



CONSEIL MUNICIPAL du mardi 21 mars 2017

PROCES-VERBAL

La séance publique est **ouverte à 19h04**, et présidée par Monsieur Robert DAGORNE - Maire en exercice ; Monsieur le Maire propose au Conseil la désignation de Madame Sabrina MARCHESSON en qualité de secrétaire de séance.

Il est procédé à l'appel du Conseil par Monsieur Georges HECKENROTH - Adjoint au Maire,

Pouvoirs : M. E. MATAILLET-ROCCHINI donne pouvoir à M. Renaud DAGORNE – M. A. LOPEZ donne pouvoir à M. V. OLIVETTI – Mme C. SALEN-BERENGER donne pouvoir à Mme N. BAUCHET – M. A. DYJAK donne pouvoir à Mme Michelle JEUIL - M. J. LE BRIS donne pouvoir à M. S. DI BENEDETTO -

Absents : Mme M. MERENDA – M. D. ROUX

22 présents, 05 pouvoirs, 02 absents, soit 27 membres présents ou représentés.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il n'y a pas de Décision du Maire prise entre le 14 mars et la séance du jour.

Monsieur le Maire informe l'assemblée que compte tenu du rapprochement des Conseils Municipaux le Procès-Verbal de la précédente séance du 14 mars 2017 sera présenté et adopté ultérieurement.
Aucune observation.

LE CONSEIL MUNICIPAL PROCEDE A L'EXAMEN DES QUESTIONS A L'ORDRE DU JOUR –

QUESTION N° 01 – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'EGUILLES

rapporteur : Monsieur le Maire
et intervenant extérieur Mme Judith ROULAND – cabinet Ingénierie G2C

Intervention « in-extenso » de Monsieur le Maire :

Nous arrivons au terme d'un long processus qui nous a obligés selon la loi de Mme DUFLOT à réviser entièrement notre POS pour qu'il soit transformé en PLU.

Je rappelle à nouveau, comme je l'ai fait lors de toutes nos réunions publiques, que si la loi ne m'avait pas contraint, je n'avais aucune raison valable de transformer le POS actuel en PLU.

Notre POS représentait la volonté de nos administrés en ce qui concerne le tissu pavillonnaire dans lequel ils avaient choisi de vivre ainsi que la protection de l'environnement à travers les zones agricoles et naturelles.

Ce POS a fait la richesse de nos territoires et la convoitise de ceux qui souhaitent habiter chez nous.

Je considère et je le dis haut et fort la loi de l'éphémère ministre Cécile DUFLOT votée par la majorité actuelle des députés du gouvernement HOLLANDE représente une atteinte à la souveraineté des communes et à la liberté des peuples qui ne peuvent plus choisir de vivre dans l'environnement qu'il leur convient.

Ceci dit et devant nos obligations dictées par la loi, le 18 décembre 2014, par délibération, nous lançons cette révision.

Les principaux objectifs que la loi détermine vous sont énumérés à la page 1 de votre note de synthèse.

Ce sont ceux que nous avons toujours mis en œuvre dans l'ancien POS.

Est venu se rajouter un mot à la mode :

PADD : projet d'aménagement et de développement durable dont les axes vous sont détaillés page 1 de votre note de synthèse et qui a été débattu en Conseil Municipal le 6 juin 2016.

Après avoir approuvé le bilan de la concertation publique au titre de l'article L 103-6 (anciennement L300-2) du Code l'Urbanisme, le projet de PLU était arrêté par délibération en Conseil du 7 octobre 2016.

Nous avons également tenu 3 réunions publiques à l'espace Duby.

La première le 22 mai 2015 qui avait pour objet le lancement de la révision du POS en PLU.

Lors de cette réunion, j'avais retracé l'histoire du droit du sol de notre commune à travers le plan sommaire d'urbanisme des années 70.

Puis le premier POS de 1988, qui lui avait organisé l'urbanisation avec le concours des services de l'Etat.

