



ORDRE DU JOUR

Séance exceptionnelle du Conseil municipal

23 mai 2023

à 18 heures 30

Îlot Saint-Pierre

Désignation du Secrétaire de Séance

Décisions à prendre

Numéros	TITRE DE L'AFFAIRE	RAPPORTEUR
1	Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix arrêté en Conseil métropolitain le 16 mars 2023	Monsieur le Maire
+	Additif à la délibération n° 23.DAI.085 du 11 avril 2023 – Établissement d'une servitude	Monsieur le Maire



CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MAI 2023
à 18 heures 30
Sous la Présidence de Monsieur Roger PELLEC, Maire

Étaient présents : *Monsieur Roger PELLEC, Maire.*

Mesdames, Messieurs Jean-Michel APPLANAT, Jacques BARONE, Anne-Priscille BAZELAIRE, Nathalie BRAMIN, Corinne DUPAQUIER (à partir de 18 heures 50), Lucien GALLAND, **Adjoints.**

Mesdames, Messieurs Bernard ALAMELLE, Michel AUTRAN, Éric BANON, Valérie BARDISA (à partir de 18 heures 55), Nicole BLANC (à partir de 18 heures 55), Pierre CRUMIÈRE, Jacqueline DESCAMPS, Thierry DUBOIS, Pierre GABERT, Yves GUEDJ, Anne-Marie HUASCAR, Virginie LEGRAND, Nadine LEHMANN-DRIES, Jean-François MIRETTI, Jérôme NARBONNE, Thi Vinh Thuy NGUYEN-TALIANA, Cédric PERRY (à partir de 19 heures 10), Maryse SOUCHAY, **Conseillers municipaux.**

Absents ayant donné procuration :

Henri LAFON	à Roger PELLEC
Madame Cristina BERARD	à Éric BANON
Marie-Ange CONTÉ	à Jacqueline DESCAMPS
Marie-Christine AUDISIO	à Thi Vinh NGUYEN-TALIANA
Caroline DANDRE	à Maryse SOUCHAY
Jean-Jacques DIAS	à Thierry DUBOIS
Katia GERRO-SENNAVOINE	à Anne-Priscille BAZELAIRE
Stéphane SAUVAGEON	à Nadine LEHMANN-DRIES

Absents :

Valérie BARDISA (jusqu'à 18 heures 55)
 Nicole BLANC (jusqu'à 18 heures 55)
 Corinne DUPAQUIER (jusqu'à 18 heures 50)
 Cédric PERRY (jusqu'à 19 heures 10)
 Pierre GENIN

Un siège vacant :

Nadine LOUCHE, démissionnaire

Monsieur Roger PELLENC, Maire de Pertuis, ouvre la séance à 18 heures 35.

Monsieur le Maire : Mes chers collègues, s'il vous plaît. Avant de faire l'appel, on va compter pour vérifier qu'on a le *quorum*. Il paraît qu'on a le *quorum*.

Monsieur le Maire procède à l'appel.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

Monsieur Pierre CRUMIÈRE rejoint la séance immédiatement après que l'appel ait été effectué.

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Monsieur le Maire : Je vous rappelle qu'il s'agit d'une séance extraordinaire du Conseil municipal. Étant donné qu'on va s'occuper du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), j'ai demandé que Jean-Michel APPLANAT soit désigné secrétaire de séance. Cela ne changera pas de ton métier, n'est-ce pas ?

Y a-t-il des oppositions ? Pas d'opposition.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire : Il n'y a ni informations du Maire ni quoi que ce soit.

En très grande urgence, j'ai ajouté une délibération qui concerne le terrain que nous devons acheter pour la gendarmerie. Au moment de signer chez le notaire, le vendeur n'a pas accepté un point. On aura ce sujet qui est une formalité. On votera l'urgence, puis cette délibération.

RAPPORT N° 1

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix arrêté en Conseil métropolitain le 16 mars 2023

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire : Vous connaissez le titre de la délibération. Il s'agit du vote du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aix arrêté en Conseil métropolitain le 16 mars 2023. Nous accueillons Monsieur Jean-David CIOT qui est conseiller métropolitain délégué au PLUi. Il nous fait l'honneur d'être présent. Jean-David, au nom du Conseil municipal, merci de ta présence et de ta patience. Combien de séances avons-nous faites ? Au moins une trentaine.

Monsieur Jean-David CIOT, Conseiller métropolitain délégué à la Planification (PLUi), Aix-Marseille Métropole : En comptant les services, au moins.

Monsieur le Maire : Avec les communes.

Monsieur Jean-David CIOT : Nous avons 36 communes.

Monsieur le Maire : Et Alain TRABUC – que nous avons eu l'occasion d'avoir à ce Conseil –, qui est le conseiller technique en charge du développement territorial à la Métropole, qui a été directeur général des services du Pays d'Aix, que nous regrettons en raison de ses compétences et de toute sa bonhomie. Merci d'être parmi nous.

Dans le cadre du rapport qui vous a été envoyé en préparation du Conseil municipal, un exposé détaillé vous a été fourni. Il a été rédigé par le directeur de l'urbanisme, qui est ici présent et qui interviendra.

S'adressant à Monsieur Thomas ROBERT. Tu te mets beaucoup à l'arrière-boutique.

Monsieur Thomas ROBERT : Je me rapprocherai pendant la présentation.

Monsieur le Maire : *S'adressant à Messieurs APPLANAT et ROBERT.* Mettez-vous tous les deux à côté. Jacques, décale-toi d'un cran. Comme cela, il se met là.

Vous vous souvenez que nous avons imaginé faire un séminaire pour exposer les grands thèmes du PLUi et descendre éventuellement sur un certain nombre de sujets qui pouvaient préoccuper les uns et les autres. Finalement, on fait d'une pierre deux coups, c'est-à-dire qu'au-delà de la délibération, j'ai souhaité que ces messieurs ici présents nous exposent l'esprit après la réalisation et l'accouchement de ce PLUi, pour que nous puissions ensuite engager le débat.

Il y a toute une procédure et je vais laisser Jean-David – comme tu nous l'as exposé à plusieurs reprises dans le cadre de nos réunions avec les maires – nous exposer l'esprit du départ. Je me souviens encore les paroles de Maryse parce que c'est une affaire que nous avons commencée il y a un bon nombre d'années.

Monsieur Jean-David CIOT : En 2018.

Monsieur le Maire : Le principe que nous avons élaboré était d'essayer de faire un PLUi qui rassemble tous les éléments de nos propres PLU. Vous imaginez la situation et la complexité du dossier étant donné que des communes du Pays d'Aix... Combien y a-t-il d'habitants à Saint-Marc-Jaumegarde ?

Monsieur Jean-David CIOT : Un peu moins de 1 000.

Monsieur le Maire : Et Aix-en-Provence en a 170 000. Faire un PLUi qui rassemble dans son règlement tout ce qui concerne l'urbanisation de villages et de villes – et nous, nous nous trouvons au milieu du gué – n'a pas été facile. Vous allez comprendre. Lors de la dernière réunion que nous avons eue la semaine dernière, il y a quand même eu des discussions sur le règlement. On les évoquera.

Il serait judicieux que tu nous exposes l'esprit et ensuite la procédure par laquelle nous sommes passés.

Jean-David, tu as la parole.

Monsieur Jean-David CIOT : Merci, Monsieur le Maire, de m'inviter au Conseil municipal de Pertuis, à la fois en tant que voisin, car le Puy-Sainte-Réparate est quasi la symétrie de Pertuis. Parfois, quand j'en ai un peu assez des gens des Bouches-du-Rhône, je dis qu'on est déjà dans le Vaucluse. On a un peu tendance à se cacher des Marseillais, non pas qu'on ne les aime pas, Marseille est la capitale, il n'y a pas de problème, mais on n'a pas tout à fait les mêmes problématiques. On est tout de même dans des problématiques de territoires plus ruraux. Au moins la moitié de ma population vient à Pertuis, ne serait-ce que pour faire ses courses, et vient dans la vie économique, y compris dans cet espace culturel.

En 2020, de mémoire, il y a maintenant trois ans, un peu après les élections municipales, avec l'année du Covid qui était un peu particulière, Maryse JOISSAINS, qui était maire d'Aix et encore présidente de l'ex-territoire du Pays d'Aix, m'a demandé si j'accepterais de continuer de bâtir le PLUi commencé depuis 2018. J'ai accepté en disant : « il faut trouver un accord unanime des maires ». La question était qu'il faut que ce soit partagé par tout le monde. Ce sera le premier. Il n'est évidemment pas parfait, il a des défauts, des difficultés, mais il faut qu'on arrive à faire cette démarche.

Pourquoi ? La loi nous impose de le faire collectivement. Avant, chacun était autonome. On peut critiquer, être d'accord ou pas, la loi est la loi. La loi est dure, mais c'est la loi – l'adage romain – et nous nous y conformons. C'est la première fois qu'on fait un exercice commun. Un PLUi est une stratégie d'aménagement, ce qu'on veut faire en matière d'habitat, d'économie, de protection des grands espaces, de l'agriculture, etc., comment on vit ensemble. Il s'agit d'un vrai sujet d'aménagement. En même temps, ce sont des règles et des contraintes qui s'appliquent à tout le monde. Ramené à titre individuel, ce qui intéresse les gens est : « puis-je construire une maison en milieu naturel ? ». Les adjoints à l'urbanisme ou les élus voient à peu près de quoi je parle, parce que c'est le petit bout de la lorgnette.

On a essayé de bâtir ce sujet avec des règles communes aux 36 communes de l'ex-CPA. Comme le rappelait Roger, Saint-Estève-Janson a 250 habitants, et ensuite il y a Vitrolles, Aix, Gardanne, Rousset, Pertuis, Jouques. Vous voyez la diversité. On a essayé de fabriquer un document. C'est un document de PLU traditionnel, comme vous l'avez connu dans les communes. Le diagnostic et l'état des lieux ont pris un certain nombre d'années, parce qu'il fallait compiler des documents qui n'ont pas tous la même valeur technique.

Quand on a une ville comme Pertuis qui a un service d'urbanisme et qui va voter des PLU il n'y a pas si longtemps, ou des communes qui sont au RNU – parce qu'une commune était revenue au

Règlement national d'urbanisme –, on n'a pas tout à fait les mêmes logiques de document. Un état des lieux devait donc être fait. Il a pris quelques années. Frédéric GUIGNERI s'en est occupé avant moi. Puis, on a voté un PADD avant 2022. Entre temps, il y a eu le Covid, le confinement et le rapport à l'habitat et à la distance du travail a un peu changé.

Le Projet d'aménagement de développement durable définit nos grandes orientations. On a en a choisi trois : l'environnement, la proximité et l'attractivité. Ce sont les trois piliers. Une fois qu'on a fait voter ce PADD avec ces trois grandes orientations, nous avons dû écrire un zonage (que fait-on à tel endroit). Ce sont les zones que vous connaissez, qui n'auront pas forcément les noms qu'elles avaient avant. Cela agite quelque peu les services de l'urbanisme, car cela modifie leurs habitudes et l'instruction. L'instruction des permis restera bien d'ordre communal. Un zonage. Un règlement, c'est-à-dire ce que l'on a le droit de faire dans tel zonage. Pour que les communes puissent garder une identité, parce que Le Puy-Sainte-Réparate n'a pas forcément les mêmes volontés stratégiques de développement que le...

Je salue l'arrivée de Sophie TREGLIA qui est la directrice de l'urbanisme. C'est elle qui écrit les règles. Elle arrive au moment où on le dit. C'est du vrai *timing*.

Madame Corinne DUPAQUIER rejoint la séance à 18 heures 50.

Madame Sophie TREGLIA, Directrice adjointe PLUi et Proximité, Aix-Marseille Métropole, rejoint la séance à 18 heures 50 également.

Monsieur Jean-David CIOT : Avec Alain, que je remercie de m'accompagner, qui dirige tout cela. Sophie est la directrice de l'urbanisme. Elle écrit les règles, le zonage et se conforme à mes sautes d'humeur et mes exigences. C'est parfois quelque peu pénible, mais on a la chance d'avoir une équipe de fonctionnaires de la Métropole réactive, efficace et investie par ce qu'elle fait, j'en profite pour les remercier. Dans les collectivités locales, on a l'habitude de la réactivité. C'est parfois un peu plus compliqué dans la Métropole. Il faut les saluer.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera communale. C'est là où se fera la différenciation. Entre le projet de développement du Puy-Sainte-Réparate et de Pertuis – bien qu'il y ait des éléments communs, ne serait-ce que la Durance –, des choix différents peuvent être assumés. C'est là où la discussion avec les maires a été extrêmement longue et c'est là où ils ont pu essayer, dans un cadre commun que je citais tout à l'heure, de fabriquer des volontés différentes avec plus ou moins d'interactivité, et des logiques qui appartiennent aux territoires. C'était la demande de la présidente JOISSAINS, maintenue par le président BRAMOULLÉ et Martine VASSAL, qui souhaite que les communes puissent avoir leur identité au travers des documents d'aménagement et d'urbanisme. C'est à saluer, parce qu'on pourrait avoir une volonté plus verticale des choses. Voilà comment c'est bâti.

Au-dessus – je dis « au-dessus », parce que même si ce sont des éléments de comptabilité, il faudra quand même que cela entre dans le projet commun –, dans notre projet commun – c'est ce que je rappelais tout à l'heure –, on a une grande OAP – on l'a appelée comme cela. Une orientation d'aménagement programmé. Il s'agit de la grande volonté politique. On en a trois grandes et qui donnent des règles. Ce n'est pas juste une intention, ce n'est pas « on enfile des perles » en disant : « il faut que tout le monde... ». On est tous pour qu'il n'y ait pas de morts, de guerres, de massacres, etc., qu'il fasse beau et que tout le monde ait à manger. On peut même presque faire l'unanimité sur ce genre de propos. La question est : qu'est-ce que cela engage et comment s'engage-t-on ?

Je vous invite à le lire, il est en ligne depuis environ le 16 mars. Il a été voté le 16 mars sur tout ce qui est protection de l'environnement, des ressources, des espaces, ce qui fabrique notre territoire.

Mesdames Nicole BLANC et Valérie BARDISA rejoignent la séance à 18 heures 55.

Monsieur Jean-David CIOT : Une batterie de volontés est traduite par des règles de compatibilité sur lesquelles il va falloir s'appuyer, notamment en prévision des changements climatiques, dans le débat actuel que nous connaissons. On s'est engagés sur cette voie.

On s'est engagés sur une deuxième voie, en grande partie à la demande des communes, sur la qualité de vie quotidienne, comment on construit l'habitat, l'espace public, comment on protège la proximité et la qualité de vie. Il y a un certain nombre de règles, parfois contraignantes, et qui embêtent l'instruction ou les pétitionnaires avec ces gens qui vont venir se plaindre auprès des élus en disant : « je veux mettre ma piscine à 300 kilomètres de la maison parce que cela fait trop de bruit ».

Dans la consommation de l'espace, on essaie de regrouper l'habitat, les équipements. On essaie parce que c'est aussi une contrainte, sans être intégriste de quoi que ce soit, mais tout en se disant : « on est aujourd'hui dans une prise de conscience que la question de la consommation et de l'artificialisation des sols est un vrai sujet pour l'avenir ». Cela génère la qualité de vie et – je ne sais pas comment on l'a écrit, je ne l'ai plus en tête – l'obligation de faire des terrasses et pas des balcons, c'est-à-dire avec un minimum de taille des terrasses extérieures. Je suis toujours halluciné de voir que dans les années 60-70, on faisait 10 mètres carrés, mais 10 mètres de long sur un mètre de large. On a donc aujourd'hui des balcons qui servent de sèche-linge dans le meilleur des cas, mais en aucun cas de pièce à vivre à l'extérieur. Dans une région comme la nôtre, c'est gâcher du mètre carré utile pour la qualité de vie des habitants. Je cite celle-là, parce qu'elle me vient à l'esprit et que j'y suis un peu attaché. Voilà ce que vous trouverez dans ces grandes règles d'orientation.

Enfin, une troisième. Les autres sont un peu dans la contrainte, en tout cas dans l'engagement, dans la direction de dire « que protège-t-on ? Comment fait-on ? » La troisième est de dire : « on accepte, on est le territoire ». En gros, sur les dix dernières années, le territoire a créé 25 % de la population, 24 % de logements et 59 % d'emplois de la Métropole. L'ancien vice-président du territoire du Pays d'Aix ne me contredira pas sur le développement économique, cela a été une volonté partagée des 36 maires des communes de dire : « on est en mesure de protéger nos espaces, de contraindre pour avoir une qualité de vie dans le logement, dans l'espace public et la partie urbaine, mais la contrepartie est que l'on continue de pouvoir se développer et d'être le moteur de la création d'emplois de la Métropole ».

Il ne faut pas se tromper. Aix pèse évidemment extrêmement lourd dans l'affaire, mais Pertuis, Gardanne, Vitrolles, Rousset sont des moteurs économiques du Pays d'Aix, mais aussi de la Métropole. On s'est regardé, on s'est dit qu'on n'était pas mal. Il faut se rappeler que 42 % de l'emploi créé dans cette région vient de la Métropole Aix-Marseille en globalité. Nous, on participe à 60 % de ces 42 %. On ne peut donc pas juste dire : « il faut regarder cela. Fait-on ? Ne fait-on pas ? ». La question de la création de l'emploi et de la création de richesses est au cœur. C'est le troisième pilier de ce que les élus du territoire du Pays d'Aix, les maires ont fabriqué. Le PLU s'est forcément bâti autour des maires.

Après, il a plein de défauts et de contraintes, mais ces trois volontés ont été décrites, écrites, on y a mis des règles, y compris se dire : « on priorise des zones de développement qui sont d'hyperactivité ou de grande activité ». C'est le cas de Pertuis, Gardanne, Rousset, Aix, Vitrolles – j'en oublie certainement – qui sont des pôles de développement. Dans la période, quand on s'allonge, cela prend toujours cinq ans. Il m'a fallu six ans pour faire le PLU du Puy-Sainte-Réparate. C'est normal. En plus, nous, on a fermé toutes les zones NB. Il faut l'expliquer. On a dû recevoir 14 fois les gens, mais c'est légitime. Les élus sont aussi là pour cela. Il faut expliquer ce

qu'on fait et pourquoi on le fait. La fermeture des zones NB, c'est aussi protéger les espaces naturels. C'est tout simple. Les zones NB sont les zones naturelles où, à l'époque, on pouvait encore construire un hectare. Cela pose une difficulté de vie en termes d'artificialisation et de consommation. On peut être d'accord ou pas, mais cela a une conséquence.

