

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique portant Sur l'utilité publique et le parcellaire

du 12 juin au 13 juillet 2018



OPERATION D'AMENAGEMENT

**CAP
HORIZON**

**CONCLUSIONS ET AVIS
AU TITRE DU PARCELLAIRE**

PREAMBULE

L'enquête publique unique prescrite par arrêté préfectoral 2018-17 du 30 avril 2018 porte également sur le parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC « Cap Horizon » sur la commune de Vitrolles.

Elle s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2018, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les dossiers établis sont conformes aux dispositions du Code de l'Expropriation ainsi qu'aux lois et décrets connexes.

Cette procédure a été mise en œuvre à la demande de l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au nom et pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Comme précisé en conclusion du dernier chapitre de mon rapport sur le déroulement de l'enquête « A propos de l'enquête », ce document conclusif qui motive et sous-tend l'avis final, découle naturellement du terme de ma mission.

LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil (art 545) qui prévoit que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique.

Elle a été menée dans le cadre d'une enquête unique (partie 2 du dossier) conformément aux articles R.131-1 et suivants du code l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droit de toute nature ont été appelés à faire part de leurs observations.

Des adaptations de détails ou des modifications mineures pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique.

S'il s'agit de modifications non substantielles, il n'y pas lieu de toucher aux conditions de déroulement de l'enquête.

LE PARCELLAIRE

Un périmètre défini

La phase administrative de ce parcellaire nous a permis de vérifier que l'emprise foncière des parcelles à acquérir ou à exproprier était conforme au plan parcellaire et répondait bien au projet faisant l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique.

Cependant en complément de ce constat il convient de retenir l'observation faite par Mr Stéphane GLOTIN, gérant de la SCI PYTHAGORE, lors de la première permanence le 12 juin 2018.

Son intervention, confirmée par un mail annexé au registre d'enquête sous la cote n°3, a entraîné une décision de modification mineure du périmètre du projet.

Il s'agit de la parcelle cadastrée section CK N°167 propriété de La SCI PYTHAGORE située 12 impasse Descartes 13127 Vitrolles. Représentée par ses gérants Mr Stéphane GLOTIN et Mr Francis AMIOT.

Sur cette parcelle s'est construit un bâtiment de 3 étages à usage de bureaux. Le bâtiment est en voie d'être cédé aux entités qui l'occupent (actes comportant ventes conditionnelles signés en date du 9 mars 2018).

Les offres de financement ont été établies mais la vente définitive ne pouvait pas être réalisée, la parcelle faisant partie de l'opération Cap Horizon.

Il s'avère, après discussion avec la Mairie, que l'aménageur la SPLA, n'a aucunement besoin de ce terrain pour réaliser son projet.

⇒ Par courrier en date du 25 juin 2018, le porteur du projet, l'EPF PACA, confirme le renoncement à la préemption du dit bien et le notifie au notaire chargé de la cession.

⇒ Ce renoncement impliquant une modification du périmètre de l'enquête parcellaire, l'EPF PACA par lettre du 5 juillet 2018 adresse une demande de modification de périmètre au commissaire enquêteur qui en prend acte.

Jugeant cette modification non substantielle, elle n'entraînera pas de changement dans le déroulement de l'enquête.

Un état parcellaire exact

- 100 propriétaires ou ayants droit ont été identifiés
- 61 parcelles sont concernées par le parcellaire pour une superficie de 52 ha
- Une parcelle a été retirée du périmètre du projet. La parcelle CK 167 SCI Pythagore
- Superficie à acquérir sur la ZAC : 46 ha
- Superficie déjà détenue : 32 ha soit 74% de terrains acquis à l'amiable en incluant les parcelles sous offre. 19 propriétaires sont concernés par une offre en cours.
- Superficie restant à acquérir 13,5 ha (moins la parcelle COLA/SREG déjà acquise 1,70 ha et parcelle appartenant à la commune de Vitrolles 259 m²) dont 1,7 ha sous offre amiable, notaire saisi et 2,8 ha de landes à maîtriser appartenant à des propriétaires inconnus ou à des successions non régularisées.

Au 25 juillet 2018, l'EPF PACA détient 57 parcelles.

Des notifications individuelles d'ouverture d'enquête dans les délais

A partir du 4 mai 2018 soit 39 jours avant le début de l'enquête, les notifications sont parties en recommandé avec accusé de réception.

Des envois complémentaires ont été faits au fur et à mesure de la réactualisation de l'état parcellaire.

Tous les courriers ont été adressés dans les délais réglementaires pour permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations.

Le commissaire enquêteur a procédé au pointage précis des envois et des avis de réception dont les copies nous ont été remises et rassemblées dans un document séparé intitulé « Cahier des notifications ».

Sur la centaine d'envois, 43 notifications ont fait l'objet d'un affichage en Mairie de Vitrolles :

- 12 ont été affichées le 11 mai
- 31 ont été affichées le 4 juin.

A la fin de l'enquête, 29 propriétaires ou ayants droit ne se sont pas manifestés.

CONCLUSION ET AVIS SUR LE PARCELLAIRE

Après avoir examiné l'ensemble des critères et procédé aux vérifications nécessaires pour cette enquête parcellaire menée dans le cadre d'une enquête unique, le commissaire enquêteur :

Considère que :

- ⇒ Les notifications des parcelles visées au dossier sont justifiées.
- ⇒ Cette enquête parcellaire a permis de vérifier que l'emprise foncière des parcelles à acquérir ou à exproprier :
 - Etait conforme au plan parcellaire de l'opération
 - Répondait au projet motivant une demande de Déclaration d'Utilité Publique
 - Permettait la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Horizon sur le territoire de la commune de Vitrolles.
- ⇒ Ce projet d'intérêt général rend essentiel l'acquisition, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation, des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Evaluant :

- ⇒ La conformité des pièces figurant au dossier d'enquête, le respect des textes en vigueur et de toutes les phases réglementaires mises en œuvre par l'expropriant,
- ⇒ Les éléments d'appréciation, les remarques et les analyses contenus dans le chapitre IX du rapport sur le déroulement de l'enquête,
- ⇒ Les notifications signifiées dans les délais réglementaires pour permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations,
- ⇒ La conformité de l'état parcellaire avec le plan cadastral,
- ⇒ L'état des acquisitions à l'amiable déjà réalisées :
74% des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération appartiennent au porteur de projet.
14 ha sur les 46 de la ZAC restent à acquérir,

J'émet en ma qualité de commissaire enquêteur **UN AVIS FAVORABLE** sur l'emprise des parcelles nécessaires aux opérations acquisitions ou expropriations prévues pour la réalisation de de l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Horizon sur le territoire de la commune de Vitrolles.

A Marseille, le 13 août 2018


Georges JAÏS