naturel du Luberon, sur les préconisations du SCOT du bassin de vie Cavaillon-Coustellet-l'Isle sur la Sorgue en cours d'élaboration, du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et du SAGE du Calavon.

Elle doit aussi tenir compte de ce que son environnement comporte une zone Nature et Silence et un secteur de Valeur Biologique Majeure selon la Charte du PNL, une réserve Biosphère Unesco, trois zones ZNIEFF sur le Calavon et le Luberon, une incidence du réseau Natura 2000, une ZICO, et une ZPS, un Arrêté de Biotope et un site du Guêpier d'Europe à proximité immédiate du nouveau Village.

Son territoire est également concerné par les conséquences éventuelles de plusieurs événements naturels : essentiellement des risques d'inondation (plan de prévention en cours d'élaboration), de feux de forêts (plan approuvé en 2007) et de mouvements de terrain (moyens ou faibles), mais aussi risques sismiques (modérés) ou risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (faible ou moyen) ainsi que par la présence de carrières et de zones de nuisances sonores.

En s'appuyant sur des axes de circulation nombreux (et souvent étroits), le projet de développement municipal cherche à définir une cohérence d'ensemble pour la Commune en densifiant le Nouveau Village au centre, en préservant le Vieux Village et en définissant des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), notamment dans le cadre du hameau de Coustellet.

*Les règles d'urbanisme appliquées actuellement sont contenues dans le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1996, modifié en 2001, 2005, 2006 et 2010.*

*Dès le 10 avril 2008, le Conseil Municipal a prescrit la révision du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. sur l'intégralité du territoire de la Commune avec comme objectifs principaux :*

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

*et a fixé les modalités de mise en œuvre de la concertation.*

*Le 16 décembre 2009, puis le 10 juin 2011, un débat a eu lieu et a retenu les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D..D) de Maubec en vue de maintenir, voire renforcer, son dynamisme et son attractivité ainsi que préserver son environnement et la qualité de son cadre de vie, en fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain :*

- Pour préserver le cadre de vie et des paysages qui font la qualité du territoire communal,
  - protection des entités naturelles, des continuités écologiques et maintien de son potentiel agricole,
  - préservation des perspectives remarquables sur le Vieux Village,
  - maintien et valorisation des éléments patrimoniaux et/ou d'intérêt paysager de la Commune,
  - traitement urbain et paysager des entrées de ville,
  - réalisation d'un maillage d'espaces collectifs à l'échelle de la zone urbanisée,
  - non urbanisation des secteurs soumis aux conséquences des risques naturels et bonne gestion des eaux pluviales.
  
- Pour conforter et structurer les villages dans le respect de leurs identités,
  - programmer une extension limitée et encadrée du Vieux Village,
  - structurer le Nouveau Village et renforcer sa centralité,
  - organiser les zones d'habitat diffus,
  - adapter l'offre d'équipements aux populations actuelles et projetées,
  - améliorer les conditions de circulation et conforter l'offre de stationnement.
  
- Pour renforcer le dynamisme communal,
  - soutenir les activités agricoles,
  - conforter et structurer le pôle économique de Coustellet et améliorer son intégration paysagère,
  - renforcer et structurer la centralité commerciale de l'Ancien et du Nouveau Villages,
  - développer l'offre d'hébergement touristique.

*Durant toute la procédure d'élaboration du P.L.U., la Municipalité a mis en œuvre différentes actions de communication et de concertation :*

- une réunion publique le 9 novembre 2009 relative au Diagnostic Territorial et aux Orientations du P.A.D.D.,
- une seconde le 11 janvier 2012 portant sur le Zonage et le Règlement du P.L.U.
- l'ouverture d'un registre à la disposition du public sur lequel 66 interventions ont été consignées et prises en considération lors de l'élaboration du P.L.U.,
- des questionnaires d'enquête agricole remis à deux reprises à 15 agriculteurs,
- les publications à l'intention de la population mensuellement (8) et annuellement (4),
- huit insertions sur le site Internet municipal,
- de même dans la presse locale,
- trois affichages sur les emplacements habituels destinés à cette opération sur la surface de tout le territoire Communal.

En outre, j'ai pris connaissance sur le site Internet de la Mairie des documents principaux du projet de P.L.U. ainsi que le P.A.D.D. et les projets de plans de zonage.

Puis, dès le début de l'enquête publique, l'ensemble des éléments du dossier y ont été affichés.

*Le 18 janvier 2012, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté le projet de révision du P.L.U. qui a été ensuite adressé aux 31 Personnes Publiques associées et autres Communes limitrophes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale intéressés ainsi qu'aux Présidents des Associations Agréées qui en feraient la demande.*

Le Règlement d'Urbanisme et les Documents qui l'accompagnent ont pour objectif de structurer les orientations d'aménagement générales ou particulières définies dans le P.A.D.D afin de créer les nouvelles conditions permettant de constituer une capacité d'accueil suffisante pour répondre à une demande supplémentaire de logements.

Ils comportent des modifications des dispositions générales et expriment les choix relatifs aux zones urbaines, à urbaniser à court terme et long terme, aux zones agricoles et naturelles, en respectant les contraintes découlant des documents supra-communaux SCOT, P.P.R.I. Coulon, SDAGE, SAGE, Charte du Parc National du Luberon et des Plans de Prévention des Risques Naturels et, plus précisément :

- des modifications apportées au Zonage du Vieux Village, de la zone comprise entre le Petit Luberon et la Montagnette, du Nouveau Village, du hameau de Coustelllet et du reste du territoire communal,
- des précisions relatives aux Espaces Bois Classés, aux 30 Emplacements Réservés, à l'intégration des Risques Naturels inhérents à ce même territoire (inondation, feux de forêts), à l'identification des Eléments de Paysage à préserver, du Bâti Agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en zone Agricole,
- des modifications apportées au Règlement en fonction de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD communes aux différentes zones relatives aux risques inondation, feux de forêts, emprise au sol et hauteur maximales des constructions, protection des éléments d'intérêt paysager, classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- des dispositions spécifiques aux différentes zones du PLU.

*La répartition des 915 hectares de superficie de la Commune telle qu'elle ressort du P.O.S. approuvé en 1996, objet de modifications effectuées en 2001, 2005, 2006 et 2010 se présente de la manière suivante :*

53 hectares constituent les parties urbanisées proprement dites UA - UC,  
124 hectares les zones à urbaniser 1 NA - 2 NA - NB - 1 NAE - 1 NAT - 2 NAE,  
293 hectares les terres à usage agricole NC,  
445 hectares les zones naturelles ND.

*Dans le cadre du projet de P.L.U., la nomenclature des zones évoluerait ainsi :*

153 hectares de zones urbaines Ua - Ub - Uc - Ud - Ue - Ux,  
34 hectares de zones à urbaniser AUx - 1AU - 2AU,  
290 hectares de zones agricoles A - Ah - Ap,  
439 hectares de zones naturelles N - Nf - Nt.

Si l'on constate la volonté de la Municipalité de maintenir la superficie des zones naturelles et agricoles et de ne pas porter atteinte à ces activités, il en va différemment pour les zones urbaines (celles-ci en hausse) et à urbaniser (en diminution importante).

Ceci est justifié par l'évolution de la consommation d'espace et l'accroissement important de la tâche urbaine entre 1994 et 2010 et devrait permettre à la Mairie de mettre en oeuvre les perspectives de développement envisagées pour compter une population de 2200 habitants à l'horizon 2022.

Concrètement, la tâche urbaine induite par le développement de la Ville pendant cette période au titre de l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie, notamment pour la production de nouveaux logements, a été portée de 66 hectares (dont 56 à vocation habitat) à 144 ha (dont 127 à vocation habitat).

Pendant cette même période, du fait de la construction de 339 logements, il est noté que la densité moyenne de l'urbanisation à vocation d'habitat est de 5 logements à l'hectare, et la consommation foncière moyenne par logement de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> par logement.

Par ailleurs, en 1994, le potentiel constructible du P.O.S. était de 165 ha de zones constructibles dont 85 de potentiel disponible, dont 69 à destination d'habitat. En 2010, le potentiel constructible résiduel du P.O.S. est de 41 ha dont 31 à vocation d'habitat reclassés en zone U ou AU, ce qui permettrait de construire 155 logements.

*Il a donc paru nécessaire d'augmenter la surface des zones constructibles en fonction des résultats enregistrés depuis plus de dix ans et, en tenant compte du desserrement des familles, le scénario de croissance envisagé par la Municipalité d'obtenir une population de l'ordre de 2200 personnes suppose la réalisation de 210 à 240 logements supplémentaires en 2022.*

Selon le taux d'occupation d'un logement par 2,5 ou 2,4 personnes, leur répartition serait de l'ordre de :

- 9 ou 39 résidences principales pour le seul maintien de la population de 2008,
- 164 ou 167 résidences principales pour l'accueil des nouveaux habitants,
- 26 à 30 résidences secondaires potentielles en fonction de la proportion constatée actuellement,
- 11 à 12 logements vacants selon le maintien du taux actuel de leur existence.

Le projet de P.L.U. présente un potentiel constructible de près de 19 ha correspondant à l'objectif, soit

- 15 logements à Coustellet,
- 189 autour du Nouveau Village,
- 38 au Vieux Village et dans les secteurs du petit Luberon et la Montagnette,

ce qui implique une densification plus nette de certaines zones et une structuration plus volontariste des zones à urbaniser.

Enfin, le dossier de P.L.U. prévoit de renouveler, d'améliorer et de rationaliser le réseau des routes et accès divers. Il fait le point sur les ressources à obtenir pour l'alimentation en eau potable au sein des zones U et 1AU, sur les moyens nécessaires pour avoir un système d'assainissement qui soit suffisant à court et moyen terme, sur la desserte par le réseau d'électricité et la prise en compte des moyens de défense contre le risque d'incendie de forêts.



*Par ailleurs, une évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement a été réalisée :*

elle concerne les espaces et entités naturelles, les espaces ZNIEFF et Natura 2000, les continuités écologiques et la trame verte, l'eau, la trame bleue et les milieux aquatiques, les paysages, le patrimoine, les espaces agricoles et le potentiel économique et paysager, le sol et la consommation d'espaces, le relief et l'intégration des futures constructions, l'amélioration des déplacements motorisés, la limitation des déplacements et le développement des circulations douces, les risques naturels inondation et feux de forêts, les nuisances sonores, le développement des énergies renouvelables, la préservation des milieux contre les pollutions.

Il est indiqué que le projet de P.L.U. n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs mais apporte des améliorations par rapport à la situation découlant du P.O.S. actuel, notamment en rendant aux zones agricoles et naturelles certains secteurs urbanisables et en affirmant sa volonté d'encadrer le développement urbain et de préserver l'environnement, le paysage et le patrimoine communal.

*De même, en matière d'incidences Natura 2000,*

l'identification de certains sites a été précisée dans le massif du Luberon au titre de la Directive Habitat, dans la Z.S.C. du Calavon-Coulon et son affluent l'Enchrême, la Z.P.S. et Z.I.C.O. du massif du Petit Luberon.

*La Mairie prévoit un certain nombre de dispositions*

- pour préserver le massif du Luberon de toute urbanisation,
- pour ne pas engendrer d'impacts sur le Calavon-Coulon et ses berges, ne pas détruire de ripisylve, ne pas polluer les eaux, ni causer d'eutrophisation de l'eau,
- pour préserver les continuités écologiques entre le Calavon-Coulon et le massif du petit Luberon en évitant les fermetures de milieux ou l'interruption de ces continuités, sans créer d'obstacle au déplacement des oiseaux.

En conclusion, bien que la Commune de Maubec ne soit pas soumise à évaluation environnementale au sens du Code de l'Urbanisme, le dossier précise que le projet de P.L.U. n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000, n'engendre pas d'impacts environnementaux significatifs et apporte des améliorations par rapport au P.O.S. actuellement en vigueur.

*La mission qui m'a été confiée a pour but de répondre aux questions des personnes intéressées par l'adoption du projet de P.L.U., de leur donner des explications et de réunir leurs observations afin de contribuer à l'information complète des Autorités compétentes et de leur permettre de prendre leurs décisions en toute connaissance de cause.*

### CHAPITRE 3 : DEROULEMENT de l'ENQUETE :

*Elle s'est déroulée du Mercredi 23 mai 2012 au Samedi 23 juin 2012, et a été organisée conformément aux termes de l'Arrêté Municipal n° A 50/12 du 2 mai 2012 de Monsieur René VALENTINO, Maire de Maubec (annexe 1).*

*Avant le début de ma mission, je me suis rendu en Mairie le 4 mai où j'ai rencontré Monsieur PEYRON, Secrétaire Général, qui m'a remis le complet dossier d'enquête établi par G2C TERRITOIRES, 2 avenue Madeleine Bonnaud à Venelles (Bouches du Rhône).*

*Ce dossier est composé des pièces suivantes :*

- Rapport de Présentation,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Trois Plans de Zonage des parties Nord et Centre de la Commune au 1/2500° et Sud au 1/5000°, ainsi que le texte complet du Règlement d'Urbanisme,
- Liste des Emplacements Réservés,
- Annexes :
  - . notice sanitaire,
  - . plans des réseaux des eaux usées de Coustellet, Village Nord et Village Sud,
  - . schéma directeur d'assainissement et plan du zonage d'assainissement des eaux usées, carte d'aptitude de sol, du réseau d'eau potable pour le Village et pour Coustellet, du réseau d'eaux pluviales,
  - . annexes reportées à titre informatif : dossier de consultation de la C.D.C.E.A., annexes archéologiques, carte du risque d'inondation, texte sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et carte des zones affectées par celui-ci,
  - . risque séisme,
- Servitudes :
  - . liste des servitudes d'utilité publique,
  - . plans des servitudes d'utilité publique,
  - . recueil des servitudes d'utilité publique,

auxquelles s'ajoutent, d'une part, les avis des Personnes Publiques Associées et des Consultées qui ont répondu à la demande écrite de la Mairie des 27 et 31 janvier, 1<sup>er</sup> et 2 février 2012, et, d'autre part, une analyse de ces avis et la présentation d'un positionnement provisoire de la Mairie sur leur contenu.

Les réponses reçues par la Mairie émanent :

- . de Monsieur le Préfet de Vaucluse, datée du 26 avril,
- . de Monsieur le Directeur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, du 26 mars,
- . de Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière, du 15 février,
- . de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture Vaucluse, du 1<sup>er</sup> mars,
- . de Monsieur le Directeur du Parc Naturel Régional du Luberon, du 19 avril,
- . de Monsieur le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse, du 13 mars,
- . de Monsieur le Président du Conseil Général de Vaucluse, reçue le 28 avril,
- . de Monsieur le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, datée du 26 mars.

J'ai coté et paraphé toutes les pièces constituant le dossier technique ainsi qu'un registre réglementaire de 28 pages ouvert à compter du 23 mai 2012 destiné à recevoir les observations du Public émises au cours de cette enquête (annexe 2a).

