

Département des Bouches du Rhône

# ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 25 novembre 2024 au 27 décembre 2024

## Projet Aménagement de l'îlot urbain Château Vert Marseille 13015

DÉCISION N° ° E24000083/13  
DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE  
EN DATE DU 7 octobre 2024

ARRÊTÉ n° 2024-36  
DU PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD  
PRÉFET DES BOUCHES DU RHÔNE  
EN DATE DU 21 octobre 2024

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Patrice MICHEL

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUPPLÉANT  
Joseph RECEVEUR



### TITRE III

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au titre de la Demande d'Utilité Publique  
et de l'enquête parcellaire

## Table des matières

1. Généralités .....	4
1.1. Objet de l'enquête .....	4
1.2. Pétitionnaire.....	5
1.3. Désignation du commissaire enquêteur .....	5
1.4. Organisation et déroulement de l'enquête .....	5
1.5. La publicité.....	5
1.6. Le dossier.....	6
1.7. les permanences et l'accueil du public .....	6
2. Bilan global de l'enquête .....	6
2.1. Analyse quantitative .....	6
2.1.1. Fréquentation de la plate-forme dématérialisée .....	7
2.2. Analyse qualitative .....	7
2.3. Appréciation du commissaire enquêteur.....	8
3. Conclusions motivées sur le projet.....	9
3.1. Concernant la déclaration d'utilité publique (DUP) .....	9
3.1.1. Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert représente-t-il un intérêt socio-économique, pour le territoire concerné ? .....	10
3.1.2. Le projet participe-t-il à un processus d'aménagement du territoire ?.....	10
3.1.3. Le contexte foncier participe-t-il de manière positive à la réalisation du projet ? .....	11
3.1.4. Les stationnements prévus répondent-ils aux nécessités futurs du quartier ? .....	11
3.1.5. Les aménagements d'espaces publiques et espaces verts répondent-ils aux enjeux d'amélioration de la qualité de vie et du changement climatique ?.....	11
3.1.6. Le coût du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, est-il estimé au plus juste ?	11
3.2. Concernant l'enquête parcellaire.....	12
3.2.1. Les principaux éléments de motivation.....	12
4. Analyse bilantielle.....	14
4.1. Présentation .....	14
4.2. Etape 1 de l'analyse bilantielle : le caractère d'intérêt général du projet.....	15
4.3. Etape 2 de l'analyse bilantielle : Bilan foncier .....	15
4.4. Etape 3 de l'analyse bilantielle : Bilan coûts/avantages de la réalisation du projet.....	16
4.4.1. Intérêt économique du projet.....	16
4.4.2. Acceptabilité sociale du projet.....	16
4.4.3. Qualité et cadre de vie .....	17
4.4.4. Effets sur l'environnement.....	17
4.5. Conclusions sur l'analyse bilantielle .....	18
5. Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	20

5.1.	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur la Demande d'Utilité Publique	20
5.1.1.	L'information du public ? .....	20
5.1.2.	Prise en considération de l'impact environnemental et santé ? .....	20
5.1.3.	L'opération est-elle d'intérêt général ? .....	21
5.1.4.	Le recours à l'expropriation est-il nécessaire ? .....	21
5.1.5.	Les avantages de l'opération l'emportent-ils sur ses inconvénients ? .....	21
5.2.	Avis du commissaire enquêteur sur l'Enquête Parcellaire .....	22

# 1. GENERALITES

L'enquête publique unique concerne le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15<sup>é</sup>), au bénéfice de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

Cette enquête publique se déroule du 25 novembre 2024 au 27 décembre 2024 inclus.

Il s'agit d'une enquête publique unique qui porte :

- Sur la **déclaration d'utilité publique** du projet, afin de déterminer son utilité publique. Pour cela, il convient entre autres, d'obtenir la maîtrise foncière des terrains et des immeubles nécessaires à sa réalisation.
- Sur le **parcellaire** précisant les biens situés dans l'emprise foncière du projet dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération, et nécessitant d'identifier exactement leurs propriétaires et ayants droits.

Le projet en raison de sa nature, de sa consistance est susceptible d'affecter l'environnement. Il fait l'objet d'une **enquête publique environnementale** (art L. 123-1 du code de l'environnement). Les observations peuvent être rapportées sur un même registre et l'enquête fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur et de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes requises.

La Préfecture des Bouches-du-Rhône est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE

Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille, consiste à une requalification urbaine pérenne d'îlots d'habitat dégradé, et vise à préserver, la mixité fonctionnelle, en proposant une programmation comportant des bureaux, des logements, des activités, des services et des commerces, à intervenir sur les espaces publics de proximité, par des actions de requalification notamment sur la traverse de Château vert et de la connexion sur les voiries publiques existantes.

L'opération d'aménagement de l'îlot Château vert est situé dans le 15<sup>é</sup>me arrondissement de Marseille, en limite du 3<sup>é</sup>me arrondissement.

La présente enquête est une enquête publique unique au sens des dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement.

Elle est relative à :

- La déclaration d'utilité Publique (DUP) du projet de l'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, suivant conformément aux articles L.1, L.110-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- L'enquête parcellaire suivant les articles L 131-1 et suivant et R 131-3 du Code de l'expropriation.



