

ENQUÊTE PARCELLAIRE

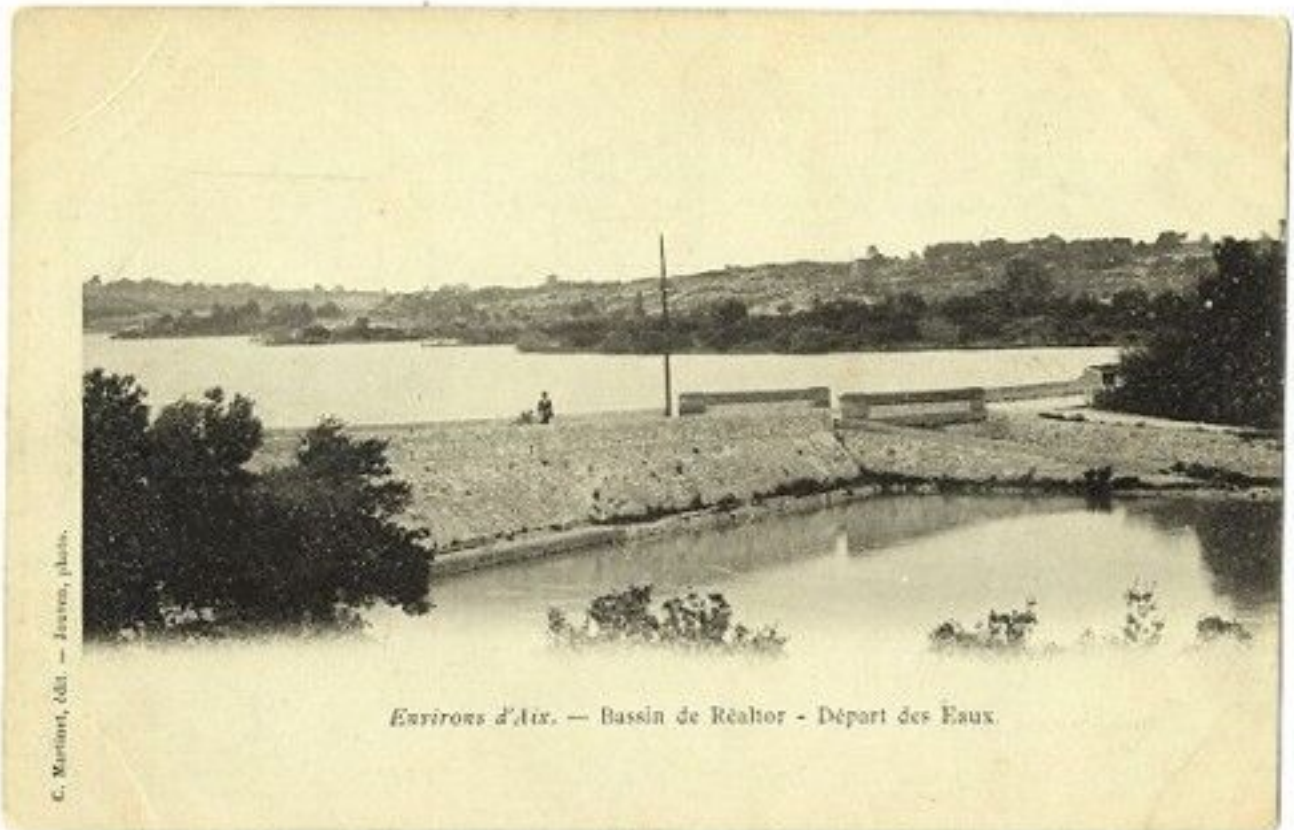
Identification des propriétaires concernés par l'instauration des périmètres de protection du Bassin REALTOR et détermination des parcelles.

Articles R. 131-1 à R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Enquête du lundi 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023 inclus

1^{ère} partie : PROCES-VERBAL de L'OPERATION

2^{ème} partie : AVIS SUR L'EMPRISE DU PROJET



Commission d'enquête :

Daniel SOMARIA (président)

Alain CHOPIN

Gabriel NICOLAS

Frédéric ALLAIN

Gérard MIDONIO

27 Novembr

Sommaire général

1ère partie : Procès-Verbal de l'Opération

- I. GENERALITES** (page 7)
- I.1 – Rappel des objectifs de l'enquête parcellaire
 - I.2 – Cadre général dans lequel s'inscrit l'enquête parcellaire
 - I.3 – Objet de l'enquête parcellaire
 - I.4 – Cadre juridique
 - I.5 – Composition du dossier d'enquête parcellaire
 - I.5.1 – Les deux pièces identifiées du dossier d'enquête parcellaire
 - I.5.2 – L'atlas des communes dédié aux PPR du BVR de la pièce n° IV
 - I.5.3 – La liste des propriétaires (ou état parcellaire) dédiée aux PPR du BVR de la pièce n° IV
- II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE** (page 11)
- II.1 – Organisation de l'enquête parcellaire
 - II.1.1 – Désignation de la commission d'enquête
 - II.1.2 – Modalités de l'enquête parcellaire
 - II.2 – Déroulement de l'enquête parcellaire (page 10)
 - II.2.1 – Déroulement des permanences
 - II.2.2 – Ambiance dans laquelle s'est déroulée l'enquête
 - II.2.3 – Information effective du public
 - II.2.4 – Autres formes de publicité (page 11)
 - II.2.5 – Clôture de l'enquête parcellaire
 - II.2.6 – Observations et courriers recueillis au cours de l'enquête parcellaire
- III. OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE** (page 14)
- III.1 - Conditions de recueil des observations
 - III.2 – Bilan des observations et courriers
- IV. ANALYSE DE LA PROCEDURE DE NOTIFICATION INDIVIDUELLE** (page 14)
- IV.1 – Envoi des notifications individuelles pour les PPR
 - IV.2 – Réception des notifications individuelles