*L'ensemble de ces documents a été déposé dans les bureaux de la Mairie afin d'être mis à la disposition de toute personne intéressée aux jours et heures habituels d'ouverture de ces locaux.*

*Le 22 mai, j'ai effectué avec Mr PEYRON une visite complète des lieux concernés par l'enquête.*

*Les 1<sup>er</sup> et 15 juin, j'ai eu un entretien avec Monsieur VALENTINO, Maire de Maubec.*

*Concernant l'information et la communication de la Mairie vis-à-vis de la population, j'ai noté qu'une réunion publique de présentation du P.A.D.D. avait été organisée le 9 novembre 2009 et une autre relative au Zonage et au Règlement du P.L.U. le 11 janvier 2012.*

Les règles de publicité par affichage de l'Arrêté Préfectoral ont bien été respectées, ce qui a fait l'objet du certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Maubec le 14 juin 2012 (annexe 3).

Les insertions réglementaires dans l'édition «Vaucluse» de deux journaux habilités ont été effectuées :

- . dans la Provence, le 4 mai pour la 1<sup>ère</sup> parution, le 24 mai pour la seconde,
- . dans Vaucluse-matin, le 7 mai pour la 1<sup>ère</sup> parution, le 23 mai pour la deuxième.

*J'ai assuré cinq permanences dans les locaux municipaux :*

1. le Mercredi 23 mai, de 9 h à 12 h,
2. le Vendredi 1<sup>er</sup> juin, de 14 h à 16 h 30,
3. le Lundi 11 juin, de 9 h à 12 h,
4. le Vendredi 15 juin, de 14 h à 16 h 30,
5. le Samedi 23 juin, de 9 h à 11 h 30.

Au titre de cette enquête, dix-neuf observations ont été inscrites sur le registre et, après vérification, cinquante-huit lettres ou documents ont été déposés (annexes 2b), quatre derniers courriers m'ont été remis par la Mairie après la clôture de l'enquête (annexe 2c) et j'ai reçu trois personnes qui n'ont pas laissé d'écrits.

*A l'expiration du délai prévu, le 23 juin, conformément à l'Arrêté Municipal précité, j'ai clôturé le registre destiné à recueillir les observations du public ; comme précisé ci-dessus, il est joint en annexe 2a à l'exemplaire du présent rapport.*

Je remets celui-ci à Monsieur le Maire de Maubec et j'en adresse copie à Monsieur le Préfet de Vaucluse et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

## **CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS PARTICULIERES RECUES et COMMENTAIRES :**

J'ai réuni dans ce Chapitre les observations reçues par quartier : consignées par écrit ou verbales, parfois accompagnées d'une lettre ou d'un dossier, elles correspondent à des demandes individuelles d'information sur la constructibilité des terrains appartenant à des propriétaires particuliers ou portent plus généralement sur le devenir de ces secteurs et peuvent aussi concerner plusieurs aspects du projet de P.L.U..

*Les mentions en italique correspondent à mes commentaires*

### **1. Quartier de la Haute Ferraille :**

Par lettre n° 37 à laquelle est joint un dossier d'Expert de Décembre 2008, **Mme Françoise CHAPELIN** attire l'attention de la Municipalité sur le devenir de son terrain n° 1711 classé en zone Ue1 que la Mairie veut acquérir pour le transformer en espace sportif tout en préservant également le site, les paysages naturels et les lieux avoisinants.

Mme CHAPELIN souligne que des terrains voisins proches de la Salle Polyvalente sont disponibles, plantés en vigne ou inexploités, certains appartenant déjà à la Ville, que d'autres espaces sportifs existent sur le territoire communal, qu'aucun budget n'a été prévu pour cette opération, ce qui la rend inutile.

Afin de créer « l'Esprit Village » que souhaite le Conseil Municipal, Mme CHAPELIN voudrait construire des logements à cet endroit, sans porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des efforts de négociation n'ayant pas abouti, Mme CHAPELIN déplore que la position de la Mairie lui soit personnellement très préjudiciable au plan financier (dossier d'Expert à l'appui) et souhaite préserver son bien en demandant que la volonté de la Mairie de le préempter ne soit pas validée.

*Ces arguments doivent être pris en considération et leur incidence estimée avec soin* car le projet de Mme CHAPELIN présente des aspects positifs dans le cadre de la densification de l'urbanisation au sein de ce secteur proche de la partie centrale de la Commune et déjà pourvu des réseaux, ce qui pourrait le rendre acceptable par les différentes parties intéressées et les habitants du voisinage.

Par contre, en cas de décision négative, une solution financière satisfaisante devrait être trouvée.

*Néanmoins*, il me semble nécessaire de préserver la vue que l'on a sur le Vieux Village et son environnement d'ensemble depuis les rues de la Ferraille, du Grandraou ou même de la Grand'rue et qu'à l'emplacement des divers terrains concernés dans ce secteur Haute Ferraille soit défini un espace naturel de loisirs et/ou agricole dépourvu de constructions quelconques, l'existence de la Salle Polyvalente étant déjà suffisante.

## **2. Quartier des Aires / Bas Rigodons :**

**Mme Caroline CAMOIN** (lettre 36) demande qu'une partie de la parcelle B 841 soit retirée de la zone 2 AU et soit intégrée à la zone Ub.

Cette situation provient de la définition de l'espace réservé 9b destiné à assurer une liaison piétonne entre le quartier de la Mairie et l'emplacement projeté de l'O.A.P. n° 2.

*Une rectification de ce passage pourrait être proposée* en limite Nord-Ouest de ce terrain.

## **3. Quartier du Clos de l'Appie :**

**Mrs Jean Louis et Fabien MATHIEU** (page 16 du Registre et lettre 16) demandent de prendre note que leurs terrains, notamment la parcelle 1854, ne sont pas à vendre.

*Dont acte*, ces terrains étant concernés par l'O.A.P. n° 2.

## **4. Quartier le Laquais :**

- **Mme Maryse RICHARD** (page 5 du Registre) intervient au titre de la parcelle 811 sur l'incidence de la bande d'implantation et de l'angle de vue sur le Vieux Village prévus dans cette zone Uc par l'O.A.P. n° 3 et demande une nouvelle orientation de cette zone de constructions vers le muret du Nord-Est et un certain resserrement de l'angle de vue sans porter atteinte à sa vocation.

*Un nouveau plan et une nouvelle perspective peuvent être étudiés.*

- **MM. Nicolas IMBERT** (page 8 du Registre) demandent que la parcelle 1236 figurant en Uc au Sud de cette O.A.P. n° 3 en soit retirée afin de pouvoir construire sur ce terrain.

*Un nouveau plan peut également être étudié* du fait de l'état précédent de cette partie de zone dans le P.O.S. et de sa prise en compte dans le tracé de l'O.A.P. dont les objectifs ne sont pas mis en cause.

## 5. Quartier de la Blaque :

- **Mme Françoise CHAPELIN** (lettre 38) demande que, dans la continuité du Village, les parcelles 506-514-515 actuellement en friche deviennent constructibles.

Du fait du classement de ces terrains en zone A et du n° 515 en Espace Bois Classé, *aucun changement de destination n'est envisageable.*

- **Mme Martine CAMOIN** (page 20 du Registre) attire l'attention de la Mairie sur la qualité patrimoniale des restanques situées dans ce secteur boisé et son voisinage et suggère un classement en « bâti agricole d'intérêt patrimonial » en vue de les préserver.

*Cette proposition devrait être étudiée.*

## 6. Quartier Cardinal :

**MM. BEAUMADIER-BISIO-DUFOUR** sont intéressés (page 6 du Registre) par la situation de la parcelle 1364 en Ud construite en partie sur les parcelles limitrophes 1365 et 1059 sises en zone Ap ; celles-ci supportent l'assainissement collectif et ils voudraient y réaliser une piscine avec abri technique.

*Ceci est possible sous réserve de vérification par application de l'article A 2-4 du Règlement, sauf à reclasser toutes les parcelles en Ud, avec rappel des mesures de protection et mise en valeur du patrimoine.*

## 7. Quartier de l'Ara :

**Me GUIN**, Avocat, a remis le dossier n° 42 pour le compte de **Mme AVON**, propriétaire de 5,80 ha de terrains que le projet de PLU prévoit de classer en zone 2 AU (n° 424-425-1227) et de conserver en zone A (n° 800-448-447-799-450-449-451-1762-1760-1758-454-479).

Il précise que Mme AVON et la Municipalité ont étudié depuis un certain temps plusieurs projets d'implantation d'offre de logements et de services accessibles aux personnes âgées, l'un d'eux en particulier présentant un caractère d'intérêt général, répondant aux besoins démographiques de la Commune et aux objectifs du PADD (création d'emplois, développement du commerce, potentiel fiscal).

Pour lui, la vocation agricole de ce quartier ne serait plus d'actualité car Mme AVON ne l'exploite plus du fait de son caractère déficitaire (surface de 5,75 ha insuffisante pour une rentabilité acceptable), de plusieurs sinistres structurels, du manque d'eau utilisée par les résidences voisines ainsi que la proximité avec le centre du Nouveau Village et son urbanisation croissante.

Ainsi, le Rapport de Présentation et l'INAO indiquent donc à tort que ces terres sont exploitées puisque les vignes auraient été arrachées depuis 2009.

Par ailleurs, Me GUIN affirme que ce quartier, classé précédemment par le P.O.S. en zone 2 NA voire en UD, constituerait une limite claire à l'urbanisation comme le Représentant de l'Etat semble l'admettre à terme lointain et la Municipalité elle-même qui veut définir une enveloppe précise de son tissu urbain.

Pour l'Avocat de Mme AVON, la Chambre d'Agriculture énonce également une erreur de fait puisque ce secteur n'a jamais été classé en zone NC, tout en notant par ailleurs que le projet de PLU n'a pas d'impact significatif sur l'activité agricole au sein de la Commune car les déclassements de zone NC sont limités et localisés près de l'urbanisation existante tout en présentant une valeur agronomique moyenne.

En outre, la Chambre d'Agriculture tient un discours de principe sur la protection des espaces agricoles sans exposer en quoi des terrains inexploités et enserrés dans le tissu urbain mériteraient d'être maintenus en l'état alors que la Commune justifie dans le même temps le maintien des espaces agricoles inexploités d'intérêt paysager bien qu'ils présentent un potentiel agronomique plus important que ceux de Mme AVON, l'ensemble des terrains présentant un potentiel urbanisable dans le cadre du POS étant reclassés par le PLU en zones N et A..

Par ailleurs, le classement de l'ancienne zone 2 NA en zone A par le PLU serait une erreur manifeste d'appréciation, et Me GUIN pense qu'il serait logique et rationnel de prévoir le classement en zone 1 AU à urbaniser à vocation principale d'habitat, conditionnée par la réalisation d'une O.A.P. aux abords immédiats de la zone d'assainissement collectif, les raccordements étant à charge de l'aménageur.

Il propose de reporter vers l'Est le tracé de cette zone à urbaniser afin de l'aligner sur les deux zones d'habitat diffus existant au Nord et au Sud, ce qui serait plus harmonieux.

Enfin, quoique retraitée, Mme AVON souhaite exercer une activité de culture vivrière et de safran et loger au sein de la parcelle 479 située en limite Sud de sa propriété, ce que le Règlement de la zone A ne permet pas : il est donc demandé de la rattacher à la zone UD voisine de même niveau topographique d'autant plus que le terrain en question est facilement accessible par ce côté.

*Tout d'abord, je note que la délimitation de cette zone 2 AU correspond au tracé de l'O.A.P. n° 5 dont l'ouverture éventuelle à l'urbanisation ne peut être envisagée que dans le cadre de cette procédure et elle n'est pas desservie actuellement par la voirie et les réseaux de manière suffisante.*

Elle comprend également des terrains appartenant à un autre propriétaire qui ne s'est pas manifesté pendant l'enquête publique ; à ce jour, sur un total de l'ordre de 3,30 ha, la part de Mme AVON est de 1,20 ha soit près du tiers seulement.

*De plus, les terres propriété de Mme AVON attribuées à la zone A se trouvent au sein d'un vaste espace agricole recouvrant les tènements de Frigoulet, l'Ara, la Blaque, avec une continuité et une homogénéité certaines à préserver, étant précisé qu'un habitat diffus encadre bien la zone 2 AU en question sur trois de ses côtés.*

*Par ailleurs, l'état d'avancement du projet de résidence pour personnes âgées ne ressort pas nettement du dossier d'enquête publique et sa réalisation peut mettre en jeu d'autres procédures.*

*Enfin, au cours de ce rapport seront commentés les avis des Personnes Publiques Associées et d'un certain nombre d'habitants de la Commune qui sont opposés à l'urbanisation de ce secteur et à la réduction des zones agricoles et naturelles.*

*Il me semble qu'une concertation et une étude plus approfondies seront utiles pour décider de l'avenir de ce quartier, d'autres solutions étant proposées pour la mise en œuvre du PADD et du PLU de Maubec.*

## 8. Quartier le Viol :

Trois interventions concernant la bande d'implantation inscrite dans ce quartier classé en zone Ucb le long de la route RD 29 qui mène vers Oppède ont été effectuées par

- **MM. DOMINIQUE et FILIPPI** (page 7 du Registre et lettre n° 27) de large) désirent utiliser 1600 m<sup>2</sup> (et non 1000 m<sup>2</sup> comme prévu dans le Règlement) au titre des parcelles 619-620-1528, soit une surface de 3080 m<sup>2</sup> (plus de 90 m de haut sur 33 de large) sans gêner la visibilité ou le paysage pour construire une habitation et proposent un nouveau tracé de cette limite d'implantation joint en 27 B.
- **Mr Lionel MAURIN** (Registre page 20) demande une même correction dans le même but sur l'emprise de la parcelle 1975 dont la longueur est comparable.
- **MM. Gérard GOUY** (lettre n° 33) ont l'intention d'agrandir leur habitation de 80 à 100 m<sup>2</sup> et de construire une piscine sans que ceci soit regroupé avec l'existant.

*Une modification de la situation actuelle semble possible* et le plan présenté par MM. DOMINIQUE et FILIPPI pourrait servir de base à l'étude d'un élargissement de la bande d'implantation en question.

*Néanmoins*, celui-ci ne me semble pas pouvoir être réalisé de façon linéaire car, de toute manière, un retrait significatif doit être matérialisé par rapport à la chaussée de la route départementale et les règles de C.O.S. et d'assainissement précisées dans le Règlement doivent rester applicables.

## 9. Quartier Saint Baudille :

**Mr Jean SARNETTE** (Registre page 5) confirme que sa parcelle n° 481 figure en zone A verte comme « élément paysager à préserver » ce qui rend difficile son traitement dans la continuité des parcelles attenantes n° 482 et 483 alors que, comme celles-ci, elle est plantée avec le même cépage AOC Luberon, fait partie du même ilot d'exploitation sur fil de fer et doit être cultivée avec les mêmes méthodes.

*Cette question peut être posée à nouveau à l'Organisme compétent.*

## 10. Quartier Baraillet :

**MM. NADAL et CAMUS** (Registre page 7) demande de rendre constructibles près de 23 de terrains leur appartenant situés en zones Nf3 ou Ni2f3.

*Ce projet est irréalisable actuellement*, car ce secteur n'est ni aménagé, ni pourvu d'assainissement.

## 11. Quartier le Logis :

**Mr Jean de CROUSNILHON** (lettre n° 22) demande que les parcelles 325 (en zone A) et 326 (en zone Nf3), inexploitées, proches d'un poste EDF et des réseaux, soient classées en zone constructible.