## 1.2. PETITIONNAIRE

Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (responsable du projet)

L'Astrolabe, 79, Boulevard de Dunkerque

CS 70443,13235

Marseille cedex 02

## 1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par lettre enregistrée le 30 septembre 2024, le Préfet des Bouches-du Rhône, demande au Tribunal Administratif de Marseille la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique, ayant pour objet la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, sur le territoire de la commune de Marseille.

Par décision du 7 octobre 2024 n° E24000083/13, le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Patrice Michel en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Joseph Receveur en qualité de commissaire enquêteur suppléant (Annexe 1 du rapport d'enquête publique unique).

## 1.4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté préfectoral n° n°2024-36 du 21 octobre 2024, le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur prescrit, au bénéfice l'Établissement Public d'Aménagement Euro-méditerranée, l'ouverture d'une enquête publique unique, relative à l'utilité publique de l'opération d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert sur le territoire de la commune de Marseille, et le parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles, nécessaires à la réalisation de cette opération. (Annexe 2 du rapport d'enquête unique)

L'avis d'enquête publique unique signé par le Préfet des Bouches-du-Rhône est émis le 22 octobre 2024 (Annexe 3 du rapport d'enquête publique unique).

Cette enquête publique se déroule **du 25 novembre 2024 au 27 décembre 2024 inclus**, soit une durée de **33 jours**.

## 1.5. LA PUBLICITE

L'avis d'enquête publique a été publié le 7 novembre 2024 dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise ».

Une deuxième publication de l'avis d'enquête a eu lieu le 26 novembre 2024 dans les journaux « La Marseillaise » et « La Provence ».

L'avis d'enquête publique unique a été affiché pendant la durée de l'enquête, à l'Hôtel de ville de Marseille, en Mairie principale et en Mairie des 15e et 16e arrondissements. Les attestations sont présentées en annexe 7 du rapport d'enquête.

Par ailleurs, l'EPAEM sur son site internet a mis en information, l'accès à l'enquête à l'adresse <https://www.euromediterranee.fr/dup-chateau-vert>.

## **1.6. LE DOSSIER**

Le dossier d'enquête unique présenté est complet et répond aux exigences réglementaires.

Je souligne la qualité technique des dossiers établis, permettant une information complète du public sur le projet.

Je constate, la complexité du volumineux dossier (536 pages) d'étude d'impact sur l'environnement et ses annexes Etudes acoustiques ZAC littorale (71 pages), Cap Pinède (63 pages), Etude Air et Santé (224 pages), datant de 2021 et portant sur un projet plus étendu, que le périmètre du projet soumis à l'enquête, à savoir la ZAC Littorale, de l'axe Cap Pinède – Capitaine Gèze et de l'îlot urbain Château Vert.

Cette option d'un périmètre élargi, choisie par le maître d'ouvrage fait sens, par une approche globale de l'évaluation des impacts sur l'environnement, certains pouvant se combiner et/ou se cumuler. Plusieurs éléments directement identifiés au projet de l'îlot urbain Château Vert sont développés.

## **1.7. LES PERMANENCES ET L'ACCUEIL DU PUBLIC**

J'ai assuré la réception du public, conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les six permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, les locaux mis à disposition en mairie principale de Marseille, étaient correctement aménagés, avec un excellent accueil de la part des personnels municipaux. A noter qu'aucun incident n'a été constaté.

## **2. BILAN GLOBAL DE L'ENQUETE**

Dans une logique de cohérence globale, entre plusieurs opérations réalisées ou de temporalités proches, notamment au regard des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, la maîtrise d'ouvrage a pris la décision, de réaliser une étude d'impact sur l'environnement, traitant d'un large périmètre, au-delà de l'emprise du projet présenté à l'enquête publique unique.

### **2.1. ANALYSE QUANTITATIVE**

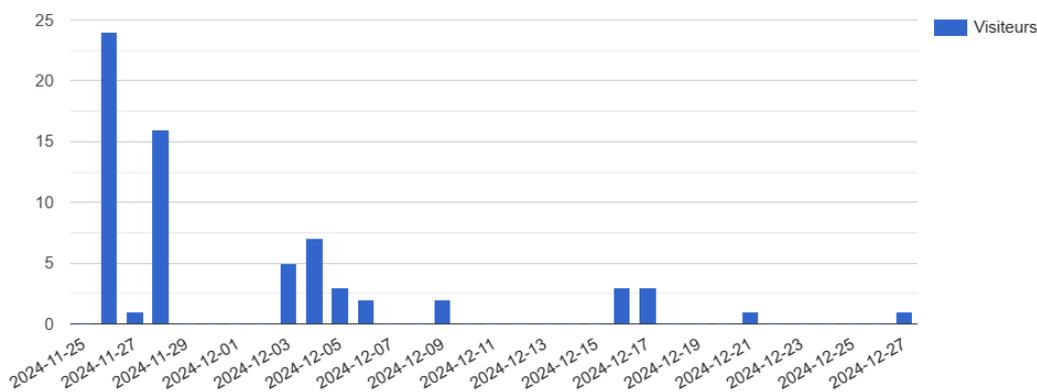
Sur la durée de 33 jours de cette enquête publique unique, une contribution a été enregistrée sur le registre dématérialisé. Aucune observation ou proposition du public, n'a été consignée sur les registres papiers.

