

## PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE

Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement  
Bureau des Installations et Travaux Règlementés pour la Protection des  
Milieux

Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement

**Enquête publique unique** relative aux travaux de modernisation du stade nautique du Roucas Blanc et de la mise en œuvre d'aménagements en bord de mer en vue de l'accueil des épreuves de voile des JO 2024, sur la commune de Marseille (8<sup>ème</sup>), portant sur **l'utilité publique des travaux** au titre de l'atteinte portée à l'état naturel du rivage de la mer, **le changement substantiel d'utilisation** d'une zone du domaine public maritime naturel, **l'autorisation environnementale** requise au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement et **les permis de construire et permis d'aménager** y afférents.

Enquête publique du 8 Septembre au 7 Octobre 2021

Arrêté n° 45-2021 du 03 Aout 2021



### Fascicule 7 : Conclusions motivées et Avis sur le permis de construire

<b>Pierre Noël BELLANDI</b>	<i>Président de la Commission d'enquête</i>
<b>Alain ATTEIA</b>	<i>Commissaire enquêteur</i>
<b>Marcel GERMAIN</b>	<i>Commissaire enquêteur</i>

Commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif de Marseille  
Décision n° E 21000072/13

## SOMMAIRE

1. - GENERALITES.....	3
1.1 - Principales caractéristiques du projet.....	3
1.2 - Composition technique du dossier .....	3
1.3 - Surfaces créées .....	4
1.4 - Hauteur des bâtiments .....	4
1.5 - Avis des PPA et des organes administratifs .....	4
1.5.1 - Accord du préfet.....	4
1.5.2 - Commission départementale de la nature, des paysages et des sites .....	5
1.5.3 - Avis de l'architecte des Bâtiments de France .....	5
1.5.4 - Mairie 4ème Secteur.....	5
2. - APPRECIATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE .....	5
2.1- Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
2.2 - La publicité de l'enquête.....	6
2.3 - Le dossier.....	6
3. - LES PERMANENCES .....	6
3.1 - Climat et bilan de l'enquête .....	6
4. - APPRECIATION SUR LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE .....	7
5. - ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVÉES .....	8
6. - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE .....	9

# 1. - GENERALITES

## 1.1 - Principales caractéristiques du projet

Dans le cadre de la modernisation du Stade Nautique du Roucas Blanc pour l'accueil des jeux olympiques Paris 2024 et pour qu'une partie de ces installations soient pérennes (Héritage des jeux), un permis de construire a été déposé par la Ville le 9 juin 2021.

La zone concernée correspond à un secteur UEsN2 du PLUi, "zone dédiée au fonctionnement et au développement des autres ports, notamment de plaisance et aux activités nautiques".

Dans cette zone, sont admises les constructions des destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public » à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement du port de plaisance concerné.

Une modification du PLUi a été demandée par la Ville pour y autoriser des équipements et des hébergements.

Le permis de construire prévoit la construction de cinq bâtiments d'environ 7700 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la partie Sud et de la réhabilitation d'un sixième dans la partie Nord :

- Bâtiment 1 : "pôle France Voile"
- Bâtiment 2 : école de voile (matériels nautique, vestiaires ..)
- Bâtiment 3 : école de voile (accueil et encadrement pédagogique...)
- Bâtiment 4 : pôle association et stockage
- Bâtiment 5 : locaux et ateliers liés directement à la manutention, l'entretien et la réparation d'équipements techniques liés à l'activité nautique ;

Une demande de dérogation à l'obligation de respecter le dévers réglementaire au droit des pentes du glacis extérieur de mise à l'eau des bateaux situés devant le Pôle France Voile a été demandée à la commission départementale d'accessibilité

## 1.2 - Composition technique du dossier

En première partie, le dossier comporte les pièces administratives comme le formulaire CERFA (demande de permis de construire), les annexes de surfaces taxables ainsi que le dossier CDNPS.

- Pour les pièces obligatoires, le dossier comporte :
  - PC1 Plan de situation
  - PC2 Plan de masse
  - PC3 Plans en coupe du terrain et de la construction
  - PC4 Note descriptive du terrain et du projet
  - PC5 Plan des façades et des toitures
  - PC6 Insertion du projet dans son environnement
  - PC7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
  - PC8 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

Autres pièces : étude d'impact, contrôleur technique, attestation zone de prévention des risques, réglementation thermique, bilan concertation et document conclusif, et permis de démolir.