*Ce n'est pas possible en zone Agricole ; en zone Nf3, le Règlement permet certaines extensions.*



## 12. Quartier l'Estang – les Royères :

**Mr Bernard CHAPELIN, Mme Nicole BOUCHET, Mme Pierrette BERNARD et MM. Frédéric-Etienne-Renaud-Laurence BERNARD** (lettre n° 6) souhaitent que des terrains situés en zone Agricole non utilisés car inaptes à la culture, entourés de constructions, proches de la nouvelle station d'épuration et accessibles aisément deviennent constructibles.

Ces parcelles représentent une surface de près de 10 ha et sont classés en Ah du fait de la nature des sols qui nécessite des opérations de drainage et des hauteurs minima de planchers.

*Dans le contexte actuel du projet de PLU, une réduction de la zone agricole n'est pas envisageable.*

## 13. Quartier le Clos de Saint Peyre :

- **Mme ALARCON** (page 7 du Registre) manifeste son opposition au nouveau PLU prévu pour ce quartier et décrit (lettre n° 3 et pièces jointes) la situation de son voisinage où un projet d'ensemble a permis la construction de 10 maisons, a créé une pollution visuelle et a diminué la valeur de sa maison de manière sensible (une procédure de justice est en cours).

Elle indique que le projet de PLU prévoit la réalisation d'un nouveau programme au Nord de sa propriété qui causera les mêmes nuisances, alors que les propriétaires de ces terrains n'ont jamais été consultés, que les acquéreurs potentiels de 2500 m<sup>2</sup> à cet endroit ont vu le permis de construire demandé refusé, ce qui prouve que le projet actuel est décidé depuis longtemps par la Mairie au détriment des propriétaires.

Mme ALARCON souhaite donc que le projet de PLU soit modifié pour permettre à tous de construire et non à un promoteur de réaliser des opérations qui ne s'intègrent en rien dans ce qui devrait être fait, au détriment de la qualité de la vie.

Elle souligne également que le Dossier Eaux Pluviales prévoit un bassin de 450 m<sup>3</sup> à ciel ouvert pour la rétention des eaux pluviales de ce secteur. Or, il a été comblé partiellement et réduit à 170 m<sup>3</sup> ; recouvert de terre, il est devenu un jardin privatif, ce qui porte atteinte aux riverains et à la propreté à l'occasion de ses débordements lors des pluies torrentielles assez courantes dans cette région.

*Une rencontre avec la Municipalité permettrait-elle de faire le point sur l'action contentieuse en cours et sur la question du bassin de rétention après avis des Services concernés ?*

*Par ailleurs, la mise en œuvre de l'OAP n° 4 incriminée ne peut être effective qu'après accord des propriétaires fonciers intéressés et des aménageurs éventuels.*

- **Mme Michèle CORVAISIER** (page 7 du Registre) a précisé sa totale opposition au projet de PLU et est intervenue (lettre n° 4) au sujet de la parcelle n° 1684 qu'elle cherche à vendre depuis 2008, opération qui a recueilli un avis défavorable de la Municipalité.

Le projet de PLU classe ce terrain en zone 1 AUc support de l'OAP n° 4 pouvant entraîner l'aménagement d'un lotissement, ce qui dépréciera la valeur de sa propre habitation construite sur la parcelle n° 1683 contigüe.

*Cette situation semble en effet interrompre l'implantation linéaire des maisons voisines existantes et un classement en Uc pourrait être étudié tout en prévoyant la définition d'un Espace Réservé destiné à préserver la concrétisation de l'OAP envisagée.*

- **Mr Adrien DAVID** a indiqué par lettre n° 8 que lui-même et ses enfants sont propriétaires dans ce secteur d'un certain nombre de terrains reliés aux réseaux, sur lesquels ils ne peuvent pas construire leurs maisons, car ils sont concernés par le programme de l'OAP n° 4.

Il pense que sa maison familiale ne figure plus sur les plans du PLU et doit disparaître au profit du lotissement même si lui, ses enfants et petits enfants y sont très attachés : personne ne veut la vendre.

Ils sont tous opposés à cette partie du PLU., comme d'ailleurs l'ensemble du voisinage : réaliser une urbanisation intensive à Maubec, c'est vouloir transformer la Commune en village-dortoir.

Mr DAVID est également intervenu pour le compte de Mme CORVAISIER (voir § ci-dessus).

*Comme je l'ai précisé ci-dessus, la procédure d'OAP est subordonnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et au respect des dispositions de l'OAP définie sur cette zone : elle ne peut donc être effectuée qu'après accord entre toutes les parties intéressées.*

#### **14. Quartier de Bagnol :**

- **Mr Dieter LOSSE** (lettre n° 7) intervient en tant que propriétaire de 8 terrains en zones Uc et 2 AUh dans le cadre du souhait de la Commune de permettre l'implantation d'une structure hôtelière au Nord-Ouest du Nouveau Village du fait de l'absence d'une telle structure entre Cavaillon et Coustellet, ce qui est un enjeu identifié dans le projet de SCOT de Cavaillon-Coustellet-l'Isle sur la Sorgue.

Pour lui, du fait des conditions agressives et expansives de la croissance de Maubec, ce village manque de coeur et de cohésion sociale que le projet de zone hôtelière va accentuer, en même temps que ceci contraste avec l'attrait du petit Luberon pour ses habitants et les touristes.

En plus, cette construction ne présente aucun intérêt touristique, il y a de nombreux hôtels dans les villes voisines, sa nécessité n'est pas démontrée par le Conseil Municipal, il faut protéger les espaces naturels et agricoles de la densification prévue (d'ailleurs les avis des Personnes Publiques associées vont dans ce sens), la R.D. 3 n'est pas adaptée pour une augmentation de trafic, le système de drainage présent sur le site et son aspect patrimonial doivent être préservés (dossier de PLU muet).

En conclusion, ce projet tendant à satisfaire des privilèges particuliers au détriment du bon sens et de l'intérêt général, Mr LOSSE est totalement opposé à la création de cette zone hôtelière et au chemin piétonnier annoncé.

- **Mme Edith LAGIER** (lettre n° 9), concernée au titre de ses propriétés (parcelles 746 en zone 2 AUh et 823-824 en zone Ah) fait part de ses remarques sur ce même projet hôtelier, en rappelant les arguments invoqués par la Municipalité (pas de structure semblable entre Cavaillon et Coustellet, enjeu du SCOT en cours d'élaboration, urbanisation de cette zone et création de desserte viaire) :

- la création d'une telle zone est disproportionnée par rapport aux nécessités et ne se fait pas dans un cadre raisonné : quelle opportunité ? un établissement type « Etap Hôtel » se conçoit près des grands axes routiers, avec des séjours brefs, sans intérêt économique pour le Village trop éloigné et sans commerces à proximité ni intérêt touristique (de nombreux hôtels existent dans les autres villes voisines et ont des capacités suffisantes),
- la destination de la zone ne semble pas compatible avec le respect de l'environnement car elle porte préjudice au fragile système d'irrigation créé depuis plusieurs siècles afin de permettre le drainage des parcelles situées en aval qui sont exploitées en tant que pâturages,
- elle constitue une atteinte au patrimoine hydraulique communal en préférant un intérêt financier potentiel au mépris de la préservation des moyens mis en œuvre autrefois pour pouvoir capter et disposer de ressources en eau suffisantes,
- ce projet ne prend pas en compte les risques d'inondation de ce secteur actuellement pourvu de fossés d'écoulement car la Commune n'a rien prévu pour gérer les risques de ruissellement : pourquoi cette zone n'est-elle pas classée « inondable » ?
- il est contradictoire avec la destination agricole et faiblement urbanisée de la zone en entraînant une consommation excessive d'espace foncier agricole (malgré la volonté des élus de la maîtriser) et une avancée de la zone de densification, ce que relèvent les avis de Personnes Publiques Associées (C.D.C.E.A., Préfecture, Chambre d'Agriculture).

En conclusion, Mme LAGIER demande quelles sont les motivations de la Municipalité ?

La création d'un emplacement réservé 11 pour la création d'un chemin piétonnier est-elle nécessaire ? Quelle est la destination du chemin qui ne présente aucun caractère d'utilité publique ou générale ? L'entretien du fossé d'écoulement ne justifie pas la création d'un chemin. Une fois la zone créée et ouverte à l'urbanisation, malgré le refus des propriétaires, le projet de résidence déjà préparé par un promoteur pourrait présenter un caractère d'urgence et justifier des pressions pour vendre les terrains en question.

A l'analyse, ce projet ne répond pas aux critères définis par la Loi mais plutôt à la satisfaction de privilèges particuliers, au détriment du bon sens et de l'intérêt général, et, en conséquence, Mme LAGIER est totalement opposée à ce projet (zone hôtelière et chemin piétonnier) qui pourrait s'apparenter à une confiscation de son bien car elle ne pourrait plus en disposer comme elle l'entend.

*En commentant ces deux interventions, il me semble que le projet de la Municipalité répond aux obligations légales d'assurer notamment un développement équilibré entre le renouvellement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux, en prévoyant de satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et touristiques, d'équipement public et commercial tout en préservant l'environnement urbain, naturel et agricole de toute pollution et des nuisances de toute nature.*

Bien entendu, il ne faudra pas omettre de traiter le contexte patrimonial du drainage de ce territoire et son aspect inondable, le classement en zone « i » déterminant l'application stricte des dispositions du Règlement en matière d'aléas de ce risque.

Il appartiendra également à la Commune de tenir compte des dispositions du SCOT de l'ensemble Cavaillon-Coustellet-L'Isle sur la Sorgue après son adoption.

Il convient aussi de prévoir les conséquences de la réalisation de l'axe routier important de liaison dans cette partie de Vaucluse par suite de la construction de la déviation de la RD 900 : maintenir et intéresser une population de passage au paysage et à l'environnement de cette région Maubecquoise seront probablement utiles pour accompagner son dynamisme et l'intérêt de ses habitants, bien que des précautions doivent être prises pour la mise en œuvre de ce projet.

*Néanmoins, les nombreux avis défavorables des Personnes Publiques Associées et ceux des intervenants à la présente enquête publique mettent en avant la conservation des espaces agricoles et naturels, la limitation de l'extension de l'urbanisation et de la densification en dehors du centre-Ville.*

*Aussi, il me semble que le devenir de cette zone doit faire l'objet d'une concertation plus approfondie entre les intéressés et qu'une vision raisonnable de l'évolution de la Commune pourrait correspondre au statut choisi de zone 2 AU qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après mise en œuvre d'une procédure particulière de modification ou de révision du PLU.*

- **Mme Lucienne BUFFE GABRIEL** (Registre page 4 et lettre n° 2) demande que les parcelles 236 et 1120 en zone A proches du chemin des Royères (qui est en zone Ud) deviennent constructibles car elles sont inexploitable, du fait du voisinage et des conditions d'exploitation.

*Afin d'éviter la dispersion de l'urbanisation et de maintenir l'équilibre des différents zonages sur le territoire de la Commune, un avis favorable ne peut être retenu.*

- **Mr P.F. BALAYN** (lettre n° 18) est viticulteur exploitant des parcelles 2063 et 2067 (zone A) et 796 partagée entre zone A et zone Ub.

Il souhaiterait vendre partiellement une bande des premières et en totalité celle n° 796 limitrophe des quartiers Ub et Ubh comme ceci était admis par le P.O.S. précédent afin d'avoir les moyens d'équilibrer financièrement son exploitation et de la moderniser.

Sinon, il devra arracher le terrain partagé, le replanter dans l'autre sens et perdre ainsi trois ans de récolte, sachant en outre que le voisinage se plaint des nuisances sonores et des risques sanitaires dus aux traitements des vignes.

*Est-il possible d'étudier le classement de l'ensemble de la parcelle 796 en zone Ub ou Ubh avant de donner une réponse précise à la question posée, le maintien de l'activité viticole étant l'un des objectifs principaux des Personnes Publiques et du projet de PLU. ?*

## 15. Quartier BOUTEILLER :

- **MM. KRIEGER** (registre page 5) souhaitent faire construire ou réaliser une extension de leur habitation pour leurs enfants sur la parcelle 1407 sise sur deux zones : 2 AUaf3 et 2 AUai2f3.

Bien qu'il s'agisse de zones 2 AU urbanisables à plus long terme ce qui sera subordonnée à une modification ou une révision du POS, *il semble que l'extension des constructions existantes devrait être possible dans le cadre des dispositions du Règlement qui sont spécifiques aux risques Inondation et Feux de forêt.*

- **Mr Lionel ROBERT** (lettre n°1) voudrait aménager la parcelle 1768 située en zone Ap proche du petit Luberon comportant l'emplacement réservé n° 19 pour édifier des constructions et améliorer ainsi l'urbanisation de ce quartier, déjà bien pourvu de logements.

Le Règlement n'autorise que les constructions ou extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages ; s'il s'agit de constructions existantes non liées à une exploitation agricole, seuls les aménagements et les travaux de rénovation ou mise aux normes sont possibles sans changement de destination et dans le seul volume existant.

*Je ne pense pas que satisfaction puisse être donnée à Mr ROBERT.*

### **J'ai également eu un entretien au cours des permanences, sans confirmation écrite, avec :**

- **MM. TOULOUSE** demandant le 23 mai des précisions sur la constructibilité de la parcelle 1474 située quartier le Jardin en zones Ucah1 et Ucah1i2.

*Des mesures particulières sont imposées par le Règlement du fait de l'absence d'assainissement collectif, de la proximité de la nappe phréatique avec le sol, avec l'aléa de ruissellement des eaux en Ucah1, consistant essentiellement à prévoir des hauteurs minimales de plancher à respecter.*

- **MM. PALAU** exposant le 1<sup>er</sup> juin la situation de la parcelle 1349 quartier Pré Clos, classée partie en zone Ud, partie en zone A pour connaître la surface nécessaire pour la réalisation d'un logement.

*En fonction du Règlement et du Zonage d'Assainissement Communal, celle-ci est de 1000 m<sup>2</sup>, avec, notamment, des conditions spécifiques pour la voirie et la sécurité des usagers des voies publiques, l'emprise au sol et le COS.*

- **M. ROBITAILLE**, artisan élagueur à Coustellet, implanté sur la parcelle 1032 en zone AUx et 1 AUx, a, le même jour, posé la même question, sachant que ces zones ne sont pas aménagées, ne sont pas pourvues d'assainissement, que la zone 1 AUx fait l'objet de l'OAP n° 8 et que l'aménagement de ces secteurs proches de la future déviation de la Rd 900 provoque certaines réticences.

*A ce jour, seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est envisageable sous conditions en fonction de la réalisation de la voirie, des réseaux et des équipements de la zone.*

*En conclusion de ce Chapitre, je pense qu'il faut prendre en compte les appréhensions des habitants de ce hameau qui souhaitent la préservation de son caractère et de son patrimoine et qui refusent la réalisation d'un ensemble de logements portant atteinte à leur harmonie actuelle.*

*Toutes les positions particulières et les questions exprimées pendant la durée de l'enquête publique que j'ai tenu à rapporter sont utiles et importantes car elles démontrent l'intérêt de tous les intervenants dans la situation actuelle de la Commune et de son caractère propre, voire dans son évolution.*

*Il est de la responsabilité de la Municipalité de décider quelle réponse elle jugera la plus appropriée à ces observations et aux propositions présentées.*

## **CHAPITRE 5 : OBSERVATIONS GENERALES RECUES et COMMENTAIRES :**

Il s'agit des observations que j'ai reçues qui concernent l'ensemble du dossier de P.L.U. et/ou présentent une vision générale du projet d'urbanisation de la Commune ; aussi, en raison du fait que bon nombre d'entre elles se recoupent, bien que leur présentation soit individualisée, je ferai mes commentaires en fin de chapitre.