Aucun courrier postal et/ou courriel n'a été adressé à mon attention.

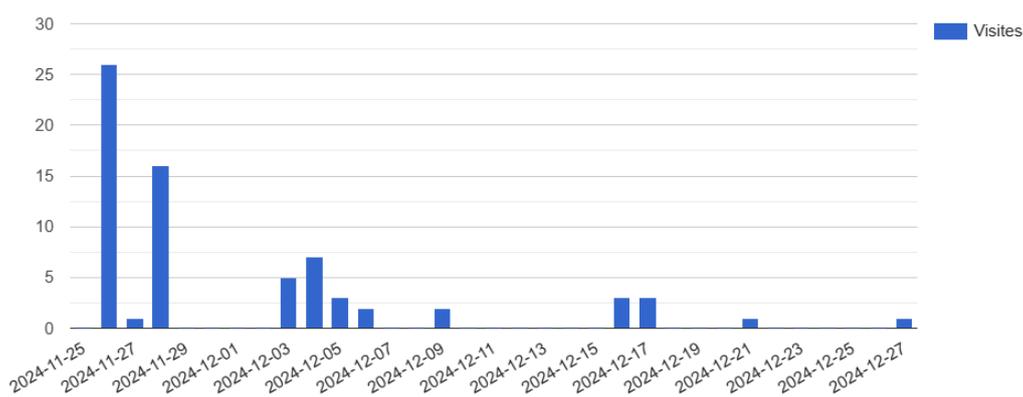
Au cours des six permanences que j'ai tenues, une personne s'est présentée, en vue de prendre connaissance du projet dans son ensemble. Cette personne n'étant pas directement concernée, n'a pas souhaitée consigner sa venue sur l'un des registres.

### 2.1.1. Fréquentation de la plate-forme dématérialisée

Les visites sur les 33 jours de l'enquête



Répartition du nombre de visiteurs sur le temps de l'enquête



#### **Observation(s) du commissaire enquêteur :**

Les éléments quantifiables de fréquentation du site dématérialisé, permettent d'établir quelques statistiques. Celles-ci portent principalement sur la consultation du dossier mis à disposition, et permettent d'affirmer, un intérêt du public pour ce projet.

## 2.2. ANALYSE QUALITATIVE

Afin d'une de procéder à une analyse objective, après étude approfondie du dossier, échanges avec la maîtrise d'ouvrage, la contribution du public, mes deux visites sur le site, j'ai retenu une approche par thématique au nombre de 10 en relation directe avec le projet et 1 portants sur l'aspect hors sujet.

Aucune personne concernée, ne s'est présentée à l'occasion de mes permanences en mairie principale. De facto, aucune contribution n'a été enregistrée sur les registres format papier. Je constate l'absence de requête par courrier postal et/ou courriel.

Une contribution a été déposée sur le registre dématérialisé, par le Président du Comité d'intérêts de quartier Arenc-Villette (Marseille 3<sup>e</sup>), le 19/12/24 à 23h06 (référence : @1). Elle est présentée avec un argumentaire concernant le projet « Canopée Solaire », visant la protection des nuisances sonores de l'A55. Cette proposition est « hors sujet » au regard du projet présenté par le maître d'ouvrage. Je l'ai porté à sa connaissance avec notamment la question 21 de mon procès-verbal de synthèse.

L'absence de formulation de contribution du public en relation avec le projet, peut trouver explication par la qualité du dossier, mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, mais aussi par les informations déjà délivrées au cours la concertation avec le public (juin - juillet 2023), également par les démarches amiables anticipées sur le foncier et probablement du fait des travaux de démolition déjà achevés, des constructions au long de la rue de Cazemajou.

Néanmoins, j'ai développé mon analyse pour chacun des thèmes, que j'ai retenus. Le résultat m'a conduit à rédiger au sein de procès-verbal de synthèse, 21 questions complémentaires à l'adresse du pétitionnaire. Au cours d'une instance commentée, en date du 6 janvier 2025, j'ai remis au maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations/questions.

J'ai reçu le 17 janvier XX 2025, le mémoire des réponses de l'EPA EUROMEDITERRANEE (Annexe 8 du rapport d'enquête publique unique) au procès-verbal de synthèse.

## **2.3. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans le respect des exigences réglementaires,
- Que les publications légales ont été faites dans les deux journaux locaux, La Provence et La Marseillaise plus de quinze jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- Que le dossier complet, relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'enquête parcellaire, a été tenu à disposition du public en mairie principale de Marseille, durant toute la durée de l'enquête,
- Que chaque propriétaire identifié a reçu une notification individuelle de mise à disposition du dossier au siège de l'enquête,
- Que ce dossier était consultable en version numérique, sur le site internet de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- Que ce même dossier, était consultable en ligne sur un site internet spécifique,
- Que le plan général des travaux est en concordance avec l'emprise du projet,
- Que le commissaire enquêteur a assuré les six permanences programmées, en mairie principale, siège de l'enquête,
- Que toutes les personnes qui le souhaitent, ont pu déposer leur contribution à l'enquête sur les registres papiers (DUP/PARCELLAIRE), le registre dématérialisé, via l'adresse email dédiée ou par courrier postal,
- Que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le commissaire enquêteur a effectué deux visites le site du projet,
- Que le commissaire enquêteur n'ait rapporté, aucun incident notable, qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

En conséquence, J'estime que l'enquête publique unique s'est déroulée de façon satisfaisante, toutes les personnes qui souhaitait s'exprimer avait tout moyen de le faire.