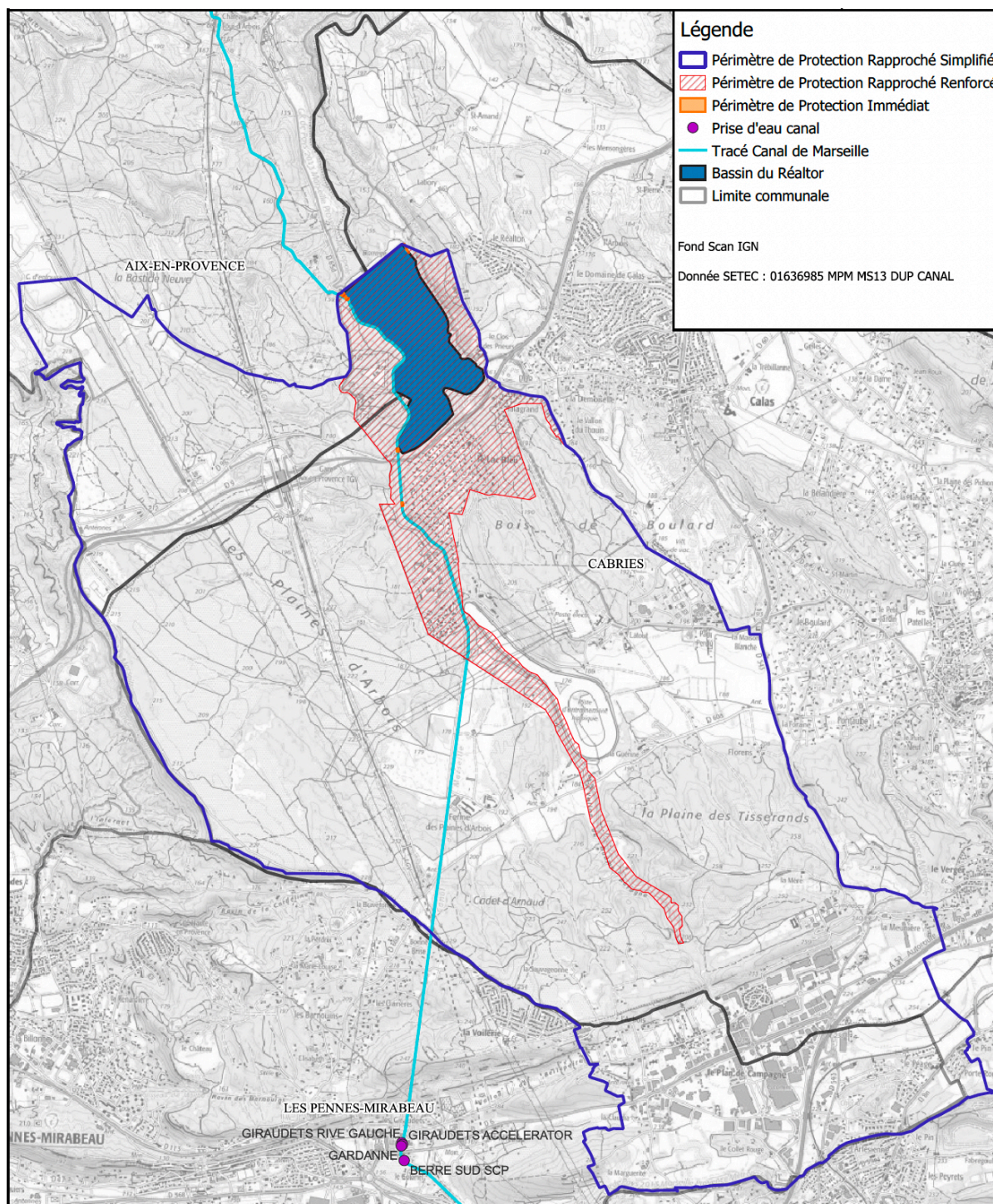
2ème partie : Avis sur l'Emprise du Projet

- I. SYNTHESE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE** (page 19)
- I.1 – Enquête parcellaire relative au projet d'instauration de PPR avec une zone incluse de prescriptions renforcées.
 - I.2 – Enquête parcellaire relative au projet de mise en place de PPI
 - I.3 – Éléments essentiels de l'enquête parcellaire
- II. SYNTHESE DE LA PROCEDURE DE NOTIFICATION** (page 20)
- III. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE** (page 21)
- III.1 – Avis sur l'emprise des SUP affectant l'utilisation du sol pour la protection rapprochée du Réaltor
 - III.2 – Avis sur l'emprise des expropriations de terrains à clôturer pour la protection immédiate du bassin du Réaltor

Première partie

PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

Références : - article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- article 7 – 4è alinéa de l'arrêté préfectoral (dossier n° 4-2023 CS) du 21/06/2023.



« Au vu du procès-verbal prévu à l'article R. 131-9 et des documents qui y sont annexés, le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté. »

(Cf. : article R. 132—1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

I. GENERALITES

I.1 – Rappel des objectifs de l'enquête parcellaire

En vue d'une **maîtrise publique foncière** indispensable pour la réalisation du projet d'instauration d'un périmètre de protection pour le bassin du Réaltor, présenté par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'enquête parcellaire - objet du présent procès-verbal d'opération - a pour objectifs :

- **La détermination avec précision des parcelles grevées par une servitude d'utilité publique** : c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain concernés par le projet de périmètres de protection rapprochée au sens de l'article L. 1321 – 1^{er} alinéa du CSP (code de santé publique) ; il s'agit d'une limitation administrative du droit de propriété des particuliers sur leur bien qui a pour effet d'interdire ou de limiter l'utilisation du sol, les possibilités de construction, d'occupation.
- **La détermination avec précision des parcelles à exproprier** : c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain concernés par le projet de périmètres de protection immédiate ; l'expropriation est de « pleine propriété » au sens de l'article L. 1321 – 1^{er} alinéa du CSP et concerne ces immeubles avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tel qu'usufruit, emphytéose, droits d'usage ou d'habitude, servitudes).
- **L'identification avec exactitude des propriétaires, nus-propriétaires ou usufruitiers des parcelles, des titulaires de droits réels et personnels, des ayants droit à indemnité (locataires, fermiers).**

I.2 – Cadre général dans lequel s'inscrit l'enquête parcellaire

Référence : Article 1^{er} – 6°) de l'arrêté préfectoral (dossier n° 4-2023 CS) du 21/06/2023.

Cette **enquête parcellaire a été organisée conjointement à l'enquête préalable à l'acte déclarant d'utilité publique (DUP)** l'instauration des périmètres de protection du bassin Réaltor, au titre de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, sur le territoire des six communes du bassin versant du Réaltor (BVR) ; l'expropriant (la Métropole Aix-Marseille-Provence - MAMP) ayant été en mesure de déterminer, avant la procédure de DUP, les parcelles à exproprier et/ou à grever d'une servitude ainsi que l'identité de leurs propriétaires (Cf. : article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Une troisième enquête publique – au titre des articles L. 134-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration – a été également organisée conjointement avec les deux enquêtes DUP et parcellaire, elle est préalable à l'autorisation - visée à l'article L. 1321-7 du code de santé publique – d'utilisation de l'eau du bassin Réaltor en vue de la consommation humaine

I.3 – Objet de l'enquête parcellaire

L'objet de la présente enquête parcellaire est de préciser et d'identifier les biens ou une partie des biens qui seront effectivement visés soit, par une limitation de droit public au droit de propriété soit, par une cession immobilière dans un but d'utilité publique.

