

**PREF ECTURE 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)**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Pierre Noël BELLANDI  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| A - PARTIE COMMUNE AUX DEUX ENQUETES : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION ET ENQUETE PARCELLAIRE ..... | 3  |
| A.1 - Identification de l'enquête   |    |
| A.2 - Réception et étude du dossier   |    |
| A.3 - Composition du dossier  |    |
| A.4 - Présentation générale du projet   |    |
| A.5 - Déroulement de l'enquête  |    |
| B – ENQUETE PREALABLE A L'UTILITE PUBLIQUE .....  | 9  |
| B.1 - ANALYSE DU DOSSIER.....   | 9  |
| B.1.1 - Note explicative  |    |
| B.1.2 - Plan de situation et plan périmétral de déclaration d'utilité publique                                    |    |
| B.1.3 - Plan général des travaux  |    |
| B.1.4 - Caractéristiques des ouvrages les plus importants   |    |
| B.1.5 - Appréciation sommaire des dépenses (postes les plus importants)   |    |
| B.2 - ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....                                 | 17 |
| B.2.1 - Analyse du registre d'enquête   |    |
| B.2.2 – Questions du commissaire enquêteur  |    |
| B.2.3 – Synthèse des questions et observations et Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage                          |    |
| B.2.4 – Commentaires du commissaire enquêteur   |    |
| C – ENQUETE PARCELLAIRE.....  | 30 |
| C.1 - ANALYSE DU DOSSIER  |    |
| C.2 – ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE                             |    |
| D – BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE.....  | 49 |
| E - CONCLUSION DU RAPPORT.....  | 50 |

## REMARQUE PRELIMINAIRE

L'enquête publique, relative à la demande de réalisation d'un Centre Municipal d'Animation et de logements en accession, Pôle Nationale Providence (13001), concerne une enquête publique unique portant sur :

- **l'utilité publique de l'opération**
- **la délimitation des emprises nécessaires**

Celle-ci, initialement programmée du 25 Mars au 10 Avril 2020, a dû être reportée en raison de la crise sanitaire et de la mise en place d'un confinement en vigueur à partir du 17 Mars 2020.

### **A - PARTIE COMMUNE AUX DEUX ENQUETES PORTANT SUR :**

- **l'enquête préalable à l'utilité publique de l'opération** (articles R123-25 et suivants du code de l'environnement)
- **l'enquête parcellaire** (articles R112-1 et suivants et R131-1 et suivants du code de l'Expropriation)

### **A.1- IDENTIFICATION DE L'ENQUETE**

#### **1-1 Procédure et arrêté**

- Demande de la SOLEAM en date du 18 décembre 2019 (cf. annexe 1),
- Décision n°E20000002/13 en date du 20 janvier 2020 de Madame la Vice-présidente du Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur Pierre Noël BELLANDI en qualité de commissaire enquêteur (cf. annexe 2),
- Arrêté du 21 juillet 2020 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône soumettant à l'enquête publique la demande formulée par le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence et son concessionnaire la SOLEAM en vue de réaliser un Centre municipal d'Animation et de logements en accession (Pôle Nationale Providence) à l'angle Rue de la Fare et Rue Nationale sur la commune de Marseille annexes (annexe 3),
- Avis d'enquête publique du 23 juillet 2020 (cf. annexe 4).

## **1-2 Textes règlementaires**

Les textes règlementaires dont il est fait référence sont, et notamment au titre de l'importance et des incidences sur l'environnement :

- le code de l'environnement et ses articles R123-25 et suivants,
- le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et ses articles R112-1 et suivants et R131-1 et suivants

## **A.2 - RECEPTION ET ETUDE DU DOSSIER**

Le commissaire enquêteur a :

- reçu du Tribunal Administratif de Marseille la décision par laquelle Madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif de Marseille le désignait en qualité de commissaire enquêteur,
- pris contact avec la société SOLEAM et le service de la préfecture chargé du suivi de ce dossier,
- pris connaissance du projet lors de deux réunions dans les locaux du Maître d'Ouvrage le mercredi 26 février 2020 et le mercredi 9 septembre 2020 en présence de Monsieur Marc GIORDANA Responsable Foncier, et Monsieur Baptiste VOLLAND Chargé d'opérations
- effectué deux visites des lieux, le mercredi 26 février et le mercredi 23 septembre 2020 en présence des représentants de la SOLEAM,
- reçu le dossier avant la réunion avec le Maître d'Ouvrage,

## **A.3 - COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier est constitué d'une 1 pièce principale, intitulé "Dossier d'enquête conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire" dans laquelle on trouve un certain nombre de documents et de plans.

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)

Dossier d'Enquête parcellaire  
Plan parcellaire  
Etat parcellaire

Annexes : Eléments relatifs à la Concertation publique (bilan)

Pièces annexées :

- Arrêté d'ouverture d'Enquête
- Avis d'Enquête

## **A.4 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET**

### **A.4.1 - Présentation de la Société SOLEAM**

La Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire Métropolitaine (Aix-Marseille Provence) ayant pour sigle SOLEAM, dont le siège social est situé 49 la Canebière (13001) à Marseille, créée en 2010, est une société publique locale, au service des communes membres de la Métropole Aix-Marseille-Provence et qui agit dans le cadre d'une concession en vue de la réalisation de l'opération considérée.

Sa mission est d'aménager, construire et renouveler.

Suivant traité de concession en date du 18 janvier 2011, la Ville de Marseille a confié à la SOLEAM l'Opération d'Aménagement Grand Centre-Ville.

### **A.4.2 - Le 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 ainsi qu'un certain nombre de logements en accession :

- ✓ 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 950m<sup>2</sup>

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.

Aussi il a bien été observé que les immeubles de ce site sont dans un état dégradé, justifiant une opération de restauration immobilière, mais que deux éléments sont remarquables et à protéger, l'ancien bâtiment de bains au centre de la parcelle n°230 et la cheminée des anciens bains étuves en pierres.

- ✓ 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.

## **A.5 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **A.5.1 - Réunion avec le Maître d'Ouvrage et visite du site**

Le commissaire enquêteur s'est rendu dans les locaux de la Société locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, située Le Louvre et Paix au 49 la Canebière 13001 Marseille :

- le mercredi 26 février 2020 où il a rencontré les représentants de la société chargés de cette opération :
  - Marc GIORDANA Responsable Foncier,
  - Baptiste VOLLAND Chargé d'opérations.

Cette réunion a permis une première prise de contact avec les personnes concernées, une explication générale du dossier mis à l'enquête ainsi qu'une visite des lieux.

- le lundi 31 août, avec Messieurs Marc GIORDANA et Baptiste VOLLAND, pour un nouvel exposé du projet après la mise en attente de l'enquête publique à cause du COVID et du confinement de la population le 17 mars 2020,

- Le mercredi 23 septembre pour une visite du site.

### **A.5.2 - Publicité et information du public**

L'avis d'enquête publique a donné lieu à publications le 3 septembre 2020, dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise » (cf. annexe 5).

Cet avis a été publié de nouveau le 15 septembre 2020 dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise » (cf. annexe 6).

En application de l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, (cf. annexe 3), l'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en mairie de Marseille ainsi qu'à l'entrée du site par le porteur de projet.

Ces affichages ont été certifiés par Madame la Maire de la Commune de Marseille, certificats administratifs d'affichage en date du 1 octobre 2020 (cf. annexe 7).

Le commissaire enquêteur a fait en sorte de vérifier que cet affichage soit resté présent pendant toute la durée de l'enquête sur le site et dans les services municipaux. Il a d'ailleurs pu constater cet affichage, avant l'ouverture de l'enquête, le 23 juillet 2020. (cf. annexe 9).

De même la SOLEAM a fait procéder à des constats d'affichage les 28 août 2020 et 14, 22 et 30 septembre par Me Philippe ALDEBERT Huissier de justice (cf. annexe 8).

### **A.5.3 - Cotation et paraphe du dossier et du registre d'enquête**

Chaque page du dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés, préalablement à l'ouverture de l'enquête, par le commissaire enquêteur, en ce qui concerne l'enquête d'utilité publique et par le Maire pour l'enquête parcellaire, conformément aux articles 4 et 6 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône (cf. annexe 3).

### **A.5.4- Mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête**

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.

A la fin de l'enquête, les registres d'enquête publique ont été clos et signés par la Maire de Marseille, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

### **A.5.5 - Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures suivants :

- Lundi 14 septembre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mardi 22 septembre 2020 de 13 h 45 à 16 h 45
- Mercredi 30 septembre 2020 de 13 h 45 à 16 h 45

Le commissaire enquêteur a disposé, pour la tenue de ses permanences, d'un bureau dans une pièce réservée aux enquêtes publiques située au rez-de-chaussée.

Les conditions matérielles n'ont posé aucun problème.

Toutes les séances de permanence indiquées dans l'arrêté préfectoral ont été assurées.

Ces dernières qui sont énumérées supra, se sont déroulées dans de bonnes conditions, aucun incident n'est à signaler.

#### **A.5.6 - Etat des observations notées sur le registre d'enquête**

- 10 observations, numérotées de 1UP à 10UP, ont été notées sur le registre d'enquête d'utilité publique dont une lettre déposée par une personne au nom de son avocat conseil,

- 14 observations numérotées de 1P à 14P, ont été relevées sur le registre d'enquête parcellaire dont une lettre déposée par une personne au nom de son avocat conseil.

Une observation de l'indivision PALAMOUDIAN concernant plus particulièrement l'enquête parcellaire a été transmise au Commissaire enquêteur par mail du 9 octobre 2020 via la SOLEAM. L'enquête étant close depuis le 30 septembre 2020, cette observation ne peut pas être prise en compte car arrivée hors délai.

#### **A.5.7 - Remise du PV de communication d'observations**

Le commissaire enquêteur a organisé, le Lundi 5 octobre 2020, une réunion avec la SOLEAM représentée par Monsieur Marc GIORDANA Responsable Foncier et Monsieur Baptiste VOLLAND Chargé d'opérations pour faire état des observations du public notées dans les registres d'enquête (cf. annexe 13).

Le commissaire enquêteur a notifié les questions et précisions qu'il se posait concernant le dossier (cf. annexe 14).

La SOLEAM a transmis, en date du 16 octobre 2020, le mémoire en réponse aux observations du public et aux questions posées par le commissaire enquêteur (cf. annexe 16).

## **B – ENQUETE PREALABLE A L'UTILITE PUBLIQUE**

### **B.1 - ANALYSE DU DOSSIER**

#### **B.1. 1 – Note explicative**

Cette note explicative, de 11 pages situe le contexte de l'intervention, le programme de rénovation Centre Nord dans le cadre de la concession grand centre-ville, ainsi que le projet relatif au Pôle Nationale Providence.

##### **B.1.1.1 – Le contexte de l'intervention**

###### **a) La concession Grand Centre-Ville**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille se sont engagées, en 2009, en faveur du centre-ville de Marseille.

En 2010, la concertation de l'opération "Grand Centre-Ville" a été lancée. Cette opération prévoit, sur 1000 ha et 35 sites de réhabiliter les immeubles. Celle-ci a été confiée à la SOLEAM par concession d'aménagement en 2011.

La Métropole Aix-Marseille Provence a identifié des ilots dégradés qui nécessitent une intervention prioritaire.

Dans le cadre de cette opération, la Ville vise à produire 1 400 nouveaux logements, 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et requalifier 50 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics.

Le pôle « Nationale-Providence » représente un des pôles majeurs avec l'opération mixte centre Municipal d'Animation et Création de logements. Situé au cœur du quartier Belsunce, ce projet s'étend sur la place de la providence et l'îlot des Bains.

L'îlot des Bains, qui a eu à subir les bombardements alliés de 1944, a évolué au fil du temps. Actuellement nous observons que les immeubles sont dans un état dégradé ainsi que la présence d'un terrain vague non entretenu.

Deux éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables sont à conserver, une maison remarquable, l'ancien bâtiment de bains au centre de l'îlot ainsi qu'une grande cheminée en briques.



#### b) Le programme de rénovation Centre Nord

Ce programme a pour objectifs de favoriser un développement partagé du territoire, de donner une place essentielle aux enfants et aux jeunes, favoriser l'accès aux droits des populations avec des logements répondant à une gamme diversifiée.