Je souligne l'intérêt porté par le public à l'enquête publique unique, au vu des consultations du site dématérialisé.

Je considère compte tenu de l'absence d'objection et/ou d'avis défavorable, au temp de l'enquête (33 jours), que le projet est globalement accepté par le public.

De manière générale, je précise le contexte global, afférent au projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert :

- ✓ Tous les documents d'urbanisme locaux (PLUi) ou supra (SCOT) ont inscrit le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert dans leurs prescriptions,
- ✓ . La maîtrise foncière permettant la réalisation du projet est quasi effectuée, 93% de la surface totale acquise.

Par ailleurs, à travers une pièce spécifique, en annexe du dossier d'enquête publique unique (03. Bilan concertation), le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre aux diverses observations formulées au cours de la concertation avec le public de 2023.

Les recommandations produites par l'Autorité Environnementale, ont fait l'objet d'un mémoire réponses développées pour chacune (pièce du dossier d'enquête « 2.2.B Mémoire Réponse Avis Ae »).

Enfin, en réponse au procès-verbal de synthèse comprenant 21 questions, je considère que l'aménageur a apporté les éléments complémentaires qui répondent à mes demandes.

### **3. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET**

Afin de rendre plus lisible mes conclusions, j'ai fait le choix à travers un questionnement, de reprendre certains des thèmes traités au cours de cette enquête, portant d'une part sur la déclaration d'utilité publique (DUP) et d'autre part sur l'enquête parcellaire.

#### **3.1. CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

En préambule, la réponse à certaines des questions est plurielle. L'une des caractéristiques significatives du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert consiste à une requalification d'îlots d'habitat dégradé en préservant une mixite fonctionnelle (bureaux, logements, activités, services, commerces).

En répondant à six questions majeures, les arguments de motivation son mis en exergue.

### **3.1.1. *Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert représente-t-il un intérêt socio-économique, pour le territoire concerné ?***

L'état initial pour le périmètre de l'îlot urbain Château Vert met en évidence une population paupérisée et fragilisée, une structure de l'emploi avec un taux de chômage très important, un état économique peu diversifié et faiblement attractif, des logements peu adaptés à héberger des familles, un habitat vétuste, peu attractifs, potentiellement indigne. Les locaux commerciaux et/ou industriels sont en état prédominant de vacances.

Est affirmé par l'aménageur, une volonté de trouver le bon équilibre entre une ville active et productive, tout en garantissant un cadre de vie agréables aux habitants et usagers, par la réalisation du projet de requalification de l'îlot urbain Château Vert.

Je considère qu'avec les objectifs annoncés, une amélioration de la couture urbaine, une insertion du projet dans le quartier existant, un cadre de vie privilégié pour les habitants, avec pour enjeux principaux retrouver une centralité de quartier, valoriser le patrimoine industriel existant, proposer une nouvelle offre résidentielle et rénover l'habitat avec un programme mixte de logements, commerces, bureaux, et activités, le projet représente un intérêt social et économique indéniable pour le développement du périmètre de la DUP.

Ce projet apparaît comme une opportunité dans de la lutte contre l'habitat insalubre sur le territoire de Marseille.

Je considère que les perspectives d'amélioration de la qualité de vie des habitants avec une mixité sociale programmée, de développement économique et d'emplois, notamment sont des points positifs participant à l'intérêt socio-économique.

### **3.1.2. *Le projet participe-t-il à un processus d'aménagement du territoire ?***

Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, s'inscrit au sein du Secteur 2 d'Euroméditerranée en extension (2007), de l'opération Euroméditerranée 1 dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National est décidée par l'État en 1995. Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert consiste à une requalification d'îlots d'habitat dégradé, en préservant la mixité fonctionnelle.

Je n'ai pas relevé d'incompatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur (SCoT/PLUi). L'Opération d'Intérêt National est identifiée au sein de ces documents, notamment, le projet s'inscrit dans la ligne portée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marseille Provence Métropole. Le PLUi traduit les grandes orientations définies dans le cadre du SCoT.

Ces éléments et les objectifs affichés du projet, me conduisent à estimer que le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert participe à l'aménagement général du territoire, en particulier la commune de Marseille.

Je considère le projet d'aménagement présenté, comme une opportunité d'amélioration de l'offre d'habitat.

Par ailleurs, je considère que la démarche de réhabilitation d'une zone urbaine concourt à l'économie d'artificialisation des d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### ***3.1.3. Le contexte foncier participe-t-il de manière positive à la réalisation du projet ?***

Le périmètre du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert porte sur seize parcelles dont onze sont propriété de l'Etablissement Public Foncier PACA, suite aux démarches amiables réalisées en anticipation, de l'enquête publique unique. Elles sont en cours de rétrocession à l'EPA Euroméditerranée et représente 93,63% de la surface du périmètre soumis à la DUP.