*En premier lieu, je traite ce que je crois être l'essentiel des remarques portées sur le registre en fonction de leur chronologie, et en deuxième lieu celles contenues dans les dossiers remis en fonction de leur numérotation progressive.*

### **1. Observations portées sur le Registre :**

- *Par MM. VILLENEUVE-DAUMAS le 7 juin (page 7 du Registre) qui posent la question du bien-fondé de l'extension du Vieux Village et la création d'une nouvelle route en suggérant qu'une concertation avec les habitants semble nécessaire.*
- *Dossier daté du 11 juin inséré en pages 9 à 11 du Registre par MM. DAUM et SOULAT pour le compte de l'Association LUBERON NATURE qui limite les remarques aux sujets qui semblent contestables, voire dangereux, dont la plupart ont déjà été relevés par les Personnes Publiques Associées :*

### *La situation actuelle de la Commune :*

Elle est la conséquence d'une croissance incohérente, consommatrice d'espace, qui n'a pas été suivie d'infrastructures suffisantes, notamment en matière d'assainissement, sans vue d'ensemble, traduisant l'occupation lâche de l'essentiel du territoire habitable, ne répertoriant que peu d'éléments du paysage à conserver, dans le souci de valoriser le plus possible de surface agricole en terrains constructibles.

### *Le PADD et l'objectif de population :*

Après l'augmentation constatée entre 1968 et 2008, cet objectif (+1,4 %) est excessif, comparé au SCOT (+0,5%) et jugé trop important par l'avis de l'Etat pour qui une compensation devra se faire avec les autres Communes de la Communauté et du SCOT.

### *L'urbanisation complexe du PLU et la consommation de terres agricoles :*

Le découpage en zones, secteurs, sous-secteurs est complexe et peu justifié, mais le résultat est que 10 ha de plus de zones urbaines entre le POS et le PLU amènent leur surface totale à 187 ha soit 20,5 % de la superficie de la Commune (ce qui en fait une banlieue-dortoir), la superficie totale des zones Agricoles et Naturelles restant équivalente, ce que LUBERON NATURE juge faux et trompeur.

Bien que la réduction de 3 ha de zones A et 7 ha de zones N à Maubec soit faible, la régression des terres agricoles dans leur ensemble est combattue par les Lois Grenelle I et II et la préservation de ces surfaces est nécessaire afin d'assurer l'alimentation des êtres humains en tenant compte de l'incertitude due à la localisation et l'extension des terres cultivables ainsi qu'au changement climatique.

Du reste, la C.D.C.E.A., le P.N.R.L., la Chambre d'Agriculture, l'I.N.A.O., le Conseil Général et l'Etat ont une position très critique et exigent des modifications, la densification de l'urbanisation devant permettre de rendre d'assez grandes surfaces à l'agriculture.

### *Le cas de Coustellet :*

L'avenir de ce hameau étant traité de façon individualiste par les quatre Communes qui se le partagent, LUBERON NATURE demande qu'avant tout nouveau projet concernant ce hameau une réflexion soit conduite par la Communauté de Communes au sujet de son avenir en utilisant l'espace déjà disponible, mettant en place les aménagements nécessaires, respectant la nature et la qualité de la vie.

### *L'extension du Vieux Village :*

Comme le massif du Luberon, le Vieux Village est le seul élément de grande qualité de la Commune : il faut restaurer et mettre en valeur l'existant sans étendre la surface construite même si les bâtiments nouveaux sont de qualité.

### *Le Calavon :*

Sa protection est un enjeu écologique du PLU ; son lit et sa ripisylve étant inclus dans une ZNIEFF et dans une zone NATURA 2000, les activités environnantes importantes et polluantes sont incompatibles à terme avec la qualité environnementale, et le projet de PLU ne prend pas position sur ce sujet.

*L'assainissement :*

Le nouveau schéma directeur va être mis au point, mais l'annexe sanitaire n'est pas rassurante. Beaucoup de zones anciennes ou nouvelles ne disposent pas d'assainissement collectif. La capacité de la nouvelle station d'épuration sera-t-elle suffisante ?

- *Dossier daté du 13 juin inséré en pages 12 à 15 du Registre par Mme Aude COLLIN, Présidente de l'Association Collectif COUSTELLET-LUBERON A.C.C.L..*

Mme COLLIN revient sur la réunion publique du 10 janvier 2012 pour en dire que ce n'était qu'un monologue de présentation et non une concertation malgré les réponses et la position données par son Association depuis 2009, début des consultations effectuées par la Mairie.

Le PLU est un document très complet mais en contradiction flagrante avec l'engagement de l'équipe municipale de 2008 programmant une urbanisation raisonnable et 2200 habitants en 2030 et les projets immobiliers qu'il énumère renforcent le profil de cité-dortoir contraire aux souhaits des habitants qui veulent lui conserver l'aspect provençal qui lui va si bien.

*Remarques sur l'OAP 1 - Zone 1 AUa de la Croix Blanche :*

Ce projet a fait l'objet de procès, puis d'un protocole d'accord entre le promoteur et les riverains finalisant le découpage du projet en trois tranches.

*Sur l'OAP 2 - Zones 1 AUb et 2 AU du Clos de l'Appie :*

La première aurait pour but l'urbanisation encadrée par une OAP à vocation d'habitation, l'amélioration des voies d'accès au Sud, la planification de la desserte de ce secteur, la réalisation d'un espace collectif/vert près de l'ancien puits existant, la création de liaisons douces transversales ; la deuxième serait réalisable à long terme après réalisation des réseaux et voiries manquants et modification du PLU.

L'ACCL dit non à ce projet, ce secteur devant rester zone résidentielle pour préserver l'existant pavillonnaire et la continuité cohérente avec le quartier voisin du Laquais.

*Sur l'OAP 3 - Zone Uc le Laquais :*

Ce secteur étant à vocation principalement résidentielle, la Mairie veut préserver la perspective sur le Vieux Village, avec bande d'implantation et clôtures végétales obligatoires, planifier la desserte viaire du secteur, protéger et mettre en valeur le puits existant, élément paysager et patrimonial identifié.

L'ACCL dit non à ce projet et à la bande d'implantation, ce quartier doit rester résidentiel en harmonie avec le quartier voisin du Clos de l'Appie.

*Sur l'OAP 4 - Zone 1 AUc Secteur Saint Peyre :*

Le projet étant d'urbaniser ce secteur à vocation principale d'habitation et de planifier la desserte viaire, l'ACCL demande que ce projet soit exclu du PLU, le premier lotissement créé dans ce quartier accumulant les irrégularités de conformité des permis de construire et représentant une catastrophe architecturale, douloureuse à supporter pour les riverains : ce secteur est pavillonnaire et doit le rester.



*Sur l'OAP 5 - Zone 2 AU Secteur de l'Ara :*

Elle est urbanisable à long terme, faute de voirie et de réseaux suffisants, après modification du PLU avec encadrement des dessertes de la zone et création de voies transversales.

La Chambre d'Agriculture et la D.D.T. de Vaucluse demande que la zone reste Agricole, l'ACCL également pour conserver ce poumon vert représentant un potentiel de ressources agricoles indispensables dans un avenir assez proche et un débouché pour les élèves des Collèges agricoles prêts à la relève.

*Sur l'OAP 6 - Zone 2 AUh Secteur Bagnol :*

Il s'agit de l'implantation d'une structure hôtelière (compte tenu de l'absence actuelle d'une telle activité à Maubec) et d'un enjeu identifié par le projet de SCOT Cavaillon-Coustellet-L'Isle sur la Sorgue, réalisable à terme après aménagement des réseaux et modification du PLU

Les Personnes Publiques Associées ne sont pas favorables à ce projet insuffisamment justifié et surdimensionné en prélevant trop de surface agricole fertile et bien irriguée (ancienne filature de vers à soie).

Y-a-t-il eu une étude de faisabilité ? Quelle sera la rentabilité de cette opération ?

*Sur l'OAP 7 - Zone 2 AUv le Vieux Village :*

Il s'agit d'une extension possible et mesurée de ce quartier sous la forme d'une greffe urbaine et d'une OAP en raison des forts enjeux patrimoniaux et paysagers de ce site.

Pour l'ACCL, cette opération conduit à l'urbanisation du Vieux Village à laquelle les « anciens » s'opposent de manière unanime et ferme, et pense que ce patrimoine aurait dû être inscrit ou classé depuis longtemps à l'inventaire des Monuments Historiques.

*Sur l'OAP 8 – Zones Ux2, 1 AUx, 2 AUx Coustellet :*

Le possible développement de ce hameau est fonction de la réalisation de la future déviation de la RD 900, de l'aménagement de l'entrée de ville, de la réalisation de constructions homogènes en termes de forme et de typologie, avec traitement paysager de qualité et à terme l'urbanisation de ces espaces.

L'ACCL demande l'établissement par les quatre Communes limitrophes d'un PLU unique à Coustellet avec des projets de développement cohérents : y-a-t-il eu une étude sur le développement économique ?

De plus, l'ACCL fait observer que l'homogénéité des formes urbaines et de la typologie architecturale souhaitée par la Mairie ne se retrouve pas dans la zone du Tourail.

*En conclusion*, l'Association est opposée au PLU présenté qui ne prend pas en compte les avis des Maubecquois et des Associations consultées et souhaitent que cohérence, harmonie et esthétique s'appliquent à ce nouveau PLU.

- *Le 18 juin, Mr VULTAGGIO (pages 16 et 17 du Registre) fait part des raisons qui avaient guidé son choix de résider à Maubec et devient inquiet de voir l'ampleur démesurée des constructions, sans souci d'esthétique ni de respect de l'existant et sans vision globale de l'avenir du village.*

S'il accepte le développement et la croissance de tout village, Maubec ne doit pas devenir une ville pour satisfaire les délires de quelques dirigeants et des promoteurs.

Certains de ses amis et voisins ont déjà quitté la Commune, d'autres sont prêts à le faire : est-ce normal ?

Il faut cesser tout cela et ne pas toucher au Vieux Village, c'est le patrimoine à préserver, à protéger, ce que font les villages voisins qui excluent toute nouvelle construction et l'accès des véhicules. Lorsque l'irréparable sera fait, il sera trop tard.

En conclusion, Mr VULTAGGIO et sa famille s'opposent au PLU.

- *Le 19 juin, Mr Alain POIROT (pages 18 et 19 du Registre) fait part de sa grande frustration envers ce PLU pour lequel la population du village de Maubec n'a jamais été consultée : la réunion publique du 11 janvier 2012 n'ayant annoncé que les décisions déjà prises et de ce fait non contestables.*

Il exprime les réflexions suivantes :

l'octroi des projets d'ensemble à un seul promoteur n'est pas acceptable ;  
en termes d'urbanisme, le village est géré comme une entreprise privée avec un PDG et une équipe ;  
la démocratie, c'est la communication, la concertation, la participation des citoyens ;  
pour Coustellet, il est favorable à un PLU unique en concertation entre les quatre communes concernées.

En conclusion, Mr POIROT est formellement opposé au projet de PLU qui ne respecte pas les riverains.

- *Le 23 juin, MM. MARGUERON et MACAIGNE (page 20 du Registre et lettre n° 56 de l'Association DMAC) pensent que le PLU est un catalogue de bonnes intentions mais la réalité conduira à une urbanisation forcenée, à une densification et une détérioration du village, à une destruction accélérée des terres agricoles et de l'espace rural.*

La lettre de D.M.A.C. souligne :

*Une compatibilité discutable avec le projet de SCOT Cavaillon-Coustellet-L'Isle sur Sorgue qui prévoit un objectif de croissance de 0,9 %/an alors que Maubec table sur 1,4 % : est-ce conforme ?*

*La faible densité et la poursuite de l'étalement car la densité d'habitations dans le nouveau zonage reste basse (11,5 logements/ha) alors que l'objectif du SCOT est de 20/ha dans les secteurs d'extension urbaine : le PLU ne définit pas de limites claires à l'urbanisation, il poursuit l'étalement de la période du POS, en contradiction avec les objectifs de gestion économe de l'espace mis en place par Grenelle II.*

*Le bouclage viaire du Vieux Village : faire entrer en boucle les véhicules dans le Vieux Village et déclasser des Espaces Bois Classés, c'est le défigurer.*

*L'implantation d'une structure hôtelière en plein champ est contradictoire avec l'objectif du PLU de renforcer le pôle commercial du Nouveau Village et le Règlement des contraintes architecturales des constructions est bien vague (voir mises en garde de l'Etat et de la CDCEA sur ce projet).*

## 2. Lettres d'observations reçues à caractère général :

- De **Mr François RIBOTTON** (lettre n° 10 du 15 juin) qui pense que la réunion publique du 10 janvier 2012 n'a été qu'une réunion d'information alors que le PLU qui est un grand projet communal devrait avoir fait l'objet d'une très large consultation de la population.

Pour lui, ce projet consiste essentiellement à densifier le tissu déjà urbanisé et à combler les zones creuses par des opérations d'ensemble : pourquoi pas ? Mais sous l'avis et le contrôle de la population et de la Municipalité et non seulement ceux des promoteurs immobiliers.

Chaque dossier devrait être accompagné d'un modèle en 3 D, présenté à la population et à un comité de quartier qui formulerait les avis des habitants et dont les délégués élus seraient habilités à suivre les dossiers au sein de la Commission d'Urbanisme de la Commune, processus qui pourrait être amélioré et amorcé dès maintenant pour les principaux projets (Vieux Village, l'Appie, Saint Peyre, etc....).

Enfin, Mr RIBOTTON est favorable à la réalisation d'un PLU unique pour le hameau de Coustellet établi par les quatre Communes concernées et la Communauté de Communes.

- De **Mr André SEVRIN** (lettre n° 43 du 21 juin) pour qui Maubec est la seconde résidence et pense que le projet de PLU s'il est adopté tel quel va détruire en partie le charme actuel de ce village.

Il adhère pleinement aux trois orientations-cadre du PADD mais constate que le PLU présenté va manquer le but annoncé et détruire les qualités du village :

### *OAP 1 – Secteur Croix Blanche :*

Celui-ci aurait pu constituer un parc communal propre aux loisirs ou aux relations intergénérationnelles, le PLU ne proposant pas d'espaces publics, sinon restreints ou exigus.

### *OAP 2 – Secteur Clos de l'Appie et terrains adjacents sur la partie 1 AUb :*

Ce pourrait être un « Jardin de Maubec » ou une zone éducative présentant le patrimoine, la faune et la flore du Luberon.

Mr SEVRIN s'oppose à ce que soit réalisée une OAP sur la totalité de la zone 1 AUb mais admettrait plutôt des villas résidentielles sans étage sur des parcelles confortables, à l'exclusion de bâtiments de 2 ou 3 niveaux qui dénatureraient de manière irrémédiable le caractère de ce quartier des Rigons.