- Dans les phases jeux olympique et héritage :
  - Dossier accessibilité
  - Dossier sécurité

### 1.3 - Surfaces créées

- Les surfaces totales en m<sup>2</sup> sont de 7 845 m<sup>2</sup> :
  - Equipements recevant le public 3 983 m<sup>2</sup>
  - Bureau 3 862 m<sup>2</sup>

Un tableau récapitulatif détaille les surfaces en fonction des différentes destinations des locaux (sous destinations)

La surface de plancher concernée par la réhabilitation du bâtiment 6 est de 489 m<sup>2</sup>.

En annexe sont indiquées les surfaces taxables avec plans et vues.

Le permis de construire a été déposé le 30 /07 /2021 par l'architecte CARTA Associés. Une demande de dérogation a été demandée. Elle concerne les pentes du glacis extérieur de mise à l'eau des bateaux situés devant le Pôle France Voile.

Un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique a été déposé le 26/07/2021.

### 1.4 - Hauteur des bâtiments

Les hauteurs sont variables suivant les bâtiments.

Pour les hauteurs au faite elles sont de 6m pour la division technique à 11m pour le pôle France Voile et pour les façades de 5m à 10m. Elles sont à rechercher dans les plans joints à la demande de permis.

### 1.5 - Avis des PPA et des organes administratifs

#### 1.5.1 - Accord du préfet

Le préfet de la Région (Service Urbanisme Risques) a donné son accord, le 22 juillet 2021, au projet au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme en considérant que celui-ci :

- S'insère dans un quartier urbanisé (immeubles collectifs, habitat individuel et commerces)
- S'intègre dans la forme urbaine existante
- Ne modifie pas de manière significative les caractéristiques du quartier (extension limitée)
- N'aura pas d'impact sur la nature et le paysage.

### 1.5.2 - Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Monsieur le préfet a soumis le 15 juillet 2021 le dossier d'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR) à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui a émis, dans sa séance du 29 juin 2021, un avis favorable avec comme recommandations :

- Le traitement des toitures doit viser une végétalisation maximale et une suppression du photovoltaïque,
- Le carrefour giratoire en entrée du site est à repenser en termes d'objectifs de sécurité,
- L'ouverture du site au public est notée comme un engagement de la Ville.

Accord du préfet sur le permis de construire (application de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme)

### 1.5.3 - Avis de l'architecte des Bâtiments de France

L'immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique, donc l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Cependant il est recommandé le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture au paysage naturel ou urbain ; à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

### 1.5.4 - Mairie 4ème Secteur

Avis favorable donné au projet le 06/08/2021

Le permis de construire concerne les travaux terrestres qui vont être réalisés sur le site du stade, nautique.

Il porte sur une surface de 7 845 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de constructions neuves sur le secteur Sud et de 489 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher en réhabilitation d'un bâtiment existant

## 2. - APPRECIATIONS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2.1- Organisation et déroulement de l'enquête

Une commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif de Marseille pour conduire l'enquête publique relative aux travaux de modernisation du stade nautique du Roucas Blanc et de la mise en œuvre d'aménagements en bord de mer en vue de l'accueil des épreuves de voile des JO 2024, sur la commune de Marseille (8 ème), conformément au Code de l'environnement (articles L123- 1-A à L.123-19-8 et R123-1 à R123-27)

A partir de la décision du Tribunal Administratif du 8 juillet 2021, tous les membres se sont réunis régulièrement et ont participé aux diverses visites du site et aux présentations du Maître d'Ouvrage.

La commission était composée de 3 membres qui ont participé à la réalisation des documents de fin d'enquête (PV de synthèse des observations, rapport, conclusions et avis).

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté n°45-2021 du 3 août 2021, portant organisation de l'enquête, au siège de l'enquête qui était à la Direction Générale Adjointe « la ville plus verte et plus durable » 40 rue Fauchier 13002 Marseille et à la mairie du 6/8ème - 125 rue du Commandant Rolland 13008 Marseille.

