

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	28

Séance du 23 janvier 2019

Date de la Convocation

- 16.01.2019 -

L'an Deux Mille Dix Neuf

et le vingt-trois janvier ;

Date d’Affichage

- 16.01.2019 -

à **19 heures**, le Conseil Municipal de la Commune d’EGUILLES,

régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances ;

sous la présidence de Monsieur Robert DAGORNE – Maire en exercice

Pouvoirs : Mme S. MARCHESSON donne pouvoir à M. Renaud DAGORNE – M. C. VILLALONGA donne pouvoir à M. Robert DAGORNE - Mme M. FRESIA donne pouvoir à M. G. HECKENROTH – Mme M. MERENDA donne pouvoir à M. S. DI BENEDETTO –

Absent : M. S. HONORAT

24 présents, 04 pouvoirs, 1 absent soit 28 membres présents ou représentés.

Madame Constance SALEN-BERENGER est désignée Secrétaire de Séance ;

DELIBERATION N° 002/2019 : INITIATION D’UNE PROCEDURE DE DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE

Vu les textes généraux applicables aux opérations d’urbanisme :

- Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme ;
- Articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme ;
- Articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 du code de l'urbanisme ;
- Articles R. 153-15 à R. 153-17 du code de l'urbanisme ;

Vu l’arrêt du Conseil d’Etat du 23 octobre 2013 – commune de Crolles, n° 350077, fixant les critères définissant l’intérêt général ; complété par l’arrêt du 2 novembre 2015 n° 374957 ;

Vu le transfert obligatoire de la compétence urbanisme, prise dans le suivi des P.L.U. et l’élaboration du P.L.U.I, à la Métropole d’Aix – Marseille – Provence, tel que fixé par la Loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la convention tripartite d'intervention foncière entre la commune, l'E.P.F.R. P.A.C.A, la Métropole A.M.P. et la commune (remplaçant la précédente convention ratifiée par la C.P.A. le 10 octobre 2010) telle qu'approuvée par la délibération du Conseil Municipal d'Eguilles n° 50/2018 du 25 septembre 2018 ;

Vu le P.L.U. de la commune d'Eguilles approuvé par la délibération du Conseil Municipal n° 035/2017 du 21 mars 2017 ;

Quant – aux objectifs d'intérêt général recherchés par la déclaration d'utilité publique

Considérant la possibilité, à partir d'un document d'urbanisme plus développé, voire d'emplacements réservés nouveaux, de pouvoir rechercher, avec des pétitionnaires, aménageurs, bureaux d'études et maîtres d'œuvres, des solutions nouvelles prises en application, de telle sorte que la commune puisse inclure ses équipements publics dans des ensembles plus généraux, en y réservant du foncier à vocation publique ;

Considérant l'intérêt général poursuivi, motivant une déclaration d'utilité publique :

- Définition d'une nouvelle centralité urbanistique d'utilité publique, tenant mieux compte des lotissements périphériques (Plantiers 1, 2 & 3, Grès Hauts, Valladets, Chemin des Jalassières) et visant à limiter les déplacements à travers le centre ancien par des départementales saturées ; à rapprocher de la résidence Adonis (existant de 150 chambres + restaurant) et chantier du Verger des Plantiers (74 logements dont 22 L.L.S) ;

Il est proposé de prendre en compte la saturation du bâti et de la capacité d'accueil du centre ancien, et de la saturation de ses zones pavillonnaires périphériques, lesquelles ne pourront évoluer que vers une densification du bâti par divisions et détachements parcellaires en fonction des tracés et formatages des voiries et réseaux divers existants.

Dans ces conditions, une vision d'Eguilles à 10 et 20 ans nécessite de rechercher une centralité nouvelle de développement que le centre – village ne peut plus assurer.

Il est aussi proposé de mieux prendre en compte l'état des lotissements excentrés à plus de 3 kilomètres du centre ancien, tels qu'ils se sont développés depuis 35 ans =

- Les Plantiers 1, 2 & 3 de 200 maisons, et extensions nouvelles précitées ;
- Les Grès Hauts de 20 maisons ;
- Les Valladets de 15 maisons ;
- Le Chemin des Jalassières de 15 maisons ;

Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble de l'activité économique de la zone des Jalassières représente environ 1.100 emplois.