Services de l'Etat qui avaient mis en place 17 zones dites NB sur 560 hectares de notre commune ce qui faisait d'Eguilles une commune pavillonnaire sur les bases de la stratégie de l'Etat de l'époque, fondée sur le développement des « Chalandonnettes » (Albin Chalandon étant ministre du logement de 1968 à 1972 sous les Présidences du Général DE GAULLE, puis Alain POHER, puis Georges POMPIDOU) stratégie qui consistait à redessiner la France à partir de petits propriétaires de pavillons en banlieues des villes.

C'était l'époque où tout français aspirait à sortir de la ville pour se trouver un coin de verdure et de campagne.

Le 18 décembre 1998, je révisais ce POS pour répondre aux exigences du moment, tout en conservant le contour du POS de 1988.

Lors de cette réunion, je vous déclarais aussi que ces POS successifs nous avaient satisfaits et qu'ils avaient fait la richesse de nos territoires.

Le 22 mai 2015, toujours en réunion publique, je présentais la première phase d'élaboration du PLU conforme à la loi DUFLOT

Le 30 juin 2016, je vous faisais la présentation du PADD qui représente une phase des plus importantes du décorum et de la philosophie et doctrine de la loi ALUR.

Le 15 septembre, toujours en réunion publique, je présentais la dernière phase de l'élaboration du PLU conforme à la loi.

Je vous stipulais et vous précisais à cette date-là que la loi nous mettait sous une chape de plomb concernant le droit du sol de notre commune, et qu'il en était fini des « Chalandonnettes » permettant à certains concitoyens de condition modeste ou moyenne de devenir des petits propriétaires de maisons individuelles.

Que la philosophie de la loi prônait la densification des zones comprises dans le schéma de cohérence territoriale ainsi que dans les directives territoriales d'aménagement de l'Etat en totale contradiction avec celle qu'il avait mis en place auparavant.

Je vous stipulais que cette densification risquait de dégrader notre environnement, venant encourager l'appétit de promoteurs immobiliers qui trouveraient l'aubaine de construire des immeubles, là où se trouvait un tissu pavillonnaire tel que nous l'avions toujours voulu.

Je vous faisais part aussi de ma crainte qui, suivant les densifications, pourrait mettre à mal toutes nos infrastructures, en commençant par les écoles, et qui, de plus, comme l'a écrit le Commissaire Enquêteur dans sa deuxième recommandation, ou il demande de travailler, je le cite : *« à la réduction des inégalités concernant les constructions qui ont été réalisées à travers le Plan Sommaire d'Urbanisme et qui ont laissées des parcelles non construites au milieu de ces constructions, lesquelles se trouvent par nature inconstructibles alors qu'elles sont enclavées dans un secteur urbanisé ; que ces situations sont difficilement compréhensibles par leurs propriétaires et sont sources d'inégalités de traitement ; mais qu'aujourd'hui la réglementation et la loi interdisent toute correction par la commune ».*

Ce qui laisse entendre que la commune n'a plus aucune latitude ni liberté de jugement par rapport à l'application du droit du sol, telle qu'elle aurait pu le faire à travers les jugements modérés et réfléchis de son conseil municipal.

J'ai même entendu dire, ou peut être que je l'ai même vu écrit par certaines personnes, portées peut-être par l'enthousiasme de ces lois que nous subissons, que le passage de POS en PLU était porteur d'avenir et allait structurer nos villes et nos villages pour les 20 à 30 ans qui vont suivre.

Et bien moi, Mesdames et Messieurs, à part de constater que nous allons densifier les zones constructibles et faire vivre nos administrés tous dans des immeubles, je n'ai pas découvert ses avantages.

De plus, cerise sur le gâteau, après nous avoir coûté 268.386 € euros, le 1^{er} janvier 2018, c'est-à-dire très exactement dans 9 mois, nous transférerons notre P.L.U. à la métropole.

Les administrés, le Conseil Municipal et moi-même, ne subiront que ce que la métropole voudra bien nous faire subir, là où votre serviteur représente 1/240ème membre et n'a pas plus de droit que le 108ème conseiller municipal de la ville de Marseille.

En conséquence, le seul avantage de ce PLU est qu'il m'aura permis de rencontrer deux urbanistes de qualité en la personne de Mme Manguy ALBERT TANGO et de Mme Judith ROULAND et de constater avec plaisir le travail accompli par Mr René DAUGE, et son équipe, Joëlle TOUPET et Emilie ALECH, qui m'ont assisté tout au long de l'élaboration de ce PLU.