Le principal objet de cette enquête – au vu des pièces du dossier - **est l'instauration d'un périmètre de protection rapprochée (PPR) - au moyen de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol** – sur l'ensemble du bassin versant du Réaltor d'une superficie de 32 km² situé sur les communes d'Aix en Provence, Bouc Bel Air, Cabriès, Les Pennes Mirabeau, Septèmes les Vallons et Vitrolles, englobant la très grande zone d'activités commerciales de Plan de Campagne, avec en outre **une zone de prescriptions renforcées** délimitée à l'intérieur même du PPR, au Sud de la retenue du Réaltor et le long des berges du Baume Baragne.

Quant aux **terrains à acquérir en pleine propriété** pour la mise en place des périmètres de protection immédiate (PPI) matérialisés sur le terrain par une clôture grillagée (Cf. : articles L. 1321-2 – 1^{er} alinéa et R. 1321-13 du CSP), ils sont **localisés sur 4 sites** tout autour du barrage du Réaltor **pour sécuriser 10 organes essentiels au bon fonctionnement des infrastructures de la retenue** : soit sept vannes et trois clapets évacuateurs de crues.

I.4- Cadre juridique

Le cadre juridique pour l'instauration du périmètre de protection du bassin versant du Réaltor comprend deux parties, selon les éléments contenus dans le dossier « Bassin du Réaltor » et en particulier les pièces n° I « Synthèse du dossier », n° III « Le bassin et sa protection », n° IV « Etat parcellaire » et n° VI « Documents annexes », à savoir :

- A. La procédure de mise en place de **servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol** : les périmètres de protection rapprochée (PPR), en tant que SUP, constituent des limitations administratives qui grèvent de plein droit des immeubles (bâtiments et/ou terrains). Elles ont pour effet de limiter l'exercice par le propriétaire ou locataire de son droit d'occuper ou utiliser le sol, de construire.

C'est **sur le fondement de l'article L. 1321-2 – et notamment son 8^e alinéa - du code de la santé publique** avec des conditions d'application précisées à l'**article R. 1321-13** que ces limitations administratives au droit de propriété pourraient être instituées au profit de la Métropole, au moyen d'un acte administratif déterminant les assujettis et l'assiette.

Ces servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées dans les articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme. Une liste rend officiel et opposable - au titre des servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel « eaux » - les « *Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique* » ; cette liste étant annexée au livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

L'opposabilité de ces SUP aux autorisations d'urbanisme passe par leur annexion, pour les six communes situées dans le BVR, aux 5 PLU du Pays d'Aix encore en vigueur au moment de la rédaction du présent PV et au PLUi du CT1 MAMP pour Septèmes les Vallons, et donc **au futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du CT2 MAMP (Pays d'Aix) en cours d'enquête publique**, sans oublier, depuis le 1^{er} janvier 2020, la publication au **Géoportail de l'urbanisme (GPU)**.

Commentaire de la commission d'enquête:

- 1) *La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi) des six communes concernées par le PPR du bassin versant du Réaltor fait l'objet de la question n° 16 du procès-verbal de synthèse de la commission du 18 octobre 2023 inséré dans le rapport unique d'enquête publique visé à l'article 7 de l'arrêté préfectoral.*
- 2) *« Les servitudes afférentes aux périmètres de protection... sont annexées au plan local d'urbanisme dans les conditions définies à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme » (Cf. : article R. 1321-13-2 du code de la santé publique). Parmi les 6 communes du bassin versant du Réaltor, 5 communes disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU) mais relèveront tout prochainement d'un PLUi ((Pays d'Aix en cours d'enquête publique), une seule (Septèmes) relève du plan local d'urbanisme intercommunal Marseille-Provence*
- 3) *A noter que les opérations incompatibles avec un document d'urbanisme font l'objet de l'article L. 122-5 du CECUP ; de même, avec l'article L. 122-3 pour les opérations ayant des conséquences sur une exploitation agricole*
- 4) *L'opération d'instauration de SUP affectant l'utilisation du sol, présentée dans le dossier, ne peut être regardée comme compatible avec les différents documents d'urbanisme des 6 communes du BVR que si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies (Cf. : arrêt du Conseil d'Etat « Département du Gard » du 27 juillet 2015, pourvoi n° 370454) :*
 - *elle n'est pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent ou la commune dans son plan ;*
 - *elle ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue.*

- B. La procédure d'expropriation permettant l'acquisition d'un bien immobilier : **l'acquisition en pleine propriété de terrains ou parties de terrain des périmètres de protection immédiat (PPI)** au profit de la MAMP devenant possible avec cette procédure si le but d'utilité publique du transfert de propriété est démontré.

Dans les deux cas, la collectivité expropriante (la Métropole) doit faire la **démonstration de l'utilité publique de son projet** d'instaurer d'une part, des périmètres de protection rapprochée sous le statut de SUP affectant l'utilisation du sol et, d'autre part, d'acquérir pour les besoins de la protection immédiate, des terrains ou parties de terrain qui sont à clôturer : c'est l'objet de la phase administrative préparatoire d'une procédure d'expropriation et d'instauration de SUP.

La phase administrative préparatoire de la procédure comprend les deux étapes suivantes :

- **La déclaration d'utilité publique de l'opération** par le préfet des Bouches-du-Rhône actant d'une part, la nécessité de recourir à l'acquisition forcée des biens impliqués dans la mise en place des PPI et, d'autre part, l'instauration de SUP affectant l'utilisation du sol (les PPR) sur les fonds situés dans le bassin versant du Réaltor.
- **La désignation précise des parcelles** par un arrêté préfectoral précisant d'un côté, les propriétés ou parties de propriété dont la cession à la MAMP est nécessaire pour sécuriser sur 4 sites entourant le bassin du Réaltor, les 10 organes essentiels au bon fonctionnement des infrastructures de la retenue et, d'un autre côté, les propriétés ou parties de propriété devant être grevées par des servitudes de droit public (ou servitudes administratives).

Ce dernier acte de la phase administrative - l'arrêté de cessibilité avec en annexe un état parcellaire et, en instituant également des servitudes, une annexe cartographique fixant l'assiette des servitudes - est précédé d'une enquête publique dite : « enquête parcellaire ».

D'ailleurs, ce n'est pas *stricto sensu* une enquête publique car elle s'adresse principalement **aux propriétaires des 5715 parcelles** recensées dans le BVR rendus destinataires d'une notification faite par l'expropriant (l'agence CAP TERRE mandatée par la MAMP) au moyen de deux lettres recommandées (en date des 13 juin et 10 juillet 2023) avec demande d'accusé de réception.

L'enquête parcellaire se distingue par son caractère contradictoire car les propriétaires sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier à partir du 4 septembre 2023 dans un des 28 lieux d'enquête et sur Internet (le registre dématérialisé sécurisé), et à discuter de la localisation et de l'étendue des emprises de PPI ou de PPR, ceci obligatoirement par un écrit déposé sur le registre dématérialisé ou un des registres papier, voire par courrier (Cf. : article R. 131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique – CECUP et article 4 de l'arrêté préfectoral du 21 juin 2023).