Cette nouvelle centralité, à rechercher aux Jalassières, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, est cohérente avec le développement programmé de la station d'épuration d'Eguilles, au Sud de la R.D. 10, et visé par la délibération n° 097/2017 du 14 décembre 2017 ;

Cet état de fait justifie donc d'aménager une nouvelle centralité urbanistique autonome, profitant d'un niveau de desserte élevé (Routes Départementales 10, 18 et 543) d'une forte capacité de stationnement, et d'une chalandise élevée permettant un habitat en mixité sociale, et son imbrication harmonieuse entre domicile et travail, y compris commerçant, privilégiant le « déplacement doux » en renforçant les procédures liées à son intérêt public ;

- Prise en compte des logements existants dans la zone d'activité des Jalassières et de la nécessité d'y créer des équipements publics : école, crèche, salles associatives, square avec jeux d'enfants.....

Les habitants de la zone d'activité des Jalassières sont rattachés au bureau de vote n° 2 du multi – accueil « Leï Pitchoun » parking des Jasses, 40 Chemin des Lampis, l'examen de la liste électorale démontre que plus de 20 familles habitent dans cette zone d'activité, laquelle doit être considérée comme, déjà et de fait, « mixte » avec des domiciles et des lieux de travail.

L'objectif n'est donc pas de limiter ces lieux de travail en une quelconque entrave au développement économique, mais d'y créer des équipements publics en rapport avec la nouvelle centralité précitée.

- Projet de Logements Locatifs Sociaux en mixité sociale : extension des dispositions prévues sur l'O.A.P. n° 1 et projet d'ensemble de mixité sociale, dont 30 L.L.S. / 60 (visés par l'O.A.P. n° 1) + 50 L.L.S. / 100 en tranches sur 2 bilans triennaux pour permettre le développement corrélatif des équipements collectifs ;

Il est proposé d'étendre la répartition de la mixité sociale de 50 % de L.L.S. ; 10 % pour les primo – accédant et 40 % aux conditions du marché libre à l'ensemble du quartier des Jalassières (72 hectares) tel que visé dans la convention en cours avec l'E.P.F.R. P.A.C.A. et la Métropole A.M.P ;

- Fusion des O.A.P. n° 1 et 2 rationalisées avec une déclaration de projet sur l'ensemble du quartier des Jalassières ;
- Développement du commerce de proximité ;

Il est rappelé que la zone d'activité des Jalassières comporte des commerces de détail et de proximité, notamment :

- centre commercial « Le Lagon » Rue Agathe ;

- 8 restaurants (Eden, Chez Elle, Oligrill, le 592, Be Wok, le Jalas, le Régalo, Brasserie Adonis..);
- 150 Chambres et salles de réunions du complexe Adonis précité ;
- Boulangerie Pâtisserie Snack « le Goût du Pain » ;
- Commerces de détail M.D.A, Ciffréo Bona, et Maxi Bazar ;

La nouvelle centralité recherchée vise à développer ce type de commerce de proximité et de détail ouvert aux consommateurs résidents et extérieurs.

- Résorption d'une infraction à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique sur le terrain d'emprise de l'O.A.P. n° 2 ;

La parcelle BD 292 visée par l'O.A.P. n° 2 a été exploitée depuis plus de 35 ans par une société immobilière privée dont le bail n'a pas été renouvelé au 01/01/2018.