Je salue également les connaissances et justes appréciations de Monsieur Le Commissaire Enquêteur Philippe MAGNUS.

Avant que Mme ROULAND prenne la parole, pour vous présenter une délibération d'approbation du PLU, je vous fais constater que votre note de synthèse adressée est des plus complètes.

Nous y avons retracé : le rappel de la procédure toutes les observations recueillies par le commissaire enquêteur 93 observations sur le registre 56 par courrier.

L'examen des observations

Les demandes de renseignements

Les observations à caractère général

Les demandes de modifications et de classement quartier par quartier

Les avis des personnes publiques associées avec les réponses de la commune

Les recommandations de Mr le Commissaire enquêteur son analyse complète et son avis motivé.

Je passe **la parole à Mme ROULAND**.

Monsieur Aurélien DYJAK entre en séance à 19h25

Pouvoirs : M. E. MATAILLET-ROCCHINI donne pouvoir à M. Renaud DAGORNE – M. A. LOPEZ donne pouvoir à M. V. OLIVETTI – Mme C. SALEN-BERENGER donne pouvoir à Mme N. BAUCHET – M. J. LE BRIS donne pouvoir à M. S. DI BENEDETTO -

Absents : Mme M. MERENDA – M. D. ROUX

23 présents, 04 pouvoirs, 02 absents, soit 27 membres présents ou représentés.

Madame ROULAND du B.E.T. G2C, donne l'exposé complet sur écran du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire remercie Madame ROULAND pour sa présentation, et interroge Madame ROULAND sur la demande des services de l'Etat sur les zones non conformes par rapport aux zones naturelles.

Madame ROULAND : ce sont les zones naturelles, anciennement NB, sur lesquelles on ne puisse pas avoir d'extension, c'est une demande de l'A.R.S.

Monsieur le Maire, mais, dans ces zones - là, nous avons des administrés qui y vivent, et je me dois désormais de refuser une extension de permis.

Monsieur le Maire interroge **Monsieur DAUGE**, directeur de l'urbanisme ;

Monsieur DAUGE donne des explications sur plans par rapport aux zonages concernés.

Monsieur HECKENROTH demande l'évolution projetée du nombre d'habitant sur 10 ans.

Madame ROULAND : environ 500 habitants.

Monsieur le Maire nous avons envisagé une expansion démographique de 8.000 à 8 500 habitants sur 10 ans, de façon à limiter l'impact et les investissements d'infrastructures.

Monsieur DI BENEDETTO intervention « in-extenso » :

Le PLU présenté pose beaucoup de questions et n'est pas exempt de défauts.

« Défendre c'est bien, préparer l'avenir c'est mieux ». Pour nous, le document a été trop élaboré dans une vision insuffisamment prospective.

Le projet tel qu'il est présenté ne traite qu'imparfaitement l'ensemble des problèmes d'urbanisme qui se posent à Eguilles

- ***La question du développement économique n'est abordée que bien timidement.***

Par ses enjeux urbanistiques, économiques et sociétaux, le commerce, créateur de richesse et d'attractivité doit être pensé comme une véritable composante de notre territoire insérée dans un projet urbain global pour répondre aux besoins de la population. Les documents d'urbanisme dont le PLU, en sont un des premiers outils.

Or, dans ce PLU nous ne relevons aucun axe comme projet pour la redynamisation du centre village.

- **La question de la circulation n'est pas posée.**

Il existe une interaction évidente entre l'urbanisme et les déplacements. La forme urbaine influe directement sur les pratiques de déplacements et, inversement, l'organisation des déplacements agit sur la structuration d'un territoire.

La facilitation de déplacements multimodaux est une condition essentielle de la vie économique d'un territoire. Une organisation rationnelle des transports doit prendre en compte les déplacements domicile-travail mais aussi l'accessibilité aux activités économiques installées dans Eguilles.

Cette double exigence n'est pas abordée dans le PLU présenté.

Ainsi, nous ne relevons aucun objectif, de régulation ou d'amélioration, en matière de déplacements et particulièrement de circulation automobile.

