

Préfecture des Bouches-du Rhône
Commune de MARSEILLE
9^{ème} arrondissement

Enquête publique unique préalable
portant sur le **PARCELLAIRE**
en vue de la réalisation
de l'opération d'Aménagement de la ZAC de la JARRE
du 12 juin 2019 au 12 juillet 2019

Pétitionnaire : Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de
l'Aire de Marseille (SOLEAM) agissant pour le compte
de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Conclusions et avis motivés
du commissaire enquêteur



Enquête Publique Unique N° 19000066/13 portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la JARRE - Arrêté du 14 mai 2019 de Mr le Préfet des B.du.Rhône - Commissaire enquêteur : Joseph Receveur

SOMMAIRE

Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur :

1) Généralités :.....	2
2) Présentation du projet :.....	4
3) Organisation de l'enquête :.....	5
3-1 : Publicité :.....	5
3-2 : permanences du Commissaire enquêteur.....	6
4) Déroulement de l'enquête :.....	6
4-1 : Contribution du public.....	6
4-2 : Questions posées au pétitionnaire.....	7
5) Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur....	7
Conclusion générale :.....	11

1) Généralités :

La présente enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire porte sur le projet d'aménagement de la ZAC de la JARRE, située dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille.

Dans son Arrêté (Utilité Publique n°2019-20) en date du 14 mai 2019, Mr le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a prescrit l'ouverture de cette enquête publique au profit de la SOLEAM, agissant pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette opération se destine à créer les derniers Equipements Publics d'infrastructure prévus au Programme des Equipements Publics (P.E.P.) modifiés de la ZAC, et à répondre aux besoins circulatoires actuels et futurs, afin d'assurer la desserte des nouveaux programmes de logements et, plus généralement, la connexion avec d'autres quartiers.

Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document unique et les Conclusions et Avis de deux documents distincts, l'un pour la **DUP** et l'autre pour le **Parcellaire**.

Mr le Préfet a pris cet arrêté d'ouverture d'enquête au vu des différents codes, dispositions, délibérations, bilans, etc... suivants :

- VU le code des relations entre le public et l'Administration ;
- VU les dispositions de l'Article L5217-2 et de l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, en vertu desquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L.5218-1 dudit code ;
- VU le bilan de la concertation prévue aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme ;
- VU l'Arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 portant transfert à la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole, sous forme de ZAC, l'opération d'aménagement de la ZAC de la JARRE, sur le territoire de la Commune de Marseille, à compter du 31 décembre 2015 ;

- VU l'Arrêté Préfectoral fixant la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le département des Bouches-du-Rhône pour l'année en cours ;
- VU la délibération du 18 mai 2017, par laquelle le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique permettant les opérations, acquisitions et expropriations de la ZAC de la JARRE, et a autorisé son Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires relatives à ces procédures ;
- VU le courrier du 6 septembre 2018, par lequel le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a sollicité l'ouverture de l'enquête unique portant sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de l'aménagement de la ZAC de la JARRE, sur le territoire de la commune de Marseille 9^{ème} arrondissement, au profit de la SOLEAM, concessionnaire de cette opération d'aménagement ;
- VU le courrier du 2 décembre 2018, par lequel le Directeur Général de la SOLEAM a sollicité l'ouverture de l'enquête unique portant sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de l'aménagement de la ZAC de la JARRE, sur le territoire de la commune de Marseille 9^{ème} arrondissement, au profit de la SOLEAM ;
- VU le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la décision n°E19000066/13 par laquelle la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête susvisée ;
- CONSIDERANT qu'il y a lieu de soumettre le projet aux formalités d'enquête publique prescrite par les textes visés ci-dessus ;
- Et SUR PROPOSITION de la Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

2) Présentation du projet :

Cinq sites de la ZAC sont appelés à être aménagés, ces aménagements portant sur des parcelles de terrain bâties et non bâties :

- 1) Sur la Traverse de la Jarre, jusqu'à l'intersection avec l'Avenue de la Jarre : Travaux de requalification de la voie,
- 2) Sur l'Avenue de la Jarre, entre la traverse de la Jarre et la Traverse Valette : séparation de la route afin de sécuriser les déplacements,
- 3) Sur la Traverse Valette : requalification et aménagement de la voie,
- 4) La voie V3 : élargissement de la voie actuelle sur une longueur de 50 mètres, et connexion sur le chemin du Roy d'Espagne.
- 5) Retournement de l'accès de la copropriété CASTEL L'ARENAS.