Le 20 août 2021, une nouvelle loi est apparue – qu'on l'aime ou pas, dure est la loi, c'est la loi – qui s'appelle la loi Climat et Résilience dans laquelle il y a le ZAN, c'est-à-dire le Zéro artificialisation nette. Dans une première période qui va jusqu'en 2031, puis 2035 sur la période suivante, le ZAN nous demande de diviser par deux nos consommations d'espaces historiques, en gros de réduire, et à partir de 2041 de ne plus en consommer du tout. Je souhaite beaucoup de plaisir. Je pense que je serai à la retraite depuis longtemps, même si on la repousse. Ma génération, on repousse à chaque fois d'un an. Peu importe, je suis jeune et je fais du bureau, donc je peux continuer un peu de travailler, jeune dans ma tête.

Le sujet est : comment va-t-on faire après ? On verra, mais cela nous rappelle qu'on a une obligation de dire que quand on consomme de l'espace – parce que l'on consomme forcément sur de l'espace naturel, agricole ou forestier, quand on consomme ce sont forcément des espaces qui ne sont pas artificialisés – quel est leur « rendement », quel type de logements on y produit – on revient à notre qualité de vie –, quel type d'économie on y produit. Il faut se rappeler que si l'on veut du tertiaire et du service, il faut d'abord qu'il y ait de l'industrie. On doit maintenir une activité industrielle. Je ne vous refais pas le film français, mais les années 90 où on pensait qu'on ne ferait plus que de la banque et du service, éléments extrêmement rentables de notre économie, on a vu partir 80 % de nos industries.

Aujourd'hui, on nous explique qu'il faut les relocaliser, parce que quand on veut faire un médicament – vous y êtes tous confrontés –, il n'y a pas un médicament, quand vous allez dans une pharmacie où on ne vous dit pas : « celui-là est en pénurie parce que la molécule est fabriquée je ne sais où » parce qu'on n'a plus la capacité – en Europe, je ne parle même pas de la France – d'avoir une autonomie sanitaire. Je ne parle même pas des masques, ce qu'on a vécu pendant la crise, mais toutes les molécules de très grande technicité sont fabriquées en Chine, ce qui doit nous interroger sur nos capacités et sur les choix qu'on a faits – ils sont critiquables, comme tout choix – et les choix qu'on fera à l'avenir.

Voilà ce qu'on a essayé de bâtir sur un territoire qui est le nôtre et ce qu'on a essayé de construire. J'ai tenté de vous le faire rapidement.

Je veux juste vous donner une petite photographie qui vient un peu couper l'idée qu'on a. J'entends trop souvent l'idée qu'on serait un territoire totalement urbanisé, voué à l'étalement urbain. Un petit peu d'étalement urbain des années 60-70-80. On y remédie. On revient, mais on ne peut pas revenir d'un coup, parce qu'il y a de la pression sociale due notamment au Covid. Vivre dans la verticalité n'est pas forcément un choix de tous les gens qu'on reçoit. Il faut donc qu'on trouve des compromis.

Je rappelle qu'avant le PLUi, 87,5 % du territoire est en zone naturelle, presque 90 %. 87,5 %, vous allez comprendre pourquoi. Après, le PLUi, on sera à un peu plus de 98 %, donc en dessous de 12 % consommés. Il faut juste se rappeler qu'on a 90 % et qu'on s'améliore par rapport à avant, parce qu'on réduit des zones qu'on aurait pu urbaniser, qui étaient à urbaniser et toutes les communes ont fait des efforts dans leur mode de gestion. C'est ce que rappelait Roger, des discussions un peu sportives, mais constructives et intelligentes avec l'ensemble des communes pour arriver à ce projet et à respecter la loi. On diminue notre consommation de 50 %, on respecte donc la loi de ce point de vue.

Par contre, je rappelle que, contrairement à l'image que l'on peut avoir, la photographie et l'état des lieux, ce sont 12 % de zones U et AU. Ce sera moins après parce qu'on ferme un certain nombre de zones AU sur l'ensemble du territoire et que 90 % de notre territoire est globalement

de la zone naturelle agricole protégée et de grande valeur. En parlant d'agricole, j'ai oublié que dans notre attractivité – je suis étonné que Roger ne l'ait pas relevé, parce que, quand je l'oublie, il le relève – qui est à la fois industrielle et économique, on a toute la partie qu'on a considérée agricole en protection des terres, de l'activité agricole avec des endroits, je vais revenir sur le zonage, mais aussi sur la question de l'agritourisme et du tourisme en disant : « cela doit être corrélé parce qu'on veut du tourisme de qualité, parce qu'on a écrit un certain nombre de règles qui permettent de faire en sorte qu'on protège les terres agricoles ». On a inventé – c'était d'ailleurs compliqué avec la Chambre, assez bizarrement. Je le dis, parce qu'on a souvent des discussions – trois zones en zone agricole. Des zones agricoles classiques où on ne peut rien construire. Je rappelle qu'en zone agricole on ne peut rien construire. Je ne parle pas de l'existant, mais on ne peut rien construire, sauf si cela a un intérêt majeur pour l'agriculture, c'est-à-dire des éléments liés à l'activité agricole ou des éléments de logements quand l'agriculteur n'en a pas. Il y a une doctrine là-dessus, on ne va pas s'étaler, mais il faut le rappeler, car on a souvent l'impression que l'on peut faire n'importe quoi. Non. On a fait une deuxième zone qu'on peut mettre ou pas – il n'y a pas d'obligation sur le zonage agricole –, qui est celle de dire : « on autorise la construction – toujours dans l'intérêt agricole – en périphérie de ce qui est déjà construit » pour se dire qu'on évite l'étalement.

À Pertuis, vous êtes certainement tous purs et parfaits, mais j'ai eu quelques petits sujets au Puy-Sainte-Réparate où mon agriculteur construisait une maison, il la vendait, et comme il n'avait plus de maison il en reconstruisait une seconde. Je participais moi-même au mitage de la zone agricole. On s'est dit : « si on doit refaire, essayons de regrouper sur ce qui est déjà artificialisé ». Une fois qu'il y a une première maison avec les chemins, le hangar et les zones de retournement, on ne dégrade pas, plutôt que de reprendre une terre de bonne qualité.

Et puis, on a fait des zones qui sont très peu nombreuses – elles représentent 3 % du territoire – mais sur lesquelles on a fait – les maires. Au Puy-Sainte-Réparate, je peux avoir un petit avis, mais sur le reste c'est en discussions avec les élus – une zone AP1 totalement protégée où on ne peut rien faire en disant : « si on veut éviter les débuts de mitage, il y a de grands tantièmes qui ne sont pas déjà touchés par l'urbanisation, qui ne sont pas en périphérie de l'urbanisation ». J'en ai de l'autre côté de chez vous, en dessous de la déviation du Puy-Sainte-Réparate, que vous connaissez peut-être tous. Si je veux éviter que cela commence à muter – j'ai quelques mutations avec les caravanes, mais en dehors de celles-là –, peut-être que j'ai intérêt à les protéger pour dire : « à cet endroit, si vous venez avec un projet de safran, d'aquaponie, de je ne sais quoi, vous pourrez faire votre culture, mais vous ne pourrez pas faire d'artificialisation de la construction », parce qu'une fois qu'il y a une construction, elle prend de la valeur. Voilà contre quoi on essaie de lutter. L'idée est de protéger, pas d'empêcher. Et puis, on peut changer les zones. C'est sur la fin de la procédure, comme cela je conclus sur cette affaire. Cela vous donnera une photographie – j'essaie d'aller vite.

Je voudrais vous dire aussi que dans la procédure, on a pris l'arrêt qui a été voté – je remercie l'ensemble des 240 élus du Conseil métropolitain – à l'unanimité des 240 élus métropolitains, c'est-à-dire majorité et oppositions de Marseille, majorités et oppositions d'Aix-en-Provence. On avait également fait un travail de coopération et d'intégration avec les élus métropolitains qui a permis de dire : « on change de direction et on va dans une direction qu'on peut collectivement partager et qui nous semble meilleure ». Voilà le travail qui a été fait. Après, je peux entendre qu'il y a plein de choses sur lesquelles on peut avoir des avis, qu'il peut y avoir plein de sujets compliqués, difficiles, y compris parce qu'il y a du règlement et un certain nombre de choses qui vont avancer. On est à l'arrêt aujourd'hui. Il nous faut l'avis des communes. Il serait quand même mieux qu'il soit positif, avec pas trop de réserves en tout cas dans cette première partie. Après, il pourra y avoir une seconde délibération en septembre pour dire : « on voudrait voir évoluer

tels et tels points », parce que les règlements d'urbanisme sont faits pour cela. Il y aura une enquête publique – je vous le dis, parce que vous serez interrogés – du 10 octobre au 28 novembre, avec une quinzaine de commissaires-enquêteurs. Il y aura une permanence de la commission d'enquête dans toutes les communes, évidemment à Pertuis. On a déjà négocié avec la présidente du tribunal administratif pour que le président ou le commissaire-enquêteur vienne rencontrer le maire pour lui expliquer le projet qu'il a sur sa commune et s'exprimer. Et puis, elle sera ouverte à tous ceux qui souhaiteront rencontrer le commissaire-enquêteur. Je vous rappelle que si des gens ont des griefs « mon terrain, ma volonté politique ou mon engagement général », mais c'est quand même souvent sur des points plutôt particuliers, ils doivent les remonter à l'enquête publique. Ils ont deux mois ou deux mois et demi pour nous rendre leur rapport. Dans le meilleur des cas, on aura un rapport fin janvier. On aura de nouveau une discussion avec les collectivités pour savoir ce qu'il y a dans le rapport, entre ce qui est des réserves et des recommandations. Si les réserves ne sont pas levées, cela devient un problème juridique. Les recommandations, il faut qu'on arrive à trouver une formulation. Une série de réserves viendront par OAP, par commune ou générales, soit sur le règlement, soit sur des points de règlement. Là, on aura de nouveau une discussion avec les élus de février à fin mars. L'objectif reste toujours de faire une approbation en juin 2024 pour qu'on puisse l'appliquer un jour – c'est tout de même le principe. On est à un an du document.

Voilà les grands principes.

Monsieur le Maire : Dis un peu que nous avons quand même la corde au cou pour nous décider rapidement.

Monsieur Jean-David CIOT : J'ai rapidement lu le rapport et ai vu que c'était largement dans le rapport, donc je m'étais épargné, mais je refais volontiers cette affaire. C'est ce qui m'a un peu aidé pour essayer de convaincre tout le monde qu'il fallait aller plus vite, même si je ne sais pas s'il faut le livrer au début public.

Aujourd'hui, il n'y a pas de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain. L'empilement dont est friande notre administration centrale, c'est le PLU et demain le PLUi, ce qui fixe la règle et le zonage. Au-dessus, il y a un SCoT, un Schéma de cohérence et d'orientation territoriale, qui fixe les grands enjeux du territoire de la Métropole. Nous, on n'est que sur notre Pays d'Aix. Au-dessus – parce qu'il fallait donner des responsabilités à tout le monde –, il y a un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'équilibre territorial. Les mots sont importants. On a donc un Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire ou SRADDET qui fixe les grandes orientations régionales, qui est voté par la Région, la Métropole et qui concerne les communes.

Dans ces grands schémas, il y a évidemment des objectifs. Il n'y a pas forcément ce qu'il va se passer sur la parcelle de Monsieur Untel, mais en revanche il dira : « dans ce territoire, vous ne devez consommer que cela comme espace ». Comme tout le monde est contraint par la loi Climat et Résilience, les 50 % de réduction d'espace, cela fait évidemment l'objet d'une grande négociation entre le SCoT, le SRADDET, la Région, la Métropole et notre territoire. La Région nous dit : « vous êtes de grands territoires urbains, il faut donc rendre des mètres carrés pour les donner aux territoires ruraux qui veulent légitimement développer des bergeries au fin fond du 04. » Nous, on leur dit : « vous devez nous en rendre, parce que l'on considère que le développement économique du Port autonome de Marseille, d'Eurocopter, de l'aéronautique, de l'industrie, de la microélectronique crée aussi des emplois. » On a cette bataille. La Région va trancher.

Je caricature. Vu que je ne suis pas le maire, j'en profite. D'habitude, j'essaie d'être plus sérieux. Là, je me permets de caricaturer un peu, mais c'est quand même cela l'objet de la discussion et de la négociation.

Monsieur le Maire : C'est une usine à gaz.

Monsieur Jean-David CIOT : Au-delà de l'usine à gaz, la négociation est importante. L'usine à gaz, il ne faut pas vivre dans ce pays. Déjà, le PLU est compliqué, mais l'empilement est très compliqué. Il y a surtout des enjeux. Tant qu'ils ne sont pas votés, notamment la nouvelle version du SRADDET, on est conformes avec le nôtre. On essaie tout de même d'être conformes avec le futur SCoT et le futur SRADDET parce qu'on se dit que dans le cas contraire on va se mettre en révision, on va nous demander de sursoir à statuer, mais on n'est pas sous la contrainte, on est sous l'esprit. Ce n'est pas tout à fait la même chose. On se met en conformité avec notre propre SCoT qu'on avait voté à l'époque, ce qui était plus facile, et du PLH, même si on a une procédure en même temps sur la production de logements et de logements sociaux. Vous avez évidemment tous lu dans la presse ce qui est arrivé à la bonne ville – qui n'est que seconde en France – de Marseille qui n'a pas respecté ces éléments de production de logements depuis trois ans et qui est aujourd'hui contrainte par l'État de dire : « si vous ne le faites pas, on le fera à votre place. » Je le dis d'abord parce qu'on parle de Marseille qui nous impacte.

Quand Marseille ne produit pas son nombre de logements, on se retourne vers les autres communes pour le faire. Peu importe les filiations politiques, mais j'ai dit un jour au maire de Marseille : « quand vous arrêtez de produire, les gens viennent chez nous taper à la porte ».

Au Puy-Sainte-Réparate, je ne pourrai pas prendre la totalité du logement ou du logement social. Je veux bien contribuer, participer, comme on s'y est engagés dans notre SCoT, dans les zones à développer, à faire du logement social, mais on ne peut pas prendre la moitié de la production. La Métropole a aussi des avantages. Elle est contraignante et lourde, mais la discussion peut s'engager de manière un peu plus frontale avec ceux qui ont des conséquences sur nous. Au Puy-Sainte-Réparate, je suis davantage contraint par Aix que par les quartiers nord de Marseille, pour être très honnête. Quand il n'y a plus de place à Aix, ils viennent se loger au Puy-Sainte-Réparate et ils viendront bientôt à Pertuis. Vous voyez les prix monter et vos habitants ne peuvent plus se loger. Quand je dis du Puy-Sainte-Réparate, la plupart viennent de Pertuis parce qu'ils ne trouvaient plus à se loger au Puy-Sainte-Réparate, ils venaient habiter Pertuis et maintenant ils reviennent au Puy-Sainte-Réparate. Je vous en libère donc un peu.

Voilà le schéma d'organisation du territoire qu'il faut avoir en tête. C'est ce qu'on a fabriqué. On passe un peu plus vite, cela m'a aidé dans la discussion avec tout le monde, c'est que si on ne le fait pas maintenant, la prochaine contrainte de l'application du ZAN qui on attend trop longtemps... Je dis toujours que si on vote contre, on peut arrêter le processus. Une commune pourrait presque arrêter le processus à elle toute seule. Je pense que le processus mettra deux ans à se réengager. Dans deux ans, il y aura le SRADDET et le SCoT. Le ZAN a déjà commencé, puisqu'il a commencé le lendemain de la loi. Les consommations comptent donc déjà. Vous allez vous retrouver à faire un PLUi où vous ne pourrez plus rien décider. Je ne sais pas s'il est pur et parfait, je ne juge pas ce que font les communes. J'ai essayé de ne pas le faire. J'ai eu des discussions pour faire rentrer dans un cadre commun et partagé, et donner des règles compliquées, mais dont on espère une efficacité.

Après, les choix d'aménagement des territoires sont de votre responsabilité. Si on arrête le processus aujourd'hui, la question est qu'on reprendra un processus qui sera sous une contrainte qui est déjà forte – pour voir les discussions un peu chaudes avec tout le monde – et qui sera encore plus forte.

Voilà ce que je peux vous raconter. S'il y a des questions, j'y répondrai volontiers.

Monsieur le Maire : Tu m'avais dit que tu avais une contrainte.

Monsieur Jean-David CIOT : Il faut que je rentre.

Monsieur le Maire : Avant que Thomas nous présente les grandes lignes du PLUi pour qu'on puisse engager le débat, il faut se remémorer quelques caractéristiques qui concernent plus particulièrement Pertuis. Elles font l'objet d'une vision politique à court, moyen et long terme de la Ville de Pertuis.

L'objectif majeur que nous avons de longue date – cela date de 2008 lorsque nous sommes arrivés aux affaires – était que Pertuis développe et garde sa qualité de vie. Le thème « une ville à la campagne » dit en deux mots tout ce que nous avons imaginé. Une ville à la campagne signifie ne pas avoir une croissance infinie qui se fasse dans le désordre et qui engendre de l'insécurité, des difficultés de circulation et un centre-ville qui se meurt. Nous avons pris tout cela en considération pour que l'ensemble de la commune puisse se développer avec un grand équilibre et cette perspective de qualité de vie. C'est l'objectif de ne pas avoir une vision mégalo qui conduirait à ce que je viens d'évoquer.

Par contre, qu'avons-nous en face ? Nous avons une commune qui est carencée et pénalisée parce qu'elle n'a pas suffisamment de logements sociaux. Nous n'avons que 11 % de logements sociaux alors qu'il en faudrait 25 %. Un logiciel – on a eu l'occasion d'en parler en Conseil municipal – démontre qu'arriver aux objectifs de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) pour Pertuis est carrément mission impossible.

S'adressant à Thomas ROBERT. Thomas, rappelle-nous ce que serait Pertuis si nous respections la loi SRU, que j'ai mis en œuvre dans mon logiciel qui a par ailleurs été présenté au Sénat et à l'Assemblée nationale.

Monsieur Thomas ROBERT : Dans les grandes lignes, de mémoire, il nous faudrait 200 ans pour y arriver.

Monsieur le Maire : 200 ans pour y arriver.

Monsieur Thomas ROBERT : La commune aurait une population de 72 000 habitants et les besoins en foncier seraient d'un peu plus de 1 000 hectares.