I.5 – Composition du dossier d'enquête parcellaire

1.5.1 – Les deux pièces identifiées du dossier d'enquête parcellaire

1) La pièce n° IV « *Etat parcellaire* » dédiée au seul PPR et à sa zone aux prescriptions renforcées.

Constituée par l'expropriant (l'agence CAP TERRE mandatée par la MAMP) pour être déposée dans les 28 lieux d'enquête et mise en ligne sur le registre dématérialisé sécurisé, elle comprend deux parties en application de l'article R. 131-3 du CECUP :

- 1^{ère} partie (pages 4 à 73) :

- Un atlas pour le **PPRR** du BVR (*en réalité la zone de prescriptions renforcées du PPR*) pour les seules communes concernées d'Aix en Provence et de Cabriès, composé de 13 planches cadastrales à l'échelle 1/5000 sur un fond de carte *OpenStreetMap*, projet collaboratif de cartographie en ligne visant à constituer une base libre de données géographiques du Monde, en utilisant le système GPS et d'autres données libres. Ce PPRR est représenté par une zone hachurée rouge.

- Un atlas pour le **PPR** du BVR (*et non PPRS comme indiqué dans la lettre de notification, si on veut respecter la classification de l'hydrogéologue agréé pour le Réaltor*) pour les 6 communes concernées (plus Marseille à la marge avec 2 parcelles (?)...), composé de 55 planches cadastrales à l'échelle 1/5000 sur fond de carte *OpenStreetMap*.
- 2^{ème} partie (pages 74 à 124) : des listes communales de parcelles avec une anonymisation des propriétaires assurée par des codes d'identification propres à l'agence CAP TERRE.
 - Dans le PPRR du BVR : 10 parcelles sur Aix en Provence et 537 sur Cabriès, soit **547 parcelles situées à l'intérieur de la zone de prescriptions renforcées du PPR**
 - Dans le PPR du BVR : 229 parcelles sur Aix en Provence, 54 sur Bouc Bel Air, 1980 sur Cabriès, 1884 sur Les Pennes Mirabeau, 8 sur Septèmes les Vallons, 2 sur Marseille (?) et 11 sur Vitrolles, soit **5 168 parcelles à l'intérieur du PPR**

2) La partie « PPI REALTOR » de la pièce n° VI « Documents annexes », datée de décembre 2019

Constituée par l'expropriant (l'agence CAP TERRE mandatée par la MAMP) pour être déposée dans les 28 lieux d'enquête et mise en ligne sur le registre dématérialisé sécurisé, elle comprend un plan cadastré de la retenue du Réaltor avec localisation des 4 PPI et un tableau des **36 parcelles** impactées avec leur superficie, soit :

- 5 parcelles sur la commune d'Aix en Provence
- 31 parcelles sur la commune de Cabriès

Se suivent les **4 fiches « PPI »**, chacune étant décrite sous forme de planche photographique aérienne en couleur, avec indication des clôtures grillagées existantes ou à poser, des portillons à poser avec leur sens d'ouverture autour des vannes et clapets de l'ouvrage hydraulique.

Il n'est pas mentionné l'identification des propriétaires par leur nom ou raison sociale de ces parcelles, la MAMP précisant dans son dossier soumis à enquête qu'elles sont soit propriété de la Métropole soit de la Ville de Marseille, excluant ainsi toute nécessité d'acquisition foncières pour ces 4 PPI.

I.5.2 – L'atlas des communes dédié aux PPR du BVR de la pièce n° IV

Les 68 planches cartographiques de l'atlas communal (55 pour l'ensemble du PPR du BVR et 13 pour la zone à prescriptions renforcées) sont datées de juillet 2022 avec un trait bleu continu pour le PPR et rouge pour la zone spécifique renforcée en prescriptions, hachurée en rouge également.

Le fond de carte utilisé pour ces planches provient d'*OpenStreetMap* (OSM), lequel reste un projet collaboratif de cartographie en ligne visant à constituer une base de données géographiques libres du monde (permettant par exemple de créer des cartes sous licence libre), en utilisant le système GPS et d'autres données libres. Ce projet collaboratif OSM a été lancé en juillet 2004 et tout utilisateur bénévole peut collaborer en intervenant grâce à des moyens informatiques reposant sur Internet.

Commentaires de la commission d'enquête:

- 1) *Comme pour le dossier Canal de Marseille, la « régularité » - au sens de l'article R. 131-3 du CECUP - des 68 plans parcellaires fait l'objet d'un courrier électronique adressé le 22 septembre 2023 à CAP TERRE (voir annexe A de l'enquête parcellaire « Canal ») resté sans réponse, et de la question n° 9 posée au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse du 18 octobre 2023 disponible dans le rapport unique d'enquête publique visé à l'article 7 de l'arrêté préfectoral. Il est marquant de relever que le maître d'ouvrage, dans sa réponse à cette question, évoque – à propos de la régularité des plans parcellaires - « ... de la doctrine et de la jurisprudence que plus que la dénomination du document ... » en ne présentant ni référence jurisprudentielle, ni source professionnelle.*
- 2) *A noter que si, sur certaines de ces planches le tracé du Canal traversant le BVR du Nord au Sud apparaît bien, les PPRR et PPRS le concernant ne sont pas du tout représentés, ce qui est regrettable pour l'enquête conjointe DUP comme mentionné dans le rapport d'enquête (superposition de prescriptions*

non identiques des deux HA missionnés sur deux dossiers séparés, visiblement non coordonnés par l'hydrogéologue coordonnateur de l'ARS qui les a désignés. S'y ajoute un envoi de courriers de notification par l'agence CAPTERRE sans explication sur ces servitudes de même catégorie mais différentes pour un même terrain). L'ensemble prête ainsi à confusion pour les 58 propriétaires / locataires identifiés et concernés directement.

POUR RAPPEL :

- **En cas d'expropriation partielle** (cas de figure le plus fréquent **pour la mise en place de PPI**), il convient d'établir avant la signature de l'arrêté de cessibilité **un document d'arpentage** précisant les nouveaux numéros des parcelles issues de la division. Ces nouveaux numéros sont ajoutés dans le nouvel état parcellaire.
- Lorsque les **servitudes afférentes aux périmètres de protection** mentionnées à l'article L. 1321-2 du CSP **sont annexées au plan local d'urbanisme**, leur représentation obéit à des standards de numérisation (Cf : article A. 126-1 du code de l'urbanisme)
- Selon l'article 3.2.4 « *Résolution* » des **prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme** (standard du Conseil national de l'information géographique – V 2016 b révision de juin 2020) : « *Les servitudes d'utilité publique ayant désormais vocation à être diffusées via le Géoportail de l'urbanisme superposées à des référentiels et des informations géographiques à grande échelle, elles doivent être numérisées à la résolution correspondant à la parcelle cadastrale.* »
- La résolution géographique des SUP correspondant à la parcelle cadastrale répond aussi au besoin de précision sous-jacent aux dispositions de l'article L. 1321-3 du code de santé publique : « **Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires ou occupants de terrains compris dans un périmètre de protection de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine, à la suite de mesures prises pour assurer la protection de cette eau, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.**»
- « *Il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral.* » (Cf. : article R. 132-3 du CECUP).