Par ailleurs, il est à noter que la ZAC est traversée par le projet du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) dont la réalisation est indépendante du projet de la ZAC de la JARRE et dont les emprises sont situées en limite intérieure du périmètre de la ZAC.

L'enquête parcellaire permet de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet (article R 131-3 et suivants du Code de l'Environnement).

Dans le cas de la ZAC de la JARRE, ces parcelles à exproprier sont connues de manière précise, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête DUP (Article R 131-14 du Code de l'Expropriation).

Par ailleurs, l'instruction du dossier a révélé que la portion de la parcelle 846 B7 de 73 m², Traverse Valette, située hors ZAC, nécessaire pour la réalisation de cet aménagement par la SOLEAM, ne figure pas dans le périmètre de la D.U.P.

Le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence dit, dans son courrier daté du 26 juin 2018, que, pour les besoins de la cohérence opérationnelle de l'aménagement envisagé, il autorise la SOLEAM à solliciter la maîtrise de cette emprise hors ZAC et de l'inclure dans le futur périmètre de la D.U.P.

Au cours de cette enquête organisée par Mr le Préfet des Bouches-du-Rhône, tous les intéressés ont été (Pièces transmises au commissaire enquêteur et insérées dans le rapport numérique) appelés à faire valoir leurs droits, par lettres recommandées avec accusé de réception.

3) Organisation de l'enquête :

Mr le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Mr Joseph RECEVEUR par décision n° E19000066/13 du 7 mai 2019 comme commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire au projet d'Aménagement de la ZAC de la JARRE à Marseille dans le 9^{ème} arrondissement.

Par arrêté préfectoral du 14 mai 2019, Mr le Préfet des Bouches-du-Rhône promulgue l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur l'Utilité Publique et le Parcellaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la JARRE.

Le dossier de présentation d'enquête est complet au regard de la législation, étayé par des plans clairs et en nombre suffisant.

Le commissaire enquêteur s'est rendu en Préfecture des Bouches-du-Rhône à Marseille le 20 mai 2019. Le dossier lui a été remis.

Cinq permanences ont été décidées, deux à la Mairie du 2^{ème} arrondissement de Marseille, 40, rue Fauchier, et trois à la Mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements de Marseille, 150, bd Paul Claudel.

3-1 : Publicité :

Le public a été informé, par voie d'affichage dans les rues de la ZAC de la JARRE (20 affiches apposées et constatées par voie d'huissier) ainsi que dans les deux mairies concernées.

Chaque propriétaire concerné par le projet a reçu de la SOLEAM une lettre recommandée avec accusé de réception, l'informant de la notification de l'arrêté préfectoral, précisant l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité Publique et le parcellaire, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la JARRE, Biens et droits immobilisés situés sur la Commune de MARSEILLE, 9^{ème} arrondissement (Article R 131-6 du Code de l'expropriation).

Etaient joints à ce courrier :

- Copie de l'arrêté préfectoral N° 2019-20 du 14 mai 2019,
- Feuille d'état parcellaire de l'immeuble,
- Questionnaire à retourner à La SOLEAM, (Article R 131-7 du code de l'expropriation).