Le projet s'intègre dans ces objectifs.

#### c) Le contrat de Ville Marseille Provence Métropole

Ce contrat signé en 2015 a pour objectifs d'améliorer la qualité des quartiers prioritaires, de consolider le développement social et humain, un développement économique à conforter et une meilleure mobilité.

#### d) Projet relatif au pôle Nationale Providence

Le projet propose deux fonctions distinctes :

- Un équipement de type Centre Municipal d'Animation.

La capacité prévue est d'accueillir 100 enfants de toutes tranches d'âge, 3-6 ans, et 6-12 ans.

Un espace polyvalent est prévu avec salles pour activités diverses et un espace extérieur. Il est également prévu en rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage un Centre Municipal d'animation de 950 m<sup>2</sup>.

Les éléments patrimoniaux identifiés dans l'AVAP seront conservés.

- Un ensemble de logements en accession dans les étages supérieurs (R+2, R+3 et R+4) ainsi qu'un parking souterrain.

Une répartition des surfaces et du nombre de logements (environ 17 au total) a été établie.

### **B.1.1.2 – Contexte socio-économique : MARSEILLE et focus sur le 1<sup>er</sup> arrondissement**

Le 1<sup>er</sup> arrondissement possède 6 écoles publiques et 3 écoles privées : deux maternelles, une élémentaire, une primaire et un groupe scolaire.

Il faut cependant noter qu'il y a des difficultés pour scolariser l'ensemble des enfants de trois ans et les écoles manquent d'espace pour accueillir tous les enfants.

Aussi le besoin d'espaces supplémentaire pour les enfants du quartier est une évidence.

On observe une forte sous dotation en places d'accueil dans les centres sociaux-culturels qui sont peu adaptés. Aussi la création de m<sup>2</sup> supplémentaires pour l'accueil et l'encadrement des périscolaires est prioritaire.

Une analyse socio-économique a permis de déterminer que pour le 1<sup>er</sup> arrondissement de la Ville de Marseille :

- Des familles monoparentales en plus forte proportion,
- Des taux de scolarisation des enfants de 2 à 5 ans plus faibles,
- Peu de foyers imposables.

Aussi au regard du fait que le quartier Belsunce possède des structures dédiées à la petite enfance qui ne sont pas suffisantes, la création d'un centre municipal d'animation relève d'une nécessité sociale.

### **B.1.1.3 – Le projet dans son contexte urbain, réglementaire et contractuel**

#### **a) – Un projet mixte optimisant le foncier**

- ✓ 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 m<sup>2</sup>. De plus, les parcelles 801 C n°266 et 267, de superficie 131 m<sup>2</sup>, de la domanialité publique ont été ajoutées par obligation de l'AVAP.

- ✓ Cibler le foncier obsolète

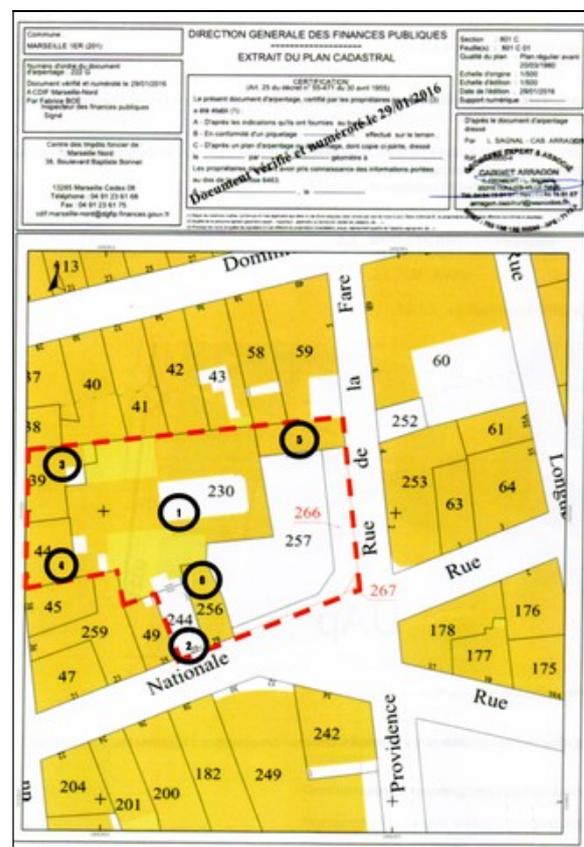
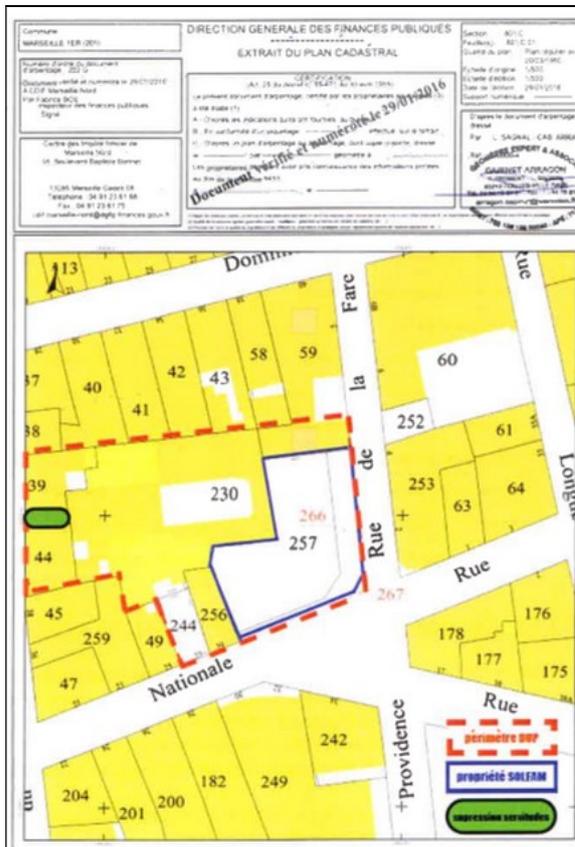
Le projet utilise un foncier en partie obsolète qui correspond à un ancien hammam en grande partie sans toiture. Une maison d'habitation est également présente.

Un bâtiment, sur la parcelle n°256, actuellement un Snack, est aussi inclus dans le projet comme un local dépendant d'une vaste propriété cadastrée 801 C n°59.

Un tableau de synthèse du foncier restant à acquérir a été établi.

- ✓ Mixité des usages pour économiser la ressource foncière

Pour limiter le périmètre du projet, il a été validé que le Centre Municipal d'Animation serait créé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et qu'aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages des logements seraient aménagés avec un parking en sous-sol.



## b) – Analyse réglementaire

- ✓ Le Plan Local D'Urbanisme

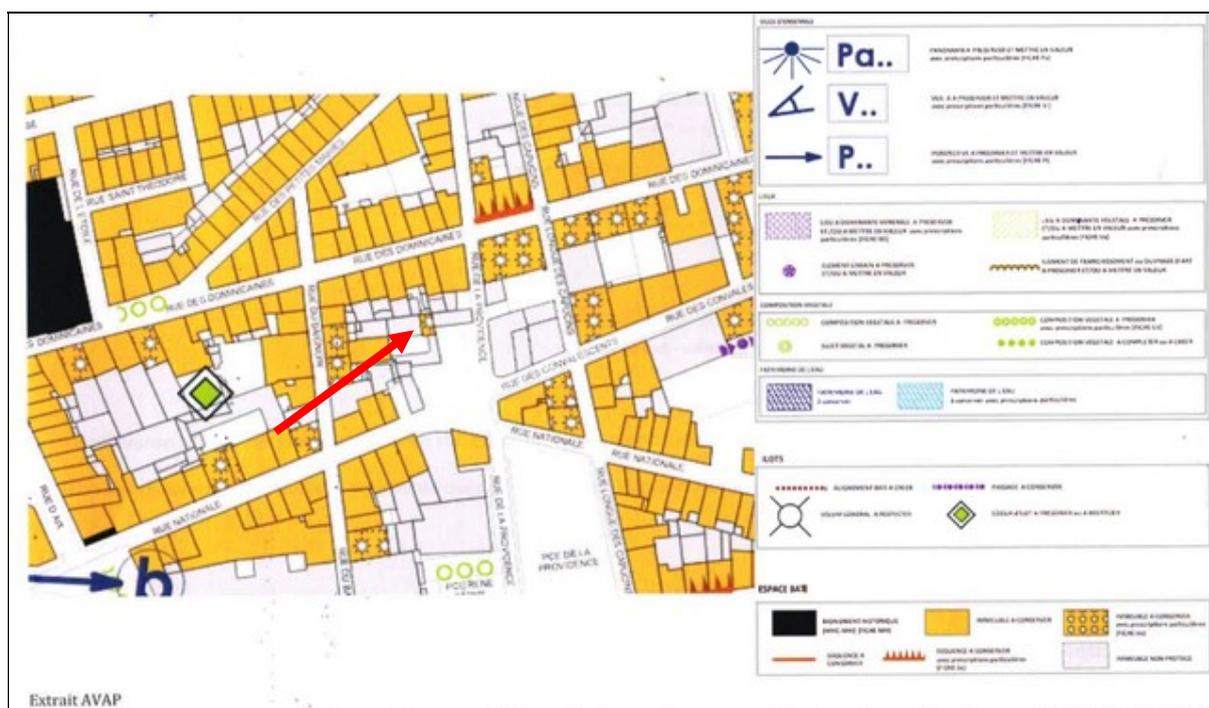
La zone concernée est UAp constructible.

- ✓ L'aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

L'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine a dicté, lors d'une réunion de travail de programmation, les règles à respecter, implantation du futur bâtiment et conservation des éléments remarquables.

L'AVAP est un document opposable qui dans son règlement intègre les prescriptions relatives à l'insertion des projets et la mise en valeur du patrimoine.

Le projet respecte, à la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, la hauteur du bâti, son recul, les épaisseurs et les éléments du patrimoine protégés.



Une évolution de la situation de la zone, de 1572 à 1944 date du bombardement qui a détruit une partie de la ville, est exposée.

## c) – Objet de l'opération

✓ Objectifs

Les trois objectifs principaux sont de créer un Centre d'Animation, développer l'offre de logements et mettre en valeur la forme urbaine en restituant la trame d'origine.

✓ Le périmètre de la déclaration publique,

L'opération est située à l'angle des rues de la Fare et Nationale dans l'ilot Nationale Providence.

✓ La procédure opérationnelle choisie,

La solution de la DUP droit commun a été retenue car le projet consiste à réhabiliter un immeuble à conserver au titre de l'AVAP, cureter du bâti obsolète et édifier un immeuble de centre d'animation et en étage des logements.

#### **d) – Présentation du projet soumis à l'enquête**

✓ Un projet concerté

La concertation publique concernant le projet d'aménagement prévu sur le pôle Nationale Providence a été initié par délibération de la Métropole en 2016 et le bilan de la concertation a été approuvé en 2017.

Cette concertation publique a été organisée du 20 février au 20 mars 2017 appuyée par des publications dans la presse locale, des expositions, dépliants etc...

Le 16 mars 2017 s'est tenue une réunion publique, au centre municipal Dugommier, en présence des élus de la Ville de Marseille et des représentants de la SOLEAM.

Le bilan qui en est ressorti a porté sur les prix auxquels seront proposés les logements, sur la nécessité de faire parallèlement la réfection des trottoirs et la création d'équipements scolaires qui manquent dans ce quartier (cf. annexe 12).

✓ Les intentions du projet

- Optimiser le foncier en créant une opération mixte
- Respecter l'histoire du site et son patrimoine

→ Remédier aux insuffisances d'effets des procédures mises en œuvre sur le quartier Belsunce en initiant des procédures de Droit de Préemption Urbain (DPU), de Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) et les négociations amiables,

→ Renforcer le quartier de vie,

→ Limiter la procédure d'expropriation. La réglementation dont les articles L423-1 à L423-5 du code de l'expropriation sera appliquée pour protéger les occupants expropriés,

→ Le programme, déjà exposé, comporte la création d'un centre Municipal d'Animation ainsi que des logements en accession,

→ Pour le projet, un tableau des surfaces intérieures et extérieures détaille la répartition des différents pôles.