### *OAP 3 – Secteur Le Laquais :*

Le projet répond aux objectifs annoncés, particulièrement en respectant la perspective remarquable vers le Vieux Village, à condition que les nouvelles habitations respectent le caractère provençal et soient limitées à deux niveaux.

*OAP 4 – Secteur Saint Peyre :*

La 1<sup>ère</sup> phase est une réussite visuelle, la 2<sup>ème</sup> en cours accumule les erreurs, la 3<sup>ème</sup> devrait imposer la limitation des constructions à 2 niveaux et le style provençal tout en préservant la vue sur les Monts de Vaucluse et le village de Gordes.

*OAP 5 – Secteur de l'Ara :*

Il serait préférable de laisser ce secteur en zone agricole et déplacer la zone d'habitations vers le Nord et le Clos du Logis : moins de trafic routier, moins de terres en friche, maintien des terres agricoles en activité, dégagement de la vue sur le petit Luberon.

*OAP 6 – Secteur Bagnol :*

Cet espace bénéficie d'un cadre paysager de qualité avec vue sur le massif du petit Luberon.

Mais pourquoi l'aménagement d'espaces paysagers autour de la structure touristique (et hôtelière) n'est-il pas appliqué dans d'autres zones comme la Croix Blanche, l'Appie, le Vieux Village ?

*OAP 7 – le Vieux Village :*

Mr SEVRIN s'oppose au projet de créer un faux vrai vieux village avec typologie architecturale et urbaine en cohérence avec le noyau originel de Maubec si ce n'est pour attirer des touristes : Maubec ne souhaite pas et ne peut pas rivaliser avec les villages les plus remarquables de ses environs, ce serait illusoire et sans intérêt.

*OPA 8 – Coustellet :*

Le projet de constructions-vitrines de la part et d'autre de la RD 2 est-il un appel à la construction d'établissements du type « garage-concessionnaire » ?

Un PLU unique devrait être établi, commun aux quatre Communes concernées afin d'éviter l'incohérence des programmes individuels concurrents.

En conclusions,

- . deux des trois objectifs du PADD ne sont pas respectés (préservation du cadre de vie et des paysages, confortement et structuration des villages),
- . l'obligation de réaliser les OAP 1-2-4-7 est au bénéfice des entreprises et promoteurs et au détriment du cadre de vie des riverains ainsi que de la liberté des nouveaux arrivants et des propriétaires actuels,
- . les OAP 6-7 vont attirer des investisseurs extérieurs au détriment des anciens Maubecquois,
- . le PLU ne respecte pas le traitement architectural et paysager de qualité en cohérence avec l'environnement remarquable du village tel que proposé dans l'OAP 6,

Et Mr SEVRIN dit non au projet qui ne doit pas être accepté et demande que la Municipalité tienne compte des remarques des citoyens de la Commune.

- *Lettres n° 49 et n° 51 du 22 juin de **Mme Martine CAMOIN et de Mr André CAMOIN** :*  
(Je traite ces deux lettres ensemble car leur texte est entièrement semblable)

La réunion du 11 janvier 2012 a été une réunion d'information sur des projets immobiliers satisfaisant plus les promoteurs que les villageois et ceux-ci sont défavorables à la tournure que prend le développement du village.

Mme et Mr CAMOIN sont inquiets et préoccupés par la place laissée à l'agriculture :

- . quelques zones à haute valeur viticole ont été préservées,
- . le maintien du potentiel agricole annoncé se fait sur des zones de forte qualité paysagère indiscutable,
- . ce sera un semblant de vie pour une vitrine touristique profitable à toute la Commune,
- . le maintien de l'agriculture en zone sèche est louable mais l'avenir des cultures est restreint.

Mais qu'en est-il de la zone alluvionnaire des terres riches du Calavon, de son réseau hydraulique ? une mutation profonde des cultures légumières remplace la vigne de cuve, la zone verte irrigable de la Commune est sacrifiée (emplacement de la déviation de la RD 900, enclave agricole entre cette déviation et une zone urbanisée), le massacre de la vallée du Calavon est inquiétant pour l'avenir de la production agricole, l'ouverture à l'urbanisation du Clos de l'Ara et le projet d'implantation hôtelière à Bagnol vont engloutir des terres fertiles qu'il faut préserver des spéculations foncières.

Le Vieux Village est encore un peu épargné, mais il va être défiguré par le projet de création d'une route et d'une verrue urbaine d'un lotissement de 12 villas ; quant à la montagnette, elle ne doit pas être dévorée par les engins de chantier.

Les projets immobiliers vont faire le jeu des promoteurs et non satisfaire les besoins réels des habitants et le maintien d'une agriculture vivrière.

En conclusion, Mme et Mr CAMOIN disent non au projet de PLU qui ne doit pas être accepté tel quel.

- *Lettre du 22 juin n° 57 de **Mr Philippe BARDIAU** :*

Il trouve le projet de PLU trop contraignant pour les uns (propriétaires fonciers), trop laxiste pour les autres (porteurs de projets) et il regrette

- . une possible défiguration du Vieux Village où la création d'une route ne devrait pas entraîner l'autorisation de nouvelles constructions,
- . le concept de densification de quartiers de type pavillonnaire prolongeant le nouveau village qui élargit trop les normes de cœur de village vers des espaces de parcelles individuelles ou de lotissements potentiels,
- . que la zone Ubh près des Eyssavaux/Bagnolet/route de Coustellet constitue un espace résidentiel et non un bâti continu et il est disproportionné d'appliquer les mêmes critères (rehaussement du COS et/ou de faitage ou acrotère),
- . que le PLU semble ouvrir la possibilité de constructions collectives de type R + 2 sur des parcelles où une surface minimale n'est pas exigée, de quoi déstructurer et défigurer les quartiers en question,
- . un certain flou sur les termes de souleion et d'acrotère quant au concept de toit-terrasse.

- *Enfin, j'ai reçu pendant l'enquête publique trente-quatre lettres reprenant exactement le même texte d'observations générales plus une avec un paragraphe en moins.*

*Quatre autres lettres comparables ont été reçues ou déposées en Mairie le Samedi 23 juin et le Lundi 25 juin : du fait de leur similitude, j'ai pensé normal de les joindre aux précédentes.*

Les premières émanent de MM.

**A. DUPRE (n° 5), L. ALLAMAN-BERSET (n° 11), C. WADEL (n° 12 a), R. WADEL (n° 12 b), A. POIROT (n° 13), R. PONANE (n° 14), G. GROS (n° 15), R. DOUETTE (n° 17 avec § en moins), P. GENTY (n° 19), R.G. GILLY (n° 20), L. PEYTIER (n° 21), M. POULIN (n° 23), J. POULIN (n° 24), E. BERNE (n° 25), ARGOUD (n° 26), E. COFFEY (n° 28), M.A. PELLEN-H. GAYET (n° 29), J. CHARRETTE (n° 30), M. GAYDOU (n° 31), MARSAUD (n° 32), H.D. & K. FLECK (n° 34), J.R. & M. VILLENEUVE-DAUMAS (n° 35), E. & B. BONPUIS (n° 39), MM. D. DAVID (n° 40), A. ROTH-THIEBAUT (n° 41), M. BERTRAND (n° 44), C. KLEYKENS (n° 45), M. GANIA (n° 46), R.ANDRE (n° 47), M. & C. AMIRAULT n° 48), A. CAMOIN (n° 50), P. CAMOIN (n° 52), N. CAMOIN (n° 53), S.MARGUERON (n° 54), S. MACOIGNE (n° 55).**

Les quatre autres proviennent de MM.

**A. DELORME, H. KLEYKENS, L. NOUGUIER et M. VIALIS.**

Ces documents soulignent que le nouveau PLU, tel quel, verra le village perdre son identité rurale et devenir une cité-dortoir, loin des souhaits de chaque Maubecquois, les projets immobiliers faisant le jeu des promoteurs ou spéculateurs et non la satisfaction des besoins réels de logement de ses habitants.

Quatre lotissements sont prévus : Croix Blanche, Saint Peyre, Clos de l'Appie (avec une OAP), Laquais (avec bande d'implantation).

L'ouverture à l'urbanisation du Clos de l'Ara (sujet évité dans la lettre n° 17) et l'implantation de la structure hôtelière à Bagnol verraient disparaître des terres agricoles fertiles qu'il faut préserver pour une agriculture renaissante.

Les « anciens » ont donné un avis défavorable à l'extension mesurée et très encadrée du Vieux Village sous la forme d'une greffe urbaine constituée d'un lotissement de 12 villas et défigurerait le site.

Coustellet verrait un possible développement économique du hameau, mais celui-ci devrait bénéficier d'un PLU unique, établi par les quatre Communes concernées (voire la Communauté de Communes elle-Même) afin que tous les programmes prévus dans ce domaine soient cohérents pour réussir.

En conclusion, les signataires de ces lettres demandent

- . que le PLU ne soit pas accepté tel quel,
- . qu'il y ait une véritable concertation des Maubecquois,
- . et disent « NON » à tous ces projets.

***En conclusion de ce chapitre consacré aux observations générales, et sans préjuger de toutes les propositions qui ont été formulées, je pense que l'enquête publique a permis d'exprimer un certain nombre de prises de position intéressantes même si elles manifestent davantage d'opinions négatives que de propositions constructives.***

Il faut considérer que plusieurs questions ont été posées à la Municipalité concernant l'avenir de la Commune, et, notamment, les hypothèses de développement de l'urbanisation et de la démographie ainsi que la protection et la préservation de l'environnement et du patrimoine.

*Il semble que les explications déjà fournies, notamment dans le cadre des annonces faites lors des réunions publiques organisées à son initiative, n'ont pas suffi à apporter une réponse satisfaisante aux questions, préoccupations ou inquiétudes des Maubecquois et que, malgré la pluralité et la diversité des moyens mis en œuvre par la Municipalité, les opérations de communication ou de présentation du dossier de PLU n'ont pas atteint leurs objectifs, beaucoup de personnes intéressées indiquant qu'elles n'ont pas eu la moindre information sur le déroulement de cette procédure, voire ont assisté à un monologue sans possibilité de concertation.*

Beaucoup se plaignent aujourd'hui de la situation actuelle qui serait due à la croissance incohérente de la Commune, à l'insuffisance des équipements et à la consommation d'espace, face à la volonté affichée de valoriser les secteurs constructibles au détriment des espaces agricoles et à l'objectif d'augmentation du taux d'expansion de la population (qui devrait être équilibré avec les Communes voisines).

Par rapport aux annonces de 2008, le village deviendrait une cité-dortoir, causant un certain exil des habitants, organisant la densification des secteurs pour certains, son relâchement pour d'autres (11,5 logements/ha au lieu de 20/ha), ne définissant pas une limite claire à l'urbanisation.

Le cadre de vie, les paysages, le caractère architectural et la structuration du Village ne font pas l'objet de tout le respect attendu et ne sont pas présentés clairement.

La place de l'agriculture ne semble pas primordiale (sauf la viticulture actuellement) et le projet de PLU modifie la vocation de terres fertiles (Ara, Bagnol, Calavon) alors que leurs ressources devraient être indispensables dans un avenir assez proche.

Sur ce point, pour ma part, je pense que la question de la préservation et du développement des espaces agricoles est particulièrement préoccupante à Maubec compte tenu des surfaces inexploitées, voire laissées à l'abandon, au sujet desquelles j'ai reçu beaucoup d'interventions en vue d'autoriser leur constructibilité alors même que la fertilité de certaines est largement revendiquée.

***Quartier par quartier, voici les observations reçues qui ont été formulées plus précisément en fonction des Opérations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) exposées dans le projet de PLU :***

*OAP 1 – Croix Blanche :*

Elle a soulevé l'opposition des riverains puis l'établissement d'un protocole de réalisation bien que la création d'un espace public aurait été appréciée.

*OAP 2 – Clos de l'Appie :*

Il est demandé que ce secteur reste en zone résidentielle en raison du caractère pavillonnaire existant, en cohérence avec le quartier voisin du Laquais.

*OAP 3 – Le Laquais :*

L'emprise de la bande d'implantation est rejetée, le caractère résidentiel du quartier (que certains reconnaissent) doit être conservé en cohérence avec le Clos de l'Appie voisin.

*OAP 4 – Saint Peyre :*

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire qui doit le rester, le projet du PLU le concernant doit être exclu définitivement ; pour l'avenir et l'aménagement de la zone 1 AUc, il est indispensable de limiter les constructions à deux niveaux (R +1), de leur donner un caractère provençal et de garder la vue sur les Monts de Vaucluse et Gordes.

*OAP 5 – Secteur de l'Ara :*

Il est rappelé que la Chambre d'Agriculture et la D.D.T. demandent le maintien de ces terres en zone Agricole et beaucoup d'interventions en soulignant la fertilité et le potentiel de ressources dans un avenir assez proche offrant des débouchés aux élèves des Collèges Agricoles.

*OAP 6 – Bagnol :*

Le projet d'une zone hôtelière au sein de terres fertiles paraît surdimensionné, comme l'ont écrit certaines Personnes Publiques au sein de terres fertiles, aucune étude rentabilité ne semblant avoir été entreprise.

Il est contradictoire avec le projet de PLU qui préconise un renforcement des activités commerciales dans le centre du Nouveau Village et qui semble limiter à cette structure touristiques le principe de réalisation d'espaces paysagers pour favoriser son intégration dans l'environnement.

*OAP 7 - le Vieux Village :*

Tous les intervenants s'accordent pour rappeler que ce quartier et les espaces boisés qui l'entourent constituent le patrimoine collectif Communal. Aussi bien, le projet d'OAP qui a fait l'objet d'une étude détaillée a suscité l'opposition unanime et ferme des « anciens » et de plusieurs autres personnes.

Son extension, la construction de douze villas, la création d'une route d'accès et d'une circulation des véhicules en boucle, le déclassement des espaces boisés défigureraient ce site et Maubec ne doit pas constituer un faux vrai Vieux Village à des fins touristiques ni rivaliser avec les Communes voisines les plus remarquables.

*OAP 8 - le hameau de Coustellet :*

Beaucoup demandent l'établissement d'un PLU unique par les quatre Communes limitrophes pour tout projet de développement de ce hameau afin d'assurer une cohérence nécessaire : des études ont-elles été effectuées ? Notamment sur les entrées de ville et leur hétérogénéité déjà visible.



*En conclusion de ces observations, il est dit que le projet de PLU ne répond pas aux objectifs énoncés dans le PADD relatifs d'une part à la préservation du cadre de vie et des paysages qui font la qualité du territoire Communal et d'autre part au confortement et à la structuration des villages dans le respect de leurs identités.*

Face à ces positions et aux avis critiques de bon nombre des Personnes Publiques Associées, il me semble que la Municipalité, ou le Conseil Municipal, pourrait trouver une opportunité pour renouveler une présentation de ce dossier en temps utile (il a été proposé d'utiliser une forme en 3 D).

Même si l'ensemble des questions évoquées m'a paru plein d'intérêt, même s'il est difficile d'avoir suffisamment d'éléments pour apporter une réponse satisfaisante à chacune, je pense qu'une discussion franche peut être ouverte avec la Municipalité pour rechercher des solutions raisonnables.

