

**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 parcellaire**

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

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement et dans les mêmes conditions que l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ci jointe.

La présentation des différents aspects de l'enquête parcellaire ainsi que sur son déroulement sont donc identiques.

Sur l'enquête parcellaire elle-même, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

2 – Le dossier d'enquête

Le dossier porté à connaissance du public comportait :

- un plan parcellaire, extrait du plan cadastral avec matérialisation et numérotation des zones concernées. Six numéros ont été relevés correspondant aux parcelles des propriétés à exproprier.

- un Etat Parcellaire organisé en sept tableaux récapitulant les données des différents propriétaires :

- Numéro du plan parcellaire
- Eléments du cadastre, section, adresse et surface
- Nature
- Identité des propriétaires
- Emprise
- Hors emprise

Pour la section C39, l'expropriation ne porte que sur l'extinction d'une servitude NON ALTIUS TOLLENDI s'exerçant au profit de l'immeuble 44 rue du Baignoir (13001) Marseille.

Cette servitude interdit au propriétaire du fond servant, n°801 Section c n°230 propriété de la SCI SABRINA, de bâtir un immeuble d'une certaine hauteur et ce pour éviter au propriétaire du fond dominant, immeuble en copropriété 44 rue du Baignoir Section c n°39, une perte de vue et d'ensoleillement.

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, sur deux niveaux, Rez-de-chaussée et R+1, de 950m², pouvant accueillir 100 enfants de 3 à 12 ans avec un espace polyvalent, des salles pour des activités diverses et un espace extérieur correspondant à une aire de jeux.

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

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

Cet ensemble de logements participe à la restauration immobilière de ce site qui se trouve dans un état dégradé avec cependant deux éléments remarquables qui sont à protéger, l'ancien bâtiment de bains au centre de la parcelle n°230 et la cheminée des anciens bains étuves en pierres.

Cette opération de restauration immobilière participe à la conservation et renforcement de la particularité du tissu urbain et à la réhabilitation d'un îlot dégradé.

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

Le commissaire enquêteur a constaté que les propriétaires des parcelles concernées par le projet ont été notifiés, par lettre recommandée avec AR du 2 septembre 2020, dans les délais prescrits.

Une liste détaillée des propriétaires a été fournie par la SOLEAM. Le tableau récapitulatif indique le numéro du plan parcellaire, la référence cadastrale, les noms prénoms et adresses des propriétaires, les numéros et dates des lettre RAR (cf. annexe 10).

Les propriétaires concernés ont donc été convenablement informés.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie de Marseille ainsi que sur le site, ce que le commissaire enquêteur a vérifié. Un constat de l'affichage sur le site a été dressé par un huissier de justice à trois reprises (cf. annexes 7, 8 et 9).

L'enquête s'est déroulée du lundi 14 septembre au mercredi 30 septembre 2020 inclus. Les dossiers et registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public dans les locaux de la Ville de Marseille Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine 40 rue Fauchier - 13002 Marseille.

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 14, numérotées de 1P à 14P, déposées par 19 personnes. Le bilan indique que 5 observations sont positives (dont une personne dont sa parcelle est prévue d'être expropriée) et 9 négatives déposées par la SCI SABRINA dont la propriété est proposée à une complète expropriation et la société des Bains douches qui est concernée par l'expropriation d'une partie.

Il a été abordé cinq points principaux :

- le montant des indemnités qui devra être à la hauteur du préjudice, et crainte d'un trop faible niveau au regard du montant de 300 000€ indiqué dans le dossier,
- dans le cas où une partie de la propriété est expropriée, il y aura une difficulté à continuer l'activité commerciale (Bains douches) dans de bonnes conditions,
- la SCI SABRINA ne souhaite pas déménager dans la mesure où la famille occupe la maison d'habitation depuis 45 ans et qu'un projet commercial était envisagé sur ce terrain,
- la servitude Non Altius Tollendi doit être explicitée, conservée ou indemnisée,
- une erreur cadastrale a été constatée, lors de l'ouverture de l'enquête. Celle-ci concerne la limite de propriété entre les parcelles 801 C 44, copropriété du 40 rue du Baignoir et 801 C 230 propriété de la SCI SABRINA.
- la SOLEAM dispose du foncier nécessaire pour réaliser ce type d'opération, la Métropole et la Ville de Marseille peuvent réaliser ce type d'opération sur un autre foncier du quartier dont ils sont propriétaires.

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

Montant des indemnités

Le montant de l'indemnisation qui sera proposé sera fixé par le Pôle d'Évaluations Domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques. Si l'exproprié n'est pas d'accord sur le montant proposé, il pourra se tourner vers le juge des expropriations. Ce sont les règles qui s'appliquent normalement dans ce type de situation.

Il est donc prématuré de déterminer le montant qui sera proposé, celui-ci n'étant pas du ressort de la SOLEAM.

Partie de propriété expropriée

Une indemnité sera proposée pour compenser la perte d'activité dans la mesure où il est prévu d'exproprier une partie des douches.