Je souligne en ce qui concerne le relogement des occupants, aucun incident n'a été porté à ma connaissance.

Les travaux de démolition, des constructions au long de la rue de Cazemajou sont achevés.

J'ai acté qu'aucune observation relative au parcellaire n'a été formulée par les propriétaires ou ayants droits.

Je considère que l'état de maîtrise du foncier est propice à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert.

### ***3.1.4. Les stationnements prévus répondent-ils aux nécessités futurs du quartier ?***

Sur les nouvelles constructions, des stationnements seront prévus en sous-sol, avec une capacité d'accueil de 117 places sur la partie Nord, et 87 places sur la partie Sud.

Pour autant, aucun bilan portant sur l'adéquation de la fréquentation des futurs commerces et bureaux, avec la capacité totale n'est pas établi.

Je souligne l'évolution positive des moyens de transport collectifs en proximité du projet.

Je considère au vu ces informations, que l'élargissement de l'offre de stationnement répond pour partie à la problématique potentielle du stationnement.

### ***3.1.5. Les aménagements d'espaces publics et espaces verts répondent-ils aux enjeux d'amélioration de la qualité de vie et du changement climatique ?***

Les espaces publics (notamment, la place Château Vert) et espaces verts aménagés sur l'ensemble du projet, offre une répartition en adéquation avec les constructions. Des zones « pleine-terre » permettant la désimperméabilisations de ces surfaces, des espaces verts aménagés avec des plantations de végétaux adaptés contribueront à la réduction du phénomène « d'îlot de chaleur urbain ».

Je considère que les réponses aux enjeux « qualité de vie » et « changement climatique » sont positives.

Les réponses produites par le maître d'ouvrage répondent globalement à la question.

### ***3.1.6. Le coût du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, est-il estimé au plus juste ?***

L'appréciation sommaire des dépenses, telle que présentée dans le dossier d'enquête, est une estimation établie aux conditions économiques de juillet 2023. Elle est à l'équilibre.

Je note :

- Coût des acquisitions foncières incluant un aléa de 15% est présenté à 14 447 660 € dont déjà plus de 10 millions réalisés.
- Coût des travaux 4 621 650 € dont démolitions et dépollutions 2 159 310 € pour partie réalisée.
- Recettes de l'opération (cession de charges foncières, ANRU, Subventions, Produits divers) 19 069 310 €

Avec ces éléments, je considère donc, que le coût global du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert n'est pas excessif et est justifié.

Les réponses apportées aux six questions majeures concernant la déclaration d'utilité publique sont parties intégrantes des conclusions exprimées par le commissaire enquêteur.

## **3.2. CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE**

En préambule, je rappelle que l'enquête parcellaire vise à définir, avec exactitude, la délimitation des biens à acquérir dans le cadre de la réalisation du projet, d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels, de permettre aux dits propriétaires et ayants-droits, de prendre connaissance des limites d'emprise du projet, des surfaces à acquérir dans chacune des parcelles concernées, par voie amiable ou par expropriation. Elle s'adresse plus spécialement aux propriétaires, leur permettant de signaler les éventuelles erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire.

### **3.2.1. *Les principaux éléments de motivation***

L'enquête parcellaire a été réalisée dans le cadre d'une enquête publique unique, concomitamment avec l'enquête de demande d'utilité publique. Les modalités et déroulement sont détaillé, dans mon rapport d'enquête (TITRE I RAPPORT D'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR).

L'enquête publique unique, concerne le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15<sup>e</sup>), avec un objectif de requalification urbaine pérenne, sur le périmètre soumis à l'enquête de demande d'utilité publique.

Le dossier d'enquête parcellaire a été établi conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- L'état parcellaire (pièce du dossier PARTIE 3\_Enquête parcellaire - 1 Etat parcellaire) précise l'identification cadastrale complète des 4 parcelles à acquérir, des propriétaires et ayants-droits,
- Le plan parcellaire (pièce du dossier PARTIE 3\_Enquête parcellaire - 2. Plan parcellaire) correspond à la délimitation du périmètre de la DUP au sein duquel, sont identifiées les parcelles à exproprier.

Dans le respect du délai réglementaire, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie, a été adressée, par courrier recommandé avec accusé de réception, à chaque propriétaire ou ayant droit figurant sur l'état parcellaire. Les accusés de réception ont été enregistré, par l'expropriant (Annexe 5 Notifications individuelles des propriétaires du rapport d'enquête).

Je constate l'absence de contestation et/ou d'observation des propriétaires concernés, à propos des parcelles identifiées, de leurs superficies et de leur localisation. Aucun enregistrement d'observation n'est produit sur le registre spécifique d'enquête parcellaire.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions sereines et conformément à la réglementation en vigueur.

## 4. ANALYSE BILANTIELLE

### 4.1. PRESENTATION

Dans le cadre d'une Demande d'Utilité Publique, il convient de mesurer, si l'intérêt général l'emporte sur les expropriations nécessaires à la réalisation du projet car « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (Article 545 du Code civil).