I.5.3 – La liste des propriétaires (ou état parcellaire) dédiée aux PPR du BVR de la pièce n° IV

Commentaires de la commission d'enquête:

- 1) **La « liste des propriétaires » - au sens de l'article R. 131-3 du CECUP – dédiée au PPR du BVR est présentée par l'expropriant sous la forme de 42 tableaux pour le PPR et 7 pour la zone à prescriptions renforcée, de 18 colonnes au format A3 horizontal, en 2^{ème} partie de la pièce IV du dossier, fait l'objet d'un courrier électronique adressé le 22 octobre 2023 à CAP TERRE (voir annexe B de l'enquête parcellaire « Canal »), resté à ce jour sans réponse.**
- 2) **L'établissement d'une liste des propriétaires sans anonymisation, sur le fondement législatif de l'article L. 131-1 du CECUP, est possible car il s'inscrit dans une des six bases légales mentionnées à l'article 6 du règlement général sur la protection des données (RGPD) : la mission d'intérêt public. Ce qui signifie que cette base légale est mobilisable quand le traitement de données personnelles est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public.**
Dans le cas présent, la base légale du RGPD – la mission d'intérêt public - est applicable au traitement des données personnelles de propriétaires dans le cadre d'une procédure d'enquête parcellaire parce qu'elle respecte les deux conditions suivantes (source Internet : La licéité du traitement : l'essentiel sur les bases légales prévues par le RGPD | CNIL) :
 - *le traitement de données personnelles des propriétaires de fonds situés à l'intérieur de l'ensemble du PPR du BVR satisfait à une « nécessité » ;*
 - *son intérêt public est défini dans le droit national à travers le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de la santé publique.*

POUR RAPPEL :

- **Devant répondre à un formalisme précis**, l'état parcellaire doit permettre l'identification des propriétaires et des ayants droit pour chaque parcelle comprise **dans le périmètre du projet d'instauration de PPR (SUP affectant l'utilisation du sol) et de PPI (expropriation de pleine propriété)**, en mentionnant la désignation cadastrale, la nature du terrain, la superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.
- Pour les expropriations de pleine propriété (les PPI), **l'état parcellaire établi par l'expropriant étant annexé à l'arrêté de cessibilité et enregistré par le service de la publicité foncière**, doit en effet respecter ce formalisme précis en matière de présentation et de contenu.
Ainsi, l'expropriant doit rechercher l'état civil complet des propriétaires conformément à l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière : « *nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint* » (ou conformément au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 pour les personnes morales).

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

II.1 – Organisation de l'enquête parcellaire

II.1.1 – Désignation de la commission d'enquête publique

L'expropriant (MAMP) étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique (DUP) pour le projet d'instauration des périmètres de protection du Bassin du Réaltor, de déterminer les parcelles impactées et de dresser les plans parcellaires ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire a été faite en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP (Cf. : R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Dans ces conditions, la désignation de la commission d'enquête publique a été assurée **selon les dispositions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement** (Cf. : article R. 131-1 – 2^{ème} alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Par **décision n° E23000029/13 du 4 mai 2023**, la première vice-présidente du Tribunal administratif de Marseille a désigné, en nombre impair, les membres de la commission d'enquête parmi lesquels elle a choisi un président.

En application des articles L. 123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement, une **déclaration sur l'honneur** a été signée par chaque membre de la commission d'enquête attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet présenté par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

II.1.2 – Modalités de l'enquête parcellaire

Par **arrêté n° 4-2023 CS du 21 juin 2023** sous le timbre « *Bureau des installations et travaux réglementés pour la protection des milieux* », le préfet des Bouches-du-Rhône a défini l'ouverture de l'enquête parcellaire le **lundi 4 septembre 2023** à 9 heures avec la clôture le **vendredi 6 octobre 2023** à 17 heures ; soit, une durée de 33 jours consécutifs (Cf. : article R. 131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). 28 lieux d'enquête publiques ont été retenus dont 4 sur la commune de Marseille (3 maries de secteur, la mairie centrale et le siège de l'enquête au Pharo).

Les 28 registres (à feuillets non mobiles) **d'enquête parcellaire** ouverts, côtés et paraphés par les maires des communes ou leurs adjoints en charge de l'urbanisme et **les pièces du dossier** (voir article I.5 ci-avant) ont été effectivement disponibles auprès du public conformément aux informations contenues dans l'arrêté préfectoral et l'avis d'enquêtes publiques conjointes.

Le registre dématérialisé sécurisé visé à l'article 4 de l'arrêté préfectoral – commun aux trois enquêtes conjointes et donnant accès à toutes les pièces du dossier - a été en service durant toute la période d'enquête susmentionnée, sous l'appellation : « Registre numérique® » - Registre n° 1279 - Enquête publique - Enquêtes publiques conjointes et parcellaires - Périmètres de protection Canal de Marseille et Réaltor.

Les feuillets non mobiles des registres d'enquête avec leurs documents annexés ont été périodiquement numérisés et intégrés dans le registre dématérialisé, complétant ainsi les contributions déposées en ligne. Cette démarche offrant au public une grande souplesse pour suivre et participer à l'enquête avec un aperçu objectif sur le déroulement général de l'enquête rythmé par le dépôt de contributions de toute nature, déposées en ligne ou sur un registre papier.

Les propriétaires auxquels notification a été faite par l'expropriant de la disponibilité du dossier d'enquête en mairie à compter du 4 septembre 2023, ont eu la possibilité de **rencontrer le président ou l'un des quatre membres de la commission d'enquête** (Cf. : article 4 de l'arrêté préfectoral susmentionné) durant les **40 permanences programmées** qui se sont tenues sur les 28 lieux d'enquête précités.

Dans le cadre de la procédure d'indemnisation, objet du livre III du CECUP, visée à l'article L. 1321-3 du code de santé publique et à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, **l'avis d'enquêtes publiques conjointes a assuré également la publicité collective spécifique à cette procédure** (Cf. : article R. 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

La possibilité de procéder à la publicité collective au titre de la procédure d'indemnisation en même temps que la publicité de l'enquête parcellaire de la procédure d'utilité publique (Cf. : article R. 131-5) est offerte à l'expropriant par l'article R. 311-3 de ce même code.

