

# DE MAUBEC À COUSTELLET

## LE JOURNAL



# N°9

AVRIL 2011

Site Internet : [www.maubec-coustellet.net](http://www.maubec-coustellet.net)

Email : [Contact@maubec-coustellet.net](mailto:Contact@maubec-coustellet.net)

**Maubecquoises, Maubecquois**, notre association se propose de recueillir vos remarques, vos réflexions afin de créer un livre blanc de tout ce que vous désirez voir faire ou voir évoluer dans notre village.

Nous vous invitons également, si vous le souhaitez, à nous communiquer les questions d'intérêt général que vous voudriez que nous posions à la municipalité de Maubec.



## L'EDITO DE DMAC



Notre association et son groupe de travail présentent dans ce numéro, **les brèves** des derniers conseils municipaux et commu-

nautaires, où l'intérêt et la pertinence des interventions de certains et le silence d'autres donnent à ces petites phrases une importance capitale pour les orientations et les choix politiques à venir. Petites phrases qui n'apparaissent jamais dans les comptes rendus officiels .

En préambule au PLU que nous attendons tous, nous vous présentons également, par le biais de sources officielles, des exemples d'incohérence sur les principes d'urbanisation mis en oeuvre à Maubec.

La prochaine édition de ce journal se penchera sur le compte administratif 2010 ainsi que sur le budget prévisionnel 2011, pour une présentation simplifiée mais précise des finances publiques de notre village et une projection sur le moyen terme.

Bonne lecture !!

Le groupe de travail de D.M.A.C

N'hésitez pas à retrouver tous nos dossiers complets et d'autres informations sur notre site internet [www.maubec-coustellet.net](http://www.maubec-coustellet.net)

## Les Brèves ...

### Les brèves du conseil Communautaire de la CCC du 14/12/2010.

Lors des « questions diverses », M. Deille, élu communautaire d'Oppède, explique qu'il a entendu parler de la vente de l'ancienne cave vinicole de Maubec. Il demande si cette information est vraie ou fausse, Il estime que la mairie de Maubec doit préciser ce qu'il en est. M. Donat, élu communautaire de Lagnes, demande si ce bâtiment est vraiment à la vente? La distillerie se porterait-elle acquéreur? Quelle est la valeur exacte de ce bien?

Il est demandé aux élus de Maubec de répondre à la question de la vente de la cave. Le maire déclare qu'« il n'a pas d'information concernant un projet de vente de ce bien. Mais peut-être qu'un projet privé serait très intéressant pour la ville et pour la Communauté des Communes ».

*(Cependant le bruit court à Coustellet qu'un projet de pôle culturel serait envisagé sur ce site de 30 000 m2 sous la houlette d'un architecte. Pourtant la municipalité de Maubec ne semble pas être au courant!![ndlr])*

### Les brèves du conseil municipal du 15/12/2010

Lors de la discussion sur la délibération de l'avenant au contrat de fermage de la SDEI, au sujet de la nouvelle station d'épuration, le maire précise que ce nouveau contrat entraînera **une augmentation du prix du m3 d'eau, qui passera de 74 à 91 centimes d'euros, (soit une augmentation d'environ 24% ndlr).**

Le maire précise que l'ancienne station d'épuration « sera nettoyée et il y aura l'ajout d'un serpentín dans un lit de roseau avant rejet dans le Coulon ».

Il ajoute que la nouvelle station d'épuration d'une capacité de 3200 Equivalents Habitants traite à **ce jour 2000 Equivalents Habitants.**

*DMAC est très étonnée du manque de réaction des membres du conseil municipal sur l'augmentation du tarif et sur la déclaration concernant le nombre d'Equivalents Habitants. En effet, dans le dossier du permis de construire de la nouvelle station d'épuration, un rapport de la SDEI de juillet 2006 annonçait que l'ancienne station, en dysfonctionnement, accueillait déjà les eaux usées de 2150 Equivalents Habitants. S'agit-il seulement d'une erreur involontaire dans l'information ?*

### Les brèves du conseil municipal du 04/02/2011 !

Acquisition amiable du terrain CHAPELIN lieu dit « HAUTE FERRAILLE ».

Il s'agit du terrain situé derrière le stade. Cet emplacement a été réservé par l'ancienne municipalité. Le propriétaire désire supprimer cette réservation pour récupérer son terrain. Le conseil municipal ne veut pas car cet espace est intéressant pour d'autres réalisations. Le maire fera donc une proposition officielle d'acquisition. Il parle d'une surface d'environ 5 000 m2. Il ajoute que des idées d'aménagement existent; peut-être éventuellement un second court de tennis. Il faut donc préserver ce terrain.