- *La commune se caractérise notamment par trois pôles d'habitat ou/et de développement potentiellement différents et géographiquement distants:*

- *Les Figons et la Cébo*

- *le centre ancien et sa périphérie*

- *la zone "basse" : Plantiers, Jalassières, notamment mais aussi Grès Hauts, Avocats*

Le projet de PLU ne traite pas suffisamment clairement des liens économiques et relationnels entre ces trois pôles pourtant essentiels pour le développement harmonieux de la commune.

Nous regrettons que ces trois sujets majeurs ne soient pas des lignes de force dans ce P L U . Le Plan Local d'Urbanisme doit dessiner l'avenir d'Eguilles pour les 10 ou 15 ans prochains, il est donc dommage de ne pas avoir saisi cet occasion pour étudier et lancer des réflexions concernant ces problématiques .

Monsieur le Maire : Sur notre village éclaté en 3 pôles : les Figons ont été créés dans les années 1500 par la famille Alexis, et en 2017 nous héritons de cet espace, la zone d'activité fait 72 hectares et elle est séparée par des terrains agricoles de façon à protéger le village, donc j'entends bien vos remarques sur la planification de notre urbanisme, mais en 1500, puis au 17^{ème} siècle, du temps des Boyer d'Eguilles, on ne faisait pas de projections d'urbanisme à 15 ans ; donc au vu de la réalité du terrain, qu'est-ce que vous suggérez pour qu'il y ait une cohérence de l'ensemble, et non pas la « vision éclatée » que vous contestez ?

Monsieur DI BENEDETTO : je ne suis pas un expert en urbanisme, néanmoins selon un exemple criant, nous avons 11 000 véhicules / jour dans la traversée du village ; cette circulation provient du fait que les zones habitées sont au Nord, et les zones d'activités au Sud, et sur les Figons il est attendu un plan de circulation et de stationnement ; ce que je veux dire, et bien que que vous ayez hérité de ces situations, c'est qu'il est dommage qu'avec les experts vous n'avez pas réfléchi à la question.

Et notamment sur le centre-ville qui est en déliquescence.

Monsieur le Maire : Mais je n'ai pas le pouvoir et les moyens de tout décider et imposer ! Nous avons travaillé sur ce P.L.U. depuis le 18 Décembre 2014, avec des personnes consultées, des personnes associées (Etat par une demi - douzaine de services, Chambres de commerce et industrie, d'agriculture, intercommunalité, communes voisines, associations, et surtout la population par une enquête publique et son commissaire enquêteur....etc.) vous qui avez espoir d'être un jour à la Mairie, dès aujourd'hui, quelles sont vos idées ?

Monsieur DI BENEDETTO, Pour ce qui est de la dynamisation du centre ancien, notamment lors de la précédente séance, vous avez fait voter une question pour préserver le commerce, et vous avez indiqué n'être pas sûr de l'appliquer !

Monsieur le Maire : effectivement je souhaite respecter les principes de défense des droits de l'Homme de 1789 sur le droit de propriété et la liberté du commerce et de l'industrie, mais je ne peux utiliser que des voies de Droit pour combattre des projets nuisants, l'hypermarché LECLERC sur les anciens terrains BOVERO par exemple, mais je ne peux pas me substituer à l'initiative privée pour voir investir et reprendre les commerces du centre ancien qui ferment les uns après les autres au fur et à mesure du développement des grandes surfaces. Nous mettons en place une possibilité de les préempter, mais sans aide, avec nos moyens, et sans porter atteinte aux droits des propriétaires des murs qui peuvent décider d'en faire autre chose.

Donc vous connaissez nos contraintes, et à part ça, quelles sont vos idées concrètes ?

Monsieur DI BENEDETTO : c'est vous Monsieur le Maire, qui êtes aux manettes, et vous avez la gestion de la commune, nous vous apportons simplement notre réflexion sur une vision à 15 ans qui n'est pas planifiée.