La gestionnaire des bains douches met en avant le fait que onze douches sur vingt huit au total seront supprimées et que cette suppression va impacter l'activité commerciale.

Le plan de réalisation du projet, établi en fonction des besoins que nécessite le centre Municipal d'Animation, montre qu'au niveau rez-de-chaussée il est prévu la création d'une voie de service utilisée pour l'accès à la partie centrale de CMA. Celle-ci ne peut être créée qu'au droit de la propriété des Bains douches.

Le commissaire enquêteur pense que cet accès est indispensable et que l'expropriation d'une partie des bains douches se justifie.

La citerne de fioul qui alimente les bains douches pourra être déplacée ou si sa suppression est inévitable, elle sera indemnisée.

La perte de la place de parking devra être indemnisée à sa juste valeur.

La SCI SABRINA ne veut pas déménager

La SOLEAM a indiqué que la totalité de la parcelle 801 C n°230 est nécessaire pour la réalisation du Centre Municipal d'Animation.

Le projet qui concerne l'accueil de 100 enfants dans le cadre d'activités péri scolaires, nécessite une surface assez importante.

Pour que les meilleures conditions soient remplies, avec des salles pour les activités et les jeux, un dortoir, et les infrastructures de fonctionnement ainsi que les parties extérieures avec jardin pédagogique, les études préalables en accord avec les services compétents de l'Action sociale, de la Vie scolaire, du Contrat Enfance et Jeunesse et des utilisateurs ultérieurs de la structure ont déterminé les surfaces nécessaires au bon fonctionnement du Centre soit 1000m² de surface de plancher et 600m² de surface extérieure.

Le commissaire enquêteur estime qu'il est indispensable de pouvoir disposer de toute la surface nécessaire pour la réalisation d'un tel projet.

La question que l'on peut se poser est la suivante :

- la SOLEAM dispose-t-elle du patrimoine nécessaire pour réaliser ce type de projet
- la métropole et la Ville de Marseille disposent-ils du foncier nécessaire aux alentours ?

Le foncier de la SOLEAM n'est pas suffisant et il n'y a pas de terrains potentiellement disponibles aux alentours.

La SCI SABRINA nous a indiqué, lors de la dernière permanence, qu'elle avait, sur son terrain, le projet de création d'une activité commerciale avec parking, sans spécifier le type de projet qu'elle souhaitait développer ainsi que son degré d'avancement.

Foncier disponible de la SOLEAM

La surface nécessaire pour la réalisation du CMA de 1600m² nécessite l'expropriation de la parcelle 230 qui jouxte celle dont est déjà propriétaire la SOLEAM. IL en est de même pour la parcelle 256 et une partie de celle n°59 sur laquelle s'exerce l'activité de bains douches.

Le terrain disponible, propriété de la SOLEAM, est de 649 m² correspondant à 387 m² acquis par la SOLEAM, 131 m² + 127 m² + 4 m² provenant de la domanialité publique. Il n'est pas suffisant car nous avons vu que le Centre Municipal nécessite une surface de 1600 m² (1000 m² de plancher et 600 m² d'espace extérieur).

Le recherche de terrains, proches de l'îlot des bains, propriétés de collectivités locales n'a pas pu aboutir eu égard à l'importance des surfaces nécessaires et de la faiblesse de celles disponibles.

La SOLEAM nous a indiqué qu'aucun autre tènement foncier de cette surface, propriété de collectivités locales, n'est présent dans le périmètre du projet.

Servitude Non Altius Tollendi au profit de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

Une indemnité sera proposée pour l'expropriation de cette servitude qui relève d'un droit immobilier.

Une erreur cadastrale

La copropriété située 40 rue du Baignoir semblait empiéter en partie arrière sur la parcelle mitoyenne de la SCI SABRINA. Après consultation du règlement de la copropriété, la SOLEAM nous indique qu'il y a une erreur cadastrale et non un empiètement de la copropriété.

Aussi elle propose de régulariser la situation devant notaire après expropriation de la parcelle 230 et établissement d'un document d'arpentage.

Le commissaire enquêteur est favorable à cette opération.

III - CONCLUSIONS

A l'issue de l'enquête publique réalisée du lundi 14 septembre 2020 au mercredi 30 septembre 2020 inclus relative à l'enquête parcellaire pour la 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 note que :

Un besoin d'information et de clarification est ressorti des observations et commentaires recueillis au cours des permanences.

Toutefois une opposition importante a été relevée de la part des personnes qui sont concernées par une expropriation comme :

- la SCI SABRINA est venue deux fois en contestant fortement l'utilité publique du projet mais aussi son expropriation (lettre de leur avocat jointe dans le registre d'enquête),
- les copropriétaires de la société de bains douches ainsi que la gestionnaire qui ont déposés cinq observations et mettent en avant la perte de lumière, ainsi que le fait que dans la partie qui sera expropriée onze douches sur vingt-huit seront supprimées ainsi qu'une place de parking et une citerne de mazout.