Une planche de photos situe l'existant et des situations avant et après travaux.



Situation avant travaux



Situation après travaux

#### e) – Conclusion : un projet d'utilité publique

✓ Constat :

- le périmètre du quartier du Pôle Nationale Providence souffre de difficultés sociales lourdes,
- de la faiblesse des structures d'accueil pour la petite enfance,
- d'un bâti plutôt dégradé
- d'une trame urbaine de qualité avec des dents creuses

✓ Réponse apportée :

- créer un Centre Municipal d'Animation pouvant accueillir 100 enfants,
- intégrer dans un îlot obsolète un nouveau projet respectant les prescriptions de l'AVAP,
- réhabiliter un immeuble protégé et mettre en valeur les éléments remarquables
- développer une offre diversifiée de logements

✓ Conclusion

Un tableau récapitule les principaux coûts à la charge de l'opération. Ils concernent les acquisitions foncières, les études préalables, les travaux de libération des sols et les honoraires techniques.

## f) – Pouvoirs et requête de la SOLEAM

### ✓ Pouvoirs de la SOLEAM

La ville de Marseille a confié à la SOLEAM l'opération « Grand Centre-ville » par délibération de décembre 2010

La concession dispose que l'ensemble des actes déclarant l'utilité publique et l'expropriation devra être demandé et pris par la SOLEAM.

### ✓ Requête

Le Conseil Métropolitain a demandé à Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire.

Les pièces du dossier sont listées.

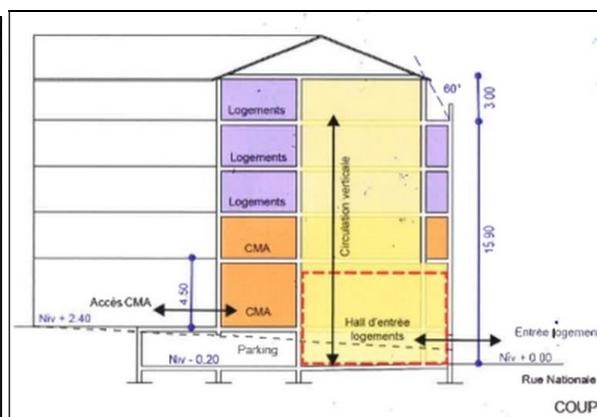
## B.1. 2 – Plan de situation et plan périmétral de déclaration d'utilité publique

Deux plans de situation sont joints au dossier

## B.1. 3 - Plan général des travaux

Divers plans sont reproduits dans le dossier :

- Niveau rez-de-Chaussée sur cour - CMA
- Niveau R+1 – CMA
- Niveau R+2, R+3 et R+4 - Logements



#### **B.1. 4 – Caractéristiques des ouvrages les plus importants**

✓ Caractéristiques principales du Centre Municipal d'Animation

Sont détaillées les caractéristiques principales du Centre Municipal d'Animation ainsi que les aménagements extérieurs prévus.

Des schémas des relations fonctionnelles entre les différents pôles permettent de visualiser l'organisation du futur établissement, entre les espaces d'animation, de vie et d'administration.

✓ Caractéristiques principales des logements

Le nombre de logements (17) ainsi que leurs surfaces respectives sont notés dans un tableau.

✓ Descriptif des travaux relatifs à la réhabilitation

Ces travaux concernent la réhabilitation de la maison de fond de cour au 42B rue du Baignoir ainsi que de la grande cheminée ancienne.

✓ Descriptif des travaux relatifs à la construction neuve

Le dossier expose, en cinq pages, les différents travaux qui devront être menés en amont avec les prescriptions architecturales, l'organisation du chantier et les travaux proprement dit.

#### **B.1. 5 – Appréciation sommaire des dépenses (postes les plus importants)**

Sont regroupés dans un tableau :

- l'estimation des dépenses pour les acquisitions foncières, les études préalables, les travaux de libération des sols et les honoraires techniques
- l'estimation du coût prévisionnel des travaux
- le détail des coûts d'Etudes et divers frais annexes

### **B.2 - ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

#### **B.2.1 - Analyse du registre d'enquête**

10 observations, numérotées de 1UP à 10UP, ont été notées sur le registre d'enquête d'Utilité Publique dont une lettre déposée par une personne au nom de son avocat conseil.

Les observations qui ont été notées dans le registre d'enquête se résument :

- ce projet n'est une priorité immédiate,
- l'activité Bains douches, qui est d'utilité publique, va être impactée,
- 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)
  - il faut 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
  - 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 réalisation d'un jardin et des espaces de jeux seraient d'utilité publique.

Le bilan fait ressortir que :

- ✓ 4 observations sont positives (6 personnes qui considèrent que le projet est bien),
- ✓ 1 personne, la SCI SABRINA, est contre le projet car il nécessite une complète expropriation de sa propriété,
- ✓ 5 observations sont négatives (9 personnes) au regard du fait qu'une partie de la propriété de ces personnes est expropriée, que le bâtiment créé gênera la vue et qu'il serait plus utile de créer un jardin

### **B.2.2 – Questions du commissaire enquêteur**

1) - On remarque, au centre de la parcelle 230, la présence de l'ancien bâtiment de bains dont l'une de ses façades constitue un élément remarquable du site patrimonial.

Il est donc prévu de conserver ce bâtiment.

On peut alors se poser la question du maintien des propriétaires dans ce lieu et donc de l'opportunité d'une expropriation de ce bâtiment.

2) – Si l'on considère l'alignement des façades dans la rue Nationale, la moyenne est de R+3 /R+4. Pour éviter de créer un barreau qui perturberait la luminosité dans les appartements situés alentour, pourquoi ne pas se limiter à une hauteur de 15.90 m soit R+3.

3) – Il est prévu d'aménager un jardin ainsi qu'un jardin pédagogique dans une partie de la cour intérieure. Cet espace arboré semble insuffisant au regard de la surface de la cour.

### **B.2.3 – Synthèse des questions et observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Le Commissaire Enquêteur a transmis à la SOLEAM une synthèse de toutes les observations notées sur le registre d'enquête publique pour qu'elle puisse apporter une réponse ou des éclaircissements.

Les réponses qui ont été apportées figurent, en bleu, après chaque observation et sont insérées ci-après dans le rapport.

### **Synthèse des observations du public et réponses de la SOLEAM**

**NB : Les réponses apportées par la SOLEAM figurent en TEINTE BLEU sur ledit document.**

#### **I - Enquête préalable à l'utilité publique**

##### **Question/Observation : 1UP**

Le 14/09/2020  
M. et Mme LAMATA D'ANGELO  
M. et Mme RODAT Michèle

Nous savons que le projet est d'utilité publique, notre préoccupation est l'indemnisation de notre propriété lors de l'expropriation.

##### **Réponse de la SOLEAM :**

L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM sera fixée conformément à un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Évaluations Domaniales, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques, et est en charge de déterminer la valeur vénale des biens. L'estimation est établie en tenant compte de la valeur vénale des biens suivant, qu'ils sont occupés ou vacants, de leur localisation, de leur état ; en outre, une

indemnité complémentaire dite de réemploi est attribuée pour aider les propriétaires à acquérir un autre bien En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité après transport sur les lieux et audition des parties. L'exproprié peut également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité fixée par le juge de l'expropriation.

### **Question/Observation : 2UP**

Le 14/09/2020  
Mme D'AILLAUD de CASENEUVE  
Mme SERKIZYAN Jacqueline

Contre le projet d'utilité publique car ce n'est pas une priorité immédiate.

Projet à revoir

Mme SERKIZYAN jacqueline est préoccupée par son activité de bains et douches qui va être impactée.

Elle estime être d'utilité publique car elle maintient la propreté et permet aux gens de se laver.

### **Réponse de la SOLEAM :**

Le projet de Centre Municipal d'Animation relève de l'utilité publique dans la mesure où il apportera une réponse adéquate aux besoins de ce quartier, qui souffre d'une carence en équipements adaptés à la prise en charge des enfants en dehors des temps d'école. En effet, les difficultés économiques et sociales du quartier Belsunce sont de nature à handicaper certaines des familles dans l'accompagnement du parcours scolaire et éducatif de leurs enfants. Il est donc indispensable à la collectivité d'investir dans les structures d'accueil de l'enfance, actuellement peu nombreuses et sous dimensionnées ; elles ne permettent pas d'accueillir de manière adaptée et satisfaisante des tranches d'âge différentes qui ont des besoins différents.

Le projet vise à créer un équipement de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher disposant d'un espace extérieur de 600 m<sup>2</sup>, permettant d'accueillir une centaine d'enfants dans un environnement sain et de qualité.

Ainsi, 40 enfants pour la tranche d'âge des 3-6 ans et 60 enfants pour celle des 6-12 ans (permettant en outre de réserver le Centre d'Animation Dugommier à un public d'adolescents, qui expriment des demandes contrastées) pourront être accueillis après le temps scolaire. L'objectif de ce projet est donc bien d'utilité publique.

Au-delà, la création de cet équipement d'animation sociale permettra d'insérer dans un îlot très dégradé un projet qui assurera la requalification du cœur d'îlot et sa mise en valeur patrimoniale, telle que préconisée dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable, lequel identifie comme éléments à protéger un immeuble et une cheminée.

Le règlement du SPR exigeant le respect d'une hauteur minimum du bâti et le raccordement au niveau de faîtage des existants, il sera en outre possible de proposer sur une partie des niveaux supérieurs du CMA une offre de logements complémentaire à celle existante, permettant de répondre ainsi aux différents parcours résidentiels sur le quartier.

En outre, l'environnement bâti immédiat est peu entretenu, certains immeubles présentant un état d'insalubrité, et les terrains non bâtis peu nombreux et à valoriser.

### **Question/Observation : 3UP**

Le 21/09/2020

Mme MAGARIAN Colette  
Melle PALAMOUDIAN Odile  
M. PALAMOUDIAN Georges

- Il est important de garder notre vieille ville et de la remettre en état au lieu de mettre du béton dans toute la ville, car un jardin entouré de béton, c'est pas naturel,
  - barrière qui empêche de jouir du soleil,
  - le bain douches a été créé en 1936 et c'est le dernier de notre ville,
  - l'histoire nous indique que c'est l'ancien dépôt de vache qui rit,
  - garder un jardin dans le centre-ville plutôt que du béton.
- Contre le projet.

### **Réponse de la SOLEAM :**

Avant la seconde guerre mondiale, la parcelle destinée à recevoir le projet de Centre Municipal d'Animation était construite. Le projet vise à reconstruire un immeuble à l'alignement sur rue et à végétaliser le cœur d'îlot aujourd'hui très minéralisé et dans un état de dégradation avancé. Il est prévu de construire un immeuble à l'alignement suivant les règles du PLUi et du SPR (Site Patrimonial Remarquable) dans le respect du tissu bâti environnant. La rue Nationale étant à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments de la rue des Dominicaines devrait être limitée. Toutefois, afin d'en analyser l'impact éventuel, la Soleam propose d'intégrer 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 d'optimiser l'ensoleillement par une conception respectueuse du confort des avoisinants.

Il n'y a pas de jardin actuellement dans le cœur d'îlot, qui est très encombré de constructions dont certaines en état de ruines. Le projet prévoit donc la création d'un espace extérieur de 600 m<sup>2</sup> qui sera en partie végétalisé et accessible aux enfants et au personnel éducatif du CMA. Le cœur d'îlot sera ainsi libéré en grande partie du bâti très dégradé qui l'encombre.

### **Question/Observation : 4UP**

Le 21/09/2020

Mme BABAYIGUIDIAN Martine  
Mme BABAYIGUIDIAN Guylaine

#### **Contre ce projet :**

- le projet n'apportera rien de constructif et utile au quartier,
  - aucun intérêt à ce que notre façade classée historique soit remplacée par du béton
- Contre ce projet.

### **Réponse de la SOLEAM :**

la création d'un Centre Municipal d'Animation permettra de pallier au manque d'équipement pour l'enfance sur le quartier. Au niveau de l'AVAP, une grande partie des immeubles de l'îlot est identifié comme immeubles à conserver. L'immeuble situé en

partie centrale du périmètre de la DUP est identifié comme immeuble remarquable ; la cheminée au centre de l'îlot est elle aussi identifiée comme élément particulier protégé. En revanche, aucune des façades des immeubles inclus dans le périmètre de DUP n'est classée au titre des Monuments historiques.

