

**PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE
DIRECTION DE LA CITOYENNETE, DE LA LEGALITE ET DE
L'ENVIRONNEMENT
BUREAU DE L'UTILITE PUBLIQUE, DE LA CONCERTATION ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

Enquête Publique conjointe
du 14 septembre 2020 au 30 septembre 2020

**Enquête conjointe préalable à l'utilité publique et enquête parcellaire
sur le territoire de la Commune de Marseille, au bénéfice de la SOLEAM,
en vue de la réalisation d'un Centre Municipal d'Animation et de
logements en accession, Pôle Nationale Providence (13001)**

**CONCLUSIONS MOTIVEES
du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique**

Pierre Noël BELLANDI
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I - PRESENTATION GENERALE

- 1 – Présentation, contexte
- 2 - Le dossier d'enquête
- 3 - Présentation du projet
- 4 – Déroulement de l'enquête, Information et participation du public
- 5 – Observations du public

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III - CONCLUSIONS

I - PRESENTATION GENERALE

1 – Présentation, contexte

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille se sont engagées, en 2009, pour le centre-ville de Marseille en créant une opération « Grand Centre-Ville » dont le but est de réhabiliter, ravalier les façades, restructurer ou reconstruire sur 35 sites dégradés. Cette opération a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1^{er} janvier 2016.

Ces opérations d'aménagement ont été confiées à la SOLEAM par concession de janvier 2011.

Le pôle « Nationale-Providence » constitue l'un des pôles prioritaires avec l'opération mixte « Centre Municipal d'Animation – Création de logements ».

Ce pôle, situé au cœur du quartier Belsunce dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, a été marqué par la Seconde Guerre Mondiale, puisque les bombardements ont détruit plusieurs bâtiments qui n'ont pas été reconstruits.

Le programme de rénovation Centre-Nord, dans le cadre de la politique de la ville a pour objectifs de :

- favoriser un développement partagé,
- donner une place essentielle aux enfants et aux jeunes
- réduire le socle de précarité et favoriser l'accès aux droits des populations,
- améliorer et produire des logements répondant à une gamme diversifiée.

Le projet qui est proposé s'inscrit dans ces objectifs.

2 - Le dossier d'enquête

Le projet Nationale Providence n'est pas soumis à étude d'impact car il ne nécessite pas de procédure de ZAC, de permis d'aménager ou de permis de construire entrant dans le champ d'application des études d'impact dès lors qu'il porte sur une faible surface de plancher.

Dossier d'Enquête Publique :

- 1. Note explicative
- 2. Plan de situation et plan périmétral de déclaration d'utilité publique
- 3. Plan général des travaux
- 4. Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- 5. Appréciation sommaire des dépenses (postes les plus importants)

Le dossier est conforme à la législation.

Il est joint, d'autre part, le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée du 20 février au 20 mars 2017.

3 - Présentation du projet

Le pôle Nationale Providence est constitué, au cœur du quartier Belsunce, de deux sites, la place de la Providence et l'îlot des bains délimité par les rues du Baignoir, Nationale, de la Fare et des Dominicaines.

C'est sur cet îlot qu'il est envisagé de créer :

- ✓ Un Centre Municipal d'Animation d'une capacité de 100 enfants pouvant accueillir 40 enfants de 3-6 ans et 60 enfants de 6-12 ans

Ce centre possédera également un espace polyvalent, ensemble de salles pour des activités diverses.

A l'extérieur, le projet prévoit la création d'un préau et un cheminement couvert dédié aux enfants.

Cette construction est proposée sur deux niveaux, Rez-de-chaussée et R+1, de 950m²

- ✓ Un ensemble de logements en accession dans les étages supérieurs (R+2, R+3 et R+4) disposant d'un niveau de parking enterré.

Une répartition de surfaces est proposée avec un nombre total de 17 logements (4T2, 6T3, 2T4 et 5T5).

Les immeubles de ce site sont dans un état dégradé, justifiant une opération de restauration immobilière.

Dans le cadre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), le patrimoine culturel, architectural, urbain, paysager et historique doit être protégé et mis en valeur. Deux éléments remarquables sont à protéger, l'ancien bâtiment de bains au centre de la parcelle n°230 et la cheminée des anciens bains étuves en pierres.

Cet ensemble de logements participe à la restauration immobilière de ce site.

4 – Déroulement de l'enquête, Information et participation du public

L'enquête publique mixte concernant la Déclaration d'Utilité Publique, s'est déroulée du 14 septembre au 30 septembre 2020 conformément à l'Arrêté Préfectoral du 21 juillet 2020.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales.