## 2.2 - La publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été effectuée réglementairement par voie de presse, par affichage dans toutes les mairies de secteur de la Ville de Marseille, à la porte de l'Hôtel de Ville ainsi qu'en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe « la ville plus verte et plus durable » (40 rue Fauchier 13002 Marseille) et sur le site. (Pièce jointe n°15)

## 2.3 - Le dossier

- Le public a disposé de nombreuses solutions pour s'informer :
  - Un dossier d'enquête particulièrement volumineux était disponible sur chacun des 2 sites :
    - En version papier sur chacun des deux sites
    - En version numérique, dossier consultable via un site internet spécialement dédié :
      - <https://www.registredemat.fr/ep-stadenautique-roucasblanc>

La liste constitutive des pièces du dossier était impressionnante. Leur volume et leur contenu technique (dont la taille des plans) les rendaient difficiles d'accès, dans leur version numérique comme dans leur version papier.

## 3. - LES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du Mercredi 8 septembre au jeudi 7 octobre 2021 inclus.

Dix permanences étaient prévues par l'arrêté d'enquête, cinq par site.

Diverses possibilités pour déposer une requête ou observation autre que par courrier ou inscription sur le registre papier : sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet rappelé supra et par courrier électronique (Email) à l'adresse [ep-stadenautique-roucasblanc@registredemat.fr](mailto:ep-stadenautique-roucasblanc@registredemat.fr).

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur présent a reçu individuellement toutes les personnes désireuses de le rencontrer.

Les conditions matérielles ont été satisfaisantes.

### 3.1 - Climat et bilan de l'enquête

L'enquête, qui a duré 30 jours, s'est terminée sans aucun incident notable le jeudi 7 octobre 2021 à 17h.

Le 6 octobre 2021, une personne s'est présentée à la mairie Bagatelle, et a eu des difficultés pour consulter les documents. Elle a pu cependant commencer à regarder le dossier et est revenue le

lendemain où elle a pu rencontrer le commissaire enquêteur, consulter le dossier et noter ses observations sur le registre d'enquête.

L'enquête unique s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes et le dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les deux mairies et sur le site internet de l'enquête.

La mobilisation du public n'a pas été très importante, surtout dans les sites de réception du public, puisqu'on dénombre, pour tout le dossier :

- Registre numérique :
  - 1 369 visiteurs
  - 1 607 téléchargements
  - 1 434 visionnages
  - 48 observations déposées
- Registre papier :
  - Rue Fauchier :
    - 1 consultation du dossier et 1 observation déposée
  - Mairie Bagatelle :
    - 5 observations
- Emails :
  - 2 observations

On peut remarquer qu'une concertation publique préalable s'est déroulée du 5 au 25 septembre 2020 avec deux réunions de 45 et 50 personnes.

La commission relève le fait que la consultation et l'expression du public par voie électronique a été notablement plus importante.

Le registre dématérialisé dédié au projet a été privilégié par le public qui pouvait y inscrire ses observations et y joindre facilement des documents.

## 4. - APPRECIATION SUR LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires, tous les documents nécessaires sont présents.

La Ville a réalisé un dossier pour une saisine de la Commission Départementale de la Nature. Celle-ci a émis un avis favorable avec trois recommandations dont une importante qui porte sur le carrefour giratoire en entrée du site.

Ce carrefour doit être repensé dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement routier. Tous les modes de circulation doivent être envisagés et sécurisés.

Au regard de l'avis favorable de la CDNPS qui appréciait l'impact de l'urbanisation sur la nature, le préfet a donné son accord au projet.

Aucun monument historique n'étant situé dans le champ de visibilité l'architecte des Bâtiments de France n'a donné que des recommandations concernant la qualité des constructions et leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

## 5. - ANALYSE DES OBSERVATIONS RELEVÉES

- Les observations du public et de la commission, portent sur :
  - L'analyse du dossier
  - Les avis des PPA et PPC qui sont conformes
  - L'avis de la MRAe qui a été pris en compte par la réponse de la Ville de Marseille
  - Le mémoire en réponse du PV de synthèse du porteur de projet qui répond à toutes les observations posées par le public mais aussi par la commission d'enquête,
  - Les observations proprement dites qui portent sur :
    - Pas de nouveaux bâtiments
    - Incertitude sur les hauteurs des constructions
    - La gêne apportée par les bâtiments pour la vue sur la mer
    - Ecoconstruction
    - Problème de la dalle qui sera mise en place entre les plages du petit et du grand Roucas
    - Amélioration des voies d'accès.
    - Pendant les travaux : Problèmes et gênes

Toutes ces observations ont reçu une réponse détaillée du maître d'ouvrage.

Le tableau général de toutes les observations, des questions de la commission d'enquête et du mémoire en réponse du porteur de projet, la Ville de Marseille, avec les avis de la commission d'enquête, sont joints dans le Fascicule 2 « Annexes au Rapport ».