*Celle-ci sera amenée à le faire en fonction de ses responsabilités légales et réglementaires, de ses choix, des objectifs qu'elle souhaite atteindre et des moyens qu'elle entend mettre en œuvre en s'appuyant sur les documents constituant le projet de P.L.U. et les diverses solutions ou contraintes administratives qu'elle doit respecter.*

## **CHAPITRE 6 : AVIS RECUS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

### **1. Lettre du 26 avril 2012 de Monsieur le Préfet de Vaucluse :**

Celui-ci relève le souhait de la Commune de maintenir, voire de favoriser son dynamisme et son attractivité, tout en étant respectueuse de la préservation de son environnement et de son cadre de vie.

Il note la bonne prise en compte de l'environnement par le PADD relatif à la préservation du cadre de vie et des paysages, et par le PLU dont l'objectif de développement urbain maîtrisé est en rupture avec le volume d'urbanisation constaté au cours des dernières décennies.

Il souligne le choix des élus de maintenir le développement résidentiel dans l'enveloppe du tissu urbain existant, notamment le renforcement du village, la densification et la diversification de l'habitat et l'organisation des zones d'habitat diffus actuelles.

Des réserves sont émises sur le devenir du secteur du Clos de l'Ara, classé par le POS en zone d'urbanisation future, ce qui doit être justifié sinon restitué à la zone Agricole.

En conclusion, l'Etat donne un avis favorable au projet de P.L.U. sauf en ce qui concerne la zone 2 AUh très consommatrice d'espaces agricoles et sous réserve de prendre en compte plusieurs observations développées ci-dessous, notamment, les dernières études hydrauliques réalisées dans le cadre du PPR inondation, qui supposent de différer à titre conservatoire l'ouverture de la zone économique de Coustellet à l'urbanisation.

- **1 - Observations fondamentales**

**A - Les fondements du projet de développement urbain :**

- *Perspectives démographiques et besoins en logements :*

Pour les Services de l'Etat, l'objectif de développement démographique de + 1,4 % à l'horizon 2022 est compatible avec le schéma directeur de l'aire Cavaillonnaise mais devra être mis en cohérence avec le projet de SCOT du bassin de vie de Cavaillon-Coustellet-l'Isle sur la Sorgue, l'accueil de nouvelles populations devant être réparti entre les différentes Communes concernées.

La réalisation de 210 à 240 logements prévue par le PADD en diversifiant cette offre et en rééquilibrant le parc de logements en faveur du locatif recueille un avis favorable.

- *Analyse de la consommation foncière :*

Le PADD prévoit de maîtriser le développement urbain et de fixer des limites à l'urbanisation en maintenant la croissance résidentielle dans l'enveloppe du POS actuel, ce qui revient à diminuer de moitié la consommation foncière connue entre 1996 et 2010.

Il affiche de nouvelles zones à urbaniser pour permettre l'extension de la zone d'activités économiques sur le pôle de Coustellet et la création de celle à vocation hôtelière tout en supprimant deux secteurs d'urbanisation future du POS, ce qui laisse un potentiel foncier de 21 ha pour l'habitat et les services et 10 ha pour le développement économique.

La densité moyenne résidentielle sera donc de 11,5 logements à l'hectare justifiés par les contraintes naturelles, la faiblesse des équipements ou des réseaux.

Tout en notant que certains projets indiquent des densités supérieures à 20 logements/ha, il est rappelé que le projet de SCOT prévoit des densités moyennes de 30 logements/ha dans les dents creuses du POS et un minimum de 20 logements/ha dans les zones d'extension urbaine.

- *Choix d'urbanisation retenus :*

Le but est bien de contenir le développement au sein de l'enveloppe actuellement bâtie de Maubec.

- *En matière d'habitat*, un premier axe concerne l'extension limitée du Vieux Village sous réserve d'en aménager les accès et d'une Orientation d'Aménagement et Programmation qui traduise le souhait des élus de maîtriser le foncier et d'obtenir un développement qualitatif, notamment sous l'angle de la mixité sociale ;

. en 2<sup>ème</sup> lieu, il s'agit de renforcer la centralité du Nouveau Village, en densifiant la première couronne et en réévaluant les C.O.S.. Toutefois, deux observations sont émises qui concernent :

le quartier Saint Peyre où la densité moyenne de 12 logements/ha devrait être au moins égale à 20 logements/ha pour être en cohérence avec le PADD et le projet de SCOT,

le secteur de l'Ara, encore exploité, dont le classement en zone 2AU ne paraît pas justifié et qui devrait être reclassé en zone agricole pour préserver la pérennité de l'exploitation des terres agricoles.

. enfin, la requalification des zones d'habitat diffus contribue positivement à la limitation de l'étalement urbain.

- *En matière économique*, tout en notant que l'Etat est défavorable à l'évolution de la polarité de Coustellet proposée par le PADD du SCOT, le développement de la zone économique de Coustellet inscrit dans le PLU est accepté par l'Etat car l'extension de 6 ha entre la zone actuelle et la future déviation de la RD 900 apparaît mesurée et correspondant à l'enveloppe prévue par le schéma directeur de l'aire Cavaillonnaise.

Toutefois, la Commune devra tenir compte de la nouvelle cartographie des aléas des risques d'inondation dûs notamment à la réalisation de la déviation de la RD 900 et fermer à l'urbanisation la zone Ux2 et la parcelle Nord de la zone 1AUx dans l'attente de l'approbation du PPRi.

- *Politique du logement :*

Pour accueillir la population nouvelle, la Mairie envisage de diversifier l'offre de logements et prévoit la définition d'un secteur classé en zone 1AUa, encadré par une Opération d'Aménagement et de Programmation, et un Règlement favorisant la mixité sociale et celle des formes urbaines.

De même, une extension du Vieux Village est envisagée pour faire l'objet d'une opération de même nature mais le secteur choisi reste classé actuellement en zone fermée à l'urbanisation.

Dans le cadre de la modification du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, une réflexion paraît souhaitable sur la thématique du logement, notamment à travers un Plan Local de l'Habitat (P.L.H.), en raison de la proximité de Communes relevant de l'article 55 de la Loi S.R.U. concernant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux.

### ***B - La prise en compte des risques naturels et technologiques :***

- *les risques naturels :*

il s'agit des risques Inondation en fonction desquels il convient de classer la zone N des Vignères en zone Ni1, de préciser dans le Règlement le niveau des planchers à créer dans les secteurs classés i1 et i2 tel qu'ils soient situés au-dessus de la cote de référence et de traiter au cas par cas les demandes d'autorisation de construire et d'occuper le sol dans les zones en cause en fonction éventuellement des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- *les risques technologiques :*

. il convient de préciser sur les documents graphiques les zones de danger délimitées aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses (pipeline gaz Fos-Tersanne),  
. et de compléter le Rapport de Présentation (page 54) des informations relatives aux différents périmètres de danger grave et très grave dans les établissements recevant du public.

### ***C - La protection des espaces agricoles :***

La volonté de la Mairie de les préserver et de les protéger est bien marquée, en particulier la limitation de l'étalement urbain, le maintien global du potentiel agricole, le classement en zone Ap inconstructible des secteurs à proximité du Vieux Village.

Par contre, la zone 2 AUh (projet hôtelier) est trop importante et doit être réduite ;

. le secteur compris autour de la future déviation de la RD 900 doit être protégé ;  
. la continuité agricole entre Robion et Maubec doit être strictement respectée ;  
. le changement de destination des bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale ne peut être accepté qu'à des conditions précises, sans incidences pouvant compromettre l'exploitation agricole qui les supporte ni les espaces agricoles et devra être strictement limité au bâti existant.

### ***D - La préservation de l'environnement intéressé :***

- *le milieu naturel :*

. la trame verte et la trame bleue sont bien prises en compte par le projet de PLU et le PADD, la Municipalité exprimant bien sa volonté de protéger les entités naturelles et les continuités écologiques, ainsi que les espaces agricoles situés autour du Vieux Village, en limitant la consommation de l'espace et l'étalement urbain ;

. les éléments du paysage à mettre en valeur, protéger ou requalifier sont bien identifiés.

- *la ressource en eau et l'assainissement :*

. l'alimentation en eau potable est bien étudiée,

. l'objectif de croissance démographique (+ 400 habitants à l'horizon 2022) est cohérent avec la capacité de la nouvelle station d'épuration, mais, avant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU, il sera nécessaire de justifier que les nouveaux effluents dûs aux constructions nouvelles seront traités de manière satisfaisante.

- **2 - Observations sur la forme des documents :**

- *La justification des choix du P.A.D.D.* apparaît insuffisante en regard des besoins fonciers nécessaires à la mise en oeuvre des choix communaux, en particulier au sujet de l'urbanisation de l'Ara.

Le diagnostic du volet sanitaire devrait indiquer quels sont les secteurs situés en zone agricole et naturelle non raccordés au réseau d'eau potable et estimer le nombre de logements concernés, les contraintes liées à la possibilité de constructions nouvelles ou l'extension des bâtis existants desservis par un forage privé.

- *Le Règlement et les documents graphiques doivent être modifiés sur plusieurs points intéressants :*

. les Généralités : dans certaines zones, le dépôt d'un permis de démolir,

. les Dispositions Générales : les dispositions du Décret 2011-2054 concernant l'emprise au sol,

. les Zones Urbaines et A Urbaniser : le transfert des droits à bâtir en cas de division de terrain, l'adaptation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la confusion de réglementation des zones Ue1 et Ue1p,

. la Zone Agricole : la surface maximale de plancher autorisée pour les constructions d'habitat nécessaires à l'exploitation, l'absence de tout plafond pour les constructions relatives à la diversification de l'exploitation et la notion d'aménagement des constructions non liées à l'exploitation, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Décret 2012-290).

. la Zone Naturelle : l'application de ce même Décret, l'interdiction des extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes et la présence d'installations classées aux Véginières.

- **3 - Les annexes :**

*Les annexes sanitaires :*

En matière d'assainissement non collectif, le plan du zonage d'assainissement du 29 novembre 2011 paraît globalement cohérent avec le zonage du PLU mais la réalisation future des travaux doit être explicitée sur une partie de la zone UC au clos du Prince, et, de même, sur une partie de la zone Ux de Coustellet.

Dans le domaine de l'eau potable, l'obligation du raccordement dans les zones U et AU s'applique à toutes les constructions.

*Les servitudes d'utilité publique :*

Les documents graphiques doivent être complétés en ce qui concerne les servitudes 13 (gaz), PT3 et A2.

**En conclusion, Monsieur le Préfet de Vaucluse émet un avis favorable sur le projet de PLU** en rappelant les points positifs figurant dans le projet de PLU quant à la protection de l'environnement et la maîtrise du développement urbain.

Cependant, sont maintenues les réserves sur le maintien en zone constructible du secteur de l'Ara, sur la consommation foncière importante prévue en zone 2 AUh, sur la prise en compte des résultats des dernières analyses hydrauliques effectuées dans le cadre du PPR et sur la nécessité de différer à titre conservatoire l'ouverture de la zone économique de Coustellet sur les secteurs les plus exposés.

## **2. Lettre du 26 mars 2012 de Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie :**

Celui-ci donne un **avis favorable** au projet de PLU en approuvant la volonté de la Mairie de restructurer et conforter l'offre commerciale dans le Nouveau Village, en proposant un espace mixte Habitations et Commerces sur l'espace de la Croix Blanche et en considérant que le hameau de Coustellet constitue un véritable moteur de développement pour l'économie et l'emploi de la Commune.

Il souligne l'importance de veiller à la diminution du trafic routier sur les axes Avignon-Cavaillon-Apt par la création de la déviation de la RD 900 et de mettre en place des cheminements piétons et vélos aux abords de cette future voie routière.

## **3. Lettre du 15 février 2012 du Centre régional de la Propriété Forestière de P.A.C.A. :**

Après examen du dossier, il n'a pas d'observation à formuler.

#### 4. Lettre du 19 avril 2012 de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture :

Cette lettre souligne la priorité du PADD : valorisation et protection de l'espace agricole, l'agriculture étant une composante de l'activité économique de la Commune et un facteur important de la qualité de ses paysages, la limite entre zonage agricole et naturel étant redéfinie selon la réalité du terrain.

Elle note aussi la volonté de soutenir le développement d'activités agrotouristiques au sein des exploitations.

*Toutefois, la Chambre d'Agriculture émet plusieurs remarques :*

- *la densité urbaine* est très faible dans l'ensemble des zones UC et AU contrairement aux préconisations du SCOT, ce qui risque d'entraîner une consommation d'espace excessive et un étalement urbain plus important alors qu'il est déjà préoccupant,

la densification des zones urbaines et des dents creuses est une priorité absolue qui peut répondre à la totalité des besoins de logements en protégeant de ce fait l'espace agricole,

- *le projet* de modification d'usage des terres agricoles de qualité du *secteur de l'Ara* est regrettable, malgré la restitution à la zone A de micro-secteurs enclavés dans le tissu urbain,

et la Chambre d'Agriculture est défavorable à toute ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui à vocation agricole,

- *le projet de la zone hôtelière 2AUh* mobilise une surface importante de terrains, non pourvus d'assainissement collectif et utilise près de dix bâtiments agricoles identifiés au titre du L 123-3-1 C.U., ce qui ne semble pas suffisamment justifié,

- *les zones 2 AUx et 1 AUx* sont définies en fonction de la réalisation de la déviation de la RD 900 qui enclavera des terres agricoles : ceci devrait d'abord être validé au niveau intercommunal et SCOT,

- *le zonage Ap* concerne près de 50 ha et notamment certains espaces interstitiels situés entre les zones Urbaines du PLU, ce qui ne semble pas approprié, l'intérêt paysager de ces secteurs étant discutable,

- de même, la Chambre d'Agriculture est défavorable au classement Ap du territoire allant du Nord-Ouest (l'Estang) au Sud-Est (le Clos) interdisant la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, elle propose le classement en Zone Agricole Protégée pour préserver durablement le caractère de ce secteur.

## 5. Lettre du 19 avril 2012 du Parc Naturel Régional du Luberon :

Elle reprend les grandes orientations du dossier et fait plusieurs remarques.

### A - *Le Projet d'Aménagement de Développement Durable :*

- Les entités naturelles :

- *le projet de déviation de la RD 900* va sans doute amener sur son emprise une pression foncière et une disparition des terres agricoles irriguées qui s'y trouvent malgré les termes de la Charte du P.N.L..

Il serait souhaitable de préserver l'avenir et garantir la vocation agricole de ce secteur en créant un sous-secteur ou une Z.A.P. (déjà proposée par la Chambre d'Agriculture), tout en anticipant la qualité des aménagements et le réaménagement du foncier agricole pour maintenir les exploitations en place et/ou en favoriser de nouvelles,

- *le massif du Petit Luberon* pourrait également être classé en paysage à préserver (L 123-1-5-7 C.U.) ou en Espace Bois Classé (pour la seule partie forestière du versant Nord).

- Les continuités écologiques :

le zonage pourrait affirmer davantage *la fonction de couloir écologique du Calavon –Coulon*, notamment sur sa partie Nord, afin de rendre cohérents PADD et zonage / Charte PNL / SAGE,

ce qui amènerait à élargir la zone Ni, englober le lit moyen, renaturaliser la partie RD 178/Véginères, inclure la station d'épuration en zone N.