Le public a bien été informé sur l'enquête, son déroulement et les permanences du commissaire enquêteur, tant par l'insertion dans les journaux locaux des Bouches-du-Rhône que par les affichages dans les Mairies et lieux annexes.

La fréquentation du public a été correcte pendant les permanences mais peu importante en dehors de celles-ci. L'accessibilité du dossier au public pendant les heures d'ouverture des mairies n'a pas fait l'objet de remarques.

5 – Observations du public

Les observations déposées par les personnes concernées, sur le registre d'enquête, ainsi que les commentaires recueillis lors des permanences, ont été examinés par le commissaire enquêteur.

Elles sont au nombre de 10, déposées par 17 personnes certaines étant venues deux fois pour déposer une nouvelle observation.

Il a été abordé six points principaux :

- l'expropriation d'une partie d'une propriété ou de la totalité d'une autre va fortement impacter l'activité des structures commerciales (Bains douches ou SCI SABRINA)
- garder la ville en l'état en créant des aires de jeux ainsi qu'un jardin public. Arrêter le "béton". La réalisation d'un jardin et des espaces de jeux seraient d'utilité publique,
- le bâtiment créé fera barrière empêchant la luminosité du soleil. Il y aura une perte de valeur de la propriété située au 40 rue du Baignoir car privation de lumière impactant la qualité de vie et le travail

- la réalisation de logements en accession dans une ville comme Marseille où les projets immobiliers se développent en permanence ne saurait qualifier une utilité publique
- ce projet peut être réalisé dans le patrimoine propre de la SOLEAM,
- il existe déjà un centre social dans le quartier et deux autres à proximité,
- -le quartier est vieillissant mais n'abrite pas un habitat indigne ou dégradé il n'y a donc pas d'utilité publique.

La SOLEAM a répondu, le 16 octobre 2020, de manière détaillée et satisfaisante à toutes les observations déposées sur le registre d'enquête publique ainsi que sur celles du commissaire enquêteur.

Les réponses du Maître d'Ouvrage sont intégralement reproduites dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Intérêt général du projet

Le pôle « Nationale-Providence » avec l'opération mixte "Centre Municipal d'Animation" constitue l'un des pôles prioritaires de requalification du centre-ville en termes de logements et d'équipements de proximité.

Celui-ci est conforme aux préconisations de la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager "Belsunce" et permettra de reconstituer la trame baroque protégée. Il respecte également les préconisations de l'AVAP concernant la hauteur et l'alignement des bâtiments sur la rue Nationale.

- Le programme de l'opération devrait permettre de compléter l'offre socio-éducative qui n'est pas suffisante dans le premier arrondissement.

Il s'agit de répondre à un besoin local d'accueil pour des activités périscolaires et extrascolaires concernant un effectif de 100 enfants de 3 à 6 ans et de 6 à 12 ans, ainsi que de proposer des espaces réservés mis à disposition pour des associations partenaires œuvrant dans le domaine de l'éducation. En effet, ces équipements sont insuffisants dans le quartier et les structures d'accueil saturées.

Dans le 1^{er} arrondissement il y a des difficultés pour scolariser l'ensemble des enfants de trois ans et les deux écoles de Belsunce, Korsec et Convalescents manquent d'espace et d'installations. Hors temps scolaire, il n'est pas permis d'accueillir les enfants pour des activités péri et extra scolaires.

Sur cet arrondissement, l'offre d'Accueils de Loisirs Sans Hébergement (LSH), est de 47 places pour les 3-6 ans (1600 enfants dénombrés) et de 163 places pour les 6-12 ans (3000 enfants de cet âge). Elle est donc nettement insuffisante.

Le commissaire enquêteur estime que le quartier a un besoin important d'accueillir des enfants dans le cadre d'activités périscolaires. De nombreuses salles permettront de répondre aux besoins de ce type de structure : activités manuelles, salle de jeux, salle multi activité, salle de motricité.

➤ Les logements qui sont prévus dans les étages supérieurs vont permettre de compléter l'offre de logements en accession dans un quartier où il a été relevé un manque de logements.

La création d'un immeuble en R+4 accueillant le CMA dans ses deux premiers niveaux et les logements dans les étages supérieurs est rendue possible par les préconisations du Site Patrimonial Remarquable. Elle permettra de favoriser l'accès aux droits des populations avec des logements en accession.

Cette opération participe à l'utilité publique du projet.