De nombreuses observations ont porté sur le fait qu'il est noté dans le RNT de l'étude d'impact que la zone correspondant à la plage du Petit Roucas Blanc serait restituée au club La Pelle après les JO (PJ n°4 Résumé non Technique (RNT) page 13/66 figure 4).

Le maître d'ouvrage, Ville de Marseille, a alors rédigé un erratum (Erratum au dossier d'enquête publique – 23 septembre 2021) qui indique que *'la notion de zone restituée au club de la Pelle sur cette plage après les Jeux Olympiques ne fait pas partie du projet. Cette zone demeure un espace public même au-delà des Jeux Olympiques'*. (Pièce jointe n°16)

La commission prend acte de cette modification.



## 6. - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 30 jours, du 8 septembre au 7 octobre 2021, conformément à l'arrêté du Préfet des Bouches du Rhône, la commission d'enquête considère que :

- Le dossier est conforme aux exigences réglementaires,
- L'enquête unique s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes et le dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les deux mairies, et sur le site internet,
- L'information du public a été réalisée conformément aux exigences prévues par les textes réglementaires, par voie de presse, d'affichage et par voie internet,
- Le public a eu la possibilité de :
  - Se rendre aux 5 permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur,
  - Consulter le dossier sous forme numérique depuis le premier jour de l'enquête publique à 9h, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00, sur le site internet <https://www.registredemat.fr/ep-stadenautique-roucasblanc>
  - Consulter le dossier sur support papier sur les lieux de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public

L'enquête a notamment mis à jour plusieurs points sensibles du projet

- Le principe même de construire sur le site : certaines personnes demandent qu'il n'y ai pas de nouveaux bâtiments qui diminueraient la surface disponible des plages,
- Les hauteurs des bâtiments : ce qui a donné lieu à plusieurs questions dans la mesure où ces hauteurs n'étaient pas faciles à rechercher dans le dossier car il fallait se rapporter aux plans de façades.

Les hauteurs restent dans le cadre du PLUi. En effet, variables suivant les bâtiments, de 6m à 11m hauteur, la plus importante concernant la division technique, nécessaire pour l'entrée de certaines embarcations dont la hauteur dépasse de 1m ce qui est noté dans le PLUi.

- Ne pas entraver la vue actuelle sur la mer, que ce soit par la position des bâtiments que leurs hauteurs.

Pour les réalisations, la Ville a fait le choix d'une labélisation "Bâtiments durables Méditerranéen" dans le cadre de la certification Effinature pour répondre aux enjeux de la biodiversité. Ces bâtiments devraient être conçus de manière écologique, avec des critères permettant d'améliorer la qualité de vie.

La commission apprécie, la prise en compte par la maîtrise d'œuvre, des mesures dont l'objectif s'aligne sur les directives environnementales de protection de la nature incluant globalement les mesures préconisées dans le cadre du PLUi (zone UEsN et UEsN2).

De plus le choix d'implantation des bâtiments et des aménagements du bassin s'est fait en accord avec les orientations et préconisations de l'OAP du PLUi.

Dans l'ensemble, la plupart des personnes publiques associées ont émis un avis favorable pour ce projet, assorti de quelques observations ou recommandations.

Le maître d'ouvrage, la Ville de Marseille, a répondu, dans les délais, à toutes les questions posées, de manière générale par thèmes et plus particulières suivant les situations en transmettant à la commission un tableau général récapitulant toutes les observations du public et de la commission et les réponses correspondantes apportées ainsi qu'un mémoire en réponse portant sur les différents thèmes concernés par l'enquête publique.

Toutes ces pièces sont présentes en annexes n°5, 6 et 7.



Compte tenu des appréciations précédentes portées sur le déroulement de l'enquête publique, sur le dossier soumis à enquête publique, sur la synthèse des observations du public, et des réponses de la Ville de Marseille,

**La COMMISSION D'ENQUETE,  
À l'unanimité de ses membres, émet**

**Un avis FAVORABLE**

**Sur le projet du permis de construire dans le cadre d'une enquête  
publique relative aux travaux de modernisation du stade nautique  
du Roucas Blanc**

A SIMIANE COLLONGUE le 3 novembre 2021

Pierre Noël BELLANDI, Président	
Alain ATTEIA, commissaire enquêteur	
Marcel GERMAIN, commissaire enquêteur	