3-2 : Permanences du Commissaire enquêteur :

Cinq permanences ont été effectuées :

- Le 12 juin 2019 : Ouverture de l'enquête, première permanence à la Mairie du 2^{ème} arrondissement de Marseille,
- Le 20 juin 2019 : Seconde permanence à la Mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements de Marseille,
- Le 26 juin 2019 : Troisième permanence en Mairie du 2^{ème} arrondissement de Marseille,
- Le 4 juillet 2019 : Quatrième permanence en mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements de Marseille,
- Le 12 juillet 2019 : Cinquième permanence en Mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements de Marseille,

4) Déroulement de l'enquête :

4-1 : Contribution du public :

Cette enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs,

Du mercredi 12 juin 2019 au vendredi 12 juillet 2019 inclus.

Son siège a été établi en Mairie du 2^{ème} arrondissement de Marseille,
Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat,
40, rue Fauchier, 13002 Marseille.

Deux permanences se sont tenues dans cette Mairie et trois en Mairie des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements de Marseille, 150 Bd Paul Claudel.

- Dix personnes (10) ont participé à cette enquête
- Huit (8) ont porté questions ou avis sur les registres papier.
- Une (1) personne l'a fait par courriel adressé ZAC de la JARRE.
- Plusieurs personnes sont venues seulement consulter le projet, sans laisser de commentaires particuliers.

Par ailleurs,

- Trois (3) visites ont été effectuées sur site, en présence des propriétaires dont une ayant réuni 6 personnes (intéressés, conseils, avocat, représentant de la SOLEAM et Commissaire enquêteur. (Article R 123-15 du Code de l'Environnement).

4-2 : Questions posées au pétitionnaire :

La majeure partie des questions posées par les propriétaires concernés ont relevé de problématiques personnelles, soit individuelles, soit collectives par le biais de syndicats.

- Une correspondait à des problématiques de sécurité et d'hygiène,
- Deux portaient sur la signature définitive des actes notariés,
- Trois concernaient les syndicats des copropriétaires,
- Trois étaient relatives à l'expropriation de parcelles et des aménagements à venir.

5) Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur :

Avant de donner un avis sur le **Plan parcellaire** nécessaire à la réalisation du Projet de la ZAC de la JARRE, j'ai tout d'abord pris en compte les faits suivants :

APRES :

- Etude du projet de la ZAC de la JARRE,
- Des échanges avec les représentants de la SOLEAM, Mr Rémi ANDREO et Mr Marc ESPOSITO,

- Avoir reçu et échangé avec 10 personnes concernées par le projet, au cours des cinq permanences tenues en Mairie,
- Avoir pris connaissance des questions posées,
- Avoir effectué 7 visites sur site, seul ou accompagné,
- Avoir interrogé la SOLEAM par courrier en date du 17 juillet sur les dispositions qu'elle envisageait de prendre au vu des 9 questions qui lui ont été posées par les propriétaires concernés,
- Avoir consulté les réponses formulées par la SOLEAM à ces questions, par son courrier du 26 juillet 2019,
- Avoir constaté le souci de conciliation et de prise en compte des problématiques exprimées par les personnes concernées,

VU :

- Qu'aucune observation de l'**Autorité Environnementale** n'a été émise dans le délai imparti,
- Que l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire s'est déroulée du 12 juin 2019 au 12 juillet 2019 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral du 14 mai 2019,
- Que le contenu du dossier présenté à l'enquête publique était conforme à la législation,
- Que les dossiers et registres sont restés à la disposition du public dans les deux mairies de Marseille (2^{ème} et 9^{ème}/10^{ème} arrondissements de Marseille) aux jours et heures d'ouverture de ces mairies.
- Que le dossier d'enquête publique était par ailleurs consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, ainsi que sur celui de la SOLEAM, porteuse du projet.
- Que les propriétaires concernés par ce projet ont été informés par courrier recommandé avec accusé de réception, auquel était joint l'arrêté

préfectoral N° 2019-20 du 14 mai 2019, ainsi qu'une feuille d'état parcellaire de l'immeuble concerné et un questionnaire à retourner à la SOLEAM,