Monsieur le Maire : C'est pour vous dire que ceux qui ont pensé cette loi SRU n'étaient pas terriblement mathématiciens. En complément, le maire de Lauris voulait faire sa marche pour ne pas aborder le sujet qui était impossible pour lui. On lui a fait le calcul. Pour une commune de l'importance de Lauris, c'est encore pire. Au-delà d'être réaliste, c'est inimaginable, même pour Pertuis : 76 000 habitants pour avoir 25 % de logements sociaux. Je ne comprends pas qu'on ait pu bâtir une loi sans avoir la robustesse applicable.

11 % de logements sociaux. Si on veut avoir la mixité, il ne faut pas que nous n'ayons que des quartiers résidentiels, mais que la commune soit ouverte à tout le monde et qu'on puisse avoir, pour cette qualité de vie, la proximité et les échanges. Cela signifie que depuis le début je me bats – merci à tous ceux qui m'ont suivi et notamment aux équipes de l'urbanisme – pour ne pas avoir de constructions dans lesquelles on sera conduits à un problème d'insécurité majeur. On le vit dans un certain nombre de quartiers à Pertuis qu'on a essayé de normaliser en faisant tout ce

que nous avons pu pour que les choses s'apaisent petit à petit. Vous les connaissez : le Setti de Barba, André Jaubert, et j'en passe.

Cela étant dit, il y a quand même 800 demandes de logements sociaux à Pertuis. Nous avons aujourd'hui 800 demandes de logements sociaux au CCAS. Sur ces 800 logements sociaux, 300 ne sont pas des Pertuisiens. Ils considèrent Pertuis comme étant une commune agréable, ont envie de venir y habiter et font des demandes de logements sociaux. L'envers du décor est que nous avons 700 logements vacants et qu'on est dans la moyenne nationale. C'est inimaginable qu'il y ait autant de logements vacants, c'est-à-dire des propriétaires qui ne veulent pas louer, car ils ont subi des problèmes de locataires, etc. Nous avons fait le nécessaire et un travail considérable pour soutenir les propriétaires en offrant des aides à la rénovation, mais les choses sont particulièrement difficiles.

Il y a dix jours, nous étions chez la sous-préfète avec les représentants de l'État pour discuter de notre problème de commune carencée. Il ne faut pas s'imaginer que cela se passe comme une lettre à La Poste. Commune carencée, cela veut dire que nous avons des pénalités. On nous a dit que ces pénalités pourraient être multipliées par cinq si on ne faisait pas suffisamment d'efforts. D'un autre côté – je prends quelques exemples –, au Jas de Beaumont, quand on a voulu accélérer la construction – puisque c'était une zone du Pays d'Aix –, on a nous trouvé les papillons, puis les herbes « trucmuche », un couple d'orvets, j'en passe et des meilleurs. C'est la dernière qui s'est passée chez le préfet de région.

C'est pour la petite histoire, mais il faut que vous compreniez que lors d'une intervention chez le préfet de région à laquelle je participais, c'était pour évoquer le fait, maintenant que nous avons l'aménageur, que la DREAL, qui est l'organisme qui supervise les questions d'environnement, oblige l'aménageur à recommencer les études d'impact parce que celles qui avaient été faites précédemment ne correspondaient plus à la nouvelle loi. Il est arrivé une nouvelle loi sur l'environnement et il fallait tout recommencer à zéro. En gros, cela nous faisait facilement perdre un an et demi à deux ans. On va se trouver en permanence confrontés à des difficultés pour faire des logements. D'un côté, on est pressurés par l'État qui nous met des pénalités et de l'autre côté le même État nous met dans des conditions impossibles pour pouvoir avancer à la vitesse que nous imaginons.

Vous avez compris l'idée. Il s'agit de faire en sorte qu'on aménage Pertuis et qu'on n'ait pas une vision extrême. C'est pour cela que j'ai souhaité, au-delà de ce que nous avons prévu jusqu'en 2030 environ, que nous ayons une réflexion avec l'Agence d'urbanisme du Pays d'Aix jusqu'en 2040 parce que je considère que c'est la vision à long terme qui nous permet d'avoir une véritable stratégie, de poser les paquets et de réfléchir. Limiter l'habitat collectif à la ville centre où on peut boucher les dents creuses – il y en a quelques-unes, mais il y en a peu – et rebâtir des immeubles plus adaptés en termes de qualité de logements dans le centre-ville et la partie XVIII^e. En ayant 11 % de logements sociaux, on est obligés d'avoir du foncier pour ce faire. Sinon, il faudrait monter en hauteur et faire des immeubles, ce que je refuse parce que je considère que la qualité de vie passe avant tout par les maisons individuelles, même si elles sont proches et un peu groupées. Toutes les opérations que nous avons aujourd'hui en portefeuille sont des opérations dans lesquelles on a privilégié l'habitat individuel, plus ou moins groupé parce que les normes sont de 40 logements par hectare. Jean-David a évoqué le ZAN.

Cela a été un combat très difficile pour Pertuis qui, qu'on le veuille ou non, est en croissance avec de la pression urbaine. La pression urbaine est simple : à Pertuis, les terrains coûtent moins cher qu'à Aix. Que se passe-t-il ? Le phénomène qu'il y a dans toutes les banlieues, c'est-à-dire que les gens qui ne peuvent plus, pour des questions financières, avoir des logements dans le centre-ville en y étant si possible propriétaires, rejoignent petit à petit la périphérie parce que cela coûte

moins cher. Vous le savez, certains vont encore plus loin, dans les villages du Luberon, voire dans le 04, parce qu'on peut avoir de la qualité de vie en payant le foncier beaucoup moins cher.

Voilà la problématique que nous avons.

Le préfet GOMME, du Vaucluse, qui était l'avant-dernier préfet, suite à nos efforts pour créer du logement social avec un formidable accompagnement du Pays d'Aix, avait fait une demande pour que, dans le cadre des pénalités, au niveau du Conseil régional de l'habitat, nous puissions être exonérés des pénalités. Il a vu que la commune de Pertuis était très volontariste. Cela a été accepté. C'est arrivé sur le bureau de la ministre et elle a dit *in fine* : « pas d'exception. Vous pouvez me présenter les cas que vous voulez, il n'y aura pas d'exception. » Le préfet a lui-même plaidé notre cause, comme cela nous a été répété lors de notre dernière réunion il y a dix jours par la nouvelle préfète qui considère que Pertuis est une ville exemplaire en la matière.

Il a fallu que nous arrivions à caser la problématique de notre PLUi. Il ne s'agit pas de zones d'activité, mais d'absorber la population qui tape à notre porte et qui exerce une pression terrible avec des promoteurs qu'on a serrés. Quelques-uns sont « passés à la trappe », car certains n'ont pas du tout l'intérêt public en tête. Ils ont l'intérêt du portefeuille, mais pas terriblement l'intérêt public. Ils vous mettent une pression terrible pour faire de grands projets. Là-dedans se greffent les grands groupes. Ils sont plus malins que les autres, car ils ont tout ce qu'il faut pour passer à travers les mailles de la loi. Je vous rappelle que la stratégie de Pertuis est de ne pas avoir un développement de l'habitat qui nuira à la qualité de vie.

En parallèle, il s'agit de renforcer tout ce que nous pouvons pour améliorer les choses. Concernant le centre-ville, c'est un sujet très difficile. Au Pays d'Aix, en tant que vice-président du développement économique, nous avons essayé de faire un énorme travail en soutenant toutes les communes pour qu'elles puissent avoir des initiatives. À l'époque, une équipe était destinée au centre-ville. C'est un des sujets, puisqu'il faut occuper le centre-ville, il faut qu'il y ait de la qualité dans le centre-ville. À l'époque, c'est-à-dire il y a une quarantaine d'années, il y a eu un développement des quartiers résidentiels avec des personnes qui n'ont maintenant plus l'âge de vivre dans ces quartiers, car elles ne peuvent plus conduire les voitures, et qui souhaitent revenir dans le centre-ville. Il est donc important que l'habitat du centre-ville puisse correspondre à ces demandes.

Tous ces sujets sont pris en considération. À Pertuis, en ce qui concerne l'agriculture – plus que pour Le Puy-Sainte-Réparate, parce que toi, tu as encore quelques grands domaines et quelques agriculteurs qui s'en sortent –, les agriculteurs de ma génération n'ont pratiquement pas généré de jeunes agriculteurs. Peu d'agriculteurs ont entre 25 et 40 ans à Pertuis. Nous avons la chance d'en avoir une dans notre équipe. D'autres étaient sur la liste, mais on les compte sur les doigts des deux mains. Il n'y en a pas d'autres. 600 hectares sont malheureusement en friche et abandonnés. Quand vous passez dans la plaine, c'est un désastre majeur alors qu'on vous dit tous les jours : « il faut faire des circuits courts ». Je me demande très sincèrement si un jour – je parle de la France, pas des pays en voie de développement – on arrivera à « bouffer ». Nos ancêtres ont conquis la plaine de la Durance alors que c'était plein de palus. Ils ont dévié l'Eze, pour que l'on puisse cultiver, fait de l'irrigation et le canal. Maintenant, on voit qu'on n'arrive même pas à entretenir ce bien formidable qui est une richesse collective.

Cela, c'est l'introduction.

S'adressant à Thomas ROBERT. C'est maintenant à toi, Thomas. Tu vas un peu plus entrer dans le détail en ce qui concerne le document que tu as mis pour le passer en revue. Après, nous attaquerons la discussion.

Quel est le principe que je souhaite que nous évoquions ? Nous avons déjà eu une discussion entre nous sur la réunion d'aujourd'hui. Sur la réunion d'aujourd'hui et le vote du Conseil

municipal, un certain nombre de maires ne sont pas d'accord et ont dit : « on ne le présentera pas en Conseil municipal, puisque si ce n'est pas présenté, c'est accepté d'office ». Ce n'est pas mon point de vue. Je souhaite que tout le monde s'exprime et qu'on essaie de trouver tous les éléments qui peuvent encore améliorer ce PLUi et apporter les éléments. Je souhaite – sans faire de réserve, parce que je ne veux pas remettre en cause de vote – faire des propositions. On en a déjà fait une bonne liste que Sophie connaît parce qu'on les a déjà travaillées. Certaines sont très difficiles, car elles remettent en cause la stabilité du PLUi. Ces propositions, les uns et les autres, vous avez dix jours pour imaginer les modifications, les améliorations, toutes vos idées et les transmettre à Thomas. Nous verrons celles qui sont présentables, qui ont une certaine chance d'être acceptées, et qui – comme Thomas l'a dit tout à l'heure – suivront le processus qui sera enclenché à partir des vacances.

Thomas, tu as la parole. Je vous rappelle que Thomas, qui est notre directeur de l'urbanisme, a été embauché à la mairie à l'époque comme stagiaire, puis il a évolué pour devenir architecte avec son diplôme reconnu par la Fonction publique. Il l'a fait en cours du soir. C'est d'autant plus méritant. Jean-Michel, qui est l'adjoint chargé de l'urbanisme, et moi apprécions sa vision. Le fait d'avoir été architecte et d'avoir fait des études lui donne quand même une vision des choses que le commun des mortels qui n'est pas professionnel...

S'adressant à Jacques BARONE. Jacques, tu te distingues. Je croyais pourtant que tu étais spécialiste du numérique.

Thomas, tu as la parole.

Monsieur Jérôme NARBONNE : Monsieur le Maire, pour essayer de comprendre – je m'adresse à Monsieur le Maire du Puy-Sainte-Réparate –, vous avez dit que des communes ont gagné, que d'autres ont perdu, qu'il y a eu des guerres entre des ruraux et des urbains. Comment s'est déroulée la négociation ? Au niveau des anciens territoires intercommunaux ? Au sein du Pays d'Aix, a-t-on regardé à avoir un équilibre pour être sur les 50 % à la fin ? Cela s'est-il fait au niveau de l'ensemble de la Métropole ?

Monsieur Jean-David CIOT : Sur le PLUi, cela s'est fait entre les 36 communes du Pays d'Aix. C'est vraiment une négociation. On doit en être au dixième séminaire des maires. Cela a été une négociation à la fois individuelle – suivant les maires que nous avons en face, il vaut mieux avoir la discussion sportivement individuellement. En général, quand Roger veut quelque chose... vous le connaissez mieux que moi – et à la fois collectivement. La négociation sur la consommation d'espace et la réduction de la consommation de l'espace, c'est-à-dire les 5 %, c'est une négociation qu'on a eue au niveau des PLUi et des 36 communes.

Certaines communes ont accepté de dire (Aix en particulier, Vitrolles, qui sont les deux gros donateurs) : « On a beaucoup consommé, on est déjà très urbanisés, on densifie plus que ce qu'on consomme, on laisse donc à d'autres communes qui ont des projets de développement, notamment Pertuis. » Cette discussion a eu lieu entre les 36 maires sur l'écriture – je n'ai pas donné les chiffres tout à l'heure afin d'alléger mon propos – pour passer de 180 hectares à 90 hectares par an, rapportés à toutes les communes avec des moyennes annuelles. La première discussion relève de nous et maintenant des Conseils municipaux puisque c'est vous qui êtes amenés à vous prononcer. La discussion s'est faite librement et publiquement. Quand je dis « publiquement », c'est avec les intervenants. On l'a fait publiquement aussi puisque les bases sont maintenant connues et nous avons eu tout un processus public. Je ne l'ai pas fait en disant : « toi, je te donne un peu, j'ai volé au maire du Puy-Sainte-Réparate, ne lui dis pas. » J'ai dit au maire du Puy-Sainte-Réparate : « toi, tu consommes un peu moins et on a donné un peu plus à

Pertuis. » Je prends ces deux exemples parce qu'ils sont là. Ce n'est d'ailleurs pas forcément la vérité.

Monsieur Éric BANON : Non, mais c'est vrai.

Monsieur Jean-David CIOT : C'est pour éviter de parler des gens qui sont absents. On l'a fait dans un travail collectif. Je dois remercier les 36 maires, parce que quand vous avez les Maires d'Aix – parce qu'il y en a eu deux dans la période –, les maires qui ont changé, parce qu'entre 2018, 2020 et 2023 il y a eu des élections et un quart des maires ont été renouvelés, parfois, c'est de la succession, mais parfois pas, il a donc fallu reprendre une discussion avec moi. Évidemment, quand vous faites une élection municipale, vous avez des projets, c'est le jeu de la démocratie et heureusement. On a donc repris cette discussion. S'ils avaient gagné ou perdu, il a fallu leur expliquer, parce que l'enjeu de l'urbanisme est un petit enjeu au moment des élections. On a repris cette discussion. Mais la discussion s'est faite collectivement, ce qui fait qu'à la fin on a une validation globale des maires.

Après, ce que je racontais tout à l'heure, c'est qu'à l'intérieur de la Métropole, on est dans une discussion, pour le coup je remercie le premier vice-président de la Métropole, Pascal MONTÉCOT, qui est chargé du SCoT et qui a demandé aux cinq élus au PLUi de dire : « on travaille ensemble pour arriver à se coordonner. » On se coordonne maintenant au niveau des cinq secteurs – les anciens cinq territoires – avec les collègues et on essaie de ne pas « se bouffer la rate ». On a un accord. On arrive à avoir du consensus. On a évidemment essayé de me demander d'en rendre, parce qu'on est très gourmands. C'est pour cela que je rappelle à chaque fois les 59 % de création d'emplois de la Métropole. Je le rappelle à chaque fois, cela calme le débat. D'ailleurs, la Métropole se sert de cela à la Région en disant : « on fait 42 % des emplois de la Région ». C'est important, parce que si on met de la consommation à des endroits où on ne crée pas de richesse... Cela ne veut pas dire que tout doit se faire, je vais vite.

Au niveau de la Métropole, cela va venir. Si tout le monde est d'accord pour voter notre PLUi, je considère que la négociation est fermée. En revanche, la négociation qu'il y aura derrière – pour avoir participé, parce que Pascal MONTÉCOT m'avait demandé de le remplacer pour des raisons personnelles, donc j'ai participé à la négociation entre les inter-SCoT –, avant d'aller au SRADDET, on doit discuter entre présidents de SCoT. Je ne sais plus combien il y a de SCoT au niveau de la Région, mais il doit y en avoir une vingtaine. On a une grande salle, je ne sais plus où on était, il y avait tous les gens qui viennent défendre leur territoire. J'étais chargé de défendre la Métropole avec mon petit œil de notre territoire.

J'ai rencontré mes amis du 04, du 05, du 06, de Toulon. En gros, ils sont tous contre nous. Tout le monde est contre : la Métropole d'Aix-Marseille et la Métropole de Toulon. D'ailleurs, ils nous ont mis dans un même secteur en disant : « vous êtes des gros, vous consommez tout ». On produit tout également. Je n'ai rien contre Nice, mais je me suis rendu compte – c'est l'avantage des chiffres quand on fait les diagnostics – que la Métropole de Toulon et la Métropole d'Aix-Marseille pèsent extrêmement lourd dans la Région. Quand, au détour d'une conversation, on nous dit : « il faudrait rendre 5 % de vos consommations d'espace pour donner aux territoires ruraux » – c'était ma boutade de tout à l'heure sur les bergeries qu'ils n'ont pas grandement appréciée. J'ai trouvé cela drôle, mais pas eux –, la réalité c'est cela. Tu peux répondre, eux après, ils n'ont plus de problème. S'ils font 55 % au lieu de 50 % et qu'on fait 45 %, c'est un désastre. C'est cela la discussion. La discussion sur notre territoire était tendue, sportive, loyale et légitime, et surtout partagée. Si elle n'est pas partagée, à la fin tu as toutes les chances que l'un dise : « je ne suis pas d'accord ». Déjà que nous avons entendu quelques remarques sur les règlements la semaine dernière.

Et puis, on a quand même la chance d'avoir Marseille. Cela a parfois des inconvénients, mais aussi des avantages. En termes de consommation d'espace, Marseille n'a pas grand-chose à consommer, parce qu'ils ont déjà tout urbanisé. Comme ils pèsent lourd en volume, cela permettra d'organiser le règlement. On a également demandé que deux ou trois petits sujets qui nous intéressent beaucoup et qui sont d'intérêt national – il nous semble en tout cas – soient sortis du ZAN. Le Port autonome de Marseille. Nous avons globalement un accord du ministre pour dire qu'on va le sortir. Les zones militaires. Je veux bien qu'on mette la base d'Istres et qu'on ne puisse plus rien faire, mais j'ai dit un jour : « on met zéro sur la base d'Istres, pareil sur Miramas et on ne peut plus faire partir nos troupes nulle part, parce que ce sont les deux zones qui font partir toutes les troupes en projection dans le monde ». Cela relève plutôt de l'intérêt de la France que de l'intérêt de la Métropole, même si on est contents de les avoir pour d'autres raisons.