- Le zonage :

Le document graphique de la partie entre le Calavon-Coulon et le chemin des Véginères ne paraît pas cohérent du fait de la présence d'activités diverses ICPE en zone A ou N, le Règlement ne mentionne pas leur existence, les incidences de l'impact de leurs activités sur l'environnement et le site Natura 2000 n'ont pas été évoquées : qu'en est-il de l'avenir de ces entreprises ?

- Le confortement et la structuration des villages dans leur identité :

à Coustellet, la bande d'implantation de nouvelles constructions sur la parcelle 1954 en zone Ux3h destinée à accueillir des activités ne devait-elle pas être prévue plus au Sud vers la route des Caves afin de dégager l'emplacement situé devant l'ancienne gare et aménager un espace public de qualité en lien avec les usages socio- culturels qui se sont développés dans la gare et structurer le développement du hameau ?



***B - Les pièces réglementaires :***

*En zone Naturelle*, la lettre du P.N.L. relève quelques incohérences dans l'article N6 du Règlement :

- . respecter un recul minimal par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau de 20 mètres et non 6 mètres afin de préserver les abords du Calavon-Coulon,
- . et, dans la zone N de ce secteur, reprendre l'indice i1 comme indiqué dans les sous-secteurs de la rivière.

*En zone Agricole*, le P.N.L. souhaite la même précision en ce qui concerne l'article A6 du Règlement.

***En conclusion, le P.N.L. souhaite que l'ensemble de ces remarques soit intégré dans le projet de PLU.***

**6. Lettre du 13 mars 2012 du Service Départemental d'Incendie et de Secours :**

*Celui-ci n'a pas de remarque particulière à formuler car :*

- les conditions d'accessibilité et de défense Incendie ont été correctement intégrées dans le Règlement,
- lors du dernier contrôle des hydrants en 2011, les débits relevés ont été satisfaisants,
- le risque Feux de forêts a été bien intégré dans les documents, toutefois le PLU doit inclure l'Arrêté Préfectoral du 13 novembre 1997 relatif au Projet d'Intérêt Général Feux de Forêts et un document relatif à ces aléas doit être établi.

Le S.D.I.S. a joint à cette lettre un état des Règles Techniques relatives à la sécurité contre l'Incendie dans le domaine de l'implantation et de l'accessibilité des habitations, bureaux, E.R.P. et autres bâtiments.

**7. Rapport du 20 avril 1992 de Monsieur le Président du Conseil Général :**

Cette lettre transmet l'avis favorable du Département sous réserve de prise en compte de certaines observations et recommandations qui concernent :

- ***Les Routes Départementales et le Transport Interurbain :***

- *Les marges de recul :*

Le long de la RD 900 et de la RD 2, ce sont celles prévues par le L 111-1-4 C.U. pour les routes à grande circulation ;

celles intéressant les autres routes départementales de désenclavement et de desserte locale (n° 29,178 et 144 et n° 3 ?) sont définies dans le Règlement de Voirie Départemental ;

elles peuvent être différentes à l'intérieur de l'agglomération et en bordure de ces axes pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, les services publics situés à proximité, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public.

Les tableaux pages 180 à 227 du Rapport de Présentation et les articles 6 des zones du Règlement du PLU doivent être rectifiés, de même que les trafics moyens relevés sur les RD 2 et 900.

Enfin, certaines sections des RD 144 et 29 sont déclassées et font partie du domaine communal dans la traversée du Nouveau Village.

- *Le bruit routier :*

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres doit être indiqué dans les annexes du PLU afin de permettre au public de connaître les niveaux de nuisance sonore à prendre en compte pour la construction des bâtiments et les moyens techniques de les réduire.

Il appartient au Maître d'Ouvrage des bâtiments à construire de prévoir un isolement acoustique minimal dans la limite des emprises du programme en question.

- *L'emplacement réservé pour la déviation de la RD 900 à Coustellet :*

En fonction d'un plan annexé à ce dossier, il doit être élargi au Nord du carrefour avec la RD 2 ainsi que les extrémités de l'emplacement prévu pour le passage supérieur de la voie communale au centre de la déviation, voire mis en conformité ultérieurement si des adaptations se révélaient nécessaires.

- ***Aménagement foncier et équipement rural :***

La cartographie mentionnée page 59 du Rapport de Présentation relative au réseau exploité par le Canal de Provence et l'irrigation réalisée par les propriétaires n'est plus d'actualité et doit être supprimée ; l'extension du réseau d'irrigation sur les Communes d'Oppède et Maubec est envisageable en 2013-2014.

- ***Plan directeur des équipements cyclables :***

La véloroute du Calavon est bien intégrée dans la traversée urbaine de Coustellet.

**Le Conseil Général exprime également les préconisations et recommandations suivantes :**

- ***Action sociale et politique de l'habitat :***

Le Département insiste sur le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés et prend en considération les perspectives de constructions de 4 logements sociaux dans une opération d'ensemble ce qui pourrait être étendu dans d'autres zones U ou AU de la Commune pour répondre aux besoins des Vauclusiens dont 80 % pourraient bénéficier du logement locatif social.

- ***Consommation d'espace et préservation des espaces agricoles périurbains :***

En fonction des objectifs démographiques du projet de PLU, 240 logements nouveaux sont nécessaires à l'horizon 2022, la capacité résiduelle actuelle de la Commune étant de 103 logements, et les orientations du SCOT prévoyant 20 logements/ha, soit 7 hectares pour les futures constructions.

Le projet de la Mairie prévoit d'affecter 2,7 ha en confortement du Nouveau Village pour des opérations d'ensemble sous forme d'orientations particulières d'aménagement, avec une zone mixte activités/habitat au centre de l'agglomération avec 15 % de logement social.

Dans d'autres secteurs, 6 ha seraient urbanisables si un réseau d'assainissement collectif était réalisé.

Ceci traduit un effort de limitation de la consommation d'espace, estimée à 1 ha/an au lieu des 4,8 ha constatés sur les 15 dernières années.

Par ailleurs, il est noté que 12,5 ha sont prévus pour le développement d'activités essentiellement à Coustellet alors que 12 ha d'anciennes zones NB sont reclassées en zone 2 AU d'urbanisation future ; celles-ci étant souvent exposées à des risques d'inondation ou feux de forêts, ce serait la procédure de révision du PLU qui devrait être privilégiée et non de modification comme le prévoit le Règlement.

**En conclusion**, le Département considère que des solutions de densification et de comblement de dents creuses au sein du tissu déjà urbanisé devront être recherchées avant d'envisager la consommation des espaces agricoles en raison de leur valeur agronomique, particulièrement celle des espaces irrigués.

## 8. Lettre du 26 mars 2012 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité :

Le Directeur de l'I.N.A.O.Q. rappelle que le territoire de la Commune est concerné par des aires

. d'Appellation d'Origine Contrôlée : Luberon, Ventoux, Muscat du Ventoux, Huile d'Olive de Provence,  
. et d'Indication Géographique Protégée : Agneau de Sisteron, Miel de Provence, IGP Méditerranée et Vaucluse.

Or, il semble que certaines AOC ont été omises dans le diagnostic de la Commune, notamment l'AOC Luberon, et que le PADD, prévoyant la préservation du cadre de vie et des paysages en vue du maintien du potentiel agricole global, ne fait pas de distinction entre les zones d'appellation et les autres.

Par ailleurs, il note que le soutien aux activités agricoles et le renforcement du dynamisme communal sont des éléments favorables à la préservation des productions de qualité et que la consommation d'espace agricole est de l'ordre de 3 ha, dont une partie n'est pas concernée par une appellation.

Il constate que le plan de zonage du projet de PLU aboutit à régulariser une urbanisation déjà développée dans des secteurs d'A.O.C. perdus pour la viticulture (Bouteiller, Royères du Prieuré, Devens), ou à combler une dent creuse appartenant à l'A.O.C. Luberon (Croix Blanche).

Par contre, il demande le maintien en zone Agricole du quartier de l'Ara car celui-ci est encore exploité.

Enfin, il approuve la création de la zone Ap tendant à la protection renforcée du paysage ce qui est favorable au maintien de la viticulture.

**En conclusion**, l'Institut ne s'oppose pas au projet, sous la réserve ci-dessus relative au secteur de l'Ara.

## 9. Lettre du 13 avril 2012 de Monsieur le Préfet de Vaucluse :

Il s'agit de la communication de l'avis du 27 mars 2012 de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles dont la consultation est obligatoire du fait que le territoire de Maubec est situé hors du périmètre d'un SCOT approuvé et que le projet de PLU a pour conséquence une réduction de la surface agricole de la Commune.

**Cet avis est défavorable** en raison d'une consommation foncière excessive pour une densité très faible de l'enveloppe urbaine actuelle, de ce que le projet hôtelier prévu à l'entrée Nord-Ouest du Nouveau Village est fort peu explicité par le projet de PLU avec une emprise apparaît surdimensionnée, et d'un défaut de justification du dimensionnement du projet de zone d'activité de Coustellet.

## **La Commission exprime également**

- ses réserves du fait que l'équilibre entre Surface Agricole Consommée et Surface Restituée à l'agriculture est dû pour l'essentiel au report de zones N en A,
- et le souhait que le quartier de l'Ara soit maintenu en activité agricole.

*En terminant ce rapport, je note qu'un certain nombre de Personnes Publiques sollicitées n'ont pas adressé leurs avis à la Mairie de Maubec dans les délais prévus malgré l'invitation qui leur était faite par ses lettres de fin janvier et début février 2012..*

*De même, certaines personnes qui sont venues aux permanences ou en dehors de celles-ci n'ont pas communiqué leurs intentions ou leurs positions.*

*Je pense néanmoins que la restitution de l'ensemble des interventions et des observations enregistrées émanant des particuliers, des Associations et des Personnes Publiques permet d'avoir une vision raisonnablement objective et complète des positions de chacun en fonction des dispositions prévues dans le projet de P.L.U..*

*Ainsi, l'autorité compétente devrait pouvoir disposer de nouveaux éléments nécessaires à son information et prendre ses décisions en pleine connaissance de cause.*

## **CHAPITRE 7 : ANNEXES :**

Annexe 1 : Arrêté Municipal n° a 50 / 12 du 2 mai 2012,

Annexe 2 a : Registre du public,

Annexe 2 b : 58 lettres ou dossiers,

Annexe 2 c : 4 lettres remises après le 23 juin,

Annexe 3 : Certificat d'affichage.

**Avignon le 20 juillet 2012**

Michel DONNADIEU  
Commissaire Enquêteur

## DEUXIEME PARTIE

### CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

La mission qui m'a été confiée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes à la demande de Monsieur le Maire de Maubec est de conduire l'enquête publique ayant pour objet le Plan Local d'Urbanisme de cette Commune.

#### 1. Le dossier m'a paru régulier dans la forme :

les différents points de procédure prévus par la législation en vigueur ont été appliqués, notamment

- la mise en place par décision du Conseil Municipal du 10 avril 2008 des modalités de concertation conformes aux dispositions relatives à la concertation prévues par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme :

par affichage,

par insertions dans les bulletins municipaux,

dans la presse locale,

sur le site internet de la Ville,

la mise à disposition d'un registre pour réunir les observations individuelles,

la tenue de réunions publiques,

- l'examen le 18 janvier 2012 par le Conseil Municipal du bilan de la concertation mise en œuvre :

une réunion publique le 9 novembre 2009 sur le PADD,

une seconde le 11 janvier 2012 sur le Règlement et le Zonage du PLU,

le contenu du registre mis en place depuis 2008 où soixante-six observations ont été consignées,

le résultat de l'enquête agricole effectuée à deux reprises auprès de quinze agriculteurs,

la publication dans huit flash-infos mensuels de la Commune,

quatre parutions dans les quatre derniers bulletins municipaux annuels,

huit insertions sur le site internet de la Mairie,

annonces légales dans la presse locale en avril 2008,

affichage sur les lieux habituels de la Commune à trois reprises,

- le projet de PLU a bien été communiqué aux Personnes Publiques Associées, aux Communes limitrophes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale intéressés et aux Associations qui en ont fait la demande,
- les dispositions de l'Arrêté Municipal organisant cette enquête ont été publiées dans la presse locale (deux insertions le 4 et le 7 mai, deux autres le 23 et le 24 mai après le début de l'enquête) et par affichage en Mairie et sur les panneaux prévus à cet effet dans toute la Commune.
- Je précise que le dossier de présentation communiqué lors de la réunion publique de janvier 2012 a été consultable sur le site internet municipal et que le projet intégral du PLU a été affiché durant toute l'enquête publique où, me semble-t-il, il a été consulté à plusieurs reprises.

Malgré ce, je pense que l'un des meilleurs moments pour être informé sur un sujet aussi important et complexe se situe lors des séances publiques des Conseils Municipaux où les citoyens et les Associations ne sont pas toujours présents, les nouvelles dispositions légales sur l'ensemble de la communication et de la concertation avec le public devraient améliorer cette situation.

## **2. Dans le fond,**

il est de la compétence et de la responsabilité de la Municipalité

- d'aménager le cadre de vie des habitants présents et futurs et d'assurer des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et des ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie,
- d'économiser les ressources fossiles,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation de la biodiversité, la sécurité et la salubrité publiques,
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans des zones urbaines et rurales,
- de rationaliser la demande de déplacements,
- de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

*L'évolution de la Commune au cours de son histoire démontre que l'action de ses Représentants s'est exercée dans ce sens, mais, dans les années récentes, Maubec et son territoire ont connu une croissance importante que la Commune veut tempérer.*

*Les règles d'urbanisme en cours dans la Commune étaient celles du P.O.S de 1996 et il convient de les adapter dans le cadre de l'importante évolution législative qui s'est produite depuis en fonction des nombreuses lois qui sont intervenues, notamment celles de 2000, 2003, 2005, des directives européennes, et de leur application.*

- Les orientations du P.A.D.D. de Maubec sont complémentaires : il s'agit
  - de la préservation du cadre de vie et des paysages qui font la qualité du territoire communal,
  - du confortement et de la structuration des villages dans le respect de leurs identités,
  - du renforcement du dynamisme économique communal.
  
- Pour réaliser son projet de développement, la Ville entend maintenir, voire renforcer, son dynamisme et son attractivité en projetant d'atteindre une population de 2200 habitants en 2022 et en plaçant la préservation de son environnement et la qualité de son cadre de vie au coeur de ce projet.

C'est ainsi qu'elle s'est fixée des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain dans le cadre suivant :

- préserver le potentiel agricole global de la Commune et les entités naturelles remarquables (Petit Luberon, Calavon) en freinant la consommation d'espace constatée entre 1994 et 2010 (soit 4,8 ha/an) et en reclassant en zone Naturelle et Agricole le quart du potentiel constructible (près de 10 ha),
  
- reconsidérer les potentialités de développement du POS et donner des limites claires à l'urbanisation dans l'enveloppe actuellement bâtie dans le Vieux et le Nouveau Village (gestion des espaces interstitiels), dans les zones d'habitat diffus (utilisation des dents creuses), à Coustellet en fonction du projet de déviation de la RD 900, en autorisant la réalisation d'une zone hôtelière sur des terres non valorisées par l'agriculture en continuité de l'urbanisation existante et en situation stratégique (proche de la RD 2 et du village, permettant d'offrir un établissement de taille moyenne proche de Cavaillon et des villages touristiques du Nord de la Commune),
  
- prévoir des densités plus fortes dans les zones d'urbanisation future (au moins 20 logements/ha) en cohérence avec le SCOT,
  
- permettre une densification et une structuration progressives des espaces urbains centraux (notamment au plan des commerces) en fonction des équipements et réseaux existants, en améliorant les conditions de circulation et de stationnement,
  
- encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels et des extensions urbaines en fonction de leur surface et de leur localisation proche des coeurs de ville et phasage de l'ouverture à l'urbanisation pour maîtriser l'évolution urbaine de la Commune et inciter à un développement moins consommateur d'espace.
  