Un conseiller demande si cette acquisition se fait pour que le terrain ne soit pas constructible. Le maire répond que la commune doit en avoir la maîtrise foncière pour faire un éventuel projet en urgence.

## POUR TOUT RENSEIGNEMENT :

*Vous souhaitez rejoindre notre comité de rédaction ?*

*Vous souhaitez simplement nous contacter ?*

*Vous souhaitez adhérer à notre association ?*

Merci de remplir le coupon et de nous le retourner à : Association DMAC – 140 Chemin des Mourres 84660 MAUBEC où envoyez-nous vos coordonnées sur notre mail : [contact@maubec-coustellet.net](mailto:contact@maubec-coustellet.net)

## Questions diverses:

### Demande de permis de construire:

Le bureau s'est prononcé, à titre consultatif, contre la demande de construction de 2 habitations, sur un terrain de Maubec, situé au croisement

du chemin des Beaux Tonis et du chemin des Aires (Parcelle N° 214 de 857m<sup>2</sup> ndlr). Cette décision a été prise pour éviter la densification excessive du village.

### Plan Accessibilité Pour Tous:

Le maire dit que c'est un plan ambitieux et coûteux. Le 4<sup>ème</sup> adjoint ajoute que cette étude est très complète, elle nécessite un échancier. Elle ne va pas changer totalement l'aspect du paysage. Quelques aménagements conseillés seront difficiles à exécuter. Mais on pourra respecter la réglementation dans les projets à venir, par exemple l'élargissement des trottoirs. A son avis, c'est complexe mais assez intéressant. Ce sera fait à Maubec et ensuite à Coustellet. Le maire dit « que des choses mentionnées sont irréalisables, le coût global étant d'environ 300 000 €. Il faut voir si ce n'est pas disproportionné par rapport au résultat attendu ».

### Une brève du conseil communautaire de la CCC du 21/02/2011

Lors des questions diverses du Conseil Communautaire du 21 février, M. Deille, élu d'Oppède, est revenu sur la vente de la vieille cave vinicole de Coustellet. Les élus sont allés la visiter. M. Frassi déclare qu'elle n'est pas à vendre mais M. Deille répond qu'il y a déjà des gens intéressés qui s'activent. Le projet d'une aire de loisirs a été évoqué même si le maire de Maubec a répondu par la négative. M. Deille insiste sur le fait que cette cave est un enjeu fondamental car il y a des quantités de choses à faire. Comme il est réitéré que cette cave n'est pas à vendre, M. Deille se demande s'il n'y a pas un enjeu en dessous de table.

M. Frassi dit qu'il a reçu une proposition d'un belge. M. Granier pense que la commune de Maubec serait la première à dire s'il existait un projet. Le maire répond encore une fois que pour l'instant il n'y a pas.

**DMAC se demande pourquoi un belge a fait une proposition si la cave n'est pas à vendre. D'autant que la rumeur sur Coustellet persiste et précise que ce belge serait architecte,**

### Les brèves du conseil Municipal du 18/03/2011

#### Compte de gestion et compte administratif 2010 de la commune

Après l'énoncé des chiffres du budget 2010, accepté par l'ensemble des élus, le maire fait remarquer que la différence positive entre les recettes et les charges de la commune tend à diminuer et à se rapprocher de l'équilibre, ce qui laisserait moins de marge de manœuvre à la commune.

**Doit-on supposer que la commune a de moins en moins de latitude dans les nouveaux investissements à venir puisqu'elle perd petit à petit cette réserve financière? Doit-on aussi envisager une augmentation d'impôts à plus ou moins long terme? Cette situation explique peut-être l'engouement municipal pour l'urbanisation. Une urbanisation accélérée dont un but serait de générer des recettes supplémentaires grâce aux impôts locaux et à la taxe d'habitation (ndlr).**

#### Réhabilitation de la maison Déflaux:

Sans donner le montant exact des travaux, le maire signale que les honoraires du maître d'oeuvre sont arrêtés à la somme de 174.174,00€, soit 12% du montant global des travaux. Après calcul, le prix total des travaux et maître d'oeuvre s'élève à la somme de 1.451.450,00 €.

**A ce jour le projet représente 70% du budget investissement de la commune (ndlr).**

Sur cette somme la municipalité espère au maximum bénéficier de 522.425,00€ de subventions pour la réhabilitation. (Actuellement le montant total des subventions n'est ni assuré ni garanti).