Les visites préparatoires des lieux d'enquête publique – principalement fin août 2023 - ont permis aux membres de la commission de vérifier les conditions matérielles du déroulement de l'enquête parcellaire : accueil des propriétaires, accès des personnes à mobilité réduite, complétude du dossier mis à la disposition du public - en particulier, la pièce n° IV « Etat parcellaire » - et ajout d'une note de présentation non technique, accès aux registres d'enquête, réception des correspondances, effectivité et conditions d'affichage de l'avis d'enquêtes conjointes et des lettres de notification individuelles, possibilité de numériser les feuillets de registre et les documents annexés pour une insertion dans le registre dématérialisé sécurisé.

II.2 – Déroulement de l'enquête parcellaire

II.2.1 – Déroulement des permanences

Les 40 permanences ont effectivement eu lieu conformément aux dispositions calendaires retenues dans l'arrêté préfectoral du 21 juin 2023.

Pour chaque lieu d'enquête, le nombre de permanence à assurer par les membres de la commission avait été fixé à l'aune du nombre de notification par commune présenté dans l'état parcellaire ; c'est ainsi que trois permanences ont été programmées et tenues pour les deux principales communes du BVR : Cabriès et Les Pennes Mirabeau.

En outre, une des 3 permanences aux Pennes Mirabeau dont l'affluence était prévisible, eu égard au nombre de parcelles recensées dans la commune et aux informations d'ambiance données par le personnel en mairie, a été assurée par le président et un membre de la commission d'enquête.

L'affluence provoquée par les propriétaires ayant reçu – ou non - un courrier de notification a régulièrement entraîné un débordement d'horaires.

Quelques visiteurs, après les explications et autres éclaircissements fournis par le commissaire enquêteur, ont simplement noté leur passage dans un des deux registres en précisant qu'ils feraient éventuellement des remarques ultérieurement sur le registre dématérialisé.

II.2.2 - Ambiance dans laquelle s'est déroulée l'enquête parcellaire

Aucun incident n'a émaillé le déroulement de l'enquête parcellaire du bassin Réaltor ni celui des permanences afférentes. L'administrateur du registre dématérialisé n'a pas eu besoin non plus d'écarter des contenus suspects avec l'outil de modération du site « Registre numérique® ».

Les propriétaires – parfois en couple ou accompagnés d'un (ou plusieurs) proches - venant aux permanences tenues par les membres de la commission d'enquête et porteurs pour la plupart de leurs courriers de notification reçus depuis la mi-juin 2023, ont fait part de leur anxiété ou angoisse, parfois de leur colère teintée de révolte, mais surtout de leur incompréhension.

La rencontre et le dialogue avec le commissaire enquêteur ont souvent été vécu comme un soulagement après deux mois d'incertitude avec des services locaux d'urbanisme dans l'embarras pour apporter des réponses, pour n'avoir pas été informés en amont de cette enquête parcellaire.

Toutefois, les questions de fond demeurent et le besoin de réagir contre le projet d'instauration de SUP affectant l'utilisation de la totalité de leur fonds reste prégnant, même quand l'intérêt général du projet de préservation de la qualité de l'eau brute transportée est compris.

II.2.3 - Information réglementaire du public

L'avis portant à la connaissance du public les informations et conditions d'organisation des trois enquêtes conjointes - dont l'enquête parcellaire - est daté du 21 juin 2023. Il a été inséré quatre fois en caractères apparents dans les deux journaux LA PROVENCE et LA MARSEILLAISE les 17 août 2023 et 05 septembre 2023.

Cet avis a été également mis à **l'affichage dans les mairies 8 jours au moins avant l'ouverture des enquêtes** et pendant toute la durée de celles-ci soit le 25 août 2023 jusqu'au 6 octobre 2023 inclus.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par les maires concernés (Cf. : article R. 131-5 du CECUP et lettre préfectorale du 21 juin 2023).

II.2.4 - Autres formes de publicité

L'avis d'enquêtes publiques conjointes a été accessible sur le **site Internet des communes traversées par le Canal et ses dérivations, de la maire centrale et des trois mairies de secteur de la ville de Marseille, et enfin des communes incluses dans le bassin versant du Réaltor.**

L'avis d'enquêtes publiques conjointes a été également accessible sur le **site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence** avec un lien pour accéder au registre dématérialisé sécurisé.

Par ailleurs, la publicité de l'enquête parcellaire a été assurée au moyen des **deux lettres de notification individuelle** des 13 juin et 10 juillet 2023 (modèles disponibles en annexe C de l'enquête parcellaire « Canal »); l'avis d'enquêtes conjointes étant en particulier annexé à la lettre du 10 juillet 2023 pour informer les propriétaires dans le cadre de la procédure d'indemnisation (Cf. : article L. 311-1 du CECUP).

L'expropriant (MAMP) – suivant les conseils de la commission d'enquête - **a distribué** auprès des différents lieux d'enquête **et affiché** à proximité d'ouvrages de gestion du canal, des **avis d'enquêtes conjointes au format A2 sur fond jaune**. Cette campagne d'affichage a été initiée dans l'esprit des mesures de publicité mentionnée au IV de l'article R. 123-11 du code de l'environnement, au moyen d'affiches inspirées de l'arrêté du septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique.

II.2.5 - Clôture de l'enquête parcellaire

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 6 octobre à 17 heures, les registres d'enquête parcellaire avec les pièces annexées ont été centralisés au siège de l'enquête (Le Pharo – 13007 Marseille), après clôture par les maires ou les élus en charge de l'urbanisme (Cf. : article R. 131-9 du CECUP et lettre préfectorale du 21 juin 2023). L'acheminement des registres papier au Siège de l'enquête au Pharo, s'est échelonné en fonction des envois par les services municipaux des Mairies, jusqu'au 26 octobre 2023.

III. OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

III.1 – Conditions de recueil des observations

Pendant le délai de 33 jours fixé par l'arrêté préfectoral, soit du lundi 4 septembre à 9 heures jusqu'au vendredi 6 octobre 2023 à 17 heures, le registre dématérialisé a été fonctionnel 24 heures sur 24 et les 56 registres papier sur les 28 lieux d'enquête ont été accessibles durant 5 semaines ouvrées selon les horaires d'ouverture et fermeture des locaux accessibles au public.

Dans la stricte application de l'article R. 131-4 – paragraphe I et de l'article R. 131-9 – 1^{er} alinéa du CECUP, un registre d'enquête publique « parcellaire » - établi sur des feuillets non mobiles - a été coté et paraphé puis clos et signé par le maire territorialement concerné.