Le propriétaire du local commercial situé au 29 rue Nationale, parcelle C n°256 qui doit être totalement expropriée, n'est pas opposé à la réalisation du projet et espère que les indemnités leur permettront de vivre raisonnablement dans la mesure où le montant de leur retraite est faible. Il est à noter que ce propriétaire avait participé aux réunions de la concertation publique qui s'était déroulée en mars 2017.

La SOLEAM a noté dans sa réponse aux observations relevées sur le registre d'enquête qu'elle prendra à sa charge l'indemnisation de l'éviction commerciale du locataire qui exploite le restaurant-snack.

Une habitante du 40 rue du Baignoir est venue deux fois voir le Commissaire enquêteur. Elle conteste le projet, la hauteur du bâtiment qui est projeté, le parking transformé en déchèterie, la servitude Non Altius Tollendi ainsi que l'erreur cadastrale.

Quatre personnes, habitants également l'immeuble de la rue du Baignoir, sont venues après avoir reçu la lettre de la SOLEAM, pour se renseigner sur la servitude de Non Altius Tollendi ainsi que sur les travaux projetés. Elles ont été informées du projet et n'ont pas manifesté d'opposition.

Concernant la perte de luminosité, la SOLEAM propose d'intégrer un Assistant Maîtrise d'Ouvrage environnemental dans la future équipe de Maîtrise d'œuvre qui sera chargée des études de conception du Centre Municipal d'Animation.

Le commissaire enquêteur estime que les objectifs affichés par la SOLEAM ont été atteints :

- Limiter le périmètre du projet au strict nécessaire en profitant du foncier déjà maîtrisé par la collectivité,

La SOLEAM a acquis, en 2014 les parcelles 801 C n°257 pour 387 m². De plus, les parcelles 801 C n°266 et 267, de superficie 131 m², de la domanialité publique ont été ajoutées par obligation de l'AVAP.

Cependant le foncier déjà disponible, propriété de la SOLEAM, n'est pas suffisant, les expropriations des propriétés privées, en totalité pour les parcelles n°230 et n°256 et en partie pour la parcelle n°59, sont rendues nécessaires par l'importance du projet du Centre Municipal d'Animation qui pour pouvoir accueillir 100 enfants a besoin d'espace de vie et de fonctionnement important.

Le bâtiment ancien qui est présent au centre de la parcelle 230 et qui constitue actuellement le logement de la SCI SABRINA, sera réhabilité car une de ses façades constitue un élément remarquable comme la cheminée en briques et sera destiné à recevoir les services de fonctionnement du Centre Municipal d'Animation.

Toutefois le maintien de la SCI SABRINA, propriétaire actuel, dans les lieux est donc difficilement envisageable car la totalité de la parcelle est nécessaire pour la réalisation du Centre Municipal d'Animation. Les surfaces de plancher indispensables au fonctionnement de la structure ont été déterminées en fonction des besoins exprimés, lors de l'établissement du programme, par les services de l'Action Sociale et de la Solidarité, de la Direction de la Vie Scolaire et de la Jeunesse, du Service Aménagement et Habitat ainsi que du Contrat Enfance Jeunesse.

Le nouveau Contrat Enfance et Jeunesse, conclu en avril 2017, est un outil de développement de l'offre d'accueil, contrat d'objectifs et de cofinancement entre la Ville de Marseille et la Caf des Bouches du Rhône.

- Cibler le foncier obsolète,

L'ilot qui est concerné par le projet correspond à un ancien Hammam dont les bâtiments sont en grande partie sans toiture.

Ce terrain, situé au cœur du quartier Belsunce, est constitué d'un terrain vague non entretenu et des bâtiments dont certains sont fortement dégradés.

Il était indispensable de réhabiliter cet ilot comme il est prévu dans le contrat Ville Marseille Provence Métropole signé en 2015 et suivant les préconisations de l'AVAP.

La maison d'habitation, propriété de la SCI SABRINA, qui est présente sur la parcelle 230, le bâtiment sur la parcelle n°256, actuellement un Snack, ainsi que des locaux dépendants de la propriété cadastrée n°59 dont l'activité est les bains douches, ne sont pas dégradés mais se trouvent dans le périmètre du projet et sont donc concernés par une expropriation.

- Mixité des usages pour économiser la ressource foncière.

Le Centre Municipal d'Animation occupera le rez-de-chaussée et le niveau R+1.

Le règlement de l'AVAP imposant des constructions d'immeubles avec alignement des façades et des hauteurs jusqu'au 1^{er} égout à l'alignement des bâtiments existants, et au vu des besoins importants en logements à prix maîtrisé dans un quartier où la population est défavorisée, le projet de construction de logements dans les trois étages au-dessus du CMA se justifie pleinement.

Le Commissaire Enquêteur décide de donner un

AVIS FAVORABLE

à l'Enquête Parcellaire et à la délimitation des emprises nécessaires en vue de la réalisation d'un Centre Municipal d'Animation et de logements en accession, Pôle Nationale Providence à Marseille (13001)

Fait à SIMIANE COLLONGUE
le 29 octobre 2020

Le commissaire enquêteur
Pierre-Noël BELLANDI