**Ce qui fait en autofinancement « minimum » pour la commune la somme de 929.025,00€ (ndlr).**

Et le maire d'ajouter que cet autofinancement sera en partie payé par la vente du terrain de la Croix Blanche.

**Mais la vente du terrain ne devait-elle pas déjà servir à régler le montant de l'acquisition de la maison Deflaux (terrain et bâtiment) arrêtée à la somme de 335.00,00€.**

**(voir CM du 5/12/05)?**

**Où en est la vente du terrain de la Croix Blanche arrêtée à 270.000,00€.**

**(voir CM du 30/04/10) ?**

**Où en est le prêt relais annuel de 300.000,00€ contracté par la municipalité pour palier au retard de la vente de ce même terrain de la Croix Blanche ?**

**(voir CM du 17/01/07 et du 16/01/08)**

**Cet investissement ne va-t-il pas aggraver l'état des finances communales ? ( ndlr)**

#### Réseau assainissement du chemin St Peyre:

Ce réseau sera de 500 m sur le chemin St Peyre et de 125 m dans l'impasse privée du Clos du Prince.

**Ce nouveau réseau d'assainissement va à terme rajouter près de 17 maisons à la station d'épuration, soit 42 équivalents habitants (ndlr).**

#### Questions diverses:

La délibération n°11 sur la prospection de gaz de schiste PACA, devient une simple question diverse sur décision du maire.

Celui-ci déclare aux conseillers municipaux et adjoints: « C'est nouveau, on n'a pas beaucoup d'informations là-dessus; ça mérite réflexion. Je vous demande de vous informer puis la commune prendra une délibération ».

Devant le silence de l'assemblée, seul le 5<sup>ème</sup> adjoint dit qu'il est contre cette exploitation du gaz de schiste car elle est dangereuse pour l'environnement et la nature. Il ajoute que l'on doit penser à nos enfants et aux générations futures.

Le maire répond que « comme on n'en a pas trop parlé, il faut y réfléchir après s'être renseigné ».

Cependant le maire ajoute qu'au Parc du Luberon, lors du vote de la motion, le délégué de la commune de Maubec a voté contre le projet de prospection.

**Comment le délégué, 4<sup>ème</sup> adjoint au maire de Maubec, peut-il voter une motion dans une instance comme le Parc Naturel Régional du Luberon, sans informations préalables et sans avoir débattu avec l'ensemble du conseil municipal de la position à prendre? D'autant que l'un des sites, en cours d'instruction, se situe à Gargas sur une surface de 870 km<sup>2</sup> qui englobe plusieurs communes du Luberon,, L'exploitation de ce gaz aurait des répercussions extrêmement graves sur les réseaux d'eau souterraine, la santé, l'environnement, le tourisme et en conséquence sur la valeur des biens immobiliers.**

**DMAC se permet de conseiller aux élus la vidéo sur Dailymotion « Gaz de schiste » qui a fait le tour du monde.**

## Bulletin d'adhésion

Nom : .....

Adresse : .....

Prénom : .....

Mail : .....@.....

Téléphone : .....

Je souhaite adhérer à l'association DMAC

Je souhaite simplement être contacté par l'association DMAC

# DOSSIER URBANISME A MAUBEC

## CODE d'URBANISME (existant depuis toujours), LOI SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain, existant depuis le 13/12/2000) et SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Dans chaque commune, si le code d'urbanisme est le document regroupant l'ensemble des règles et obligations à respecter afin d'obtenir un permis de construire, la loi SRU est un texte de loi que le législateur a pensé principalement pour les **villes** afin de pouvoir y appliquer les règles de la densification et de **préserv**er autant qu'il se peut les **espaces naturels**. Cette loi comme de nombreuses autres peut avoir de multiples lectures. Chaque élu peut en faire sa propre interprétation, selon qu'il décide d'accorder plus ou moins de permis de construire en toute légalité et en fonction de sa vision de l'urbanisation plus ou moins intensive de sa commune.

Dans nos villages, les élus superposent leur lecture de la loi SRU avec celle du code de l'urbanisme de leur commune. C'est oublier que nos villages évoluent et se développent non pas dans un tissu urbain mais rural.

Terres agricoles, maintien de l'activité qui s'y rattache, commerces de proximité, assainissement collectif ne couvrent pas la totalité du territoire des communes rurales: autant d'éléments qui démontrent que la loi SRU n'est écrite et pensée que pour les villes d'au moins 3500 habitants, qui se doivent par ailleurs de mettre en place une politique de création de logements sociaux.