Et une troisième zone est actée : la zone d'ITER à Cadarache. Comme j'ai dit, concernant ITER à Cadarache, ce n'est pas très compliqué, on ne met rien et le droit international s'appliquera. Ils feront donc ce qu'ils veulent. Il vaut peut-être mieux qu'on négocie avec eux – ce qu'on fait –, c'est-à-dire ne pas le compter dans nos consommations et avoir un partenariat.

Voilà le type de négociation qu'on a à chaque niveau. La question n'est pas qu'il y a des niveaux. Il y a un niveau – celui qu'on maîtrise, celui dont on parle aujourd'hui – qui s'est fait de manière sportive, mais consensuelle. Au SCoT, dans la Métropole, on va parvenir à un consensus parce qu'un travail collaboratif commence à être fait. Sur les inter-SCoT et le SRADDET, je suis extrêmement inquiet. Je l'ai dit à la présidente. J'ai proposé une stratégie de négociation parce qu'il va falloir être extrêmement vigilants – pour ne pas dire plus – sur la nature de la négociation à venir. J'ai mené de premiers rounds. Il a fallu que je m'énerve un peu de temps en temps sur des textes qu'on me demandait de cosigner en disant : « on ne signera jamais cela. Par contre, on va faire des contributions et on va demander 5 % pour le développement économique et la création d'emplois, donc « faites gaffe » ». L'inconvénient dans ce genre de réunion est quand tu en as 18 contre toi et on était deux avec la Métropole, sachant qu'à deux on représentait – ce que je rappelle à chaque fois – pratiquement 70 % de la richesse, 80 % de la population et on ne peut pas être considérés comme deux. Sinon, cela ne fonctionne pas.

J'invite tous ceux qui ont du poids – comme je le fais à chaque fois – sur les élus régionaux à peser dans cette affaire pour défendre le territoire qui est le nôtre, dans le respect de la loi et de nos piliers (environnement, habitants, qualité de vie) ce que rappelait Roger à l'instant, mais aussi attractivité et consommation d'espace dont on a besoin pour continuer de vivre.

Monsieur le Maire : Jérôme, concernant la question que tu viens de poser par rapport à notre PLU, on a abandonné une vingtaine d'hectares. Alain et moi avons eu des allers-retours successifs pour rentrer dans l'épure que vous vous étiez fixée pour qu'il y ait un équilibre. Nous avons dû manger quelques couleuvres, mais c'était la vision idéale pour la commune de Pertuis. C'était nécessaire parce qu'autrement, on ne pouvait pas aboutir.

Monsieur Jean-David CIOT : Comme Roger PELLEC est un fin négociateur, ce qu'il oublie de vous dire, c'est qu'il en a perdu 20, mais il en a gagné 60. La réalité est que si on n'appliquait le ZAN qu'à Pertuis, on aurait diminué de 80. C'est tout l'équilibre et la subtilité. Dans le débat qu'on a eu, l'intéressant est de se dire : qu'est-ce qui est prioritaire ? Collectivement, les autres élus considèrent que le développement d'ITER à Cadarache, de Pertuis et du Val Durance – c'est pour cela qu'on a créé une OAP Val Durance pour rappeler tout cela –, il y a un enjeu agricole, mais il y a aussi un enjeu industriel autour de l'énergie, que Roger a défendu. On a même mené quelques combats communs à l'époque où il avait d'autres fonctions. La réalité est qu'ils ont perdu

20 hectares dans un projet de développement qui permet le développement qu'ils souhaitent, de dire : « on fait aussi des efforts ». La question de l'artificialisation des sols se pose aussi à Pertuis, de protection des zones naturelles et agricoles, viticoles en particulier. On fait aussi cet effort, on concentre. Les autres ont dit : « on garde quand même Pertuis comme un pôle de développement du nord de la Métropole en disant qu'on est capables d'en ajouter plus ». C'est aussi ce qui a convaincu tout le monde, c'est qu'individuellement tout le monde était perdant dans cette affaire.

Monsieur le Maire : Quand on a eu la réunion chez le préfet, dans sa réflexion et son analyse, il a dit : « L'industrialisation du Val de Durance, Pertuis est la plaque tournante. Il en va même de l'intérêt national ».

Les projets des maires sont intervenus dans la discussion. Certains ont de super projets avec un intérêt public majeur. D'autres font du bricolage et ne visent que les prochaines élections, ou alors ils ont carrément négligé la stratégie politique de leur commune. Cela a été un des éléments importants. Le débat a été très important lorsqu'on a parlé de l'agriculture, parce qu'on se rend compte que rien qu'au niveau du foncier agricole – je n'ai plus les chiffres en tête –, en s'étendant, la nature prend plus que l'urbanisation. Les friches agricoles qui deviennent des collines sont plus importantes que le développement urbain. On ne se rend pas compte d'où va la France, mais on a voulu que ce soit très bien chiffré. On a fait les 26 000 hectares agricoles. Si vous voulez qu'on avance, Thomas.

Monsieur Thomas ROBERT : Allons-y. On va faire une présentation à deux voix avec Monsieur APPLANAT.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Il faut quand même dire que tout a quasiment été dit. Ce sera un rappel de ce qui vient d'être dit.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT présentent conjointement les grandes phases de l'élaboration du PLUi.

Monsieur Thomas ROBERT : Dans les grandes lignes, le phasage de l'élaboration du PLUi inscrit en mai 2018, un PADD débattu en novembre 2019. Un arrêt du projet du PLUi en Conseil métropolitain le 16 mars. Entre 2019 et 2023 – on le verra sur la diapositive suivante –, pas mal d'échanges entre la Ville et la Métropole, et de manière générale entre les 36 communes du Pays d'Aix.

Les phases à venir, la Métropole attend le retour des avis des PPA et des PPC sur le PLUi. Une enquête publique attendue pour l'automne sur une période de 50 jours, avec une quinzaine de commissaires-enquêteurs qui tiendront des permanences hebdomadaires dans chaque commune. À terme, en juin 2024, l'approbation du PLUi.

Les enjeux liés à l'approbation du PLUi. Le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Pays d'Aix et le SRADDET actuels. C'est le cas. Le PLUi est conforme à l'objectif du ZAN 2031 sur la consommation d'espace. Un enjeu extrêmement important – pour toutes les raisons que M. CIOT a rappelées – d'approuver ce PLUi avant révision du SRADDET et avant approbation du SCoT métropolitain.

S'agissant des grandes étapes relatives au travail de la Ville dans ses échanges avec la Métropole, nous avons analysé quatre versions du PLUi. Nous avons été justes en termes de temps pour rendre notre analyse concernant la version 3. Il s'agit des services de la Métropole – je me tourne vers Sophie TREGLIA – avec lesquels nous avons beaucoup échangé. Nous avons fait un travail

d'analyse et d'échange sur les différentes versions du PLUi, jusqu'à celle arrêtée au Conseil métropolitain du 16 mars. Ce travail se poursuivra. Comme disait M. CIOT, nous pourrions réintervenir durant l'enquête publique, notamment par délibération, pour faire valoir les points que nous souhaitons faire évoluer.

Les enjeux pour la collectivité, cela nous a permis de réinscrire le projet de ville puisque la commande initiale était de réussir à unifier – c'était toute la difficulté de la mission – 36 PLU dans un PLUi. En ce qui nous concerne, cela nous a également permis de réinterroger ce projet de ville et ses différents secteurs de projet. Par rapport à notre travail sur le Pertuis de 2024, cela nous a aussi permis d'inscrire les nouveaux projets accompagnant les dynamiques que nous connaissons actuellement. En matière d'évolutions législatives, la prise en compte du ZAN. Ce fameux ZAN, nous parlions de 20 hectares, mais il s'agit plutôt de 40. Il s'agissait d'un peu plus de 1 000 hectares de réduction de consommation d'espace à l'échelle des 36 communes du Pays d'Aix. Nous concernant, 80 étaient attendus. Après négociation entre Monsieur le Maire, M. CIOT et les différentes collectivités, nous avons réussi à réduire la consommation d'espace de 40 hectares dans les zones U et AU. Le projet objectif à 2050 est de complètement stopper l'artificialisation sur le territoire.

Les grandes évolutions du PLU vers le PLUi ne sont pas forcément bouleversantes, car un travail important a été réalisé par les différents services pour réussir à retraduire le projet de ville. Sur les zones UA du centre historique et faubourgs qui sont concernés par un site patrimonial remarquable qui viendra se superposer à ce PLUi – ce qui est déjà le cas avec le PLU –, nous sommes sur une préservation des caractéristiques patrimoniales du centre ancien dans sa forme urbaine et son patrimoine. Les petits pointillés jaunes, qui correspondent à la protection des linéaires commerciaux, évolueront. La continuité sur les fronts bâtis des rues par ces activités et par les qualités architecturales est extrêmement importante. Elles existaient au PLU, mais ont été élargies. Ensuite – nous parlions d'attractivité –, il y a l'attractivité commerciale du centre ancien. Depuis de nombreuses années, des actions ont été menées, notamment par la conception d'aménagements. Nous avons eu des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, un FISAC. Il faut maintenir cette attractivité. Le PLUi sait traduire ces enjeux.

Concernant la zone UB, nous sommes encore sur une zone urbaine assez dense, mixte et protégée par le site patrimonial remarquable en grande partie avec trois enjeux. L'un d'entre eux est la mixité fonctionnelle et les formes urbaines. Par rapport au ZAN, l'on parle d'intensification urbaine et de renouvellement urbain. L'idée – c'est là-dessus qu'on mène un travail assez intéressant avec les Bâtiments de France – est que l'AVAP (l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), qui est en cours d'élaboration, permette l'accompagnement de cette intensification et cette densification.

Dans ces secteurs, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) aura un regard beaucoup plus souple et permissif sur la démolition-reconstruction ou la densification dans les dents creuses par rapport à ce qui peut être développé en matière d'architecture, ce qui était problématique avec notre zone de protection du patrimoine actuelle.

En ce qui concerne le tissu pavillonnaire, nos zones UC actuelles qui sont un tissu urbain relativement lâche, est amené à se densifier. On peut le croiser quand on se balade dans Pertuis. On voit pas mal de projets de divisions avec de nouvelles constructions ou de démolition-reconstruction. L'enjeu se traduit par des zones UD et plus UC, car la zone UC du PLUi est plus permissive que la zone UD en matière de densification. La zone UD du PLUi vient traduire la vision qu'on a de ce tissu pavillonnaire et vers là où on veut les amener en matière de densification. Ce grand enjeu est la conservation d'un tissu pavillonnaire de densité intermédiaire jusqu'à 40 logements. On va essayer d'encadrer, ce qui est déjà le cas, la densification verticale pour éviter la prolifération d'immeubles qui, d'un point de vue mathématique, apporte du logement, répond

à l'obligation de production de logements sociaux, mais d'un point de vue qualitatif on transforme complètement le tissu urbain et le paysage. Enfin, le développement des commerces dans des secteurs identifiés.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Ce qui va changer, c'est la construction en rez-de-chaussée autorisée en limites séparatives. Dans notre PLU, on avait mis les constructions à un minimum de 4 mètres des limites séparatives. J'avais instauré une règle qui était assez exceptionnelle, la règle du $D=H$, qui permettait quand même de construire au milieu d'un tissu pavillonnaire sans monter des étages qui pouvaient masquer le soleil aux voisins. C'était une règle politique et, comme dit Roger, pour la qualité de vie de chaque habitant de Pertuis. Dans le PLUi, face à la densification quasi obligatoire des constructions, ils sont obligés de le faire un peu « sauter », mais on n'a pas dit notre dernier mot.

Monsieur Thomas ROBERT : Et on reste sur la règle du $D=H/2$.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Et on restera peut-être sur la règle du $D=H/2$.

Monsieur le Maire : Vous avez compris qu'un phénomène avait commencé à une époque, avant que nous soyons aux affaires, c'était qu'un certain nombre de promoteurs rachetaient une villa qui avait 3 000 ou 3 200 mètres carrés, démolissaient la villa et construisaient un immeuble. C'était la guerre avec le voisinage qui n'avait plus de vue et qui était dans une situation de grande difficulté. Après, on n'était dans du collectif et comme on est obligé de faire du social dans le collectif, il y avait des difficultés et un certain nombre de nos concitoyens qui s'imaginaient qu'ils allaient être dans une situation de désastre. Quand on fait le PLUi communal, on a fait en sorte qu'il ne soit pas possible de faire des immeubles dans le pavillonnaire.

Monsieur Thomas ROBERT : Avec deux précisions. La première sur les constructions en rez-de-chaussée. Le PLU les autorisait, mais pas pour la destination d'habitations. On pouvait y mettre un garage en annexe. La différence est qu'on permettra la construction d'extensions destinées à l'habitation. Ensuite, concernant la modification de la règle du $D=H$, on la conserve pour les projets de plus de 500 mètres de surface de plancher. Comme disait M. CIOT, il y a aussi la règle des hauteurs. On a une carte spécifique des hauteurs sur laquelle on peut aussi jouer pour éviter de monter verticalement.

Monsieur Jean-David CIOT : Si tu permets un commentaire. Je n'ai normalement pas le droit d'intervenir en Conseil municipal, sauf sur autorisation du Maire, mais je prends la parole. Il s'agit de l'exercice avec l'ensemble des maires – il est intéressant de le faire devant des élus – sur l'adaptation de la règle. Évidemment, les règles changent. L'indigage est pénible pour les services instructeurs, mais au fond seuls les services instructeurs s'en souviennent, parce que vous n'êtes concerné que le jour où vous y allez. Après, vous oubliez. En l'occurrence, la volonté politique prime. J'entends le $D=H$, car cette remarque revient dans les remarques d'intention. J'ai des lotissements qui ont été bâtis avec le règlement. Nous avons donc traduit le règlement dans l'urbanisme. Ils ne voulaient pas que l'on monte d'un étage, parce qu'ils étaient assez près et, quand on dans le Sud, si on monte d'un étage, on n'a plus de lumière. Ce n'est pas bon pour la densité ou autres, mais je peux comprendre que les gens essaient de protéger leur qualité de vie. La proposition, qui n'est pas une proposition d'indigage ou de règle, est de dire : « on limite les hauteurs. Si on la met à 7 mètres, il n'y a plus d'étage. » Chaque zone pourrait être indicée. À la rigueur, si tu veux changer tes zones en disant : « là, pourquoi pas, même en UD, on pourrait

laisser monter un peu plus parce qu'on a déjà des hauteurs en fonction des hauteurs voisines », tu fais de l'UD sur le même secteur, mais avec une hauteur différente. Cela me permet de remercier les services, car ce sont eux qui ont trouvé toutes les subtilités pour faire en sorte que toutes les communes retrouvent la réponse politique qu'elles souhaitent apporter. Après, on est d'accord ou pas, c'est un sujet de débat public qui est le vôtre. En tout cas, là, on peut répondre sans forcément la même règle. Après, il y a la question des rez-de-chaussée et ce qu'on y fait, j'en conviens. On ramène toujours la discussion – cela me permet de le dire publiquement – à « que voulez-vous faire ? » On n'applique évidemment pas la même règle, mais on a essayé de trouver des règles. Après, nous sommes par moment un peu butés, notamment sur les hauteurs de clôture. On n'a jamais réussi à trouver une harmonisation. Personne ne les respecte et le procureur de la République te dit que s'il y a des poursuites, il se « fout » des clôtures. Toi, tu embêtes les gens pour des hauteurs de clôture.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Le prix limitera la clôture.

Monsieur Jean-David CIOT : Oui, le prix du matériau limitera la hauteur, je suis d'accord. Du coup, des règles permettent l'adaptation. C'est ce que nous répondrons lors de la discussion et de la négociation – j'anticipe – du mois de février.

Monsieur Thomas ROBERT : Comme disait M. CIOT, on a des sous-secteurs en zones UD, sachant que les zones UD s'appliquent aux communes. La difficulté de rédiger un règlement est de savoir contenter les 36 communes par rapport à leurs orientations.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les zones UE et US 19 : secteurs d'activité économique.

Monsieur Thomas ROBERT : Nous passons aux zones UE qui sont les secteurs d'activité économique. On en connaît trois. On a une petite poche autour de la cave coopérative, la zone d'activité sud qu'on connaît, et enfin Notre-Dame-des-Anges/boulevard Jean Guigues. Trois grands enjeux que sont favoriser autant que possible le développement du tissu économique et la diversification des activités, permettre la densification de ce tissu tout en limitant la concurrence avec le centre-ville.

S'adressant à Jean-Michel APPLANAT. Jean-Michel, ce qui change.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Il y a notamment des changements sur les règles des cellules commerciales qu'on avait mises à 1 300 mètres carrés de surface de plancher pour éviter la concurrence, ou alors celui qui voulait installer un « truc », il fallait vraiment que ce soit gros. Il y aura une nouvelle règle de SDP de 500 mètres par commerce. Les restaurants seront limités à 400 mètres de SDP, pour éviter que les grosses structures s'installent.

Monsieur Thomas ROBERT : Éviter la prolifération.

Monsieur le Maire : Cette affaire est très compliquée, parce que s'opposer à des gens qui entreprennent et investissent est tout de même un peu à contre-courant. D'un autre côté, on veut protéger le commerce de centre-ville. Pour ce faire, dans la zone d'activité, il ne faut surtout pas qu'il y ait la possibilité de faire des commerces avec de surfaces relativement petites qui sont le transfert d'activités du centre-ville vers la zone d'activité. Comme on l'a dit, les promoteurs font preuve de beaucoup d'imagination en faisant une zone dans un supermarché et on sait que

demain ils la couperont en petits morceaux. Il n'y a rien de plus mauvais. C'est de la concurrence directe, car les commerces de proximité du centre-ville vont automatiquement être en concurrence avec ceux-là. Toutes les astuces doivent être prises – il s'agit d'un débat qu'on a eu – pour arriver à faire en sorte de ne pas brider le développement, mais d'un autre côté protéger le centre-ville. Ce que l'on vous évoque est un peu du grec ou de cet acabit. C'est technique, mais ce sont des astuces. Comme tu l'as dit à juste titre tout à l'heure, les services ont fait preuve de pas mal d'imagination pour nous conseiller et trouver des astuces.