Le projet ne prévoit pas le remplacement d'immeuble à conserver au titre du SPR par du béton ; c'est d'ailleurs interdit. La volonté de la collectivité est d'insérer dans cet îlot un projet d'utilité publique, respectueux de l'esprit des lieux et du patrimoine, dans une perspective de requalification générale et d'ouverture sur le quartier.

### **Question/Observation : 5UP**

Le 22/09/2020

Madame SABRINA Claude

Courrier de Me Denis REBUFAT avocat

La SCI SABRINA est propriétaire de deux parcelles situées dans le périmètre dudit projet :

- parcelle cadastrée section 801 C n°244 de 67 m<sup>2</sup> comportant un parking
- parcelle cadastrée section 801 C n°230 de 743 m<sup>2</sup> comportant un immeuble situé 42 rue du Baignoir et 27 rue Nationale, un logement T5 d'environ 200 m<sup>2</sup> et un local loué. Le projet dénommé Pôle Nationale Providence, porte sur deux fonctions distinctes, la construction d'un centre municipal d'animation de deux niveaux et la réalisation de logements en accession (environ 17 logements)

#### 1) Absence d'utilité publique du projet

L'utilité publique n'est pas démontrée dans le dossier soumis à enquête publique :

- 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,
- De même pour le projet de création du centre municipal d'animation, et ce d'autant plus qu'il existe déjà un centre social dans le quartier (centre social Bernard Dubois) et deux autres à proximité (Contact Club rue des convalescents (13001) et l'association Contact Club rue Sadi Carnot)
- Ce quartier est vieillissant mais en aucun cas il abrite un habitat indigne ou dégradé, alors que tant d'autres bâtiments dans le quartier abritent ce type d'habitat,
- La notion d'utilité publique serait davantage appropriée si le projet portait sur des bâtiments dégradés ou abritant ce type d'habitat dangereux

#### 2) Foncier propriété de la commune

#### 3) Le prix proposé

Ces deux points seront examinés dans l'enquête parcellaire

Le projet de réalisation d'un centre communal et de logements en accession **ne répond à aucune utilité publique d'autant plus que l'expropriant dispose du patrimoine nécessaire pour réaliser ce type de projet dans son patrimoine propre.**

### Réponse de la SOLEAM :

L'Utilité Publique est justifiée par la création d'un équipement à destination d'un jeune public, dans les tranches d'âge des 3-6 ans (40 enfants) et des 6-12 ans (60 enfants). Le projet de Centre Municipal d'Animation répond aux besoins du quartier dans la mesure où les études montrent la carence de ce type d'équipement sur le secteur. La programmation du CMA a identifié un besoin en matière de surface de plancher développée de 1 000 m<sup>2</sup> et d'un extérieur de 600 m<sup>2</sup>. Lors des études préalables, d'autres tènements fonciers appartenant à la collectivité ou aux EPCI ont été analysés dans un environnement proche. Aucun autre que celui identifié par la présente enquête ne permet de répondre de manière adéquate à la programmation du Centre Municipal d'animation. En particulier, l'obligation d'un espace extérieur suffisamment dimensionné a restreint le champ des recherches.

Concernant les logements situés dans une partie des étages supérieurs de l'équipement, les études à l'échelle du quartier ont mis en évidence qu'il existe un manque de logements en accession permettant de répondre aux parcours résidentiels d'un certain nombre de ménages. Aussi, les logements prévus dans les étages supérieurs du CMA permettront compléter l'offre de logements en accession sur le quartier. La forme urbaine prévue par la faisabilité d'un immeuble en R+4 accueillant le CMA dans ses deux premiers niveaux et les logements dans les étages supérieurs est issue des préconisations du SPR qui obligent au respect de ce gabarit et rendent possible ce projet. En effet, le règlement du Site Patrimonial Remarquable préconise de conserver et de renforcer la particularité du tissu urbain (le quartier Belsunce est issu d'un agrandissement de la Ville hors des remparts au XVII<sup>e</sup> siècle et son tracé (orthogonalité et pattes d'oie) reprend les règles de l'Urbanisme baroque) par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Aussi sur la base de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale. Cette contrainte permet de construire un immeuble respectant les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable. La construction des 3 étages supplémentaires permet le respect de la règle et la création de logements.

S'agissant des équipements déjà existants sur le secteur, les études démontrent qu'ils sont aujourd'hui en nombre insuffisant et qu'ils ne sont plus adaptés au profil socio-économique des résidents du quartier. A titre d'exemple, comme le précise la notice de la DUP, le CCO Bernard Dubois est trop petit pour accueillir l'ensemble des enfants hors des temps scolaires. Pour accueillir l'ensemble des enfants, il est nécessaire d'utiliser les locaux de l'école St Charles. L'organisation de l'accueil des enfants est ainsi difficile pour la structure et pour les familles. Le projet de CMA se propose d'y répondre.

S'agissant de l'état du bâti sur l'îlot concerné, les photos présentes dans la notice démontrent l'état d'un cœur d'îlot très dégradé que le projet prévoit de convertir en cour et en espace planté pour le CMA.

Pour l'habitat indigne ou dégradé, d'autres outils sont utilisés par les pouvoirs publics (police du Maire pour les situations de péril et intervention de l'Etat -arrêtés préfectoraux- pour la résorption de l'habitat insalubre).

### **Question/Observation : 6UP**

Habitant

Le 30/09/2020

C'est un bel projet et le centre-ville avait besoin de ce projet

### **Réponse de la SOLEAM :**

pas d'observation.

### **Question/Observation : 7UP**

Le 30/09/2020

Mme AMOUR Aicha - 40 Rue du Baignoir

M. AMOUR Sofiane

Avons eu les explications concernant le projet d'animation qui sera fait et qui n'interfère pas avec la vue.

### **Réponse de la SOLEAM :**

pas d'observation

### **Question/Observation : 8UP**

Le 30/09/2020

M. BENDIA Mohamed

Si nous restons dans la maison, le projet nous enclavera la vue.

### **Réponse de la SOLEAM :**

Pour la réalisation du projet d'aménagement, il est nécessaire de maîtriser la totalité de la parcelle cadastrée 801 C 230 en ce compris la maison située en cœur d'îlot qui est actuellement occupée par la Famille BENDIA (SCI SABRINA). Ladite maison fera partie intégrante du futur équipement social et la famille BENDIA ne pourra s'y maintenir.

Pour cette maison située en cœur d'îlot, il sera donc proposé à la famille de M. BENDIA une indemnité soit en valeur libre (indemnité sans abattement), soit en valeur occupée (il sera procédé à un abattement pour occupation de la maison), dans ce dernier cas, la recherche d'un logement adapté aux besoins de la famille BENDIA pour son relogement sera à la charge de la SOLEAM, qui dispose d'un pôle d'Action Sociale, constitué d'un Directeur et de deux conseillères en économie sociale et familiale, aguerri dans la gestion de la prise en charge des ménages.

### **Question/Observation : 9UP**

Le 30/09/2020

Mme CAMBRAY Estelle – 40 rue du Baignoir

Erreur de cadastre qui va être rectifiée.

Attends la réponse

Le projet est très bien pour Marseille.

### Réponse de la SOLEAM :

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, il a été constaté une erreur de limite cadastrale entre les parcelles 801 C 44 et 801 C 230.

La solution qui est proposée par la SOLEAM est d'exproprier la totalité de la parcelle cadastrée 801 C n° 230 appartenant à la SCI SABRINA et par la suite de faire établir un document d'arpentage pour permettre de régulariser la situation pardevant notaire pour faire constater l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

### Question/Observation : 10UP

Le 30/09/2020

Mme A BRETON –40 rue du Baignoir

Si l'on considère les plans exposés dans le dossier, on constate que le projet passe au milieu de la copropriété 40 rue du Baignoir.

- Les courettes et les cuisines des niveaux 0, 1, et 2 apparaissent effacés au profit d'un espace de jeux pour enfants.  
Ces espaces bâtis et non bâtis de la copropriété figurent sur nos actes de propriété et sur notre règlement
- Propriétaire au 3 ème étage avec atelier et logement  
La construction de cet immeuble va faire perdre de la valeur au bien en le privant de lumière, ce qui va impacter fortement sur la qualité de vie et le travail.
- Souhaite faire valoir et respecter la servitude non altius tollendi,
- La SOLEAM est installée sur le parking à l'angle de la rue de la Fare et de la rue Nationale qu'elle a transformé en déchèterie à ciel ouvert depuis des années. Nous respirons des déchets d'amiante depuis des mois. Est-ce d'utilité publique ?
- Un projet d'utilité publique pourrait être réalisé depuis des années – un jardin, des espaces de jeux.

### Réponse de la SOLEAM :

1°) Lors de l'ouverture de l'enquête publique sur le Pôle Nationale Providence la SOLEAM a constaté qu'il avait une erreur cadastrale concernant la limite de propriété entre la parcelle cadastrée 801 C 44 servant d'assiette à la copropriété du 40, rue du Baignoir et la parcelle mitoyenne cadastrée 801 C 230 appartenant à la SCI SABRINA.

A première vue, la copropriété située 40 rue du Baignoir semblait empiéter en partie arrière, sur la parcelle n° 230.

Après vérification du règlement de copropriété de l'immeuble 40 rue du Baignoir et du plan d'un des appartements, il apparaît qu'il y a une erreur cadastrale et non pas un empiètement de la copropriété du 40, rue du Baignoir sur la parcelle n° 230.

La solution qui est proposée par la SOLEAM est d'exproprier la totalité de la parcelle cadastrée 801 C n° 230 appartenant à la SCI SABRINA et par la suite de faire établir un

document d'arpentage pour permettre de régulariser la situation pardevant notaire pour faire constater l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

2°) La Soleam propose d'intégrer un AMO environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre qui sera chargée des études de conception du CMA, dans l'objectif d'optimiser les contraintes d'ensoleillement par une conception respectueuse du tissu bâti avoisinant.

3°) L'expropriation de la servitude non altius tollendi qui est un droit réel immobilier entrainera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40, rue du Baignoir.

4°) Le parking sert aujourd'hui de lieu de stockage pour les entreprises travaillant sur la réhabilitation de locaux et d'immeubles en centre-ville. Nous constatons régulièrement que des riverains se servent du terrain comme déchèterie. L'entreprise utilisant ce terrain a en charge son nettoyage. La Soleam lui a donc demandé d'y procéder dans les meilleurs délais. S'agissant des déchets comportant pour une partie de l'amiante, stockés à titre provisoire sur le terrain il y a plus d'un an, un professionnel de l'environnement a été missionné en 2019 par la SOLEAM pour définir les mesures propres à ce type de déchets en vue d'une protection, d'un stockage et d'une évacuation adéquats et maîtrisés. Ainsi, les déchets ont été stockés sur une bâche les isolant du sol permettant d'empêcher une pollution des sols et l'ensemble des déchets a été aspergé par un surfactant permettant de fixer les poussières et les fibres d'amiante. Le temps du stockage, des prélèvements d'air ont été effectués régulièrement pour analyse. Aucune pollution de l'air n'a été détectée. Les déchets ont ensuite été évacués dans des filières adaptées, sous contrôle de l'assistant environnemental et de la Police de l'environnement (contrôle des Bordereaux de Suivi des Déchets Amiantés)

5°) Le cœur d'îlot se composera d'une cour en partie végétalisée à destination des enfants du CMA. Au-delà de ce projet, il est prévu que la place de la Providence accueillant aujourd'hui un parking de surface soit transformée en espace public au bénéfice des habitants et riverains.

#### **B.2.4 – Commentaires du commissaire enquêteur**

Le Maître d'Ouvrage a rédigé une réponse satisfaisante aux observations notées sur le registre d'enquête ainsi qu'à chaque question posée par le Commissaire Enquêteur.