Cette société achetait à partir d'un abonnement forfaitaire, 4.500 m³ / d'eau brute à la Société du Canal de Provence, pour la potabiliser et la distribuer à 24 entreprises locataires, à des conditions de charges locatives forfaitaires léonines, le tout dans la plus parfaite illégalité dont la commune n'a pu obtenir une prise en compte contentieuse ; l'ensemble des réseaux humides de la parcelle n'ayant pas été inspectés depuis 35 ans, un contrôle, voire une mise en conformité, s'impose ;

Vu en ce sens un projet d'aménagement proposé par son propriétaire foncier, les sociétés SOFISAL et HERVE PROMOTION (avec une direction commune) de 50 L.L.S. / 100 logements ;

- Réhabilitation de la zone d'activité privée de la B.D. 292 (emprise de l'O.A.P. n° 2) avec réfection des voiries et destruction des hangars des anciennes Tuileries de Marseille contenant de l'amiante – ciment, avec reconstruction normée tenant compte des entreprises installées ;

Il est rappelé que ces hangars sur charpentes métalliques en bardages ont plus de 35 ans, et abritent 24 entreprises (T.P.E. ; P.M.E. ; P.M.I.) dans des conditions qui ne correspondent pas aux normes des Etablissements Recevant du Public ;

- Rationalisation et sécurité de la circulation et du stationnement ;

Sont rappelées les attentes des socio_– professionnels de la zone d’activité pour voir évoluer la signalétique, les voiries, le stationnement, et la circulation dans le quartier des Jalassières ;

Sont rappelés les avis défavorables rendus par la commission d’arrondissement de sécurité, dont le S.D.I.S. 13 qui y est représenté, concernant un projet d’hypermarché au regard des voiries existantes ;

Une Déclaration d’Utilité Publique sera l’occasion de réaffirmer ces impératifs de circulations et stationnements.

- Aménagement du risque d’inondation par les ruissellements périurbains en cas d’embâcle par la R.D. 10 ;

Cette hypothèse générale retenue par la D.D.T.M. 13 devra être étudiée et intégrée plus en détail, quantifiée et à aménager, au vu des éléments d’enquêtes préalables à la Déclaration d’Utilité Publique ;

- Impact environnemental neutre ou positif ; la Déclaration d’Utilité Publique n’aura pas d’impact environnemental négatif direct nécessitant une enquête publique préalable spécifique, il est cependant recherché, au minimum, une neutralité, et au mieux un impact positif dans les directions suivantes :

- Développement du réseau gaz, la commune ayant conclu sur ce point une convention avec ENGIE, validée par la délibération n° 065/2018 du 4 décembre 2018, pour diminuer la dépendance électrique et le recours aux énergies fossiles (alternative au chauffage au fuel notamment) ;

- Aménagement de terrains et plantations ;

- Amélioration de la collecte des eaux pluviales ;

- Amélioration des réseaux, notamment de collecte des eaux usées (le réseau d’assainissement collectif sous la BD 292, notamment, étant à revoir) ;

- Situation de la commune vis – à – vis des Lois S.R.U / A.L.U.R. et ses états de carences et pénalités, la Déclaration d’Utilité Publique vise à assurer un rattrapage des états annuels de carences notifiés par l’Etat, à partir d’une nécessaire maîtrise foncière ;

Quant – à la procédure proposée :

(partenariat Commune d'Eguilles – D.D.T.M. 13 – E.P.F.R. P.A.C.A.) :

Considérant les procédures d'urbanismes existantes et en cours ;

Vu l'observation de la D.D.T.M. 13 transmise par courriel du jeudi 27 décembre 2018, résumé ci – dessous avec des points reproduits in extenso, et son conseil d'une **élaboration d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :**

Afin de "reprenre la main" sur certaines parcelles au cœur de la requalification et du projet d'urbanisme des Jalassières, nécessitant des concertations préalables (réunions d'examens conjoints et enquête publique).

Il est proposé de soumettre au conseil municipal les points suivants :

- Considérant la convention d'intervention foncière tripartite E.P.F. Commune et Métropole sur le site des Jalassières signée en janvier 2017 ;*
- Considérant la nécessité pour la Mairie de maîtriser les opérations sur la zone des Jalassières en cohérence avec le Plan d'Aménagement et Développement Durable du P.L.U. d'Eguilles (notamment de réguler l'implantation de surfaces commerciales) ;*
- Considérant que les objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la loi ne pourront être approchés sur la commune qu'à travers la mobilisation du fort potentiel foncier des Jalassières conformément au P.A.D.D. du P.L.U ;*