Il convient d'apprécier l'utilité publique du projet présenté en appliquant la théorie du bilan qui prend en compte l'intérêt de l'opération projetée, ses objectifs mais aussi les divers inconvénients. Ainsi, cette analyse bilantielle permet de vérifier, s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

J'ai établi une analyse bilantielle comportant 3 étapes :

- Caractère d'intérêt général du projet,
- Bilan foncier,
- Bilan coûts/avantages de la réalisation du projet.

Ce procédé vise à évaluer, si les diverses contraintes du projet (son coût, les atteintes à la propriété privée, les inconvénients d'ordre social, les effets sur l'environnement) ne sont pas excessives au regard de l'intérêt de l'opération.

Les critères que j'ai pris en compte sont les suivants :

- Intérêt économique
- Acceptabilité sociale du projet
- Qualité et cadre de vie
- Effets sur l'environnement

Pour chacun des points listés, sont déterminées des affirmations sur lesquelles le commissaire enquêteur, après analyse des éléments du dossier, synthèse des observations, réponses du Maître d'Ouvrage, appréciations du commissaire enquêteur, s'est déterminée par une évaluation qualitative exprimée avec une graduation de 5 couleurs :

1	2	3	4	5

Le niveau 1 (rouge) représentant le rejet de l'affirmation et le niveau 5 (vert), son approbation

Cette approche bilantielle est de nature qualitative. Il n'y a pas de quantification sur l'ensemble car on ne peut pas déterminer de poids particulier pour chacun des critères.

Cette analyse permet au commissaire de prendre le recul nécessaire pour ensuite prendre une décision sur l'intérêt public ou pas du projet de réalisation de l'aménagement de l'îlot urbain Château Vert.

## 4.2. ÉTAPE 1 DE L'ANALYSE BILANCIELLE : LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet contribue à l'aménagement du territoire	
La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants est démontrée	
Le projet est d'Intérêt pour le développement local et l'aménagement du territoire	
Le projet retenu et présenté est justifié au regard de l'état initial	
D'autres solutions pour atteindre les mêmes objectifs ont été étudiées	
Le projet présenté induit des effets positifs à long terme	
Le projet constitue une amélioration de la couture urbaine à l'échelle locale	
Le projet est porteur d'une réalisation de 400 logements, dont 25 % sociaux et 15 % de primo-accédant	
Le projet présente un caractère d'intérêt public	

Je souligne la cohérence du projet avec l'opération d'intérêt national conduite depuis 1995 visant permettre la connexion entre le centre-ville élargi de Marseille et le reste de l'agglomération métropolitaine. Le projet de réalisation de l'aménagement de l'îlot urbain Château Vert, s'inscrit pleinement dans l'objectif opération de renouvellement urbain qui porte notamment sur d'anciens quartiers industriels aujourd'hui en cours de mutation.

## 4.3. ÉTAPE 2 DE L'ANALYSE BILANCIELLE : BILAN FONCIER

Les parcelles disponibles sont intégrées dans le périmètre du projet	
Le choix des parcelles est pertinent pour cette opération	
Les acquisitions amiables par le maître d'ouvrage de parcelles concernées par le projet sont > 90 % de l'emprise totale	
L'acquisition des 4 parcelles complémentaires est justifiée pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête	
Les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées au projet	

Sur cette étape, je constate la démarche positive du maître d'ouvrage en la matière, tant sur le choix des parcelles que les démarches amiables réalisées et/ou engagées.

## 4.4. ÉTAPE 3 DE L'ANALYSE BILANCIELLE : BILAN COUTS/AVANTAGES DE LA REALISATION DU PROJET

### 4.4.1. Intérêt économique du projet

Le financement du projet est défini et assuré	Vert
Le projet impact les activités commerciales existantes	Rouge
Le projet favorisera l'attractivité économique locale	Vert
Le projet participe à la création d'emplois	Orange

Je considère que le projet va contribuer au développement des zones d'activité et de l'emploi. Toutefois, un point de vigilance devra être développé durant les travaux pour les effets négatifs sur les activités commerciales existantes notamment, avec un accompagnement.

### 4.4.2. Acceptabilité sociale du projet

Le projet génère le déplacement de populations	Rouge
Participation du public effective à la concertation publique	Vert
Perception de la contribution du projet à l'amélioration de la qualité de vie	Vert
Le projet proposé est globalement accepté par la population	Vert

Le déplacement de populations déjà entrepris est inévitable. L'accompagnement au relogement est organisé. Par ailleurs les éléments recueillis au cours de l'enquête me conduisent à considérer que globalement, que ce projet faciliter une dynamique de quartier avec des activités tertiaires et commerciales, voire des emplois de proximité.

### 4.4.3. *Qualité et cadre de vie*

Le projet participe à la préservation du patrimoine architectural	Yellow
Le projet concoure au développement de l'attractivité du quartier	Green
Le projet participe aux infrastructures « voies douces »	Green
Des emplacements de stationnement public sont prévus	Orange
Des places de stationnement privées sont prévues	Yellow
Le projet participe au développement d'un cadre de vie privilégié pour les habitants avec une mixité programmatique	Green
Le projet contribue à la diversité et la cohésion sociale	Green
Le projet contribue au développement culturel	Orange

La préservation du patrimoine architectural est limitée, à quelques immeubles, en liaison avec les constats établis lors de la production de l'état initial.