Monsieur Thomas ROBERT : Ces astuces ont donné naissance au secteur spécifique US19, donc spécifique à notre zone d'activité, à savoir qu'on ne peut pas non plus fonctionner que par secteur spécifique parce qu'on perd l'essence même du PLUi et un coup d'arrêt aurait certainement été donné par les services de l'État.

Monsieur le Maire : Un petit mot sur notre future zone d'activité qui fait l'objet de polémiques. Ce n'est pas quelque chose qu'on a inventé en disant : « À Pertuis, Roger PELLENC est industriel, il a donc un peu la maladie du développement économique, et plus particulièrement de l'industrie. » Non. Je vous rappelle que le président de la République de l'époque, Jacques CHIRAC, quand il y a eu ITER, dans le cadre d'un porter à connaissance, le préfet de région a dit : « il faut que vous fassiez des zones qui permettront d'accueillir ITER. » À l'époque, je n'étais pas Maire, mais c'était André BOREL, et plusieurs zones d'aménagement différé avaient été imposées par le préfet. Cela étant, j'ai pris la suite et nous avons fait les espaces stratégiques en mutation parce que c'était inondable. Le Pays d'Aix a été à l'œuvre et nous avons pu avoir la possibilité de nous développer dans le futur en faisant des digues et en prenant en compte la crue millénaire de 6 500 mètres cubes. On se rend compte que la Métropole arrivant, dans sa stratégie de développement industriel, a dit qu'elle voulait développer 1 500 hectares de zone industrielle. Il est bien évident que Pertuis a été compté dans le projet de la Métropole sur le développement industriel. Pourquoi industriel ? À Pertuis – je l'ai dit en préambule –, on ne va pas encore mettre des supermarchés. On est déjà suffisamment pourvus. Il y a une guerre de l'implantation. Chaque grande société commerciale veut étendre ses bases, parce qu'elle fait la guerre aux concurrents et du point de vue de la valeur boursière, c'est toujours meilleur quand vous avez du foncier que si vous n'en avez pas. Tout cela fait partie de la règle.

Après, 1 600 demandeurs d'emploi à Pertuis, il n'est pas facile de trouver des solutions. On n'arrivera évidemment jamais en plein emploi, mais on se rend compte que le travail que nous faisons avec Pôle emploi est assez fastidieux, que nous avons relayé dans notre bureau communal de l'emploi. Il faut que nous ayons la capacité de trouver des entreprises. Sans que nous ayons fait de publicité, nous avons déjà retenu 100 hectares d'entreprises qui ont fait des demandes officielles. Ce n'est pas la mairie de Pertuis qui en a été le comptable, mais l'Agence du Pays d'Aix. J'ai été moi-même surpris. On manque terriblement de foncier et quand vous regardez les journaux et les revues économiques, vous vous rendez compte que la volonté du président de la République de réindustrialiser la France passe incontestablement par du foncier dédié au développement industriel. Cela fait partie des demandes qui sont faites pour modifier la loi afin que, dans le cadre d'un développement industriel avec des conditions environnementales, le développement de l'industrie verte, etc., on puisse arriver à avoir un développement harmonieux sans la fumée des cheminées. Je vous rappelle que jeudi il y a normalement le procès contre SOTRAMO-PAROLA qui a pollué la plaine avec le perchlorate. On espère qu'il sera condamné à la fermeture.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par la zone UP : secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Monsieur Thomas ROBERT : Les zones UP qui sont vouées à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif. Dans les prochaines diapositives, celles qui vont nous intéresser sont le secteur de la Croix de Gon qui a déjà accueilli l'OGEC de Notre-Dame, ensuite le secteur des Moulières sur lequel l'école des Moulières a été construite, ainsi que trois permis de construire qui ont été accordés au Jas de Beaumont rue Gustave Lançon pour des chantiers qui ont débuté s'agissant de la partie de l'hôpital de Montperrin et qui a été démolie par une entreprise de gros œuvre qui a fait faillite. Les grands enjeux sont les mêmes : permettre la structuration des pôles d'équipements publics et accompagner les projets de développement d'habitat mixte, et ensuite proposer une réglementation favorable aux projets d'équipements publics et d'intérêt collectif. Les zones UT sont les zones d'activité de loisirs et d'hébergement touristique. On a le secteur du camping avec sa zone à urbaniser spécifique aux équipements d'hébergement touristique. Ensuite, route de la Bastidonne, le complexe de l'hôtel Sévan et, en partie nord de la RD, la partie qui comprend les tennis et les différents restaurants qui ne sont pas classés dans des zones permettant leur développement.

Venons-en aux zones à urbaniser. On parle des zones 1AU, c'est-à-dire les zones au développement à court et moyen terme, soit le secteur ouest avec la Croix de Gon et les Lilas, ainsi que les Moulières, le Jas de Beaumont sud qui fait l'objet d'une ZAC métropolitaine, le quartier des Moulins et de l'entrée de ville, ainsi que le camping.

Monsieur le Maire : N'y a-t-il pas le futur lycée dans cette zone ?

Monsieur Thomas ROBERT : Non, c'est de l'autre côté. Parlez-vous de la résidence ITER et enseignement ?

Monsieur le Maire : Non, je parle du futur lycée pour lequel on a fait une réserve foncière. Il est important que les conseillers le sachent. Le lycée de Pertuis est *full*. Il va donc falloir trouver une solution. On a des discussions avec la Région et le rectorat pour savoir ce qu'il va falloir faire.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les OAP du Jas de Beaumont, tranche 1.

Monsieur Thomas ROBERT : Par rapport aux OAP, dans les prochaines *slides*, vous verrez qu'en haut à droite on a les OAP du PLU, et en bas à gauche les OAP du PLUi. On a profité du PLUi pour retravailler et définir un peu plus précisément les OAP, les attendus en matière de programmation.

Monsieur le Maire : Explique que ce sont les OAP.

Monsieur Thomas ROBERT : Les orientations d'aménagement et de programmation. Là, on est sur des OAP pour les Lilas et le Jas de Beaumont valant règlement. On appliquera le règlement qui sera précisé dans les OAP. Les autres seront des OAP d'intention qui donneront de grandes orientations avec lesquelles les projets menés devront être compatibles. On a profité du PLUi pour aller un peu plus loin dans la définition de ces OAP par rapport au PLUi, parce qu'on a les idées un peu plus claires, on a le retour sur les premiers travaux d'avant-projet depuis le PLU.

Concernant le Jas de Beaumont, on reste sur une ZAC qui est à un stade relativement avancé, puisqu'on en est en phase finale du dossier de réalisation. On reste principalement sur de la vocation habitat, avec de la mixité au niveau des formes urbaines et des modes d'habitat. On est sur 70 % de logements sociaux répartis entre accession sociale à la propriété et logements locatifs sociaux. Il s'agit d'environ 400 logements. Le calendrier s'échelonne entre 2024 et 2028.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP secteur ouest – route de Villelaure.

Monsieur Thomas ROBERT : On a le secteur ouest. La partie grise, avec la lettre E, c'est le secteur de l'OGEC. En partie nord – comme l'évoquait Monsieur le Maire –, on a le secteur pour l'implantation d'un futur lycée d'enseignement technique. Les échanges avec la Région sont assez complexes à mener. En partie sud, vous avez vu passer la délibération. Monsieur le Maire, je vous laisse peut-être présenter les projets attendus sur ce secteur sud, c'est-à-dire le projet de gendarmerie, d'installation du SIVOM et possiblement un espace pour de l'équipement public communal.

Monsieur le Maire : On l'a évoqué, je pense donc que ce n'est pas un scoop.

Monsieur Thomas ROBERT : C'est pour cela que je voulais vous laisser présenter.

Nous sommes sur du court terme, 2024-2026.

On a scindé l'OAP des Lilas et l'OAP Croix de Gon. Un projet d'ensemble était réglementairement difficile à mener pour être compatible.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP des Lilas – route de Villelaure.

Monsieur Thomas ROBERT : On est sur une opération à moyen terme, un projet 2025,-2026, 2028-2029. Ce n'est pas la première fois qu'on en parle, mais on a pu redéfinir l'OAP par rapport au projet sur lequel on travaille dans ses grandes caractéristiques urbaines et paysagères. On retrouve le principe du cours qui vient réinterpréter la façon dont le centre ancien s'est développé. On est sur environ 300 logements projetés et une résidence seniors, ainsi que de la mixité entre habitats, services, notamment médical/paramédical. Les logements sociaux sont répartis à hauteur de 30 % pour ce qui est du locatif social et 20 % pour ce qui est de l'accession.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP des Moulières.

Monsieur Thomas ROBERT : Le secteur des Moulières. Vous voyez l'école en grisé. Sur la partie sud, on a un programme mixte avec des équipements sportifs. Daniel, je ne sais pas si tu veux en dire deux mots.

Monsieur Daniel FAMIGLIETTI : Il y a été prévu un gymnase avec une salle multisports, un dojo. On a fait une réunion la semaine dernière avec Monsieur le Maire, Thomas et Julien sur l'avenir du secteur. Sur ce gymnase qui commençait à devenir conséquent, s'y ajouteront probablement une salle polyvalente (danse, etc.) et une salle de musculation. L'idée est d'y faire un complexe sportif pour regrouper plusieurs activités sportives sur le secteur des Moulières, mutualiser les équipements comme le parking ou la gestion du pluvial avec l'école. On avait fait une première

étude, on va déposer un dossier de subvention auprès du Département. Étant donné que beaucoup de dossiers d'équipements sportifs se font dans le cadre des Jeux olympiques 2024, il y a beaucoup de fonds. On a réservé un emplacement pour éventuellement positionner le tennis avec un *club-house* et des clubs de tennis sur le secteur. Ce serait une deuxième phase. Pour l'instant, la première phase consiste à se concentrer sur ce complexe sportif.

Monsieur Thomas ROBERT : Donc, le calendrier court de 2024 à 2026.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP entrée de ville sud/secteur gare.

Monsieur Thomas ROBERT : L'OAP de l'entrée de ville sud qui s'étalait historiquement jusqu'à la gare, a été reconcentrée sur ce qu'on appelle vulgairement la rive gauche et la rive droite de l'avenue du 8 mai, dont la caractéristique urbaine a été initiée par l'ancien hôtel de la gare. Ce secteur s'est densifié de façon anarchique. Par cette OAP qui porte sur 60 logements projetés et à vocation mixte (commerces, services et logements), l'idée est de venir un peu structurer cette entrée de ville d'un point de vue architectural et paysager puisqu'on sait que la montée du coteau a un intérêt paysager fort et vient marquer le pied de ville.

Monsieur le Maire : Sachant que le problème d'inondabilité du canal n'est toujours pas officiellement réglé. Lors de l'inondation de 1994, cela avait tout de même créé un problème majeur dans ce quartier.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP Moulin Soufflet.

Monsieur Thomas ROBERT : Le quartier du Moulin Soufflet fait partie des quartiers qui, en matière d'urbanisation possible, ont perdu, puisqu'il fait partie des quartiers victimes du ZAN avec une réduction de l'artificialisation possible et donc de la densification. On a réduit à ces deux secteurs de projet qui est soumis à l'AVAP. On reprend le dessin de l'AVAP avec ces espaces verts.

Monsieur le Maire : Explique l'AVAP.

Monsieur Thomas ROBERT : L'AVAP est l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui vient succéder à la ZPPAUP qui est la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. C'est un « truc » un peu complexe, mais concrètement c'est le document qui sert de document réglementaire, la servitude d'utilité publique qui est superposée à notre PLU et prochainement au PLUi, et qui sert de base de travail à l'ABF.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Qui est également de compétence métropolitaine, c'est-à-dire que cela doit passer par la Métropole pour être validé.

Monsieur le Maire : Sachant que vous imaginez que pour trouver une solution à la friche du Moulin, cela a été des discussions pendant dix ans avec les architectes des Bâtiments de France et les pouvoirs publics. Il y aura une démolition de pratiquement toute la partie, sauf la partie historique, à l'endroit de la chute du canal. L'aménageur nous réservera la chute avec la turbine pour que nous puissions exploiter l'énergie électrique. Il ne faut pas imaginer alimenter Pertuis

avec cela, mais c'est symbolique. On évoque aujourd'hui les énergies renouvelables. On en a là qui ne fait rien. Ce sera donc aménagé.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par l'OAP extension du camping.

Monsieur Thomas ROBERT : L'OAP de l'extension du camping concerné par les feux de forêt.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les zones 2AU : les zones d'urbanisation future (long terme).

Monsieur Thomas ROBERT : Passons aux zones d'urbanisation à long terme que sont le Jas de Beaumont nord et le périmètre de création de la zone industrielle en extension de la zone d'activité. En bas à gauche, vous voyez la nouvelle OAP qui est relativement sobre. Elle devra faire l'objet d'une révision du PLUi pour pouvoir avancer vers une urbanisation future.

Monsieur Jean-David CIOT : Et une évaluation de la consommation passée.

Monsieur Thomas ROBERT : Et une évaluation de la consommation passée.

Monsieur Jean-David CIOT : Il faut l'avoir réalisé pour avoir le droit de la réaliser de nouveau.

Monsieur Thomas ROBERT : On a tiré dans les grandes lignes un principe de desserte du quartier suivant différents modes avec des objectifs quantitatifs en matière de logements pour reprendre ce qui est arrêté dans le PLU et respecter nos obligations en matière de production de logements.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les zones urbaines soumises à orientation d'aménagement et de programmation.

Monsieur Thomas ROBERT : Les zones soumises orientation d'aménagement et de programme que sont l'avenue de Verdun et le secteur Bonnaud.

L'avenue de Verdun est sous maîtrise foncière à très grande majorité publique, partagée entre la commune et l'État. Il s'agit de la petite partie bleue qui accueille aujourd'hui l'agence routière, qui est dans un tissu urbain relativement dense et clairement sous-occupé. L'enjeu est de décider l'État à urbaniser par rapport à nos différentes obligations, à notre carence et par ailleurs à l'objectif ZAN. On est sur environ 100 logements projetés, un peu de mixité fonctionnelle et un enjeu urbain de vraiment construire une entrée de ville à la hauteur du projet de ville.

L'OAP du stade Bonnaud fait en ce moment l'objet d'une attention particulière, avec un élargissement de son périmètre à l'ouest sur du foncier privé pour réfléchir à offrir du stationnement et une perméabilité par l'avenue du Maréchal Leclerc. La question du stationnement et de la mixité est importante par rapport à l'école maternelle et à son devenir. On est sur du foncier communal pour la partie est, avec un calendrier qui sera relativement à court terme. L'appel à projets devrait être lancé à l'horizon 2024 pour une livraison en 2028. Il est conditionné par l'avancement de l'avenue de Verdun concernant le déplacement du service technique et par l'OAP des Moulières. Opération mixte. 160 logements projetés. On est sur 50 % de logements sociaux répartis entre locatif et accession.

Ensuite, les évolutions apportées par le PLUi aux zones agricoles. On est dans les mêmes dynamiques de protection des zones agricoles. Comme disait M. CIOT, il sera interdit de faire de

nouvelles constructions, sauf celles qui seront liées à une activité et justifiées par les besoins en développement. On est sur une extension limitée des habitations à 40 mètres carrés maximum en emprise ou en surface de plancher – cela devient un peu technique – et dans la limite de 250 mètres carrés, avec une seule annexe et une piscine située dans un rayon de 30 mètres. On reste dans le même esprit que notre zone agricole actuelle, mais avec des règles un peu plus précises, notamment le rayon d'implantation de la piscine.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : Avant, on avait droit à 10 % de la surface qui existait. La personne qui avait 100 mètres carrés ne pouvait faire que 110 mètres. Maintenant, il y a une histoire de limite de l'extension qui peut aller jusqu'à 40 mètres carrés maximum. On peut aller jusqu'à 250 mètres carrés.

Monsieur Thomas ROBERT : Pour les logements licites et d'une surface minimum de 50 mètres carrés de SDP.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : On était également limités par la piscine.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les zones naturelles.

Monsieur Thomas ROBERT : Ensuite, pour les zones naturelles, on retrouve des règles identiques. La question de la légalité de la construction est rappelée par le Code de l'urbanisme et régulièrement par les services de la préfecture, puisqu'on se fait très clairement attaquer ou en tout cas questionner sur 100 % des autorisations qu'on délivre en zones naturelle et agricole. On en a assez peu qui finissent au tribunal administratif, mais la légalité de la construction, même antérieurement à 1943 et la naissance du permis de construire, est systématiquement questionnée par les services de l'État.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par les nouveaux projets communaux.

Monsieur Thomas ROBERT : On a profité de ce PLUi pour venir traduire les nouveaux projets de la commune pour le Pertuis de 2040. Vous avez une carte synthétique. On retrouve les projets d'équipement à la Croix de Gon, notamment le lycée et la gendarmerie. Les petites poches jaunes, notamment au nord de la commune, sont les futurs terrains familiaux locatifs qui visent à régulariser des situations de gens du voyage sédentarisés illégalement ou à relocaliser des installations dans des zones à risque pour lesquelles les services de l'État sont relativement inactifs dans l'exécution des décisions de justice. Ces terrains familiaux locatifs, au-delà de sortir ces familles de zones à risque, ils comptent au titre du logement social dans notre bilan SRU. En partie est, on a le secteur de la résidence d'hébergement et d'enseignement international en lien avec ITER. À l'ouest de la commune, chemin de Val Joanis, on a la construction d'un crématorium et d'un nouveau cimetière. On est sur un projet plutôt à long terme. En bord de Durance, vous pouvez voir des secteurs identifiés dans le PLU pour l'implantation d'énergies renouvelables. On va essayer de profiter de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et de la nouvelle loi d'accélération sur les ENR. Enfin, dans le centre-ville, on a ce qu'on appelle vulgairement un PAPAG, un périmètre en attente de projet, sur le parc Garnier qui permet de limiter la mutation du tissu urbain par des opérations privées pour pouvoir encadrer cela avec une OAP à venir.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT poursuivent la présentation par la synthèse des enjeux du PLUi.

Monsieur Thomas ROBERT : Les cinq grands enjeux du PLUi pour la commune de Pertuis. Le premier – c’est ce que disait Monsieur le Maire – consiste à agir sur l’amélioration du cadre de vie des Pertuisiens. On a le renforcement de l’identité territoriale et économique de la commune, puis l’accompagnement des Pertuisiens depuis leur naissance par tout ce qui est relatif à l’enfance et à la jeunesse et dans leur vieillissement. On a encore et toujours la dynamisation du centre-ville et enfin la valorisation du patrimoine et du tourisme parce qu’on en parle assez peu, mais à l’échelle de la Métropole le tourisme représente quand même 10 ou 11 % du PIB. Dis-je une bêtise ?