Monsieur le Maire : avec cette cascade et télescopage de lois, avec les appétits des promoteurs et spéculateurs fonciers, avec la métropole forcée, je ne sais même pas sur quoi nous pourrions continuer à décider dans un an ! Qu'est – ce que vous voulez planifier ? Ce Plan Local d'Urbanisme concerne un territoire qui est le fruit de 3000 ans d'évolution. Depuis l'époque néolithique, la commune d'Eguilles s'est façonnée au fil des temps et des influences. De l'époque Gallo-romaine à la révolution industrielle, la commune a traversé des phases d'expansion comme des phases de déclin et doit faire face actuellement face à une croissance démographique significative et sans précédent. Ainsi, la population Eguillenne a été multipliée par 6 en l'espace de 50 ans. Sachant ce qu'une telle augmentation signifie en termes d'aménagements, de voirie, de réseaux d'eau et d'électricité, de commerces, d'axes routiers...etc. il est difficile d'adhérer à la vision complètement utopiste proposée ici par l'opposition qui ne tient absolument pas compte de l'existant et pense pouvoir refaire le monde sans en saisir les enjeux.

En ce qui concerne les transports : je rappelle qu'aujourd'hui ils sont élaborés et mis en œuvre par la métropole Marseillaise, alors qu'auparavant ils relevaient de la compétence de la communauté d'agglomération et qu'avant cela, c'était une compétence dévolue au département.

Un Plan Local d'Urbanisme restreint à l'échelle du village n'est pas le document adéquat pour organiser convenablement un réseau de transport.

Monsieur DI BENEDETTO : Il ne nous appartient pas de refaire la Loi, donc appliquons là.

Monsieur le Maire, clos le débat, et propose donc l'adoption du P.L.U. :

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

VU les articles L 151-21 à L 151-25 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2014/099, en date du 18 décembre 2014, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

VU la concertation préalable organisée pendant toute l'élaboration du projet de P.L.U. ;

VU la délibération n° 037/2016 du Conseil Municipal, en date du 6 Juin 2016, validant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU la délibération n° 075/2016 du Conseil Municipal, en date du 7 Octobre 2016, arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'ensemble des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associés sur le P.L.U. arrêté ;

VU l'ordonnance, en date du 7 Novembre 2016, de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Marseille, désignant Monsieur Philippe MAGNUS, Expert Evalueur en Immeubles et Fonds de Commerce, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jacques DALIGAUX, Professeur agrégé de géographie, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU l'enquête publique sur le projet de P.L.U. qui s'est déroulée du 20 Janvier 2017 au 22 Février 2017 ;

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 14 mars 2017 pris en toutes ses composantes ;

VU l'avis favorable au projet de P.L.U. de la commune, assorti de cinq recommandations, figurant dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur intégrées à son rapport précité rendu le 14 mars 2017 ;

VU toutes les publications légales intervenues à toutes les étapes de la procédure ;

CONSIDERANT que les remarques issues des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées justifient quelques adaptations du projet de P.L.U. qui ne remettent pas en cause son économie générale (voir l'annexe 1 à la présente délibération listant les modifications que la commune entend apporter au projet de P.L.U. arrêté, pour tenir compte de ces observations) ;

CONSIDERANT que les remarques issues de l'enquête publique justifient également certaines adaptations du projet de P.L.U. ne remettant pas en cause son économie générale (voir l'annexe 2 à la présente délibération) ;

CONSIDERANT la prise en compte, dans le projet de P.L.U. présenté au Conseil Municipal, des cinq recommandations accompagnant l'avis favorable du commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que le projet de P.L.U, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé ;

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Après avoir délibéré, à la majorité des membres présents ou représentés ;

- **APPROUVE** les modifications au projet de P.L.U. telles que présentées et annexées à la présente délibération ;

- **APPROUVE** le P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie d'EGUILLES, ainsi qu'en Préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le P.L.U. est publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3.500 habitants et plus.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-23 du Code de l'Urbanisme, la Commune étant couverte par un schéma de cohérence territoriale (S.CO.T.) approuvé, le P.L.U. sera exécutoire dès qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vote à la majorité des suffrages exprimés :	Pour	25	
	Abstention	00	
	Contre	02	M DI BENEDETTO – M. LE BRIS

Aucune question diverse n'est abordée.

Fin de la séance à 19 heures 48.