Les observations ci-après du Commissaire Enquêteur sur les réponses apportées par la SOLEAM sont en italique :

#### **Indemnités d'expropriation**

Réponse de la SOLEAM :

La SOLEAM rappelle les règles qui s'appliquent dans cette procédure :

- proposition d'indemnité sur la base d'une valeur vénale établie par le Pôle d'Evaluations Domaniales, service des Finances Publiques de l'Etat
- indemnité complémentaire de réemploi

- si désaccord du propriétaire, saisine du juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité
- ce montant peut-être contesté par l'exproprié
- pour une expropriation totale, la recherche d'un logement adapté aux besoins de la famille expropriée, pour son relogement, sera à la charge de la SOLEAM.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Dans le cadre d'une expropriation, la SOLEAM rappelle les procédures qui seront appliquées.*

*Avis conforme*

### **Utilité publique du projet**

Réponse de la SOLEAM :

Le projet de Centre Municipal d'Animation apporte une réponse adéquate aux besoins de ce quartier car les structures existantes sont insuffisantes et ne permettent pas d'accueillir dans de bonnes conditions les enfants, de tranches d'âge de 3 à 12 ans en dehors des temps scolaires.

Il y a carence de ce type d'équipement sur le secteur.

Dans les niveaux supérieurs du CMA, il est prévu la construction de logements qui permettront la mise en valeur du patrimoine remarquable et la requalification du cœur d'îlot.

De même que pour le CMA, les études à l'échelle du quartier ont mis en évidence qu'il existe un manque de logements en accession.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*La mise à disposition d'un Centre d'Animation Communal pour des enfants de 3 à 12 ans, dans un quartier où il y a carence ou saturation, des structures de ce type correspondent bien à une utilité publique.*

*D'autre part la construction d'un immeuble en accession, en accord avec le règlement de l'AVAP, permet de pallier au manque de logements sociaux.*

*Pour ces deux raisons, l'utilité publique du projet est évidente.*

### **Etat du bâti existant et aménagements prévus**

Réponse de la SOLEAM :

L'environnement bâti immédiat est peu entretenu

Les terrains non bâtis sont insalubres et à valoriser.

Le parking actuel sert de lieu de stockage pour les entreprises qui réhabilitent des immeubles en centre-ville. Il sert aussi de déchèterie pour des riverains. Ces déchets seront évacués.

Des prélèvements d'air ont été effectués régulièrement pour analyse et aucune pollution de l'air n'a été détectée.

Il n'y a actuellement pas de jardin. Le projet prévoit un espace extérieur en partie végétalisé

Une partie des immeubles de l'îlot est identifié dans l'AVAP comme immeubles à conserver : immeuble en partie centrale identifié comme immeuble remarquable, cheminée au centre de l'îlot à protéger.

Au titre du SPR, aucun immeuble ne sera remplacé par du béton. Par contre le règlement préconise de conserver et renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*L'état des lieux effectué par la SOLEAM fait ressortir une situation qui ne peut pas perdurer : parking qui sert de stockage, terrains insalubres, bâtiments dégradés à valoriser.*

*Par contre, le règlement de l'AVAP préconise de conserver et renforcer la particularité du tissu urbain, ce que met en pratique le projet qui est proposé avec la construction d'un bâtiment en prolongement de ceux existants de la rue Nationale.*

### **Emplacement du projet**

Réponse de la SOLEAM :

D'autres ténements fonciers, dans un environnement proche, appartenant à la collectivité ont été analysés mais aucune ne pouvait répondre à la programmation du CMA, en particulier l'obligation d'un espace extérieur suffisamment dimensionné.

Pour la réalisation du projet, il est nécessaire de maîtriser la totalité de la parcelle en ce compris la maison située en cœur d'îlot.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire Enquêteur prend acte des informations mises en avant.*

*La surface nécessaire pour le CMA est importante et je pense qu'il est difficile de trouver des emplacements voisins, appartenant à des collectivités, de cette importance et disponibles.*

### **Hauteur du bâti**

Réponse de la SOLEAM :

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable exige le respect d'une hauteur minimum du bâti et le raccordement au niveau du faitage des existants

Le projet vise à reconstruire un immeuble à l'alignement sur rue et à végétaliser le cœur d'îlot aujourd'hui dans un état minéralisé et dégradé, suivant les règles du PLUI et du SPR.

La rue Nationale étant à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments existants de la rue des Dominicaines devrait être limitée.

La SOLEAM propose d'intégrer un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental dans la future équipe de Maîtrise d'œuvre de conception du CMA, pour mieux optimiser les contraintes d'ensoleillement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Dans le cadre du périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de Marseille (AVAP), le règlement précise, concernant les cœurs d'îlots, en son article 3-2.2.2. que ....le long des voies et places publiques, les nouvelles constructions ou les reconstructions seront édifiées à la hauteur des héberges sur rue des immeubles existants à conserver.*

*L'article 3-2.3 indique que ... toute nouvelle construction doivent être édifiées en totalité sur toute leur hauteur jusqu'au 1<sup>er</sup> égout, à l'alignement constitué de fait par les façades de cœur d'îlot des bâtiments existants.....*

*La hauteur prévue du bâtiment est bien en accord avec les préconisations de l'AVAP.*

*La proposition d'intégrer un AMO environnemental dans l'équipe de Maîtrise d'œuvre est une réponse positive de la SOLEAM.*

### **Erreur cadastrale**

Réponse de la SOLEAM :

Il a été constaté, lors de l'ouverture de l'enquête une erreur de limite cadastrale entre les parcelles 801 C 44 et 801 C 230.

Cette erreur sera rectifiée après l'expropriation de la totalité de la parcelle 801 C 230 puis régularisation de la situation devant notaire.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire enquêteur estime que l'expropriation de la parcelle 230 puis la régularisation par acte notarial constitue une solution acceptable.*

### **Suppression de la servitude non altius tollendi**

Réponse de la SOLEAM :

Cette servitude de droit réel immobilier entrainera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Avis conforme.*

## **C – ENQUETE PARCELLAIRE**

### **C.1 - ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier contient les éléments qui permettent de situer les parcelles concernées par le projet ainsi que leurs propriétaires et surfaces des parcelles.

#### **C.1.1 – Plan parcellaire**

L'extrait du plan parcellaire, extrait de plan cadastral, est reproduit avec les différents numéros qui font le lien avec l'état parcellaire.

Six numéros ont été relevés correspondant aux parcelles des propriétés à exproprier.

#### **C.1.2 – Etat parcellaire**

Un tableau récapitule, par numéro du plan parcellaire établi précédemment, les éléments du cadastre, nature, identité des propriétaires et surface d'emprise et hors emprise.

Les zones et parcelles concernées sont au nombre de 6 pour 10 propriétaires ou copropriétaires.

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.

### **C.2 - ANALYSE DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

#### **C.2.1 - Analyse du registre d'enquête**

14 observations numérotées de 1P à 14P, ont été notées sur le registre d'enquête parcellaire dont une lettre déposée par une personne au nom de son avocat conseil.

Une observation de l'indivision PALAMOUDIAN concernant plus particulièrement l'enquête parcellaire a été transmise au Commissaire enquêteur par mail du 9 octobre 2020 via la SOLEAM. L'enquête étant close depuis le 30 septembre 2020, cette observation ne peut pas être prise en compte car arrivée hors délais.

Les observations qui ont été notées dans le registre d'enquête concernent :

- le niveau des indemnités qui seront allouées
- la suppression d'un garage, d'un accès mazout et d'une partie du local commercial de "Bains douches",
- réduction de 50% de la terrasse des Bains douches,
- la servitude Non Altius Tollendi n'est pas décrite dans le dossier. Une personne voudrait qu'on la respecte ou que l'on l'indemnise,
- le plan cadastral comporte une erreur, car un corps de bâtiment n'est pas inclus dans la parcelle 44. Une rectification est à effectuer,
- la SOLEAM dispose du foncier nécessaire pour réaliser le projet,
- Il n'est pas justifié que la Métropole et la Ville de Marseille ne dispose du foncier nécessaire pour réaliser ce type d'opération dans le quartier,
- le prix proposé d'acquisition est sous-évalué (enveloppe estimative relevée dans le dossier de 300 000€),
- ne souhaite pas déménager du domicile que la famille occupe depuis plus de 45 ans,
- la SCI SABRINA voulait développer sur ce terrain un projet commercial.

Le bilan fait ressortir que :

- ✓ 4 observations sont positives. Ces personnes habitants l'immeuble du 40 ru du Baignoir sont venues pour se renseigner sur la servitude et les travaux projetés,
- ✓ 1 observation d'une personne dont la propriété est concernée par l'expropriation mais qui n'est pas opposée à la réalisation du projet,
- ✓ 7 observations de la SCI SABRINA (venue deux fois) et des copropriétaires et gestionnaire des bains douches (venus 5 fois) sont contre le projet car il nécessite, pour la SCI SABRINA une complète expropriation de sa propriété et pour les bains douches une perte de luminosité et l'expropriation de 11 douches sur 28 ainsi qu'un parking à voiture et une citerne mazout,

- ✓ 2 observations, d'une habitante du 40 rue du Baignoir venue deux fois, négative au regard du fait que par sa hauteur le bâtiment créé gênera la vue avec perte d'ensoleillement, perte de valeur de son logement et qu'il serait plus utile de créer un jardin

### **C.2.2 - Synthèse des questions et observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Le Commissaire Enquêteur a transmis à la SOLEAM une synthèse de toutes les observations notées sur le registre d'enquête publique pour qu'elle puisse apporter une réponse ou des éclaircissements.

Les réponses qui ont été apportées figurent, en bleu, après chaque observation et sont insérées ci-après dans le rapport.

**NB : Les réponses apportées par la SOLEAM figurent en TEINTE BLEU sur ledit document.**

#### **Question/Observation : 1P**

Le 14/09/2020

M. et Mme LAMATA D'ANGELO Raymond

M. et Mme RODAT Michèle

Propriétaires d'un local commercial 29 rue Nationale 13001 Marseille

Parcelle C 256 de 70 m<sup>2</sup>

Le loyer du magasin leur permet de subvenir à leurs besoins, ayant une petite retraite. Le montant de la retraite et le montant du loyer pour la déclaration des impôts sur le revenu correspond à 0 € sur l'avis d'imposition. Ils espèrent que les indemnités leur permettront de vivre raisonnablement pour quelques années à venir

#### **Réponse de la SOLEAM :**

L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM sera fixée conformément à un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Évaluations Domaniales, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques. En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité après transport sur les lieux et audition des parties. L'exproprié pourra également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité fixé par le juge de l'expropriation. En outre, il est ici précisé que depuis janvier 2020, il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation. Dans le cas de la parcelle C 256 appartenant aux Consorts LAMATA D'AGNELO et RODAT, la SOLEAM prendra en outre à sa charge l'indemnisation de l'éviction commerciale du locataire qui exploite le restaurant-snack.

## **Question/Observation : 2P**

Le 14/09/2020

Mme D'AILLAUD de CASENEUVE Christine

Copropriétaire des parcelles n° 58 et 59

Contre ce projet car :

- suppression du garage locatif, son entrée et son emplacement,
- suppression d'une grosse partie du local commercial de bains et douches d'utilité publique,
- suppression de l'accès au mazout, seul accès par le garage pour être approvisionné,
- le bâtiment de quatre étages enlèvera toute la luminosité et clarté ainsi que l'ensoleillement des appartements et de l'hôtel situé au 40 rue des Dominicaines,
- ne pense pas que le centre d'animation soit d'une utilité publique et nécessaire dans ce quartier car il y a déjà un autre, une crèche juste en face, - le fait de vouloir supprimer le parking providence provoquera aussi une animosité auprès de tous les grossistes du quartier,

Il est vrai qu'il est nécessaire de réhabiliter cet emplacement n° 257.

Elle n'est pas contre les projets mais là il est pris une très grosse parcelle et elle n'aura plus de parking et de commerce au Rez de chaussée.

Les indemnités ne seront certainement pas à la hauteur de la gêne occasionnée

## **Réponse de la SOLEAM :**

Luminosité et clarté : Le projet prévoit de construire un immeuble de 4 étages. Au titre du SPR, il est préconisé de conserver et de renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Aussi sur la base de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale. La rue Nationale est à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments de la rue des Dominicaines devrait être limitée. Pour analyser l'impact éventuel, la Soleam propose d'intégrer un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre dans l'objectif d'optimiser l'ensoleillement par une conception respectueuse du confort des avoisinants

Utilité publique / crèche existante : le CMA ne s'adresse pas à la même tranche d'âge que la crèche qui est un équipement réservé à la petite enfance (entre 2 mois et 3 ans) Le Centre Municipal d'Animation est quant à lui un équipement à destination d'un jeune public, dans les tranches d'âge des 3-6 ans (40 enfants) et des 6-12 ans (60 enfants).