Il est proposé de lancer, en partenariat avec la métropole et l'E.P.F., sur le site des Jalassières (72 ha), les études urbaines et pré opérationnelles d'un projet de Déclaration d'Utilité Publique intégrant :

- la réalisation d'un quartier en mixité sociale et fonctionnelle avec un % de logements sociaux a minima de 40 % (N.D.L.R. l'O.A.P. n° 1 prévoyant 50 % de L.L.S. et 10 % de primo accédant, il est proposé au Conseil que cette répartition soit étendue à l'ensemble de la zone) ;*
- le maintien et le développement des commerces et services de proximité et la lutte contre l'implantation de grandes surfaces commerciales ou d'activités à fortes nuisances ;*
- la rationalisation de l'utilisation de l'espace à travers une densité revue compatible avec les objectifs de logements et avec les besoins en équipements publics (notamment écoles) ;*
- la requalification paysagère et la remise à niveau de la zone (espaces publics réseaux normes) ;*

Il est proposé d'autoriser la mise en œuvre du projet ainsi défini par la réalisation d'un dossier d'enquête préalable à la D.U.P. valant mise en compatibilité du P.L.U. par l'E.P.F. afin de :

- o Mettre en compatibilité le P.L.U. avec le projet d'ensemble --> Une seule O.A.P. sera réalisée regroupant a minima O.A.P. 1 et 2 ;*
- o Assurer une maîtrise complète du foncier sur les secteurs stratégiques, laquelle serait phasée dans le temps dans la limite de durée de validité de la D.U.P. qui est de 5 ans renouvelable 1 fois, soit 10 ans ;*
- o L'expropriation pourrait ainsi porter sur les 2 ou 3 grands tènements fonciers Sud même si la négociation amiable sera toujours privilégiée.*

La mise en place du dossier de D.U.P nécessite au préalable :

- ☒ Une étude urbaine pré-opérationnelle intégrant les contraintes du site aboutissant à un schéma de principe avec un programme, un bilan sommaire et les besoins de participation ;*
- ☒ Une étude environnementale intégrant les impacts du projet tant en matière environnementale, hydraulique, risques, circulation, stationnement, équipement, etc*

Pour information : le dossier de D.U.P. avec Mise En Conformité sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal puis du Conseil Métropolitain avant dépôt à la Préfecture.

Il est rappelé que l'E.P.F. dispose de Bureaux d'Etudes compétents pour l'élaboration des dossiers de D.U.P. L'intervention de l'E.P.F. ne nécessite aucun frais financiers, les dépenses de foncier et d'études sont imputés sur le prix de cession au moment de la revente à des opérateurs. A ce propos, pour répondre à un souci de simplicité et de pragmatisme, le mécanisme de cession avec charges d'intérêt général pourra être privilégié. »

Vu les orientations foncières de l'E.P.F.R. d'interventions à la parcelle, sur avis communal préalable, pour la mise en œuvre de toute préemption ou expropriation.

Il est proposé au Conseil Municipal d'initier une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ;

- Sans bouleversement de l'économie générale du P.L.U. approuvé le 21 mars 2017 ;**
- d'approuver cette opération, et notamment tous ses considérants et objectifs d'intérêt général :**

- De s'en remettre aux études d'urbanisme préalables à enquête publique, et le résultat de ces enquêtes, pour arrêter tout périmètre pertinent ;
- D'habiliter le Maire à solliciter les services :
 - De l'E.P.F.R. P.A.C.A. ;
 - De la D.D.T.M. 13 ;
 - Du Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
 - De la Métropole d'Aix – Marseille – Provence ;
- D'habiliter le Maire à engager et faire engager les actes nécessaires.

Vote à l'unanimité des suffrages exprimés : Pour 24
 Abstention 04 M. DI BENEDETTO – Mme MERENDA – M. LE BRIS – M. ROUX
 Contre 00

Acte rendu exécutoire, 2019, dépôt en Préfecture
 le 25 JAN. 2019
 et publication ou notification du

Eguilles, le 24 janvier 2019
 Le Maire,
 Robert DAGORNE