Avec le registre pour l'enquête d'utilité publique ouvert en application de l'article R. 112-12 – 2^e alinéa, deux registres papier étaient déposés dans chaque lieu d'enquête pour les trois enquêtes conjointes précitées (Cf. : article I.2 ci-avant) et indistinctement mis à la disposition du public avec, en parallèle, le registre unique dématérialisé sécurisé.

En outre, le public a eu la possibilité pendant la durée de l'enquête de déposer en pièce jointe à un registre, de mettre en ligne ou adresser par correspondance un ou plusieurs documents (lettres, notes, plans) ; les destinataires des courriers étant le président de la commission d'enquête ou le maire qui joignaient alors les documents au registre *ad hoc* (Cf. : article R. 131-8 du CECUP).

Toutes les contributions déposées sur un support papier ont été numérisées par du personnel en mairie et, en tant que de besoin, par des membres de la commission d'enquête puis, envoyées par voie électronique à une adresse spécifique fournie par l'administrateur du registre dématérialisé.

L'ensemble des contributions déposées par le public, quelle qu'en soit l'origine (courriel, formulaire en ligne du registre numérique, registre papier et document(s) annexé(s), lettre postale) a été traité par la commission d'enquête dans le registre dématérialisé sécurisé « Registre numérique® ».

III.2 – Bilan des observations et courriers sur les limites de servitude du PPR Réaltor

Si des milliers de parcelles délimitées à l'intérieur du PPR des 32 km² BVR sont bien visées par l'enquête parcellaire « Réaltor », seules deux propriétaires -voisins de surcroît- (*contributions n°138 et n°395*), contestent l'inclusion de leurs parcelles dans ce BVR (juste en limite intérieure) arguant de leur connaissance ancestrale des sols en tant qu'agriculteurs et prêts à démontrer que les eaux de ruissellement se déversent à cet endroit dans un autre bassin versant, celui du Grand Vallat qui se jette lui-même dans l'Arc.. Le rapport sur le projet de DUP du BV Réaltor l'indiquera également et proposera que ces propriétaires puissent obtenir de la Métropole une contre-expertise d'un autre hydrogéologue agréé, et étendue en tant que de besoin aux parcelles attenantes, afin que leurs parcelles soient retirées du PPR Réaltor si cette affirmation était avérée.

Il n'y a pas eu d'autre contestation portée à la connaissance de la commission d'enquête concernant les limites en elles même de l'assiette du périmètre de protection rapprochée du bassin versant du Réaltor.

IV. ANALYSE DE LA PROCEDURE DE NOTIFICATION INDIVIDUELLE

IV.1 – Envoi des notifications individuelles pour les PPR

En application de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'agence CAP TERRE de Vélizy-Villacoublay (78) pour le compte de l'expropriant (MAMP) a procédé à l'**envoi des notifications individuelles** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception (RAR), aux propriétaires figurant de façon anonymisée sur la liste visée au paragraphe 1) de l'article I.5.1 du présent procès-verbal.

Afin de sécuriser la procédure en respectant un délai de notification d'au moins quinze jours avant la fin de l'enquête selon les termes de la jurisprudence judiciaire¹, un envoi groupé a été effectué mi-juin 2023 offrant ainsi un délai confortable avant le début effectif de l'enquête parcellaire, le 4 septembre.

Mais...

Une faute substantielle de procédure dans la lettre d'accompagnement datée du 13 juin 2023 (voir annexe C du PV enquête parcellaire Canal) est découverte par la commission d'enquête et signalée à l'expropriant par courriel, le 6 juillet 2023 :

L'annonce faite aux propriétaires que le mandataire CAP TERRE recueillait leurs remarques et observations avant le 4 septembre, début de l'enquête publique, en se substituant de fait à la commission, est annulée au moyen d'une deuxième lettre de notification datée du 10 juillet 2023 (voir annexe C) à laquelle est jointe une copie de l'avis d'enquêtes conjointes conformément à l'article L. 311-1 du CECUP (mise en œuvre de la procédure de notification en vue de la fixation des indemnités).

Les données chiffrées globales présentées par l'expropriant en réponse à la question n° 4 du PV de synthèse précité indiquent un bilan (**canal de Marseille et bassin du Réaltor**) pour l'envoi des premiers courriers (avec les questionnaires joints) de **7 397** et de **7 081** pour l'envoi des deuxièmes courriers correctifs (avec l'avis d'enquêtes conjointes en annexe).

Commentaires de la commission d'enquête:

- 1) *La procédure de notification individuelle en deux séquences, la diversité des pièces jointes aux deux lettres d'accompagnement et la rédaction maladroite de certaines d'entre elles ont eu un effet perturbateur chez de nombreux destinataires ; effet constaté en présentiel au cours des permanences des membres de la commission et se vérifiant dans les contributions déposées.*
A titre d'illustration, le fait de mettre en exergue la mention « vous n'êtes pas assujettis à l'expropriation » dans une des pièces jointes, présentant l'extrait individuel de matrice cadastrale, est perçu par un certain nombre comme une rouerie annonçant un refus d'indemnisation.
- 2) *De même, le tableau analytique - joint à la 1^{ère} lettre de notification - des prescriptions relatives aux périmètres de protection, dressé par l'hydrogéologue agréé, reste une source substantielle d'incompréhension et d'anxiété. Sentiments exacerbés se transformant parfois, à partir du 4 septembre 2023 début de l'enquête, en de la colère et de la révolte pour certains d'entre eux, avec la découverte dans le dossier mis à leur disposition de l'article 8 « Périmètre de protection rapprochée » de l'avis de l'hydrogéologue (pièce n° VII du dossier) et du descriptif qui en est fait paragraphe 6.2.2 (pages 58-59/77) de la pièce n° III « Le bassin et sa protection ».*
- 3) *A la faveur des permanences, il est apparu que les propriétaires de parcelles situées le long du Canal qui traverse sur 4km et du Nord au Sud, le BVR, avaient reçu de la part de l'agence CAPTERRE quatre courriers de notification : deux pour les PPR du Canal et deux autres pour le PPR du Réaltor, concernant leurs mêmes parcelles. Ces courriers distincts seraient passés inaperçus et auraient pu être considérés comme une erreur administrative, si ces propriétaires n'avaient pas relevé en les lisant attentivement, que les tableaux de prescriptions valant SUP pour l'utilisation du sol ne coïncidaient pas. Ils s'interrogent donc sur les prescriptions exactes qui devront s'appliquer à leurs terrains.*
Le fait d'avoir eu deux HA qui ont travaillé sur deux dossiers différents, sans qu'il y ait eu de coordination semble-t-il, est à l'origine de cette étrangeté relevée au cours de l'enquête.
Ce cas spécifique a donc fait l'objet de la question 6 au MOA dans le PV de synthèse du 18 octobre 2023.