Monsieur Jean-David CIOT : Il s’agit du premier volume de création d’emplois sur les deux dernières années. Sur les 30 000 créations d’emplois, 15 000 proviennent du tourisme.

Monsieur Thomas ROBERT : Un des cinq piliers du Pertuis de 2040 est de travailler sur son rayonnement par rapport à son patrimoine.

Messieurs Thomas ROBERT et Jean-Michel APPLANAT terminent la présentation par la carte de synthèse du projet de ville.

Monsieur Thomas ROBERT : Pour terminer – cela nous permettra peut-être d’échanger –, la carte de synthèse du projet de ville.
Merci pour votre attention.

Monsieur le Maire : Merci, Thomas.

Vos questions et vos propositions. Vous êtes un peu pris à brûle-pourpoint. En fonction de ce qu’on vient de vous dire, des éléments que vous pouvez demander à l’Urbanisme et ce que vous pouvez trouver sur Internet, on est là pour réceptionner les propositions que vous pourriez faire dans un sens ou dans un autre.
Eric BANON.

Monsieur Éric BANON : Merci, Monsieur le Maire.

On a téléchargé le document que nous avons trouvé sur la plateforme de la Métropole. Le travail qu’on a effectué et que j’ai effectué est un peu fastidieux, mais je suis reparti sur le PLU de 2020 qui avait été adopté par la majorité des communes alors que l’opposition s’était abstenue. J’ai regardé les modifications et les destinations de terres qu’il y avait entre 2020 et la proposition du PLUi d’aujourd’hui.

Je voudrais faire un aparté sur le rapport. Une phrase me gêne un petit peu dans le rapport de présentation : « *Le projet de PLUi reprend le projet de la commune de Pertuis retranscrit dans le PLU communal* », c’est-à-dire celui de 2020. « *Il permet de poursuivre et d’ajuster les projets engagés et d’inscrire les projets de Pertuis 2040.* » C’est ce que vous venez de présenter.

Il n’y a pas que des ajustements, mais des modifications majeures par rapport au PLU de 2020. Je suis sceptique sur les 40 hectares économisés parce que, selon mes calculs, par rapport à mon plan, on consomme 25 hectares de plus par rapport au PLU de 2020.

Monsieur le Maire : Dans la compréhension, les 40 hectares dont on parle, c'était dans le projet de PLUi que nous avons soumis à la Métropole. On a progressivement vu les limites du PLU de la commune. Par définition, le PLU a une vocation pendant une période. Il est révisé régulièrement pour avoir une perspective sur la période au fur et à mesure que le temps passe. Les 40 hectares en question correspondent à la demande que nous avons faite à l'époque dans la première génération de demande du PLUi.

Monsieur Éric BANON : Oui, mais par rapport au PLU de 2020, si on ajoute la ZAN, on ne diminue pas la consommation des terres.

Monsieur le Maire : C'est sûr.

Monsieur Thomas ROBERT : Si je peux me permettre, on a un petit document de présentation qu'on avait transmis, qui avait été arbitré par Monsieur le Maire et qu'on a fait valoir à la Métropole sur la réduction de la consommation. Voulez-vous qu'on le projette, Monsieur le Maire ?

Monsieur le Maire : Éric, pose les autres questions, parce que je pense que des questions intéressent tout le monde et ensuite il y a d'autres questions. Posez les questions afin qu'on puisse y répondre de façon circonstanciée, en allant du plus global vers le détail.

Monsieur Éric BANON : Dans l'OAP 05 au-dessus du collège privé pour le futur lycée – s'il s'agit d'un lycée –, il y a une inquiétude par rapport à la circulation des riverains. Il s'agit d'une zone fortement urbanisée par des résidences individuelles. Il y a peut-être un problème de congestion entre la circulation des riverains et la future circulation de ce fameux lycée ou autre équipement public.

Monsieur le Maire : Je rappelle que la déviation sera engagée dans cette zone. Elle est prise en considération par le Conseil départemental avec un financement de la Métropole. Cette affaire se réalisera en parallèle. Dès à présent, on a fait le contournement – comme on s'y était engagé avec les associations de quartier – en passant par l'abbaye. Le travail a été fait, on a élargi le pont, etc. C'est une situation provisoire. Normalement, jusqu'à la Draille Pugère, la bretelle permettra de libérer la circulation sans passer par le centre-ville et en faisant en sorte que les quartiers ouest puissent être alimentés en circulation sans avoir à passer par le nouveau contournement de Pertuis qui, par la suite, devrait être le contournement nord et est. Ta vision des choses est intéressante, elle se posera un jour, mais je ne suis pas sûr que cela ira vite pour construire le lycée. Le sujet se posera n'importe comment, il n'est pas éclipsé, mais il devrait normalement être absorbé par le contournement, la partie jusqu'à la Draille Pugère.

Monsieur Éric BANON : Vous avez parlé des neuf créations d'emplacements réservés pour les aires des gens du voyage. L'emplacement 13.76 m'inquiète, qui est en haut du chemin au-dessus de chez Jean-Michel.

Monsieur le Maire : Jean-Michel a fait exprès de se mettre là pour être tranquille.

Monsieur Éric BANON : Lors du dernier Conseil municipal, on avait voté l'acquisition de cette terre, mais quand on a voté c'était pour avoir un bassin de rétention.

Monsieur le Maire : Non, c'est à côté.

Monsieur Thomas ROBERT : Le bassin de rétention est à l'intérieur de la zone.

Monsieur le Maire : Il y a les deux : le bassin de rétention et l'autre terrain à côté qu'on n'a pas encore acheté. On est en pourparlers pour l'acheter.

Monsieur Éric BANON : On l'avait voté au Conseil. On avait voté l'achat pour faire un bassin de rétention.

Monsieur Thomas ROBERT : Dans la programmation du quartier, c'est un bassin de rétention pour les eaux d'écoulement du coteau. Il y a les jardins familiaux.

Monsieur Éric BANON : Si on prend l'intitulé de l'emplacement réserve 13.76, il est écrit : *« aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des jardins partagés »*. 12 000 mètres carrés, 1,3 hectare. Je lis l'intitulé.

Monsieur le Maire : Thomas, y a-t-il une erreur sur l'intitulé ?

Monsieur Thomas ROBERT : Non, il n'y a pas d'erreur. Après, sur la programmation, il ne s'agit pas exclusivement de terrains familiaux locatifs.

Monsieur Éric BANON : On aura du mal à mettre des jardins partagés pour que les gens cultivent des légumes avec des gens du voyage à côté.

Monsieur le Maire : Les jardins familiaux sont faits pour les gens du voyage.

Monsieur Éric BANON : Les jardins familiaux, je les vois bien pour les gens des résidences HLM du Saouzé.

Monsieur le Maire : Ce que tu dis à juste titre, c'est qu'ils ont été mis là à la demande des gens du Saouzé. Le STECAL pour les gens du voyage n'a rien à voir avec ce qu'on imagine. Le STECAL est un système particulier du point de vue de l'urbanisme qui permet d'urbaniser dans une zone qui était normalement non constructible, mais qui a un intérêt majeur dans le cadre d'une opération d'intérêt public. Là, ce sont des aires familiales, c'est-à-dire que chaque STECAL correspond à une famille. Ce n'est pas du tout le même système qu'en bord de Durance où on a un village qui s'est petit à petit constitué dans une zone qui n'était pas du tout constructible, où les gens ont acheté de petites parcelles de terrain de bric et de broc. Cela a fait ce que vous connaissez, c'est-à-dire qu'on a 450 constructions illicites. Là, on veut au contraire quadriller et réhabiliter cette population dans des conditions qui sont celles de leur intégration et de leur insertion. Ce ne sont que des aires familiales.

Monsieur Jérôme NARBONNE : J'ai une question. Seront-ce des aires familiales avec l'électricité, l'eau courante et des sanitaires ?

Monsieur le Maire : Oui.

Monsieur Jérôme NARBONNE : On est quand même très proche des coteaux. Vu le positionnement, le risque incendie m'inquiète.

Monsieur le Maire : N' imagine pas qu'on va être dans des constructions sauvages comme c'est le cas à l'heure actuelle. Au contraire, ils se sédentariseront dans des conditions normales. Dans cette zone, nous avons déjà plusieurs constructions illicites, mais si vous allez les voir, vous ne le savez pas, parce qu'elles ont été faites comme il se doit, comme tout un chacun. On dirait des pavillons qui ont été construits pour le commun des mortels. Ce n'est pas du tout dans l'esprit de laisser faire. Dans les STECAL il y a des obligations, dont une du point de vue sanitaire. Il faut que ce soit réglé du point de vue sanitaire. Au niveau de l'installation, on ne peut pas construire n'importe comment. Ils auront le droit de construire, mais avec un permis de construire.

Monsieur Éric BANON : Je n'ai pas trouvé le règlement de la US19. Cela s'arrête à US18 dans les documents. C'est inquiétant, parce que c'est ce qui détermine la zone d'activité actuelle. Cela s'arrête à US18 dans le règlement.

Monsieur Jean-David CIOT : Dans le sommaire, cela s'arrête effectivement à US18, mais quand on déroule le règlement il y a la US19.

Monsieur Éric BANON : Il y a un document de 300 pages. Quand vous cherchez Pertuis et US19 et que vous ne le trouvez pas dans les signalements, il s'agit donc d'une erreur de mise en page.

Monsieur Jean-David CIOT : Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée si la commune le demande dans sa délibération. J'en prends l'engagement. Qu'elle ne soit pas dans le sommaire est embêtant pour la lecture et je le comprends. S'il n'y avait pas la description de l'US19, cela aura été plus contraignant.

Monsieur Éric BANON : Je regarderai.

Monsieur Jean-David CIOT : Désolé pour l'erreur matérielle.

Monsieur Éric BANON : Dans la US19, on s'aperçoit qu'en 2020 la zone U19 s'arrêtait à la hauteur du service de l'urbanisme. Aujourd'hui, elle a été agrandie jusqu'au pont de Durance en prenant en compte les établissements Pellenc qui appartiennent à Hyper U. Dans cette histoire d'agrandissement de la zone U19, ce qui m'inquiète, c'est que les terrains où l'entreprise Pellenc a ses machines à vendanger appartiennent à Hyper U. Si on la remet dans la U19, elle revient en zone commerciale et Hyper U peut faire ce qu'il veut. Avant, en étant dans la zone d'activité pour ITER, l'affaire était classée. Cela veut dire qu'Hyper U avait ses bâtiments, mais ne pouvait rien faire d'autre.

Monsieur le Maire : Sans trahir un secret, Pellenc est en train d'acheter Hyper U. Il n'y aura plus de projet d'Hyper U. Quand il avait acheté la distillerie à l'époque, Hyper U l'avait fait avec une arrière-pensée, non pas pour s'agrandir, mais pour qu'aucun compétiteur ne s'installe.

Monsieur Éric BANON : À l'époque, Roger, tu m'avais dit : « tant que je serai là, il n'y aura pas de commerce là ».

Monsieur le Maire : Absolument. Je continue d'affirmer ce que tu as évoqué à juste titre. On ne veut plus de grandes surfaces. On fait en sorte de bloquer tout ce qu'on peut pour qu'il n'y ait pas de fissure dans notre dispositif. À l'heure actuelle, Pellenc, dont je ne suis plus le président, est en cours de négociation pour acheter tout le Hyper U. C'est moi qui avais fait les investissements à l'époque quand j'étais encore président. Il y avait un bail de neuf ans et il arrive à terme. Tout cela sera réindustrialisé et donc rentré dans la zone d'activité. Après, je ne sais pas comment la parcelle est désignée, mais concernant la question que tu poses, on est exactement dans la perspective que tu avais en tête, c'est-à-dire d'éviter que cela déraile.

Monsieur Thomas ROBERT : Cette réflexion est à mettre en perspective avec la révision du PPRI qui ouvrira l'urbanisation de ce secteur, mais qui l'encadrera assez fortement par rapport aux différentes zones humides identifiées à proximité et au retrait des digues qui sera observé. Cela reste du foncier dans sa globalité qui est relativement important, mais avec une partie constructible assez faible.

Monsieur Éric BANON : Il y a aussi Chazal au milieu. Une partie est à nous avec les services de l'Urbanisme, j'espère qu'on ne fera pas de supermarché.

Monsieur le Maire : Tu as bien raison.

Monsieur Éric BANON : Quand on dit que l'on diminue les zones, c'est souvent à la marge, mais quand on les additionne, cela fait beaucoup de marges. Si on prend l'OAP 02 de la route de Villelaure, elle est agrandie. On empiète sur des espaces naturels. Je parle toujours par rapport à 2020. Elle est agrandie vers le canal. Je compare toujours à 2020, il y a un petit décroché en plus. Je l'ai calculé, il fait un ou deux hectares, mais quand on additionne...

Monsieur Thomas ROBERT : C'était en grande partie une zone UD dans le PLU.

Monsieur Éric BANON : L'autre partie était en zone naturelle.

Monsieur Thomas ROBERT : L'enjeu est justement de ne pas laisser faire, notamment sur la zone UD, un projet qui ne serait pas dans les mêmes orientations données par le projet en lui-même. Il y a un rapport réglementaire, puisque c'est une OAP valant règlement. L'objectif était d'intégrer cette zone UD qui fait l'objet de la résidence services seniors à venir, afin de pouvoir l'intégrer aux orientations données sur le quartier. C'était déjà une zone UD.

Monsieur Éric BANON : Dans l'OPA de Bonnaud, je voulais savoir ce qu'est une mixité fonctionnelle. Il y a de beaux mots, mais il faut mettre quelque chose derrière.

Monsieur le Maire : Tu n'as pas tort, mais Bonnaud on est à peine en train d'engager la réflexion pour savoir ce qu'il va se passer. Le gros problème que nous avons à Bonnaud, c'est l'école. En plein milieu de cette affaire, il y a la fameuse école maternelle qui a été faite à l'époque avant que nous soyons aux affaires, une école maternelle à étage, ce qui est quand même une problématique majeure puisqu'on ne se sert pratiquement pas de l'étage. En plus, nous avons encore des préfabriqués. Elle se trouve en plein milieu de l'aménagement que nous pourrions faire. On ne va pas démolir quelque chose qui a coûté 2,5 millions d'euros pour faire ce bâtiment et qui n'a pas permis de rénover complètement l'école. Je considère que cela a été une erreur majeure. Ou il fallait refaire complètement l'école au rez-de-chaussée. Je ne sais pas si vous vous

souvenez, on a dû refaire l'escalier parce que les enfants ne pouvaient pas monter. On a eu plein de problèmes sur cette école qui a été ratée. Elle a été faite dans une situation où il y avait des tensions politiques dans la majorité de l'époque. C'est un sujet majeur que nous avons dans l'aménagement de ce quartier. Il faut qu'on ait des parkings pour les enseignants, qu'on puisse avoir des espaces verts, trouver des solutions pour les salles. D'autre part, si on fait une opération, on est obligés de faire des logements et des logements sociaux. Il faut mettre tout cela dans une moulinette que nous sommes en train de travailler et qu'on aura l'occasion de vous présenter dans les prochains mois. Il en va de même pour le projet de Verdun, car il est conditionné par l'État, mais il concerne l'ancienne DDE. Ce terrain appartient à l'État, mais il est exploité par le Département. Or, quand l'État a transféré l'équipement au Département, il ne leur a pas transféré la propriété des lieux où les services étaient implantés. Ce terrain appartient toujours à l'État. J'imaginais qu'un jour on pourrait en faire l'Hôtel des finances pour éviter que les Pertuisiens aillent à Cavaillon. Cela aurait été une opération blanche pour l'État. La DDFIP s'y est intéressée et d'un seul coup il y a eu la politique de changer complètement les perceptions, les directions des établissements financiers, etc. L'affaire est tombée à l'eau alors que c'était une opération intéressante pour tout le sud Luberon. Se rendre à Cavaillon pour faire quelques papiers représente 45 kilomètres. C'est complètement anachronique. Dans ce cas-là, on a imaginé que les services techniques iraient à la gare, puisqu'on a un grand foncier à la gare, qu'on pense agrandir, puisque la SNCF voudrait nous vendre le reste du foncier à la gare. Comme je vous l'ai dit la dernière fois, c'est avec un point d'interrogation parce que les relations qu'on a avec la SNCF, c'est un mètre de haut de documents sans jamais avoir abouti à rien. Je pense que les services techniques seraient beaucoup mieux là-bas que dans la zone résidentielle à Verdun.

Monsieur Éric BANON : Mixité fonctionnelle ? Je n'ai toujours pas de réponse. À un endroit, il est écrit « mixité fonctionnelle » et je voulais savoir ce qu'il y avait derrière ce mot.

Monsieur le Maire : On va le changer. C'est un détail.

Monsieur Thomas ROBERT : Ce qu'on entend quand on parle de mixité, c'est du logement, des services publics, des espaces associatifs. C'est quand on ne veut pas uniquement du logement.

Monsieur Éric BANON : Tu as parlé de l'OAP 08, celle de Verdun, avec un déplacement des services techniques. Il y a le problème des salles de réunion qui se trouvent derrière le gymnase. À l'époque, dans le PLU de 2020, le Claret était dans la zone. Aujourd'hui, il a été sorti. Y a-t-il une raison ?

Monsieur Thomas ROBERT : Cela reste une copropriété privée sur laquelle il est difficile, voire impossible, d'agir.

Monsieur le Maire : Éric n'a pas le monopole des questions.

Monsieur Éric BANON : Je n'ai pas fini. Rappelez-vous que lors des PLU de 2015 et 2020, on avait passé la nuit ici.

Monsieur le Maire : On n'est pas au bout de l'affaire. Il sera encore possible de travailler.

Monsieur Éric BANON : L'OAP 10 du camping est agrandie par rapport à 2020.

Monsieur Thomas ROBERT : Oui.

Monsieur Éric BANON : Concernant la planche 46 du PLUi, on a plusieurs choses. On a l'agrandissement de la zone du camping, le changement de destination des zones qui étaient en zone N sur la route de la Bastidonne et qui passent en zone UD. Vous en avez parlé tout à l'heure. On a enfin la création de la zone AS28, l'ancienne route de la Bastidonne, pour faire une résidence. Ce sera une zone de 4 ou 5 hectares. Cela m'interpelle, car cette zone AS28 est quand même assez loin des transports, des réseaux. Des aménagements de routes doivent être réalisés, car il n'y a rien.