- prendre en compte l'environnement et la prévention des risques naturels, ne pas urbaniser les secteurs à risques (inondation, feux de forêts) afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, assurer une bonne gestion des eaux pluviales et sauvegarder le patrimoine, les paysages et le cadre de vie.

*C'est dans ce cadre que la Municipalité a décidé de définir de nouvelles modalités d'urbanisation afin d'accompagner le développement de Maubec et l'augmentation de sa population en fonction d'un scénario de croissance de +1,4 % par an portant le nombre d'habitants à 2200 moyennant la réalisation de près de 210 à 240 logements nouveaux à l'horizon 2022.*



- Dans le Vieux Village,

la partie historique de 2,5 ha n'est pas modifiée, par contre à l'Ouest une Opération d'Aménagement et de Programmation de 0,4 ha (OAP 7) est envisagée en bordure de la partie ancienne ainsi qu'une zone 2 AU de 14,8 ha vers les Bouteillers et les Jardins, les autres zones représentant 41,6 ha.

- Dans le Nouveau Village,

outre la densification des parties urbaines proprement dites où se trouve l'habitat regroupé du centre (soit 70,1 ha) le projet de P.L.U. prévoit de définir de nouvelles zones à urbaniser dans le cadre de six Opérations d'Aménagement et de Programmation, soit 4,7 ha en zone 1 AU et 7,1 en zone 2 AU.

- A Coustellet, les zones urbaines ou utilisées par des activités économiques représentent 37,3 ha et les zones AU 3 ha, 1 AU 2 4 ha et 2 AU 4 ha ; une OAP est prévue pour organiser le développement des zones économiques de ce hameau où le projet de déviation de la RD 900 conditionnera beaucoup d'évolutions territoriales.
- Dans l'ensemble, la superficie des zones Agricoles n'est pas remise en question puisque, si des terres agricoles changent de classement, d'autres y sont rattachées notamment celles où il est important de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique.
- Il en est de même pour la quasi-stabilité des surfaces des zones Naturelles qui sont essentiellement destinées à préserver les espaces verts ou boisés ainsi que les vallées ou secteurs humides qui doivent être protégés (entités ZNIEFF, Natura 2000, Parc du Luberon, bassin du Calavon) en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

### **3. Certaines questions me paraissent mériter des commentaires supplémentaires :**

#### ***1. Les avis des Personnes Publiques Associées :***

Ils ont été étudiés par la Municipalité qui a établi un document de synthèse au mois de mai dernier et l'a joint au dossier d'enquête.

La Mairie pourrait être amenée ainsi à reconsidérer sa position sur certains points :

- . en matière de consommation d'espaces agricoles,
- . de classement de zones soumises aux risques d'inondations,
- . de protection face au risque technologique du pipeline à Coustellet,
- . de protection des espaces agricoles,
- . et de préservation de l'environnement.

A ces précisions, s'ajoute la prise en compte des nombreuses observations de fond et de forme émises par les P.P.A., particulièrement sur les mesures et les dispositions énoncées en matière :

- . de développement urbain,
- . de densification,
- . de bâti agricole d'intérêt patrimonial,
- . d'assainissement,
- . de validation du développement économique de Coustellet avec l'intercommunalité et le SCOT en préparation,
- . de protection des zones agricoles et naturelles,
- . des continuités écologiques et du recul imposé à proximité du Calavon,
- de voirie départementale et des conséquences du projet de déviation de la RD 900.

*La Mairie a prévu de tenir compte de ces avis pour apporter des corrections au P.A.D.D. et aux documents composant le P.L.U. tout en maintenant certaines de ses positions.*

## **2. Le projet de développement et l'objectif de population :**

La Commune a opté pour une croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants de + 1,4 % jusqu'en 2022, soit une augmentation de moins de 400 habitants par rapport à 2008, ce qui soulève les craintes de plusieurs concitoyens de voir Maubec devenir une cité-dortoir.

Sans préjuger de la position des villes voisines, et d'une répartition de cette évolution comme le suggère Monsieur le Préfet, ce taux paraît modéré par rapport à l'histoire de la Commune depuis le début des années 1990 qui est passée de 1200 habitants à près de 1900.

Il représente annuellement un gain moyen de près de 40 personnes et entre 21 et 24 logements qui devraient pouvoir trouver place au sein des 18,7 ha de potentiel global constructible présenté par le projet de PLU que ce soit en résidences principales, résidences secondaires ou logements vacants.

Pour permettre de trouver une solution raisonnable à cette situation, seront mises en chantier la densification partielle de certaines zones ou la construction de bâtiments à deux niveaux ainsi que la structuration d'un centre urbain vivant surtout au sein du Nouveau Village, mais ceci doit être effectué de manière à ne pas porter atteinte au caractère et à l'environnement privilégié de la Commune.

*La Municipalité souhaite prendre les moyens nécessaires pour accueillir ce développement mais elle devra aussi s'adapter en fonction des préconisations du SCOT du bassin de vie Cavaillon-Coustellet-l'Isle sur la Sorgue et de la Communauté de Communes de Coustellet qui auront défini leurs propres objectifs et leur répartition sur les diverses Communes intéressées d'où l'intérêt de prévoir la définition de « zones à urbaniser » 1 AU ou 2 AU.*

### **3. *L'évolution de l'urbanisation :***

Tout d'abord une réflexion préliminaire : étant donné la valeur, le caractère historique, pittoresque et unique du village et des hameaux que tout le monde s'accorde à reconnaître, le choix et la qualité des nouvelles constructions ne pourront pas ne pas s'inscrire dans une harmonie et une cohérence de volumes, de hauteur, de toitures et de revêtements des murs avec les bâtiments déjà existants.

Ce n'est pas pour autant que des constructions de logements vont être réalisées dans un bref délai car il faut rappeler que les zones 1 AU correspondent à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et au respect des dispositions de l'O.A.P. si celles-ci sont acceptées par toutes les différentes parties concernées.

De même, les zones 2 AU correspondent à des secteurs à urbaniser à plus long terme, dont l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une procédure régulière de modification ou de révision du P.L.U. menée à bonne fin.

Il faut noter aussi que la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation encadre le développement des surfaces constructibles et que leur représentation ne reflète pas nécessairement l'implantation future des bâtiments en fonction du C.O.S. de chaque zone, de même que la nature des sols et l'existence des dénivelés, des haies d'arbres ou des végétations peuvent amener des situations autres que celles qui avaient été projetées.

Enfin, il faut aussi tenir compte du temps nécessaire à la réalisation de tous les travaux et équipements publics indispensables de quelque nature qu'ils soient.

### **4. *La situation de chaque zone présente des éléments particuliers :***

- **Le caractère du Vieux Village** est reconnu par tous : que ce soit en ce qui concerne son contexte patrimonial historique, son charme, sa mise en valeur, son environnement paysager et touristique, la proximité du massif du Petit Luberon et la préservation de tout cet ensemble.

Les choix proposés par l'O.A.P. n° 7 ont engendré la méfiance des habitants, voire plus, et il serait bon, me semble-t-il, pour mener ce projet à bonne fin, de reprendre le dossier afin de donner des explications détaillées sur son processus, tant en ce qui concerne le volume, la perspective et la continuité des bâtiments que l'harmonie architecturale à mettre en œuvre ou le choix des conditions de circulation qui devrait être réservée essentiellement aux riverains.

- **Le Nouveau Village** mériterait de structurer sa position centrale sur le territoire communal : celle-ci paraît avoir été délaissée au cours des années récentes ce qui a conduit à multiplier les résidences individuelles et à consommer beaucoup d'espace, situation que les Personnes Publiques ne manquent pas de relever.

Les intentions affichées par la Municipalité dans l'établissement du projet de PLU doivent donc être concrétisées : il s'agit de maîtriser l'étalement urbain, de fixer clairement l'enveloppe urbaine et de la respecter, d'optimiser le foncier et densifier les dents creuses ou les espaces interstitiels, de créer un « esprit village ».

Au-delà de ce centre, se situent deux zones de superficie importante classées en 2 AU, le secteur de l'Ara et celui de Bagnol.

- *Pour le secteur de l'Ara*, beaucoup d'observations ont porté sur l'existence d'un potentiel agricole avéré et sur la disponibilité de candidats voulant en assurer l'exploitation ; la nature des cultures ou des activités qui s'y exerceraient peuvent être définies ultérieurement et être accompagnées d'une diversification dans le cadre d'une exploitation rurale à part entière.

En regard de ces réflexions, le projet de résidence spécialisée m'a paru plutôt vague durant l'enquête publique et la présence d'une activité agricole sur l'autre grande partie de la zone considérée démontre son utilité dans le même cadre naturel.

- *Dans la zone de Bagnol*, c'est un projet hôtelier qualifié de disproportionné qui mobilise les oppositions et, là encore, il s'agit de terres fertiles dont la qualité serait accrue grâce à un système d'irrigation séculaire dont la valeur patrimoniale s'ajoute à son utilité.

Il ne ressort pas du dossier d'enquête publique que des études précises aient été entreprises sur cet élément du patrimoine de la Commune ni sur la réalisation de l'opération « établissement hôtelier ».

Il semble donc préférable, dans le contexte actuel de l'étalement urbain de la Commune et celui de la protection de l'environnement au profit des espaces naturels, de restituer ces deux zones cultivables au secteur agricole.

- *En ce qui concerne les projets d'O.A.P.*, les Maubecquois ont adopté des positions plutôt négatives mais des éléments positifs ont été exprimés : comme je l'ai indiqué ci-dessus, la mise en œuvre de ces opérations est fonction de plusieurs facteurs, et il reste absolument nécessaire qu'elle s'exerce dans le cadre d'une harmonie et d'une continuité avec le bâti existant ou le voisinage, sans créer de pollutions ou de nuisances visuelles ou environnementales.

- **A Coustellet**, le contexte est celui d'une agglomération en plein développement économique grâce à l'activité maraîchère et viticole ainsi qu'au trafic routier, qui est partagée entre quatre Communes limitrophes, où un projet de déviation de la RD 900 influe sur les projets d'aménagement qu'initie la Commune de Maubec.

Ceux-ci peuvent concerner le domaine du logement, des zones actives artisanales ou industrielles ou agricoles, les entrées de ville, sans oublier la protection et la préservation du lit et du bassin du Calavon-Coulon, cause intermittente de débordements qui justifient l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Je ne pense pas que cette situation évolue globalement, seules des mesures particulières peuvent être prises dans un cadre assez étroit puisque tous les secteurs ne sont pas desservis par les réseaux.

La question a été posée de l'établissement d'un P.L.U. unique par les différentes Communes voisines (Cabrières d'Avignon, Lagnes, Maubec, Oppède) afin de prévoir des mesures cohérentes sur le développement de ce hameau : l'idée est séduisante mais sort du cadre de ma mission et pourrait être présentée à la Communauté de Communes où la Ville de Robion est aussi partie prenante.

### **Pour terminer,**

je rappelle que le P.L.U. est le document fondateur qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de la Commune et que ses dispositions sont étudiées pour être mises en œuvre sur une longue période (le POS a été approuvé en 1996).

Il est l'expression d'une des responsabilités concrètes du Maire et de la Municipalité vis-à-vis de la population qui s'exerce dans le cadre des dispositions intervenues depuis la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de décembre 2000 et les suivantes reprises dans le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement ainsi que celles des documents supra-communaux comme en particulier la Charte du Parc du Luberon et les futures prescriptions du SCOT du bassin de vie Cavaillon-Coustellet-l'Isle sur la Sorgue.

Ce P.L.U. n'est pas figé : il est relié aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a été adopté et il fera certainement l'objet de mises à jour, d'adaptations de ses règles au moyen de procédures de révision ou de modification successives, en fonction des évolutions de la population, de l'habitat, des quartiers et des activités sociales ou économiques, sans oublier celles qui découleraient de la législation ou de la réglementation de l'Urbanisme.

Comme les Personnes Publiques Associées qui ont donné un avis favorable à ce projet, j'ai ressenti au travers des documents et des mesures présentés par la Municipalité la volonté de maîtriser l'étalement urbain et de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, en proposant de densifier les quartiers, d'optimiser le foncier, d'utiliser les dents creuses et les espaces interstitiels, au besoin de réaliser des Opérations d'Aménagement et de Programmation dont la finalité doit être de préserver l'harmonie et le caractère d'un quartier ou d'une partie plus précise du territoire communal.

Ceci devrait permettre d'aménager le cadre de vie des habitants présents et futurs et de leur permettre de se loger dans de bonnes conditions (il y a très peu de logements vacants à Maubec).

La réalisation d'un taux de croissance de la population de + 1,4% l'an devrait entraîner l'atteinte d'une population de l'ordre de 2200 habitants à l'horizon 2022 moyennant la réalisation de 210 à 240 logements répartis sur le potentiel constructible dont dispose le territoire communal, soit près de 19 ha, en tenant compte de modification des règles d'occupation des sols et des surfaces à construire.

## **En conclusion,**

afin d'accompagner la tendance démographique et économique observée et attendue par la Mairie de Maubec en préservant la qualité de l'environnement naturel et de l'architecture de ce territoire qui est tellement marqué par son caractère agricole qu'il n'est pas envisageable de le réduire,

en m'appuyant sur l'ensemble des éléments et des appréciations évoqués tout au long de ce rapport, qui soulignent la nature authentique et originale de ce village et de son patrimoine, ainsi que sur les avis favorables reçus des Personnes Publiques Associées,

en rappelant que la plupart des observations recueillies au cours de l'enquête publique intéressent essentiellement la protection de l'environnement communal, la préservation du caractère du Vieux Village, l'aspect résidentiel des quartiers du Nouveau Village, la maîtrise de l'évolution du hameau de Coustellet, la protection du lit et du bassin du Calavon-Coulon,

il me paraît possible d'atteindre les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## **En recommandant à la Municipalité**

de tenir compte des observations émises par les Personnes Publiques Associées, notamment pour ce qui est du classement en zone Agricole des secteurs 2 AU de l'Ara et du projet hôtelier de Bagnol,

de définir un mode de développement de l'urbanisation des quartiers qui ne détruise ni leur caractère, ni leur image du fait des volumes, des hauteurs ou des aspects extérieurs, en préservant l'identité rurale de la Commune et son équilibre ainsi que la sécurité des personnes et des milieux naturels,

de continuer la concertation et de répondre aux questions particulières ou plus générales de celles et ceux qui sont intervenus durant l'enquête pour exposer leurs préoccupations ou leurs situations personnelles, voir leurs terrains devenir constructibles ou d'autres projets aboutir,

je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maubec.

**Avignon, le 20 juillet 2012**

Michel DONNADIEU  
Commissaire Enquêteur