Parking Providence : la présente enquête publique porte sur le projet du Centre Municipal d'Animation et pas sur l'aménagement de la place de la Providence, qui n'est à ce jour pas défini.

### **Question/Observation : 3P**

Le 14/09/2020

Mme SERKIZYAN Jacqueline

Locataire du 38 rue dominicaines et 5 rue de la Fare 13001 Marseille

Contre ce projet car :

- il lui est enlevé son activité de bains douches dont elle est la gérante,
- son commerce est d'utilité publique ouvert depuis 84 ans,
- suppression d'une très grosse partie de son activité, perte d'une grande partie des douches,
- suppression de l'accès à la terrasse et sa réduction de 50%,
- perte de la place de parking.

### **Réponse de la SOLEAM :**

Indemnités : L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM sera fixée conformément à un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Évaluations Domaniales, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques qui détermine la valeur vénale.

En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité d'expropriation après transport sur les lieux et audition des parties.

L'exproprié pourra également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité d'expropriation fixée par le juge de l'expropriation.

Concernant la suppression partielle d'activité commerciale de bains douches, une indemnité sera également proposée par la SOLEAM pour compenser la perte d'activité. Le montant de l'indemnité d'éviction commerciale partielle sera également déterminé en fonction des bilans comptables communiqués par l'exploitante en place.

En outre, il est ici précisé que depuis janvier 2020, il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation. Il en sera de même, pour le locataire commercial qui devra également être représenté par un avocat.

### **Question/Observation : 4P**

Le 21/09/2020

Mme BABAYIGUIDIAN Martine

Mme BABAYIGUIDIAN Guylaine

Sont contre ce projet car :

- suppression d'un garage locatif,
- suppression également d'une grosse partie du local commercial des Bains douches d'utilité publique ouvert depuis 1936,
- la construction du bâtiment de plusieurs étages enlèverait la clarté et la luminosité des appartements et de l'hôtel du 40 rue des Dominicaines,
- les indemnités ne seront certainement pas à la hauteur du préjudice occasionné.

Nos bains douches font partie du patrimoine Marseillais et il serait navrant de modifier ce bien.

### Réponse de la SOLEAM :

#### Clarté/ Luminosité :

Le projet prévoit de construire un immeuble de 4 étages. Au titre du SPR il est préconisé de conserver et de renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Aussi sur la base de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale. La rue Nationale est à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments de la rue des Dominicaines devrait être limitée. Pour analyser l'impact éventuel, la Soleam propose d'intégrer un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre dans l'objectif d'optimiser l'ensoleillement par une conception respectueuse du confort des avoisinants

Indemnités : L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM sera fixée conformément à un Avis du Domaine qui détermine la valeur vénale. Elle tiendra compte et indemniser la perte d'activité suivant les bilans des dernières années présentées par l'exploitante des bains douches.

En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité d'expropriation après transport sur les lieux et audition des parties.

L'exproprié peut également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité fixé par le juge de l'expropriation.

En outre, il est ici précisé que depuis janvier 2020, il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation.

### **Question/Observation : 5P**

Le 21/09/2020

Mme MAGARIAN Colette  
M. PALAMOUDIAN Georges  
Melle PALAMOUDIAN Odile

Sont contre le projet car :

- il enlève une bonne partie du garage,
- tout le sous-sol est un local de machine qui fait marcher le bain douches,
- le bâtiment qui doit être construit enlève toute la luminosité du soleil,
- la façade est classée historique et on veut la cacher derrière un mur de béton,
- il en est de même pour la cheminée.

Il faut garder le centre de Marseille en ville ancienne historique car c'est l'âme de Marseille et il faut arrêter le béton.

## Réponse de la SOLEAM :

Le projet vise à reconstruire un immeuble à l'alignement sur rue et végétaliser le cœur d'îlot aujourd'hui très minéralisé et très dégradé.

Le projet prévoit de construire un immeuble de 4 étages. Au titre du SPR il est préconisé de conserver et de renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Aussi sur la base de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale. La rue Nationale est à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments de la rue des Dominicaines devrait être limitée. Pour analyser l'impact éventuel, la Soleam propose d'intégrer un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre dans l'objectif d'optimiser l'ensoleillement par une conception respectueuse du confort des avoisinants

Au niveau du SPR une grande partie des immeubles de l'îlot est identifié comme immeuble à conserver. Le SPR identifie ainsi plutôt l'organisation de l'îlot plus que les façades. Un immeuble compris dans le périmètre de la DUP est identifié comme immeuble remarquable. La cheminée au centre de l'îlot est identifiée comme élément particulier protégé. Le projet cherche au contraire à les mettre en valeur en requalifiant leurs abords en cour pour le CMA.

## Question/Observation : 6P

Le 22/09/2020

Mme Nel CLOT propriétaire d'un appartement 40 rue du Baignoir  
M. Gilles MONTEL

Les observations portent sur :

- L'expropriation ne porte que sur l'extinction d'une servitude non altius tollendi s'exerçant au profit du 40 et 42 rue du Baignoir. Cette servitude n'est pas décrite au dossier. Par conséquent on ne peut pas apprécier les conséquences de son extinction.
- le plan cadastral présenté en support en ce qui concerne la parcelle 44, apparait non conforme à la réalité puisqu'il n'inclut pas à la parcelle 44, le corps de bâtiment en totalité et a cour attenante. Il conviendrait d'effectuer une rectification cadastrale et surtout pas une expropriation des surfaces réellement rattachées au 40 rue du Baignoir, ces surfaces contenant notamment les cuisines des appartements.

## Réponse de la SOLEAM :

1°) Concernant la servitude non altius tollendi : L'expropriation de la servitude non altius tollendi qui est un droit réel immobilier entrainera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40, rue du Baignoir.

2°) Concernant la rectification d'erreur cadastrale : La solution qui est proposée par la SOLEAM est d'exproprier la totalité de la parcelle cadastrée 801 C n° 230 appartenant à la SCI SABRINA et par la suite de faire établir un document d'arpentage pour permettre de régulariser la situation pardevant notaire pour faire constater l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

## **Question/Observation : 7P**

22/09/2020

Madame SABRINA Clauder  
Courrier de Me Denis REBUFAT avocat

Me Denis REBUFAT note dans son courrier :

### 1) Absence d'utilité publique

Partie examinée dans l'enquête relative à l'utilité publique

### 2) Le foncier propriété de la Commune ou de la Métropole

- Le centre municipal d'animation se développant sur 950 m<sup>2</sup> de plancher, la SOLEAM est déjà propriétaire de la parcelle cadastrée section 801 C n°257 d'une surface de 387 m<sup>2</sup> et elle doit acquérir les parcelles n°266 et 267 appartenant à la ville de Marseille pour une surface de 131 m<sup>2</sup>, soit 518 m<sup>2</sup>.

En conséquence, la SOLEAM dispose déjà du foncier nécessaire pour réaliser le projet, les parcelles étant situées en zone UAP au PLU intercommunal permettent de réaliser un programme de ce type.

- il n'est aucunement justifié dans le dossier que ni la Métropole, ni la ville de Marseille ne dispose du foncier nécessaire pour réaliser ce type d'opération dans le quartier,
- il en va de même concernant la réalisation de logements en accession dans ce quartier.
- Il n'est nullement indiqué en quoi l'offre privée ne permet de répondre aux besoins,
- il n'est aucun besoin d'exproprier pour que des promoteurs privés réalisent des logements à Marseille.

### 3) Le prix proposé

- Le prix d'acquisition proposé aux propriétaires est manifestement sous-évalué, largement en deçà des prix proposés par des promoteurs privés pour l'acquisition des parcelles de la SCI SABRINA,
- Les biens appartenant à la SCI SABRINA constituent la résidence principale du gérant de la société et génèrent des loyers commerciaux,
- Le prix proposé ne permet pas à la SCI propriétaire d'acquérir un logement équivalent et de générer des revenus similaires. Une expropriation à ce prix générerait une perte financière importante,
- Un tel projet ne saurait justifier une expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'intérêt général ne saurait être confondu avec l'intérêt privé de la Métropole qui souhaite acquérir des parcelles pour réaliser un projet de promotion immobilière à moindre coût.

Le projet de réalisation d'un centre communal et de logements en accession **ne répond à aucune utilité publique d'autant plus que l'expropriant dispose du patrimoine nécessaire pour réaliser ce type de projet dans son patrimoine propre.**

## **Réponse de la SOLEAM :**

### 1°) absence d'utilité publique :

L'Utilité Publique est justifiée par la création d'un équipement public à destination du jeune public. Le projet de Centre Municipal d'Animation répond aux besoins du quartier

dans la mesure où les études montrent la carence de ce type d'équipement sur le secteur. La programmation du CMA a identifié un besoin en matière de surface de plancher développée de 1 000 m<sup>2</sup> et un extérieur de 600 m<sup>2</sup>. Lors des études d'autres tènements fonciers appartenant aux collectivités ont été analysées dans un environnement proche. Aucun autre que celui identifié par la présente enquête ne permet de répondre à la programmation du Centre Municipal d'animation.

A l'échelle du quartier, les études démontrent qu'il existe un manque de logements en accession permettant de répondre aux parcours résidentiels du plus grand nombre. Les logements prévus dans les étages supérieurs du CMA permettront de compléter l'offre de logements en accession sur le quartier. La forme urbaine prévue par la faisabilité d'un immeuble en R+4 accueillant le CMA dans ses deux premiers niveaux et les logements dans les étages supérieurs est conditionnée par les préconisations du Site Patrimonial Remarquable qui rendent possible ce projet. En effet, le règlement du SPR préconise de conserver et de renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots. Aussi sur la base de l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur, il convient de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale. Cette contrainte permet de construire un immeuble respectant les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable. La construction des 3 étages supplémentaires permet le respect de la règle et la création de logements. S'agissant des équipements déjà existant sur le secteur, les études démontrent qu'ils sont aujourd'hui en nombre insuffisant et qu'ils ne sont plus adaptés au profil socio-économique des résidents du quartier. A titre d'exemple, comme le précise la notice de la DUP, le CCO Bernard Dubois est trop petit pour accueillir l'ensemble des enfants hors des temps scolaires. Pour accueillir l'ensemble des enfants, il est nécessaire d'utiliser les locaux de l'école St Charles. L'organisation de l'accueil des enfants est ainsi difficile pour la structure et pour les familles. Le projet de CMA se propose d'y répondre.

S'agissant de l'état du bâti sur l'îlot concerné, les photos présentes dans la notice démontrent l'état d'un cœur d'îlot très dégradé que le projet prévoit de convertir en cour et en espace planté pour le CMA.

Pour l'habitat indigne ou dégradé, d'autres outils sont utilisés par les pouvoirs publics.

2°) La programmation du Centre Municipal d'Animation identifie un besoin de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher auquel s'ajoute un besoin de 600 m<sup>2</sup> d'espace extérieur. La surface foncière nécessaire est ainsi de 1600 m<sup>2</sup> environ. Lors des études d'autres tènements fonciers appartenant aux collectivités ont été analysées dans un environnement proche. Aucun autre tènement que celui identifié dans le périmètre du projet de DUP ne permet de répondre à la programmation du Centre Municipal d'animation.

Comme précisé ci-dessus, l'AVAP et le règlement du Site Patrimonial Remarquable obligent à construire un bâtiment à l'alignement sur rue, de la même largeur et de la même hauteur que les immeubles définissant le périmètre de l'îlot. Le projet vise ainsi à respecter le rythme parcellaire et l'organisation historique de l'îlot. La création de logements en accession dans ses volumes permet de répondre aux parcours résidentiels des habitants du quartier.

3°) Le prix proposé : L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM sera fixée conformément à un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Evaluations Domaniales, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques  
En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité d'expropriation après transport sur les lieux et audition des parties.