Monsieur le Maire : Dans la zone ITER, il y aura la résidence ITER qui est une résidence internationale qui sera destinée au personnel d'ITER, pas le personnel actuel dans le cadre de la construction, mais à ceux qui exploiteront la machine dans le futur. Ils seront en mission. Ils viennent des pays titulaires d'ITER et ils viendront pour des missions de quelques semaines ou de quelques mois, soit pour des missions plus longues. C'est pour cela qu'ils ont demandé que l'école internationale soit à côté. Nous avons engagé des négociations avec l'école de Luynes pour qu'il puisse y avoir une filiale à côté. C'est la situation pour qu'ITER puisse trouver un relai pour ceux qui feront fonctionner la machine. C'est dans les tuyaux avec la préfecture des Bouches-du-Rhône.

Monsieur Éric BANON : Pour conclure par rapport plus et aux moins, je trouve plus de consommation de terres au PLUi que lors du PLU de 2020. Si on fait les plus et les moins, je suis entre 10 et 15 hectares de plus consommés.

Monsieur Jean-David CIOT : Sur la consommation et deux sujets que j'ai passés un peu rapidement, les cartes de risques sont annexées à ce document, à la fois les risques incendie, feux de forêt, les risques ruissellement, inondation. J'attire votre attention sur le fait qu'ils s'imposent un peu à nous et s'opposent parfois à certains projets. On est dans des discussions assez intenses avec l'État. Les risques existent et on ne les sous-estime pas. La loi nous fait obligation de les annexer, donc on le fait avec obligation, mais également avec un regard en se disant qu'une fois qu'ils sont avérés, c'est détruit. Il faut donc regarder. Après, il peut y avoir des éléments de « défendabilité ».

Concernant le processus et la consommation d'espace, je vous rappelle que nous entrons dans une discussion obligatoire avant l'enquête publique avec les services de l'État et les personnes publiques associées. On est sous avis de l'État. On a donné ce projet à l'État, il est soumis aux avis des Conseils municipaux, mais il est également soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA). Il s'agit des services de l'État, DREAL, DDM, ARS, mais aussi la Chambre d'agriculture, la Chambre de l'industrie, etc. Ces gens donneront des avis qui seront rendus publics avant l'enquête publique et qui impacteront notre projet. Il ne faut pas se tromper. Ils peuvent dire : « cela est bien, cela n'est pas bien ». Ce sera au débat public et il faudra donc les regarder avec attention. Nous, on est dans une phase de discussion et de négociation avec les services de l'État pour leur expliquer pourquoi c'est fait. Il y a une bataille, car il serait bien que ce soit des propositions. Ils sont en train de regarder les termes. Il n'y a rien de difficile.

Sur la consommation d'espace, l'exercice demandé est de réduire par rapport à la consommation passée. On n'a pas fait un travail d'inventaire. C'est votre débat, qui est légitime, sur les communes. La loi nous demande de regarder ce que la commune de Pertuis a consommé sur les dix dernières années. 174 hectares. Peu importe le chiffre. Elle doit donc diminuer par deux cette consommation future. On n'est pas partis des projets par rapport au PLU. Quand je le présente,

cela paraît logique, mais je peux comprendre qu'on ne comprenne pas. Il faut bien parler des mêmes choses. On avait consommé globalement 2 000 hectares – disons-le rapidement – et on n'a plus le droit d'en consommer que 1 000 dans tous les projets à venir. Pertuis a une volonté relative de consommation de l'existant. Oui, il y a des plus et des moins. Je regardais tout à l'heure la zone dont vous parliez. Heureusement que le Directeur de l'urbanisme se souvient que c'était de l'UD. Pour nous, cela reste de l'urbanisation. En revanche, cette zone a bien diminué. Dans nos calculs, on voit que toute une partie du bas de la zone, les Lilas, où dans le travail d'affinage qui a été fait entre les services, de toute façon, cette partie-là, pour des raisons de PPRI, de RIS, de zone naturelle, de protection, elles ne sont pas constructibles. La zone elle-même reste bien de 10 hectares, mais 2 sont inconstructibles. Ils les laissent dans l'aménagement assez intelligemment pour dire aux opérateurs à venir : « attention, celle-là, il faudra la protéger. Attention, il y a certainement des éléments de « défendabilité » à produire, mais elle ne sera pas urbanisée. » C'est juste pour que vous compreniez, il n'y a pas de justification. C'est juste pour comprendre comment cela se construit. Il peut y avoir plus que celui de 2020, c'est clair. Votre débat est légitime, je n'ai pas d'avis, et certainement pas dans ce Conseil. Par contre, les chiffres sont un peu différents parce qu'on ne parle pas des mêmes choses. Nous, on regarde, ce à quoi vous aviez droit, ce que vous avez fait et ce qu'on pourrait faire. On a 1 000 hectares – rapidement – à répartir entre toutes les communes. En termes de pourcentage, il y en a effectivement un peu plus à Pertuis que dans les autres communes. C'était une demande de la mairie pour le rattrapage sur l'urbanisation, notamment avec une contrainte extrêmement forte qu'on a mise sur le logement social. Cela a aussi été une discussion. J'imagine qu'y compris à Pertuis ce sujet est compliqué, pour l'aborder par ailleurs. C'est aussi loger les jeunes et toute la discussion du SCoT, parce qu'on a des obligations. La commune de Pertuis se conforme à ces obligations.

Monsieur le Maire : L'évolution des populations dans les communes a été prise en considération.

Monsieur Jean-David CIOT : Roger a raison, on a plein de critères. Il y a l'évolution, le taux d'emploi. On a essayé de trouver des critères de répartition et de pondération. La discussion ne peut pas se faire : « toi tu donnes, toi tu perds ». D'abord, parce que je n'ai pas ce pouvoir et heureusement. On avait aussi pondéré avec des éléments économiques, démographiques, des éléments d'enjeux sur les territoires.

Monsieur Jean-Michel APPLANAT : C'est avec l'étude de tous ces chiffres qu'ils nous ont demandé d'enlever 40 hectares.

Monsieur Jean-David CIOT : Dans le projet du PLU de 2020 et dans de nouveaux projets qui sont apparus pour des raisons légitimes d'évolution.

En conclusion, vous dire aussi qu'évidemment le lendemain de l'approbation – j'espère en juin 2024 – on fera une révision générale. Demain, si un projet « capote »... On voit bien, dans la période où on discute, on affine et ce ne sera donc pas une vitrification au jour J de se dire : « c'est fait, maintenant on arrête tout et il n'y a plus de débat. » Des évolutions sont à venir et les documents d'urbanisme sont faits pour être réadaptés. La seule contrainte qu'on aura, c'est que plus cela va, plus les contraintes sont fortes. J'attire votre attention sur ce point, parce que l'avenir sera encore plus compliqué pour ceux qui décideront dans les années ou décennies à venir.

Je vous remercie de votre attention et vais en profiter pour m'échapper.

Monsieur le Maire : Jérôme, on reprendra le débat après, mais avant qu'il parte, Thomas, on a évoqué tout à l'heure que dans la délibération je souhaitais que les propositions apparaissent. J'aimerais que tu les évoques, car c'est l'élément déterminant qui devrait apparaître dans notre délibération puisque ce sont les propositions.

Je t'écoute et tu expliques.

Monsieur Thomas ROBERT : Les souhaits que formule la commune par rapport à la poursuite de l'élaboration du PLUi, ce sont des points qu'on a fait valoir dans les trois ou quatre analyses qu'on a rendues. Affiché à l'écran, vous avez ce que vous je vous détaillerai qui est relatif à la réduction de la consommation d'espace. Les points sur lesquels on va émettre un souhait, il y a le maintien de la règle d'implantation des constructions pour les projets inférieurs à 500 mètres carrés. Il y a cette même application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pour la définition des nouvelles limites séparatives en cas de division de parcelles bâties. C'est ce qu'on appelle le contrôle de division. Il y avait le besoin d'un sous-secteur de la zone N spécifique à des parkings d'entreprises existants. Après, c'est du réglage, ce sont vraiment des points assez précis, il n'y a rien de forcément trop stratégique. Il y a l'élargissement de l'emplacement réservé par rapport au barreau ouest, c'est-à-dire le contournement de la Croix de Gon, pour la création d'un bassin de rétention en partie aval. Il y a l'inscription d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) relatif à l'activité du haras de Castellane qui sort de la destination *stricto sensu* de l'agriculture, le long de la rue Léon Arnoux. En matière de plan, il y a des corrections à apporter sur la carte des hauteurs, les espaces verts protégés, boisés et classés. Monsieur BANON, par rapport à votre question sur les Lilas, on en reparlera par rapport au boisé classé. Il y a la correction dans certaines OAP, notamment de périmètres ou de programmations. L'élargissement du périmètre du STECAL ITER, la création d'un emplacement réservé sur le chemin des Condamines justement pour desservir ce STECAL. La modification d'un emplacement réservé V66 en entrée de ville côté La Tour-d'Aigues qui est actuellement identifié pour un parking de délestage. Il faudra le scinder en deux pour avoir le parking et un bassin d'écêtement. On a la modification du périmètre de la zone UE boulevard Jean Guigues puisqu'une partie du site Hyper U est située en zone UC. En zone UC, l'extension de l'activité du complexe n'est pas permise. Il y a l'intégration de la délibération qui a été prise au précédent Conseil sur le contournement nord. Ensuite, l'élargissement de l'emplacement réservé sur la rue Gustave Lançon pour la sécurisation du carrefour.

Ce sont les vœux pieux qui seront émis dans cette délibération, sachant qu'un avis technique – comme disait Monsieur CIOT – sera émis dans le cadre de l'enquête publique et qui fera l'objet d'une prochaine délibération.

Monsieur le Maire : En ce qui concerne une partie des aménagements, on n'a pas encore les résultats du PPRI qui est en cours d'instruction par la commissaire-enquêteur. Elle n'a pas fini son enquête. Lorsque l'enquête sera terminée, la préfète sera à même de prendre l'arrêté concernant le PPRI, avec peut-être des modifications, des améliorations qui impacteront obligatoirement le PLUi. Il y a quand même un certain nombre d'incertitudes en ce qui concerne les paramètres.

Jérôme.

Monsieur Jérôme NARBONNE : Je fais vite. Ce qui m'intéresse c'est que le PLUi est l'acte politique le plus important pour l'avenir de Pertuis. Il faut qu'on sache si les décisions qu'on prend aujourd'hui, seront jugées positivement ou négativement par les générations futures. Selon moi,

ce PLUi a un point fort : l'attractivité économique. Créer de l'emploi, de l'attractivité et de l'activité est une bonne chose. Cela va dans le bon sens.

Par contre, il a des faiblesses pour Pertuis. La première des faiblesses est que je trouve qu'on ne tient pas suffisamment compte du réchauffement climatique. On sait – ce sont les perspectives de l'État – que la température va augmenter de 1,5 % en 2030 et de 3 % en 2050. On a besoin d'espaces verts, d'éviter les dômes de chaleur, d'aérer les centres-villes. Ce PLUi pour le centre-ville de Pertuis ne prévoit pas assez d'espaces verts. Je vous donne un exemple. Je pense qu'on a une chance unique avec le stade Bonnaud de faire un espace vert, un poumon pour la ville. Cela ne se représentera plus dans cet espace du centre-ville. C'est un premier point.

La deuxième chose est la protection des populations et des biens. On parlait des risques et je vous parlais du réchauffement climatique. Selon moi, le réchauffement climatique fait que les catastrophes naturelles vont augmenter en fréquence, mais surtout en intensité. Est-on bien sûr et certain des calculs sur les crues de l'Eze et de la Durance ? Au regard des inondations passées, sommes-nous sur de vouloir construire entre l'Eze et la Durance ? Veut-on urbaniser cette zone ? Ne va-t-on pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes ?

La troisième faiblesse est la préservation des espaces naturels. Éric BANON disait que par rapport à ses calculs il ne voit pas de baisse des surfaces artificialisées. Je ne suis pas contre tout développement économique, mais n'y va-t-on pas un peu trop fort et un peu trop vite ? Pour développer ITER, a-t-on besoin des 87 hectares de la zone d'activité ? Ce projet n'est-il pas disproportionné ?

Quatrième faiblesse – vous en avez parlé –, c'est le risque sur la qualité de vie des Pertuisiens. On développe, on va construire, beaucoup urbaniser sans avoir les infrastructures. Je pense en priorité aux infrastructures nécessaires. Vous le savez, on a eu le débat lors du dernier Conseil municipal concernant la déviation nord. On ne peut pas compter sur le seul boulevard Jean Guigues pour absorber toute la circulation supplémentaire induite par cette urbanisation à venir. Ce n'est pas possible, ce sera invivable. On le fait à l'envers. On devrait faire les infrastructures avant d'urbaniser autant.

Enfin, je voudrais citer la revue « *Pertuis Autrement* » de 2005 au sujet du Jas de Beaumont. Un visionnaire écrivait : « *Il faut demander au maire de limiter les constructions, faire une pause nécessaire pour digérer la croissance de la ville. Le risque est que les villes mangent les campagnes. Il est temps d'économiser le foncier.* » Cela concluait par : « *quelle mouche a piqué le Maire ?* » Ce visionnaire est assis à côté de vous, Monsieur le Maire du Puy, c'est le Maire de Pertuis. Et bien je pose la même question aujourd'hui « *Quelle mouche a piqué le Maire ?* ».

Monsieur le Maire : Je revendique toujours ce que j'avais écrit. Cela ne change rien. Toute l'équipe que j'ai autour de moi, que je remercie, les critères que tu as évoqués on les a tous pris en considération. Dernièrement, on a parlé du contournement nord. La problématique de l'inondabilité, il est bien évident que la crue millénale qui a été prise dans le cadre du dispositif, ce sont quand même 6 500 mètres cubes par seconde, on sait que cela ne passe même pas au pont de Mirabeau. On nous demandait la crue centennale, on a pris la crue millénale. En ce qui concerne l'Eze, c'est un problème majeur que nous avons commencé à régler avec nos collègues du sud Luberon. Ce sont eux qui nous envoient le bouillon. L'eau arrive de là-haut. Je considère qu'il faut faire en amont des retenues collinaires pour écrêter les crues. L'Eze a un problème majeur, c'est que ce n'est pas la Durance. La Durance, 48 heures avant, voire plus, EDF nous dit : « les barrages sont pleins, on va devoir ouvrir les vannes. » L'Eze a un régime torrentiel. Ce sont quelques heures de crues, mais qui sont dévastatrices. Le projet que nous sommes en train de mener sous la direction du Syndicat mixte d'aménagement de la Durance, qui s'est substitué au

Syndicat de l'Eze qui ne concernait que Grambois, La Tour-d'Aigues et Pertuis, est pris en considération.

Après, le fait que nous ayons de la verdure et qu'on ait des éléments pour être quelque peu efficaces dans le cadre du réchauffement climatique, chaque fois qu'on fait une opération, on se pose cette question. Aujourd'hui, dans toutes les constructions, on impose d'arborer. Ce qui me préoccupe le plus et que tu n'as pas évoqué, ce n'est pas ce problème, mais c'est le problème de tout notre réseau pluvial qui est carrément sous-dimensionné dans la commune. On a fait une étude intéressante pour y satisfaire petit à petit. Lorsqu'on fait un chantier – Éric est bien placé, puisqu'il y a participé dans l'entreprise où il y travaillait –, dès qu'on peut, on fait en sorte d'agrandir et d'adapter le réseau pluvial. On sait que cela nous coûterait 18 millions d'euros et ce serait de compétence métropolitaine. Pour l'instant, on n'a pas encore vu arriver l'argent, comme celui des travaux de l'Eze. Je pense que ce qui est important, c'est que sur le réchauffement on puisse connaître les conséquences que cela peut avoir sur la commune. Ce qui m'inquiète, c'est le réseau. L'Eze, à la vitesse où cela va, demain matin on peut encore avoir un régime cévenol terrible. Après l'inondation du 1^{er} décembre 2019, nous avons fait une planification communale pour réaliser des travaux d'urgence. Ces travaux d'urgence doivent être financés par la Métropole. Il y a l'argent. Ils n'ont pas été financés quand c'était encore possible et que nous avions une autorisation provisoire pour faire les travaux. Maintenant, c'est une bureaucratie terrible pour faire les travaux. On a confié tout le programme au Syndicat mixte d'aménagement Vallée de la Durance pour avancer.

Monsieur Éric BANON : Dans le futur aménagement de La Poste, avec la démolition du Crédit Agricole, on pourrait peut-être imaginer un îlot vert.

Monsieur le Maire : Bien sûr. Rien ne nous empêche de faire le parking souterrain et d'avoir un magnifique jardin au-dessus. Si on regarde attentivement, un des problèmes majeurs du centre-ville, ce sont les voitures. Pendant une période qui a peut-être duré 50 ou 60 ans, le Pertuis de l'époque, c'était des écuries parce qu'il y avait des chevaux. On n'a pas imaginé qu'il y aurait des voitures et que faute de garage il fallait les stationner dans la rue. Le problème est que même en faisant des parkings comme on l'a fait, on a une insuffisance. Je souhaiterais qu'il n'y ait pratiquement pas de voitures garées dans les rues de Pertuis. On s'est battus pour avoir deux places de parking par logement. Cela a été extrêmement compliqué. Que souhaitent les Pertuisiens qui sont en centre-ville ? Des boxes et des garages pour mettre leurs voitures. Si on fait un parking souterrain à cet endroit avec des boxes, on a déjà fait une simulation financière, je pense qu'on pourrait assez facilement l'amortir sur une certaine période. Cela nous permettrait d'avoir au-dessus une ville qui respire, ce qui correspond à l'idée que vous avez évoquée. On est en train de travailler ce dossier.

Monsieur Jean-David CIOT : Je sais que le document est lourd, fastidieux, compliqué et indigeste, néanmoins intelligent parce que ce n'est pas moi qui l'ai écrit. Il y a trois grandes OAP. L'une s'appelle santé et bien-être au quotidien, ce que j'ai appelé proximité. Une autre s'appelle environnement et la dernière se nomme attractivité. Je suis souvent plus prolixe sur l'attractivité que sur les autres. Je vous invite à la lire, parce qu'elle répond à ces questions. Ce sont des éléments de compatibilité, mais avec des propositions qui posent des difficultés dans l'application, la discussion avec tous les services instructeurs. Comme c'est de la compatibilité, il n'est pas écrit : « on met un ou deux arbres ». On indique qu'il y a forcément un minimum et un maximum d'arbres. On change un peu de logique, on passe sur une logique de projet pour essayer de répondre en se disant : « se pose-t-on les bonnes questions ? ».