Réhabilitation d'un îlot dégradé

Le commissaire enquêteur a constaté que le projet va se développer sur un terrain situé au cœur du quartier Belsunce, l'îlot des Bains, qui a évolué au fil du temps mais qui actuellement est constitué d'un terrain vague, non entretenu, et de bâtiments dont certains sont dégradés et va permettre de réhabiliter cet îlot.

L'amélioration de la qualité des quartiers prioritaires ainsi que la consolidation du développement social et humain est un des objectifs du contrat de Ville Marseille Provence Métropole signé en 2015.

Le règlement de l'AVAP impose la construction d'immeubles avec alignement des façades de cœur d'îlot au droit des limites mitoyennes des parcelles. Les hauteurs doivent être au niveau des héberges sur rue des immeubles existants à conserver. Le projet suit ces préconisations.

Cette opération ne peut pas être considérée comme participant à une spéculation immobilière au regard des besoins importants de la population du quartier et du fait que les logements seront proposés en accession à coûts maîtrisés.

III - CONCLUSIONS

A l'issue de l'enquête publique réalisée du lundi 14 septembre 2020 au mercredi 30 septembre 2020 inclus relative à la demande de déclaration d'utilité publique de réalisation d'un Centre Municipal d'Animation et de logements en accession, Pôle Nationale Providence Commune de Marseille, après avoir :

- pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier,
- analysé toutes les observations consignées dans le registre d'enquête,
- vérifié que le règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence, ainsi que les préconisations de l'AVAP de Marseille, permettent de réaliser ce type de projet,
- rencontré les représentants de la SOLEAM, porteur du projet
- s'être déplacé sur les lieux,

Le commissaire enquêteur estime que :

- la réhabilitation de l'îlot Belsunce est vitale au regard du terrain vague existant, qui sert de stockage de matériaux divers et des bâtiments dégradés dans le centre de l'îlot.

Le règlement du périmètre de l'aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de Marseille (AVAP) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique aux documents d'urbanisme en vigueur, préconise de conserver et renforcer la particularité du tissu urbain, ce que met en pratique le projet qui est proposé.

- le 1^{er} arrondissement possède 6 écoles publiques et 3 écoles privées. Mais la capacité d'accueil périscolaire pour les enfants de 3 à 12, dans le quartier Belsunce est insuffisante.

Aussi l'accueil et l'encadrement des périscolaires étant une mission importante, la création d'un Centre Municipal d'Animation pouvant accueillir 100 enfants et disposant de salles pour de nombreuses activités relève d'une nécessité sociale et d'une utilité publique qui se justifie pleinement.

- les besoins en logements pour des personnes précaires étant important, il est nécessaire dans le cadre de la réhabilitation de cet îlot de construire un bâtiment en accession à coût maîtrisé tout en conservant l'ancien bâtiment de bains ainsi que la cheminée des anciens bains, classés comme éléments patrimoniaux remarquables par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet proposé n'entre donc pas dans le cadre d'une spéculation immobilière mais concerne bien une utilité publique.

- la construction qui est envisagée respecte les préconisations de l'AVAP de Marseille qui préconise de conserver et renforcer la particularité du tissu urbain.

Le bâtiment sera construit à l'alignement des immeubles de la rue Nationale qui est à une altitude plus basse que celle de la rue des Dominicaines.

- l'intégration d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental, dans la future équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception du CMA, dans l'objectif de minimiser la gêne de perte de luminosité et de clarté causée par la hauteur du bâtiment sur les bâtiments existants de la rue du Baignoir est une bonne initiative.

Les contraintes de hauteur proviennent des dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable qui exige le respect d'une hauteur minimum du bâti avec raccordement au niveau des faitages des existants.

- la présence d'un parking proche qui a vocation à devenir une place, sans bâti, espace de respiration permettra d'apporter les espaces verts attendus au bénéfice des habitants et des riverains.

- les études du projet de Centre Municipal d'animation ont été menées au regard de besoins exprimés par de nombreux services sociaux, enfance, jeunesse et vie scolaire.

- le projet a bien été concerté. La concertation publique concernant ce projet d'aménagement prévu sur le pôle Nationale Providence a été initiée par délibération de la Métropole en 2016, s'est déroulée en 2017 et le bilan de cette concertation a été approuvé en 2017.

Le Commissaire Enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

à la Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'un Centre Municipal d'Animation et de logements en accession, Pôle Nationale Providence (13001).

Fait à SIMIANE COLLONGUE
le 29 Octobre 2020

Le commissaire enquêteur
Pierre-Noël BELLANDI