C'est ainsi que, si la loi SRU peut avoir des avantages pour un développement encadré et harmonieux des centres urbains, elle devient perverse dans la gestion de l'urbanisation des villages. Elles offrent en effet l'opportunité aux élus de « densifier l'habitat » de leur commune afin d'en retirer plus de recette fiscale, leur permettant ainsi de maîtriser l'augmentation des impôts et des taxes communales, sans pour autant pouvoir financer les équipements nécessaires liés à la croissance de la population.

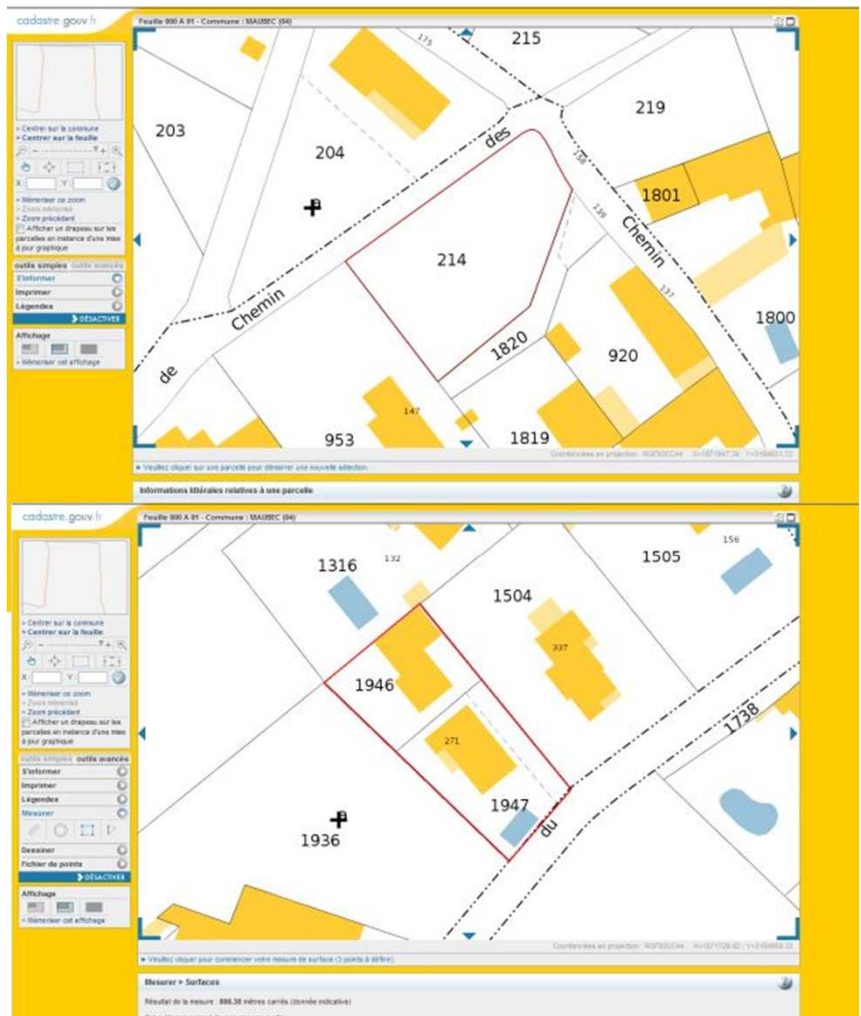
« Sans inciter à la réalisation de tours et de barres, les SCOT et les PLU devront gérer l'espace "en bon père de famille", c'est-à-dire, faire en sorte que la **ville** puisse être un lieu d'épanouissement pour ses habitants en leur offrant un cadre de vie satisfaisant, sans toutefois hypothéquer l'avenir des générations futures. **C'est le principe même du développement durable** ». (cf. Loi SRU : Rapport Assemblée nationale n° 2229, tome 1, p.49 Patrick Rimbart)

Dans certains villages, on constate que des maisons se construisent sur des terrains dont la surface ne respecte pas les données du code d'urbanisme, ou dans des zones que le prochain PLU ne rendra plus constructibles.

## **Notre village ne fait malheureusement pas exception ! Voici quelques exemples !**

Lors des questions diverses du conseil municipal du 4 février 2011, le maire fait savoir que le bureau s'est prononcé, à titre consultatif, contre le projet de deux constructions sur le terrain, planté d'oliviers, situé derrière l'ancien café (voir plan cadastral ci-joint). Ce projet impliquait le déclassement d'une partie du chemin bordant la parcelle en question. Ce refus évite ainsi l'édification de **2 maisons** sur un terrain de **857m<sup>2</sup>**, parcelle N° 214 du plan cadastral ci-dessous (permis déposé en mairie sous le N° 08407110S0028) « pour éviter une densification excessive », selon les propres mots du maire.