Ces OAP obligent à se poser ces questions. Se pose-t-on la question de l'impact du trafic routier ? Se pose-t-on la question du bruit et de la pollution de l'air ? Se pose-t-on la question sur les espèces allergisantes à proximité ? Ces volontés politiques sont traduites par des éléments de comptabilité en disant : « on va vers là ». On n'a pas fait de règlement. C'est un premier PLUi. Il y a toute une partie sur la question des risques et des pollutions, sur le risque incendie. Il y a un certain nombre d'orientations sur la question de la ville perméable, notamment sur la désimperméabilisation, etc.

Tout à l'heure, je suis allé un peu vite, des quartiers accessibles, c'est la loi, mais qui sont en qualité sur les formes d'habitat. Beaucoup de chartes sont apparues avec plus ou moins de bonheur. On a essayé de les rapatrier dans cette orientation, notamment sur la qualité de l'habitat, sur les habitats traversants, les expositions, les extérieurs, les intérieurs, en fonction de l'évolution du climat. Je les cite par rapport aux interfaces avec le milieu environnemental, parce qu'en périphérie de ville il y a forcément des milieux de protection naturelle. Comment fait-on les interfaces, des ruptures, des limites, y compris sur les espaces urbains en termes d'obligations ? Il y a un sujet – mais Pertuis le traite plutôt efficacement – comment on fait les trames viaires. Commence-t-on sur les trames viaires des modes durs, c'est-à-dire les voitures, les poids lourds et les bus, et regarde-t-on ce qu'il reste pour les piétons, puis pour les vélos ? Ou se demande-t-on quels sont les modes premiers, les modes doux qu'on va mettre à l'avenir ? Dans le PLUi, un certain nombre de propositions disent : « on fait passer les pistes cyclables, les modes doux et on regarde ce qu'il reste pour les modes durs ». Cela a d'ailleurs fait l'objet de remarques qui sont dans votre délibération sur les ER ou des emprises qui sont insuffisantes. Après, on râle, parce que derrière c'est de la consommation d'espace. Quand j'ai un ER, il compte en consommation d'espace. Il va donc falloir faire des efforts ailleurs. Ces questions-là sont traitées de manière volontaire et compatible. Elles sont contraignantes, mais en même temps les élus se sont mis d'accord. Je vous invite à les lire.

Monsieur Jérôme NARBONNE : Je vous rassure, je les ai lues.

Monsieur Jean-David CIOT : Après, je ne préjuge pas de la façon dont elles s'appliquent.

Monsieur le Maire : Dans mes élucubrations d'inventeur, j'ai imaginé un système de transport Uber à Pertuis qui n'a rien à voir avec ce qui existe aujourd'hui et qui est géré par l'intelligence artificielle. Du point de vue mobilité, à tout moment quelqu'un qui veut se déplacer, dans les deux ou trois minutes aurait un véhicule électrique à disposition. J'en ai fait un brevet d'invention pour le développer. J'ai sollicité la présidente et le directeur général des services de la Métropole en leur disant : « je suis disposé – avec le temps qu'il me reste – à le développer et à le mettre en expérimentation à Pertuis ». La présidente m'a répondu – le courrier est arrivé hier – : « c'est une bonne idée. La Métropole doit être classée dans les métropoles innovantes. Je suis d'accord pour qu'on le fasse à Pertuis. »

Monsieur Jean-David CIOT : On pourrait l'étendre au Puy. Ce serait bien sur deux secteurs, de façon un peu intercommunale.

Monsieur le Maire : Une idée comme celle-là, c'est le même système qu'Uber, mais pour les transports publics. Uber est un système privé, mais là, tu as un système qui permet en permanence d'avoir des véhicules qui circulent, pas de gros bus. Ce sont des véhicules à neuf places qui ne nécessitent pas de chauffeur avec le permis transports en commun, mais qui sont pilotés par un système afin que celui qui est le plus proche soit servi prioritairement dans le

service public. Si on arrivait à le mettre au point, cela changerait complètement la commune de Pertuis. Si tu avais la possibilité d'avoir dans les deux ou trois minutes un véhicule qui te transporte où tu veux dans des conditions aussi agréables que celles de ta voiture, les gens ne prendraient plus leur voiture, mais ce véhicule. Je considère que ce système est un avenir formidable. Si la Métropole est disposée à ce que nous le fassions, avec l'énergie qu'il me reste encore, je suis prêt à m'y consacrer.

Je pense que nous aurons encore un débat. Éric, avez-vous encore des questions ? Non. Si vous êtes d'accord, la délibération est de dire que nous acceptons ce qui nous est présenté. Vous avez vu qu'on n'a pas le choix. On va rédiger des propositions pour que dans les prochaines étapes nous puissions encore avancer.

Je tiens à remercier très chaleureusement l'équipe qui est là. Imaginez 36 communes. Ils ont eu la sagesse d'écouter les communes. Comme le dit Jean-Michel, on ne leur a pas « filé » des dossiers sympathiques. Il y avait des choses qui n'étaient pas faciles. Je tiens à te remercier du fond du cœur, toi qui as été la cheville ouvrière avec toute l'équipe, pour l'écoute que vous avez eue pour Pertuis. On peut les applaudir.

Applaudissements.

Projet de délibération

Mes chers collègues,

Je vous rappelle qu'en application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence en matière de planification urbaine. Par délibération du 18 mai 2018, le Conseil de Métropole a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 36 communes du Pays d'Aix, dont la commune de Pertuis.

Les principaux enjeux de l'élaboration du PLUi ont été de proposer un projet de territoire qui reprend l'ensemble des PLU communaux et permet la réalisation des projets des communes, tout en prenant en compte les évolutions législatives notamment la Loi Climat et Résilience et le « Zéro Artificialisation Nette ».

Après une phase d'études et d'élaboration technique du PLUi, à laquelle la commune de Pertuis a été étroitement associée, le PLUi a été arrêtée en Conseil Métropolitain le 16 Mars 2023 et a fait l'objet d'un vote à l'unanimité.

Le projet de PLUi reprend le projet de la commune de Pertuis retranscrit dans le PLU communal, permet de poursuivre et d'ajuster les projets engagés et inscrit les projets du Pertuis 2040 par la commune.

Dans le cadre de cette procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pas d'Aix, la commune a été saisie pour émettre un avis sur le projet.

Exposé des motifs :

Dans le cadre de la procédure réglementaire d'élaboration du PLUi du Pays, Madame Martine Vassal sollicite l'avis de la commune de Pertuis pour rendre un avis sur le projet de plan arrêté le 16 Mars 2023, dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, soit avant le 16 Juin 2023. Cet avis, rendu sous la forme d'une délibération de notre conseil municipal, sera joint au dossier mis à enquête publique prochainement.

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1er juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoire.

Dans ce cadre, et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoire par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022. Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille Provence.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix s'inscrit dans ce contexte juridique.

Par délibération n°URB 002-3841/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2018, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix (PLUi) a été prescrite, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis.

Préalablement, par délibération n°2018_CT2_120 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 15 mai 2018, les modalités de collaboration avec les communes pour la mise en œuvre de cette procédure ont été définies.

Ce PLUi couvre l'ensemble du périmètre du pays d'Aix, soit 36 communes, dont la commune de Pertuis.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en Conseil de Territoire le 29 novembre 2019 après la tenue de plusieurs conférences des Maires.

Par délibération n°2022_CT2_240 du Conseil de Territoire du 22 juin 2022, le Pays d'Aix a confirmé la poursuite de l'élaboration de son PLUi sur ce périmètre préalablement à la disparition des Conseils de Territoire actée par la loi 3DS.

Après une phase d'études et d'élaboration technique du PLUi, qui a reposé sur un travail de co-construction mené avec les communes du Pays d'Aix dont Pertuis, l'association des personnes publiques concernées et la concertation avec le public, la version d'arrêt du PLUi et le bilan de la concertation ont été arrêtés par délibérations distinctes en Conseil Métropolitain le 16 Mars 2023.

Le dossier de PLUi arrêté se compose :

- D'un rapport de présentation comprenant une introduction, les principales conclusions du diagnostic, la justification des choix, l'état initial de l'environnement et l'évaluation du projet, le résumé non technique et des annexes,
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- 3 OAP Thématiques, concernant l'ensemble des 36 communes,

- 5 OAP Secteurs stratégiques, dont 1 portant sur le secteur du Val de Durance, concernant la commune de Pertuis,
- 150 OAP sectorielles, dont 10 concernant les secteurs stratégiques de développement de la commune de Pertuis,
- D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,
- Des annexes.

Le projet de PLUi arrêté propose un projet de territoire reprenant le projet communal inscrit dans le PLU communal. Il prend en compte les évolutions législatives, notamment la loi Climat et Résilience et le « Zéro Artificialisation Nette ».

Le projet de PLUi arrêté permet la poursuite et l'ajustement des projets engagés dans le PLU communal et inscrit les projets du Pertuis 2040 dans le plan.

Toutefois, la commune souhaite que soit pris en considération les propositions suivantes pour la poursuite de l'élaboration du PLUi :

- Maintenir la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ($D=h$) ;
- Appliquer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ($D=h$) pour la définition de nouvelles limites séparatives en cas de division d'une parcelle bâtie ;
- Définir un sous-secteur de la zone N spécifique aux parkings ;
- Elargir l'ER relatif à la création du « barreau Ouest » pour la création d'un bassin de rétention ;
- Inscire un STECAL relatif à l'activité du Haras de Castellane ;
- Recaler la carte des hauteurs ;
- Recaler les Espaces verts protégés et Espaces boisés classés ;
- Corriger certaines OAP (périmètre, programmation) ;
- Elargir le périmètre du STECAL « ITER » ;
- Créer un emplacement réservé sur le chemin des Condamines ;
- Modification de l'emplacement réservé V66 du PLU ;
- Modifier le périmètre de la zone UE située boulevard Jean GUIGUES ;
- Intégrer la délibération sur le contournement Nord ;
- Elargir l'emplacement réservé V08, rue Gustave Lançon, pour sécurisation du carrefour.

Suite à l'arrêt du PLUi, mi-mai 2023 le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées qui disposent de 3 mois pour formuler leur avis sur le projet, soit jusqu'à mi-août 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes sont sollicitées pour rendre un avis sur le projet de plan arrêté le 16 Mars 2023 dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet sous forme de délibération du Conseil Municipal, soit jusqu'au 16 Juin 2023. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'enquête publique est prévue pour la fin d'année 2023, une commission d'enquête composée d'une quinzaine de commissaire sera nommée et les permanences se tiendront sur plusieurs communes dont Pertuis.

Il convient de noter que le projet de PLUi arrêté n'est plus modifiable « au fil de l'eau ». Seules les modifications qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qui procèdent de l'enquête publique pourront être prise en compte après l'enquête publique. A ce titre, les demandes de modifications du PLUi par la commune de Pertuis devront faire l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil Municipal avec annexe technique ; délibération qui devra être portée à connaissance du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Le dossier complet d'arrêt du PLUi du Pays d'Aix est consultable sur le site de la Métropole Aix Marseille Provence.

Visas :

- VU l'exposé des motifs ;
- VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU Le Code de l'Urbanisme ;
- VU Le Code de l'Environnement ;
- VU La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- VU La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- VU La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- VU La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- VU La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- VU La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022 ;
- VU La délibération cadre n°URB 005-3563/18/CM du Conseil de Métropole du 15 février 2018 relative à la répartition des compétences relatives à l'élaboration et à la révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs ;
- VU La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence
- VU La conférence des Maires du 15 mai 2018 ;
- VU La délibération n°2018_CT2_120 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 15 mai 2018 relative à la définition des modalités de collaboration avec les communes ;
- VU La délibération n°URB 002-3841/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2018, relative à la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix (PLUi) à la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;
- VU La délibération n°URB 005/5741/19/CM du Conseil de Métropole du 28 mars 2019 relative à l'approbation de la note d'orientations stratégiques métropolitaines ;
- VU La délibération n°2019_CT2_498 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 novembre 2019 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi ;

VU La délibération n°URBA 004-10140/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 relative à la définition des modalités complémentaires de concertation ;

VU La délibération n°2022_CT2_240 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022 relative à la préfiguration de l'arrêt du projet de PLUi et la poursuite de la concertation ;

VU La délibération n° URBA-004-13561/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 Mars 2023 relative au bilan de la concertation du PLUi du Pays d'Aix ;

VU La délibération n° N° URBA-005-13562/23/CM du Conseil de Métropole du 16 Mars 2023 relative à l'arrêt du PLUi du Pays d'Aix ;

VU Le dossier annexé du PLUi du Pays d'Aix arrêté en Conseil de Métropole du 16 Mars 2023.

Au vu de ce qui précède, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

► EMETTRE un avis favorable sur le projet de dossier d'arrêt du PLUi du Pays d'Aix arrêté en Conseil Métropolitain le 16 Mars 2023,

► AUTORISER Monsieur le Maire à signer, ou dans le cas où ce dernier serait empêché, un adjoint pris dans l'ordre des nominations, à intervenir aux droits de la Ville pour la signature de tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur le Maire : La délibération est d'accepter et de faire en sorte que nous ayons les propositions qu'on vous a lues.

On va passer au vote. Qui est contre ? C'est dommage. Qui s'abstient ?

Là, vous le faites pour la politique. Là, c'est « déconner ». C'est « déconner » ! Quand on le fait, on le fait pour l'avenir. Parce qu'on aime sa commune, on le fait dans son intérêt et on ne le fait pas pour la politique. Si vous étiez à la place du maire, vous n'auriez probablement pas eu la capacité de le travailler comme nous l'avons fait et moi-même qui m'y suis implanté. Reconnaissez un peu le travail et ce que nous faisons. Non !

Réactions dans la salle.

Monsieur le Maire : Le fait de ne pas voter, on « s'en fout », parce que vous êtes minoritaires et, n'importe comment, on l'aura.

Réactions dans la salle.

Monsieur le Maire : Mais bien sûr ! Qui croyez-vous que vous êtes ? La population nous a mandatés, la majorité, pour gérer la commune.

Monsieur Éric BANON : Je rappelle que tu n'as eu que 10 % des voix aux dernières élections.

Monsieur le Maire : Et alors ? Et alors ? Ne partons pas sur ce sujet, parce qu'on pourrait en discuter longuement. Je considère que la responsabilité vous imposait de voter oui. Vous votez non.

Je reprends le vote. Qui est contre ? Qui s'abstient ? C'est accepté, sauf l'opposition et je le regrette.

VOTE SUR LE RAPPORT N° 1

28 VOTES POUR

6 VOTES CONTRE

1 siège vacant

Monsieur Jean-David CIOT : Je vous abandonne. Cela ne vous embête pas ?

Rires dans la salle.

Monsieur le Maire : Non, non, on a fini. Il y en a pour une minute. Merci. Nous passons à l'autre délibération

Madame Sophie TREGLIA et Monsieur Jean-David CIOT quittent la séance à 21 heures 30.

RAPPORT ADDITIONNEL

OBJET : Additif à la délibération n° 23.DAI.085 du 11 avril 2023 – Établissement d'une servitude

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire : Cette délibération concerne l'achat du terrain pour la gendarmerie. Nous avons voté l'achat de ce terrain et il y a eu un problème : on n'a pas pris en considération une servitude. Quand c'est arrivé chez le notaire, le vendeur nous a dit : « vous avez oublié la servitude ». Selon moi, la servitude ne sert pas à grand-chose, mais il fallait la faire.

Premièrement, il faut que nous votions l'urgence, parce qu'on a été chez le notaire, on ne peut pas faire autrement.

Qui est contre ? Qui s'abstient ?

Je vous remercie.

**VOTE SUR L'URGENCE
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ
1 siège vacant**

Monsieur le Maire donne lecture du rapport.

Projet de délibération

Mes chers collègues,

Une servitude d'accès doit être rajoutée au dossier d'acquisition de la parcelle CD n° 101 située chemin de Val Joanis appartenant à monsieur GELUS Eric.

Exposé des motifs :

En complément de la délibération n° 23.DAI.085 du 11 avril 2023 ci-annexée, il est précisé qu'une servitude établie sur la parcelle cadastrée section CD n° 44 sera concédée au profit de la parcelle cadastrée section CD n° 100 restant appartenir à monsieur GELUS Eric, conformément au plan ci-joint.

Cette servitude s'éteindra d'elle-même lorsque l'accès à cette parcelle sera réalisé à partir de la RD 973.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles

L 2241-1 (modifié par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009), L 2122-21, L 2241-3, L 1311-9 à L 1311-11,

VU la délibération n° 23.DAI.085 en date du 11 avril 2023.

Au vu de ce qui précède, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

► **APPROUVER** l'établissement d'une servitude de passage à titre gratuit sur la parcelle cadastrée section CD n° 44 au profit de la parcelle cadastrée section CD n° 100 appartenant à monsieur GELUS Eric ; Etant précisé que cette servitude s'éteindra d'elle-même lorsqu'un accès sera réalisé à partir de la RD 973.

► **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à intervenir aux droits de la Ville pour la passation des actes correspondants.

Monsieur le Maire : Un des éléments est que M. GELUS, le propriétaire de la parcelle qui est à côté, est maintenant d'accord pour nous la vendre. Par contre, si on lui achetait la parcelle, il n'était plus nécessaire de faire cette délibération. Si on l'avait mis dans le tir groupé le coup précédent, on n'aurait pas eu cette histoire de droit de passage. Par contre, pour acheter le petit morceau qui reste et qui fait l'objet de ce droit de passage, on est obligés de faire une demande aux Domaines et de refaire un dossier qui fera l'objet d'une procédure pour le racheter en Conseil municipal. De fait, cela fera tomber cette servitude.

On passe au vote. Qui est contre ? Qui s'abstient ?

Je vous remercie.

VOTE SUR LE RAPPORT ADDITIONNEL

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

1 siège vacant

Monsieur le Maire : La séance est levée et la prochaine séance est le Conseil municipal habituel qui se tiendra le 27 juin prochain. Bonsoir à tous et merci.

La séance est levée à 21 heures 35.

Compte rendu intégral de la séance du 23 mai 2023

Visa du secrétaire de séance

Jean-Michel APPLANAT



[Handwritten signature in blue ink over the stamp]