L'exproprié pourra également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité fixé par le juge de l'expropriation.  
En outre, il est ici précisé que depuis janvier 2020, il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation. Le locataire commercial situé dans le local du rez-de-chaussée ouvrant sur la rue du Baignoir aura droit également une indemnité d'éviction commerciale qui sera proposée par la SOLEAM au vu d'un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Evaluations Domaniales ou qui sera fixé par le Juge de l'expropriation à défaut d'accord amiable.

En outre, il est ici précisé que depuis janvier 2020, il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation. Il en sera de même, pour le locataire commercial qui devra également être représenté par un avocat.

4°) L'utilité publique est justifiée par la réalisation d'un équipement municipal à vocation de centre d'animation pour une centaine d'enfants des tranches d'âge 3/6 ans et 6/12 ans ; la finalité du projet n'est pas la construction de logements.

#### **Question/Observation : 8P**

Le 22/09/2020  
Mme Ariane BRETON  
Mme Laurence LAGIER 40 rue du Baignoir

Le dossier a été consulté,  
Elles reviendront mercredi prochain afin de connaître les réponses aux questions qu'elles ont posées.

#### **Réponse de la SOLEAM :**

pas d'observation.

#### **Question/Observation : 9P**

Le 23 /09/ 2020  
Mme D'AILLAUD de CASENEUVE

Le projet supprimera :  
- onze douches sur vingt-huit au total de l'activité bains-douches du R.D.C situé sur la parcelle du numéro 58 et 59,  
- une citerne, qui alimente les bains-douches, sur les deux qui alimentent les bains douches sera supprimée  
- l'accès au parking ne pourra plus fonctionner tel quel

- une place de parking, sous abri, sera supprimée,
- une partie des appartements situés au Rez de Chaussée et des douches ainsi que des chambres d'hôtel n'auront plus de lumière naturelle étant donné le projet sur plusieurs étages,
- l'accès pompiers tel qu'il est prévu semble totalement inapproprié. L'entrée doit être repensée.
- la cheminée classée ne sera pas mise en valeur car elle sera enclavée dans le jardin intérieur.

### Réponse de la SOLEAM :

Le projet prévoit de créer un accès de service via la rue de la Fare pour les livraisons et la sécurité incendie. Le projet prévoit ainsi la démolition d'un bâtiment en fond de cour de la parcelle n° 59. Il est précisé que la parcelle mitoyenne n° 58 n'est pas impactée par ce projet d'aménagement. En outre, l'accès des véhicules depuis la rue de la Fare jusqu'à la parcelle n°59 n'est pas impacté par le projet. Cet accès pourra être maintenu.

Le projet prévoit de construire un immeuble de quatre étages tel que le préconise le SPR, ce qui a été confirmé dans l'avis donné, à l'occasion de la consultation des personnes publiques associées, par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence Alpes Côte d'Azur. La rue Nationale étant à une altitude plus basse que la rue des Dominicaines, l'ombre portée du bâtiment sur les bâtiments de la rue des Dominicaines devrait être limitée d'autant plus qu'il est prévu que la construction s'implante en léger retrait du nouveau fond de parcelle de la parcelle n°59.

Ce retrait permet de ménager une voie de service propre au CMA. Le projet de permis de construire sera soumis pour avis au Bataillon des Marins Pompiers de Marseille qui s'assurera que le projet respecte toutes les normes en la matière.

Les abords de la cheminée seront dégagés du bâti dégradé qui l'entoure permettant ainsi de la mettre en valeur au centre d'un îlot recomposé.

En outre, la Soleam propose d'intégrer un AMO environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre qui sera chargée des études de conception du CMA, dans l'objectif d'optimiser les contraintes d'ensoleillement par une conception respectueuse du tissu bâti avoisinant.

### Question/Observation : 10P

Le 30/09/2020

M CHERMATI Mohamed rue du Baignoir

Explications claires et cohérentes.

Réponse à toutes les questions, les idées sont bien éclairées sur le projet.

### Réponse de la SOLEAM :

pas d'observation.

### **Question/Observation : 11P**

Le 30/09/2020

Mme AMOUR Aïcha 40 Rue du Baignoir

M. AMOUR Sofiane

Venus se renseigner sur les futurs travaux qui seront faits sur l'ancien parking du commissariat, qui sera une aire de jeux et d'animation.

### **Réponse de la SOLEAM :**

pas d'observation.

### **Question/Observation : 12P**

Le 30/09/2020

SCI SABRINA

- Conteste l'enveloppe estimative car elle est inférieure au 300 000 € pour le seul parking et laisse entrevoir, pour eux une somme trop faible au vue de la grandeur de votre projet.
- La perte du commerce de la rue du Baignoir est une perte de revenus qui sert de retraite à la famille.
- Ne souhaite pas déménager du domicile que la famille occupe depuis plus de 45 ans.
- Perte du projet commercial que la SCI voulait faire dans le terrain.

### **Réponse de la SOLEAM**

L'indemnité d'expropriation qui sera proposée par la SOLEAM est fixée conformément à un Avis de Valeur Vénale émis par le Pôle d'Évaluations Domaniales, qui dépend de la Direction Générale des Finances Publiques

En cas de désaccord du propriétaire sur l'indemnité proposée par la SOLEAM, c'est le Juge de l'expropriation qui fixera le montant de ladite indemnité d'expropriation après transport sur les lieux et audition des parties.

L'exproprié pourra également faire appel de la décision de première instance pour contester le montant de l'indemnité fixé par le juge de l'expropriation.

Après expropriation de la totalité de la parcelle 801 C 230 appartenant à la SCI SABRINA, la SOLEAM devra également évincer le locataire commercial situé au rez-de chaussée, dont l'accès au commerce s'effectue à partir de la rue du Baignoir.

La SCI SABRINA et par la suite le locataire commercial devront être représentés par leur avocat à la procédure en fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation et d'éviction commerciale.

Le site est en déshérence depuis de nombreuses années. Par ailleurs, il ne semble pas que la SCI SABRINA ait apporté à la SOLEAM ou au Commissaire Enquêteur, pour justifier de la réalité et du sérieux du projet commercial qu'elle évoque, une esquisse de business plan permettant d'apprécier le projet commercial qu'elle souhaitait développer, une étude de marché, une approche de son plan de financement et un plan de trésorerie avec ses recettes prévisionnelles.

### **Question/Observation : 13P**

Le 30/09/2020

Mme CAMBRAY Estelle

Elle est venue pour avoir des explications sur le futur projet.  
Problème de Servitude suite à une erreur de cadastre

### **Réponse de la SOLEAM :**

1°) Concernant la servitude non altius tollendi : L'expropriation de la servitude non altius tollendi qui est un droit réel immobilier entrainera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40, rue du Baignoir cadastrée 801 C n° 44.

2°) Concernant la rectification d'erreur cadastrale : La solution qui est proposée par la SOLEAM est d'exproprier la totalité de la parcelle cadastrée 801 C n° 230 appartenant à la SCI SABRINA et par la suite de faire établir un document d'arpentage pour permettre de régulariser la situation pardevant notaire pour faire constater l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

### **Question/Observation : 14P**

Le 30/09/2020

Mme A BRETON – 40 rue du Baignoir

Si l'on considère les plans exposés dans le dossier, on constate que le projet passe au milieu de la copropriété.

- Les courettes et les cuisines des niveaux 1, 2 et 0 y apparaissent effacées au profit d'un espace de jeux pour enfants. Les espaces de la copropriété du 40 rue du Baignoir figurent sur nos actes de propriété et sur notre règlement de copropriété,

- Propriétaire du niveau dernier étage la construction d'un immeuble de la hauteur de celui du projet va faire perdre de la valeur au bien en le privant de lumière. Cet espace est mon lieu de travail et la perte en qualité lumineuse va impacter fortement sur la qualité de vie et de travail, c'est un atelier + logement.

- Souhaite que l'on considère la servitude non altius tollendi et qu'on la respecte ou que l'on l'indemnise.

- La SOLEAM a transformé le parking en déchèterie et nous respirons de l'amiante depuis des mois.

- L'occasion de faire un jardin, un espace de jeux aurait été d'utilité publique, vraiment.

### **Réponse de la SOLEAM :**

1°) Lors de l'ouverture de l'enquête publique sur le Pôle Nationale Providence la SOLEAM a constaté qu'il avait une erreur cadastrale concernant la limite de propriété

entre la parcelle cadastrée 801 C 44 servant d'assiette à la copropriété du 40, rue du Baignoir et la parcelle mitoyenne cadastrée 801 C 230 appartenant à la SCI SABRINA.

A première vue, la copropriété située 40 rue du Baignoir semblait empiéter en partie arrière, sur la parcelle mitoyenne n° 230.

Après vérification du règlement de copropriété de l'immeuble 40 rue du Baignoir et du plan d'un des appartements, il apparaît qu'il y a une erreur cadastrale et non pas un empiètement de la copropriété du 40, rue du Baignoir sur la parcelle n° 230.

La solution qui est proposée par la SOLEAM est d'exproprier la totalité de la parcelle cadastrée 801 C n° 230 appartenant à la SCI SABRINA et par la suite de faire établir un document d'arpentage pour permettre de régulariser la situation pardevant notaire pour faire constater l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir.

2°) La Soleam propose d'intégrer un AMO environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre qui sera chargée des études de conception du CMA, dans l'objectif d'optimiser les contraintes d'ensoleillement par une conception respectueuse du tissu bâti avoisinant.

3°) L'expropriation de la servitude non altius tollendi qui est un droit réel immobilier entraînera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40, rue du Baignoir.

4°) Le parking sert aujourd'hui de lieu de stockage pour les entreprises travaillant sur la réhabilitation de locaux et d'immeubles en centre-ville. Nous constatons régulièrement que des riverains se servent du terrain comme déchèterie. L'entreprise utilisant ce terrain a en charge son nettoyage. La Soleam lui a donc demandé d'y procéder dans les meilleurs délais. S'agissant des déchets comportant pour une partie de l'amiante, stockés à titre provisoire sur le terrain il y a plus d'un an, un professionnel de l'environnement a été missionné en 2019 par la SOLEAM pour définir les mesures propres à ce type de déchets en vue d'une protection, d'un stockage et d'une évacuation adéquats et maîtrisés. Ainsi, les déchets ont été stockés sur une bâche les isolant du sol permettant d'empêcher une pollution des sols et l'ensemble des déchets a été aspergé par un surfactant permettant de fixer les poussières et les fibres d'amiante. Le temps du stockage, des prélèvements d'air ont été effectués régulièrement pour analyse. Aucune pollution de l'air n'a été détectée. Les déchets ont ensuite été évacués dans des filières adaptées, sous contrôle de l'assistant environnemental et de la Police de l'environnement (contrôle des Bordereaux de Suivi des Déchets Amiantés)

4°) Le cœur d'îlot se composera d'une cour en partie végétalisée à destination des enfants du CMA. Au-delà de ce projet, il est prévu que la place de la Providence accueillant aujourd'hui un parking de surface soit transformée en espace public au bénéfice des habitants et riverains.

## Questions du Commissaire Enquêteur

1) - On remarque, au centre de la parcelle 230, la présence de l'ancien bâtiment de bains dont l'une de ses façades constitue un élément remarquable du site patrimonial.

Il est donc prévu de conserver ce bâtiment.

On peut alors se poser la question du maintien des propriétaires dans ce lieu et donc de l'opportunité d'une expropriation de ce bâtiment.

### **Réponse de la SOLEAM :**

La totalité de la parcelle 801 C 230 est nécessaire à la réalisation du Centre Municipal d'Animation, exception faite la partie de la parcelle 230 qui sera cédée par la SOLEAM au profit de la copropriété mitoyenne du 40, rue du Baignoir cadastrée 801 C n° 44.

En effet, les besoins exprimés au moment de l'établissement du programme par les services de la Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité, de la Direction de la Vie Scolaire et de la Jeunesse, du Contrat Enfance et Jeunesse, du Service Aménagement et Habitat, ont déterminé les surfaces de planchers nécessaires au fonctionnement de l'équipement; au regard de ces études préalables et de l'avis des services compétents et des utilisateurs finaux, il a été jugé nécessaire que le bâtiment ancien dont l'une des façades constitue un élément remarquable du site patrimonial soit partie intégrante du Centre Municipal d'Animation.