- Que 5 permanences de trois (3) heures chacune (dont une de 3 h 30) ont été tenues et que j'ai pu recevoir tous les propriétaires concernés qui ont souhaité me rencontrer,
- Que les publications de l'enquête publique unique ont été effectuées dans deux (2) journaux régionaux différents, dans les délais prévus par l'arrêté préfectoral du 14 mai 2019,
- Que la publicité était satisfaisante au regard du projet présenté et donnait suffisamment de précisions sur les dates, lieux et modalités de consultation du dossier afin de permettre à toutes les personnes concernées d'y participer, de rencontrer le commissaire enquêteur, et de porter des observations, requêtes ou demandes sur les deux registres mis à disposition du public à cet effet,
- Que la publicité a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que j'ai pu, moi-même, en constater la réalité,
- Que les avis ont été affichés aux abords des sites concernés (avec constat d'huissier), ainsi que dans les deux mairies concernées.
- Que les documents ont été publiés sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et du responsable du projet, la SOLEAM,
- Qu'un courrier concernant les observations à l'intention du pétitionnaire a été rédigé par mes soins et lui a été adressé en date du 17 juillet 2019,
- Qu'en réponse à ce courrier des observations, un mémoire en date du 26 juillet 2019 a été rédigé par le pétitionnaire, répondant point par point aux questions, objections et remarques formulées par les propriétaires,

- Que les interrogations et demandes formulées par certains propriétaires par l'intermédiaire des deux registres ou par un courriel, ont reçu une réponse argumentée de la part du pétitionnaire, représenté par Mr Rémi ANDREO ET Mr Marc ESPOSITO,
- Qu'aucune personne concernée n'a exprimé, **sur le fond**, d'opposition par rapport à ce projet sur son versant parcellaire,
- Que les formalités réglementaires prescrites par l'arrêté préfectoral du 14 mai 2019 ont été respectées,
- Qu'après m'être rendu 7 fois sur le site et après une réunion de concertation sur place en présence de 6 personnes,
- Qu'après avoir reçu toutes les personnes concernées qui souhaitaient une rencontre,
- Qu'après avoir pris connaissance de toutes leurs observations et examiné les éléments de réponse du pétitionnaire à ces questions,

J'ESTIME :

- Que l'acquisition des parcelles définies dans le dossier d'enquête parcellaire est nécessaire à la réalisation des derniers aménagements de la ZAC de la JARRE, et que les propriétaires des parcelles concernées par cette enquête parcellaire ont été informés afin qu'ils puissent appréhender la réalité du projet et les incidences que celui-ci allait avoir sur les parcelles de leurs propriétés,
- Que rien ne s'oppose au plan et à l'état parcellaire tels que proposés dans le dossier de l'enquête,
- Que le porteur de projet, la SOLEAM, représentée par Mr Rémi ANDREO accompagné de Mr Marc ESPOSITO, se montre réceptif aux observations des propriétaires concernés et affiche une volonté de résoudre les problèmes à l'amiable, et reste ouverte à toute discussion et étude d'amélioration du projet dans **le respect de sa finalité**.

- Que le plan parcellaire est conforme au plan des travaux décrits dans la D.U.P.,
- Que l'acquisition des terrains projetée est nécessaire à la réalisation des élargissements de voies,
- Que les emprises nécessaires à l'élargissement des diverses voies ne sont pas disproportionnées au regard des besoins,

Conclusion générale :

J'EMETS :

Un **AVIS FAVORABLE** au projet de **CESSION ET D'EXPROPRIATION DES PARCELLES DE PROPRIETES** nécessaires aux réalisations d'élargissement des voies retenues dans le projet d'aménagement de la ZAC de la JARRE, dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille.

Néanmoins, je recommande au pétitionnaire de poursuivre la concertation en cours et de maintenir la recherche de solutions par voie amiable avec les différents propriétaires concernés par le projet d'aménagement de la ZAC de la JARRE.