Je considère que ce projet va améliorer la qualité et le cadre de vie des populations tout en observant l'absence de construction(s) dédiée(s) à la vie culturelle.

### 4.4.4. *Effets sur l'environnement*

Le projet participe à l'amélioration de l'environnement local en établissant des zones d'espaces verts	Green
Les impacts environnementaux en phase travaux sont traités	Green
Le projet prend en compte l'évolution climatique	Green
Les atteintes à la santé publique font l'objet d'études pour définir la prévention adaptée	Green
Le projet contribue à l'amélioration de la qualité de l'air (réduction des GES, ...)	Yellow
Le projet intègre la prévention des risques naturels	Green
Le projet tient compte de la gestion des eaux pluviales	Green
ERC : Les mesures d'évitement et de réduction sont présentes	Green
Le plan de suivi de la mise en œuvre des ERC sur le temps long est défini	Orange

Globalement, je note que ce projet répond aux exigences en matière de préservation de l'environnement en milieu urbain. Pour autant, une attention marquée à porter sur la réduction des GES et l'élaboration d'un plan de suivi de la mise en œuvre des ERC sur le temps long, me semble pertinente.

## 4.5. CONCLUSIONS SUR L'ANALYSE BILANTIELLE

### Etape 1 : Le caractère d'intérêt général du projet

#### Nécessité et cohérence du projet

Le projet contribue à l'aménagement du territoire	
La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants est démontrée	
Le projet est d'Intérêt pour le développement local et l'aménagement du territoire	
Le projet retenu et présenté est justifié au regard de l'état initial	
D'autres solutions pour atteindre les mêmes objectifs ont été étudiées	
Le projet présenté induit des effets positifs à long terme	
Le projet constitue une amélioration de la couture urbaine à l'échelle locale	
Le projet favorise la mixité sociale, il est porteur d'une réalisation de 400 logements, dont 25 % sociaux et 15 % de primo-accédant	
Le projet présente un caractère d'intérêt public	

### Etape 2 : Le bilan foncier

Les parcelles disponibles sont intégrées dans le périmètre du projet	
Le choix des parcelles est pertinent pour cette opération	
Les acquisitions amiables par le maître d'ouvrage de parcelles concernées par le projet sont > 93 % de l'emprise totale	
L'acquisition des 4 parcelles complémentaires est justifiée pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête	
Les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées au projet	

### Etape 3 : Le bilan coût avantage de la réalisation du projet

#### Intérêt économique du projet

Le financement du projet est défini et assuré	
Le projet impact les activités commerciales existantes	
Le projet favorisera l'attractivité économique locale	
Le projet participe à la création d'emplois	

### Acceptabilité sociale du projet

Le projet génère le déplacement de populations	Red
Une participation effective à la concertation publique est observée	Green
Perception positive de la contribution du projet à l'amélioration de la qualité de vie	Green
Le projet proposé est globalement accepté par la population	Green

### Qualité et cadre de vie

Le projet participe à la préservation du patrimoine architectural	Yellow
Le projet concourt au développement de l'attractivité du quartier	Green
Le projet participe aux infrastructures « voies douces »	Yellow
Des emplacements de stationnement public sont prévus	Orange
Des places de stationnement privées sont prévues	Yellow
Le projet participe au développement d'un cadre de vie privilégié pour les habitants avec une mixité programmatique	Green
Le projet contribue à la diversité et la cohésion sociale	Green
Le projet contribue au développement culturel	Orange

### Effets sur l'environnement

Le projet participe à l'amélioration de l'environnement local en établissant des zones d'espaces verts	Green
Les impacts environnementaux en phase travaux sont traités	Green
Le projet prend en compte l'évolution climatique	Green
Les atteintes à la santé publique font l'objet d'études pour définir la prévention adaptée	Green
Le projet contribue à l'amélioration de la qualité de l'air (réduction des GES, ...)	Yellow
Le projet intègre la prévention des risques naturels	Green
Le projet tient compte de la gestion des eaux pluviales	Green
ERC : Les mesures d'évitement et de réduction sont présentes	Green
Le plan de suivi de la mise en œuvre des ERC sur le temps long est défini	Orange

A l'étude de la grille d'évaluation de l'analyse bilancielle, portant sur le caractère d'utilité publique ou non du projet, je considère que le bilan du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15é) met en évidence que les avantages qu'il présente, qui l'emportent sur les inconvénients.

A ce stade, je ne relève pas d'élément susceptible, de remettre en cause la déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15é).

## 5. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les conclusions de l'enquête publique unique visent à mettre en évidence la finalité d'intérêt général eu égard aux besoins qu'elle se propose de satisfaire.

Je considère que le projet soumis à l'enquête publique unique est en partie, l'aboutissement de phases de concertation avec le public et avec les services de l'Etat et les collectivités.

L'enquête publique unique s'est tenue du 25 novembre 2024 au 27 décembre 2024 inclus (33 jours).