En outre, la maîtrise de ce bâtiment R+1 permettra de créer un accès au CMA depuis la rue du Baignoir ou une éventuelle sortie de secours sur la rue du Baignoir.

2) – Si l'on considère l'alignement des façades dans la rue Nationale, la moyenne est de R+3 R+4. Pour éviter de créer un barreau qui perturberait la luminosité dans les appartements situés alentour, pourquoi ne pas se limiter à une hauteur de 15.90 m soit R+3.

### **Réponse de la SOLEAM :**

La faisabilité prévoit la réalisation d'un R+3+attique qui correspond à un R+4 avec dernier étage en retrait. Le projet architectural devant aboutir au dépôt d'un permis de construire n'est aujourd'hui pas amorcé. Ce projet architectural intégrera le bâti environnant et devra apporter une réponse à l'ombre portée qu'il est susceptible d'apporter. La Soleam propose d'intégrer un AMO environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre dans l'objectif d'optimiser les contraintes d'ensoleillement par une conception respectueuse des avoisinants.

3) – Il est prévu d'aménager un jardin ainsi qu'un jardin pédagogique dans une partie de la cour intérieure. Cet espace arboré semble insuffisant au regard de la surface de la cour.

### **Réponse de la SOLEAM :**

Il est aujourd'hui trop tôt pour avoir une vision sur le projet paysager du cœur d'îlot. Nous prenons bonne note de votre remarque. S'agissant des espaces perméables, le projet devra être conforme au PLUi. La définition de cette espace se fera également en concertation avec les services municipaux gestionnaires du site. Il est dans l'intérêt de tous que cet espace de cour soit végétalisé au maximum.

### **C.2.3 – Commentaires du commissaire enquêteur**

Le Maître d'Ouvrage a rédigé une réponse satisfaisante aux observations notées sur le registre d'enquête ainsi qu'à chaque question posée par le Commissaire Enquêteur.

Les observations du Commissaire Enquêteur, ci après, sur les réponses apportées par la SOLEAM sont en italique.

#### **Indemnités d'expropriation**

Réponse de la SOLEAM :

La SOLEAM rappelle les règles qui s'appliquent dans cette procédure :

- proposition d'indemnité sur la base d'une valeur vénale établie par le Pôle d'Evaluations Domaniales, service des Finances Publiques de l'Etat
- indemnité complémentaire de réemploi
- si désaccord du propriétaire, saisine du juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité
- ce montant peut être contesté par l'exproprié

Il est également rappelé que depuis janvier 2020 il est nécessaire que l'exproprié soit représenté par un avocat à la procédure de fixation judiciaire d'indemnité d'expropriation.

Pour la parcelle C256 la SOLAM prendra à sa charge l'indemnisation de l'éviction commerciale du locataire qui exploite le restaurant-snack

Pour la suppression partielle d'activité commerciale de bains douches, une indemnité sera proposée par la SOLEAM pour compenser la perte d'activité, en fonction des bilans comptables communiqués par l'exploitante en place.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Dans le cadre d'une expropriation, la SOLEAM rappelle les procédures qui seront appliquées ainsi que les différentes indemnités auxquelles ont droit les personnes expropriées.*

*Avis conforme*

*La prise en charge, par la SOLEAM, de l'indemnisation du locataire de la parcelle C256 exploitant d'un restaurant-snack est une bonne chose.*

#### **Luminosité et clarté**

Réponse de la SOLEAM :

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable préconise de conserver et renforcer la particularité du bâti et des principes d'organisation des îlots.

Il convient alors de respecter la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale.

La SOLEAM indique que la rue Nationale est à une altitude plus basse que celle de la rue des Dominicaines et qu'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental sera intégré dans la future équipe de Maîtrise d'œuvre.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Dans le cadre du périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de Marseille (AVAP), le règlement précise, concernant les cœurs d'ilots, en son article 3-2.2.2. que ....le long des voies et places publiques, les nouvelles constructions ou les reconstructions seront édifiées à la hauteur des héberges sur rue des immeubles existants à conserver.*

*L'article 3-2.3 indique que ... toute nouvelle construction doivent être édifiées en totalité sur toute leur hauteur jusqu'au 1<sup>er</sup> égout, à l'alignement constitué de fait par les façades de cœur d'ilot des bâtiments existants.....*

*Le respect de la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale entre dans les préconisations notées supra.*

*La proposition d'intégrer un AMO environnemental dans l'équipe de Maîtrise d'œuvre est une réponse positive et qui devrait permettre d'atténuer la gêne de perte de luminosité des bâtiments avoisinants.*

### **Utilité publique et crèche existante**

Réponse de la SOLEAM :

Le CMA ne s'adresse pas à la même tranche d'âge que la crèche.

L'utilité publique est justifiée par la création d'un équipement public à destination du jeune public dans un quartier où il y a carence de ce type d'équipement.

Il manque également de logements en accession disponibles au plus grand nombre.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*La mise à disposition d'un Centre d'Animation Communal pour des enfants de 3 à 12 ans, dans un quartier où il y a carence ou saturation des structures de ce type correspond bien à une utilité publique.*

*D'autre part la construction d'un immeuble en accession, en accord avec le règlement de l'AVAP, permet de pallier au manque de logements sociaux dans le quartier.*

### **Parking providence**

Réponse de la SOLEAM :

L'aménagement de cette place n'est pas encore défini.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire Enquêteur rappelle cependant que lors de la concertation publique qui s'était déroulée en mars 2017, il avait été répondu par le Directeur de la SOLEAM, à une question posée par un participant, que "la place ne doit pas être construite et il s'agit de créer un espace de respiration dans cette trame urbaine dense".*

### **Servitude non altius tollendi**

Réponse de la SOLEAM :

L'expropriation de cette servitude entrainera le paiement d'une indemnité d'expropriation au profit de la copropriété du 40 rue du Baignoir

Commentaires du Commissaire Enquêteur :  
*Avis conforme.*

### **Rectification erreur cadastrale**

Réponse de la SOLEAM :

La SOLEAM propose d'exproprier la totalité de la parcelle 801 C n°230 puis de régulariser la situation au regard de l'emprise exacte de la copropriété du 40 rue du Baignoir

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire enquêteur estime que l'expropriation de la parcelle 230 puis la régularisation par acte notarial constitue une solution acceptable.*

### **Foncier disponible**

Réponse de la SOLEAM :

La surface foncière nécessaire pour le Centre Municipal d'Animation est de 1600m<sup>2</sup>. Des recherches de tènements fonciers, appartenant à des collectivités, dans un environnement proche ne permet de répondre à la programmation d'un tel centre.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire Enquêteur prend acte des informations mises en avant.*

*La surface nécessaire pour le CMA est importante et je pense qu'il est difficile de trouver des emplacements voisins de cette importance et disponibles, appartenant à des collectivités.*

### **Hauteur du bâtiment**

Réponse de la SOLEAM :

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable préconise de conserver et renforcer la particularité du tissu urbain par un respect du rythme parcellaire ancien, des alignements du bâti et des principes d'organisation des îlots.

Il a donc été respecté la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale.

La SOLEAM propose d'intégrer un AMO environnemental dans la future équipe de maîtrise d'œuvre et ce pour optimiser les contraintes d'ensoleillement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Voir observation dans la partie luminosité et clarté supra.*

### **Expropriation de la SCI SABRINA**

Réponse de la SOLEAM :

Cette société a évoqué un projet commercial sans avoir apporté les éléments permettant de justifier la réalité et le sérieux de celui-ci.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Avis conforme.*

## Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur

### - Expropriation de la parcelle 801 C 230 en totalité

Réponse de la SOLEAM :

La totalité de la parcelle 801 C 230 est nécessaire à la réalisation du CMA. Les surfaces de plancher ont été établies en réponse aux besoins exprimés lors de l'établissement du programme, par les services sociaux.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire Enquêteur prend acte des informations mises en avant par la SOLEAM qui nous indique que "les besoins exprimés au moment de l'établissement du programme par les services de la Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité, de la Direction de la Vie Scolaire et de la Jeunesse, du Contrat Enfance et Jeunesse, du Service Aménagement et Habitat, ont déterminé les surfaces de planchers nécessaires au fonctionnement de l'équipement; au regard de ces études préalables et de l'avis des services compétents et des utilisateurs finaux, il a été jugé nécessaire que le bâtiment ancien dont l'une des façades constitue un élément remarquable du site patrimonial soit partie intégrante du Centre Municipal d'Animation'.*

### - Hauteur du bâtiment

Réponse de la SOLEAM :

Le projet architectural intégrera le bâti environnant et l'intégration d'un AMO environnemental permettra d'optimiser les contraintes d'ensoleillement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le respect de la hauteur des bâtiments en alignement sur la rue Nationale entre dans les préconisations de l'AVAP.*

*La proposition d'intégrer un AMO environnemental dans l'équipe de Maîtrise d'œuvre est une réponse positive et qui devrait permettre d'atténuer la gêne de perte de luminosité des bâtiments avoisinants.*

### - Aménagement paysager

Réponse de la SOLEAM :

Il est trop tôt pour avoir une vision sur le projet paysager.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Le Commissaire Enquêteur observe qu'il est pris bonne note de sa remarque et que le projet sera conforme au PLUi*

## D – BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Par délibération de la Métropole en date de juin 2016 il a été approuvé les modalités de concertation publique pour les projets dans le pôle Nationale Providence, les pôles de la Plaine et de Noailles à Marseille.

La concertation s'est déroulée du 20 février au 20 mars 2017 après que l'avis de concertation ait été publié dans la presse locale et affiché en mairie des 1<sup>er</sup>/7<sup>ème</sup> arrondissement.

La délibération du 30 juin 2016, du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole, est jointe au dossier.

En ce qui concerne le « projet mixte d'équipement public de proximité et logements du pôle Nationale-Providence » on peut noter :

- une exposition publique des documents explicitant le projet, avec registre d'observations, ont été mis a disposition du public
- une permanence assurée par un technicien les mardis après-midi
- une réunion publique de présentation par Madame le Maire.

Les photos de toutes affiches de l'exposition d'information publique ainsi que les panneaux informant de la situation, du projet et du site internet, sont dans le dossier.

La réunion publique n'a déplacé que peu de personnes (12) ainsi que les permanences assurées par le technicien (3 personnes).

Les points principaux remontés sur le projet concernent :

- les logements – interrogation sur le prix qui sera proposé,
- aménagements extérieurs – profiter des travaux pour faire la réfection des trottoirs des rues adjacentes,
- équipements – satisfaction pour la création du Centre d'Animation, mais regret sur le manque d'équipements scolaires.

D'autres points ont également été soulevés concernant la Place Nationale Providence ou la dératization pour assainir et apaiser le quartier.

## **E - CONCLUSION DU RAPPORT**

Les commentaires du commissaire enquêteur sont traités dans la partie " conclusions motivées", où sont donnés les avis motivés.

En synthèse nous consignons quelques commentaires :

En majorité, les personnes qui se sont déplacées étaient concernées par l'opération car propriétaires ou copropriétaires de parcelles ou habitations situées dans le périmètre de l'ilot considéré. Elles étaient venues pour prendre connaissance du projet qui était envisagé et ont noté d'importantes observations.

On peut regretter qu'une seule personne, concernée par le projet, ait participé à la concertation publique, sur le projet du "Pôle Nationale-Providence", qui s'était déroulée en mars 2017.

Le dossier est suffisamment clair et détaillé et conforme à la réglementation.

Les réponses qui ont été apportées par la SOLEAM, aux questions et observations notées dans le registre d'enquête ainsi que celles du Commissaire Enquêteur sont complètement satisfaisantes.

### **Achèvement de la mission du Commissaire Enquêteur**

Après avoir rédigé sur deux documents séparés ses conclusions et son avis motivé concernant l'utilité publique et la délimitation des emprises nécessaires, le commissaire enquêteur a adressé l'ensemble des documents à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

Par ailleurs, une copie du rapport et des conclusions motivées, a été adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à SIMIANE COLLONGUE  
le 29 octobre 2020

Le commissaire enquêteur  
Pierre Noël BELLANDI