Mais allez donc savoir pourquoi ces mêmes élus ou plus précisément ceux du précédent mandat encore présents aujourd'hui, ont en d'autres temps autorisé la division d'une parcelle de **817m<sup>2</sup>** situé quartier Haute Féraille (voir plan cadastral ci-joint) pour y réaliser **2 maisons**, alors que suivant le code d'urbanisme il faut dans cette zone au moins 700 m<sup>2</sup> pour construire une seule maison? Résultat de cette opération: la première maison est construite sur une parcelle (**N° 1946**) de **343m<sup>2</sup>** et la seconde sur une parcelle (**N° 1947**) de **474m<sup>2</sup>**, réduite à environ 360 en raison d'un chemin (voir les pointillés) sur lequel court un droit de passage pour accéder à la première maison.



## Autres exemples en zone d'habitat plus diffus dite NBc :

Le code d'urbanisme précise que dans ces zones il est nécessaire d'avoir au moins **2000m<sup>2</sup>** pour construire une maison. Or, par le biais d'une lecture encore une fois orientée de la loi SRU, sur un terrain d'environ **2850 m<sup>2</sup>** où se trouve déjà une maison (voir plan cadastral ci-joint), il a été accordé un permis de construire (Permis de construire N°08407110 S0014) pour une seconde maison. Pour rester en accord avec le code d'urbanisme, une surface totale de terrain de **4000m<sup>2</sup>** aurait été nécessaire pour réaliser cette deuxième construction.

Autre curiosité intéressante de cet exemple: le permis initial a été déposé et accordé à un conseiller municipal qui n'était pas propriétaire du terrain. Or, deux mois après la date de délivrance du permis de construire, qui alors n'était plus opposable, un arrêté municipal a entériné le changement de nom du bénéficiaire de ce permis de construire en faveur du premier magistrat de la commune, l'ensemble de ces documents ayant été signé par le 1er adjoint ! Nous laisserons au lecteurs le soin d'interpréter cette étrange pratique.

**Toujours en zone NBc**, non desservie cette fois par le réseau d'assainissement, il est toujours nécessaire d'avoir **2000m<sup>2</sup>** pour construire une maison. Cette superficie minimum est d'autant plus indispensable que la mise en place d'un système d'assainissement individuel (fausse septique toutes eaux) nécessite une surface importante pour garantir une zone d'absorption par drainage et épandage enterrée efficace.

Dans les années 1995 la parcelle N° 349 d'une superficie de **3220m<sup>2</sup>** a vu la construction d'une maison de 150m<sup>2</sup>. (voir plan cadastral ci-joint).

En 2007, une première demande de permis pour la construction d'une seconde maison est refusée sur les bases du code d'urbanisme, du PLU et de la loi SRU. En 2010, le propriétaire renouvelle cette même demande de permis de construire, les lois n'ayant pas changé, c'est simplement par la lecture très particulière de l'ensemble de ces lois que le permis est enfin accordé (Permis de construire N° 08407110 S0021) malgré que la surface totale nécessaire minimum pour 2 maisons aurait dû être de **4000 m<sup>2</sup>** au lieu des **3220m<sup>2</sup>** disponible. (**Dernière minute** : Cette seconde maison est en train de grandir car, après acceptation du permis pour 100m<sup>2</sup>, l'heureux propriétaire demande une modification de permis pour une augmentation de la surface habitable de cette habitation)

refus, certains obtiennent un permis de construire pour une seconde maison sur des parcelles, déjà construites, qui ne peuvent pas, toujours suivant le code d'urbanisme, accueillir une autre construction. Ceci est d'autant plus surprenant qu'il nous a été dit ,lors d'une rencontre avec le maire et les adjoints, que la municipalité n'accepterait aucune pression immobilière sur les zones Nbc, qui à terme dans le nouveau PLU deviendraient des zones interdites au développement foncier, afin de recentrer l'urbanisation en périphérie immédiate du village !

Cette incohérence est inquiétante car ces méthodes peuvent faire jurisprudence et favoriser une pression immobilière qui deviendrait incontrôlable. Nous attendons avec impatience la prochaine réunion publique de présentation définitive du PLU, dossier technique qui va déterminer le nouveau plan de zonage et d'urbanisation de notre village. Avec, semble-t-il, toujours une potentielle zone à urbaniser, réservée à un projet hôtelier près du quartier de l'Estang, ainsi que la création de 23.000 m<sup>2</sup> de zone urbanisable entre le chemin de la vertu et le chemin de la gravière...où étaient projetées les « Sénioriales ».