Je me suis assuré que les modalités juridiques, pour la conduite de l'enquête, ont bien été respectées, notamment en matière de contenu et de mise à disposition du public des dossiers d'enquête.

L'ensemble des prescriptions réglementaires nécessaires à l'information du public a été respecté. Des certificats d'affichage et les contrôles par commissaires de justice l'ont attesté.

Les six permanences que j'ai assuré permettaient, d'apporter un éclairage spécifique sur ce projet aux personnes qui le souhaitaient.

J'estime que l'enquête publique unique s'est passée dans des conditions satisfaisantes offrant toute faculté au public de s'exprimer.

### 5.1. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

#### 5.1.1. *L'information du public ?*

La publicité relative à l'avis d'ouverture de l'enquête, a été publiée dans deux quotidiens régionaux, dans le respect des délais réglementaires. Les mairies, principale et de secteurs, ont affichées à l'avis d'ouverture de l'enquête au temps de l'enquête. L'affichage normalisé sur les sites concernés, pendant la durée de l'enquête, à été réalisé par le pétitionnaire.

J'estime que l'information du public satisfaisante.

#### 5.1.2. *Prise en considération de l'impact environnemental et santé ?*

Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15é) a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis comportant plusieurs recommandations. Le pétitionnaire a produit un mémoire réponse, prenant en compte ces recommandations. L'avis sollicité de l'Agence de Santé Régionale Provence Alpes Côte d'Azur précise un certain nombre de points à prendre en considération, sur lesquels l'EPAEM a répondu.

Au-delà de ces éléments factuels, attestant la prise en considération de l'impact environnemental et de la santé humaine, le projet de réhabilitation et constructions en zone urbaine existante, participe à la gestion économe de l'espace naturel.

J'estime que les intérêts environnementaux et de santé pour la population sont pris en compte.

### **5.1.3. L'opération est-elle d'intérêt général ?**

Le projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert à Marseille (15<sup>e</sup>) intervient dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille signé en 2019, qui acte l'engagement conjoint de l'Etat, de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Marseille.

Ce projet est une composante de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée actée en 1995 sur un périmètre initial de 310 hectares, étendu de 169 hectares en 2007 avec Euroméditerranée 2.

Le résultat de l'évaluation de critères, lors de l'analyse bilantielle, me permet de confirmer l'intérêt général du projet.

### **5.1.4. Le recours à l'expropriation est-il nécessaire ?**

L'expropriant n'étant pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes, sans recourir à l'expropriation, notamment en ayant inclus des biens disponibles dans son patrimoine, et bien qu'ayant entrepris, avec un relatif succès des démarches amiables, implique la nécessité de recourir à l'expropriation.

### **5.1.5. Les avantages de l'opération l'emportent-ils sur ses inconvénients ?**

Au terme de l'analyse bilantielle de différents critères, développée ci-avant, j'ai établi que le résultat, permet de sous-tendre le caractère d'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert. L'intérêt général est démontré, eu égard à celui-ci, les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives.

En conséquence des conclusions énoncées ci-dessus, et à l'issue de l'enquête préalable à la Demande d'Utilité Publique, menée simultanément à l'enquête parcellaire, dans le cadre d'une enquête publique unique,

Je donne UN AVIS FAVORABLE sur la demande de déclaration d'utilité publique,

A Marseille, le 20 janvier 2024,

Patrice MICHEL  
Commissaire enquêteur



## 5.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le dossier présenté à l'enquête parcellaire est conforme aux dispositions de l'art R.131-3 du Code de l'expropriation.

Composant le dossier d'enquête, les pièces « PARTIE 3\_Enquête parcellaire - 1 Etat parcellaire et 2. Plan parcellaire » étaient présentes.

Avec l'exploitation du document de l'enquête DUP « PARTIE 1 Dossier DUP - 1.D. Plan général des travaux », j'ai pu établir la compatibilité avec le plan parcellaire, et vérifier que l'emprise retenue dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet du projet.

Les publicités et les notifications individuelles à chaque propriétaire ou ayant droits, ont été produites dans le respect des délais réglementaires (ANNEXES 4 et 5, du rapport d'enquête publique unique).

Je me suis rendu sur site par deux fois, afin d'apprécier le contexte et obtenir des précisions.

Comme détaillé dans mon rapport d'enquête publique unique, j'ai assuré en présentiel six permanences en mairie principale de Marseille, afin de recueillir les éventuelles observations et/ou propositions des propriétaires ou ayants droits.

Une plate-forme dématérialisée permettant le dépôt de contribution, accessible au public, a été active tout au long de l'enquête.

Au terme de l'enquête parcellaire, je constate l'absence d'observation et/ou de contestation et des propriétaires concernés.

J'ai donné un avis favorable à la Demande d'Utilité Publique.

En conséquence des conclusions énoncées ci-avant, et à l'issue de l'enquête parcellaire menée dans le cadre d'une enquête publique unique, comprenant l'enquête préalable à la Demande d'Utilité Publique,

Concernant les parcelles figurant sur l'état parcellaire, nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot urbain Château Vert - Marseille 13015,

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE, SANS RÉSERVE**, à la déclaration de cessibilité.

Fait à Marseille, le 20 janvier 2025

Patrice MICHEL  
Commissaire enquêteur