¹ **Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 14 juin 2000, 99-70.235** : « Attendu que l'ordonnance attaquée (juge de l'expropriation du département des Hautes-Pyrénées, 13 novembre 1998) qui prononce, au profit du département des Hautes-Pyrénées, l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles appartenant à M. Pierre X... et à M. Didier Y... Canne, **visa les avis de réception** en date du 18 septembre 1997 **des lettres recommandées notifiant** à ceux-ci **le dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire**, que l'enquête s'étant déroulée du 15 septembre au 30 septembre 1997 inclus, **les intéressés n'ont pas disposé d'au moins quinze jours consécutifs pour fournir des observations** ; ».

IV.2 – Réception des notifications individuelles

Les absences de retour d'accusé de réception signé par leur destinataire, avant le début de l'enquête, ont été assimilés à des cas de « domicile inconnu » ou NPAI (« n'habite pas » ou « n'habite plus à l'adresse indiquée »), au sens de l'article R. 131-6 précédemment cité, par l'agence CAP TERRE mandataire de l'expropriant (MAMP).

Les membres de la commission ont eu l'occasion de constater sur les 6 lieux d'enquête du BVR, l'affichage public par le personnel de la mairie d'un tableau NPAI mis au point par CAP TERRE et comprenant quatre colonnes intitulées respectivement : « Communes », « N° recommandé », « Références cadastrales » et « Observations ». Voir en **annexe K**, l'exemple du tableau NPAI de la commune de COUDOUX.

Le routage postal de chaque notification s'étant effectué au moyen d'une feuille particulière pour l'adressage, ce sont les pages A4 comportant les références postales des propriétaires – classés « domicile inconnu » - qui devaient être affichées, en complément des tableaux NPAI, par les mairies. Seule la mairie de Cabriès a procédé à cet affichage réglementaire sur des panneaux spécifiques en extérieur, la commune des Pennes Mirabeau ayant choisi l'option d'insérer ces documents dans une chemise disponible au public à l'intérieur des locaux. Les autres mairies s'étant contentées de l'affichage des simples tableaux NPAI.

Dans la lettre préfectorale d'accompagnement de l'arrêté et de l'avis d'enquêtes conjointes du 21 juin 2023 envoyée aux maires concernés, il est demandé « *un certificat postérieur aux enquêtes publiques constatant l'affichage des courriers de notification adressés aux propriétaires dont le domicile est inconnu (dont la liste doit apparaître de façon détaillée) ;* ».

Les données chiffrées globales – valables **pour le canal de Marseille et le bassin du Réaltor** – et présentées par l'expropriant en réponse à la question n° 4 du PV de synthèse précité sont les suivantes : **2 808** premiers courriers non distribués et **429** deuxièmes courriers non distribués.

Les mairies n'ont pas été destinataires d'une copie des 2 023 courriers classés « domicile inconnu » au cours du mois de juillet 2023, des tableaux NPAI (« n'habite pas à l'adresse indiquée ») - en substitution – ont été diffusées le 31 août 2023.

Commentaires de la commission d'enquête :

Dans un courriel du 12 juillet 2023 adressé au président de la commission, l'expropriant avait demandé conseil pour les modalités pratiques en mairie relatives à l'application de l'article R. 131-6 du CECUP. Un membre de la commission a alors réalisé une forme d'accompagnement suite à cette demande au moyen de trois courriels successifs les 13 juillet, 24 août et le 31 août 2023 notamment, en fonction des constats faits sur les lieux d'enquête à l'occasion des visites préparatoires évoquées à l'article II.1.2 ci-avant.

Deuxième partie

AVIS SUR L'EMPRISE DU PROJET

(article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)



Les plaines agricoles et naturelles de l'Arbois

I. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

I.1 – Enquête parcellaire relative au projet d'instauration d'un PPR avec une zone incluse de prescriptions renforcées.

Ce volet de l'enquête parcellaire avait pour objectif la détermination avec précision des parcelles et leur(s) propriétaire(s) devant être grevées par des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol : c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain, bâtis ou non, situés sur le bassin versant du Réaltor identifié par un hydrogéologue agréé sur une zone géographique englobante et sans discontinuité de 32 km².

Le dossier mis à l'enquête publique pour le projet d'instauration du PPR était constitué de la pièce n° IV « Etat parcellaire » divisée en deux parties :

- Une première partie de 68 planches cadastrales sur fond cartographique *OpenStreetMap* à l'échelle 1 : 5000 selon les indications fournies dans le cartouche de chaque planche ; le périmètre de protection rapprochée étant représenté par un trait plein continu en bleu et la zone incluse en prescriptions renforcées délimitée par un trait plein continu en rouge et hachurée de la même couleur.
- Une deuxième partie regroupant les listes communales de parcelles impactées par le projet de PPR avec l'anonymisation des propriétaires assurée par des codes d'identification propres à l'agence CAP TERRE.

La notification individuelle du dépôt de dossier en mairie à chaque propriétaire identifié par l'expropriant (CAP TERRE mandatée par la MAMP) s'est faite au moyen de deux lettres recommandées avec pièces jointes et demande d'avis de réception. Pour les modalités d'affichage en mairie dans les cas de « domicile inconnu », les feuilles d'adressage du routage postal ont été utilisées.

I.2 – Enquête parcellaire relative au projet de mise en place de PPI

Ce volet de l'enquête parcellaire avait pour objectif la détermination avec précision des parcelles et leur(s) propriétaire(s) à exproprier : c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain, bâtis ou non, concernés par le projet de périmètres de protection immédiate (PPI) devant être matérialisés sur le terrain par une clôture grillagée aux fins de sécurisation des organes essentiels au bon fonctionnement des infrastructures du bassin du Réaltor. Le dossier mis à l'enquête pour le projet de mise en place de PPI était constitué de 4 planches photographiques spécifiques, les PPI étant identifiés en 4 zones hachurées en bleu sur la carte de localisation (sans échelle) des 4 PPI de la pièce n° VI « Documents annexes » avec le dessin des clôtures existantes et celles projetées.

Cette carte de localisation comporte un état parcellaire distinct où figure dans un tableau à 4 colonnes, l'identification des 36 parcelles recensées (5 sur Aix et 31 sur Cabriès) en détaillant leur surface de terrain puis la surface impactée par le périmètre de protection immédiate, sans indiquer le nom ou la raison sociale des propriétaires.

A cet égard, l'expropriant (MAMP) précise dans le dossier Réaltor, Pièce I « SYNTHÈSE » que « *les périmètres de protection immédiate ont été tracés sur des parcelles publiques ne nécessitant pas d'expropriation de terrains* ».

I.3 – Éléments essentiels de l'enquête parcellaire

Pour le projet d'instauration d'un PPR sur le bassin versant du Réaltor, très peu d'observations ont été comptabilisées quant à ses limites, même si son étendue sur une zone de 32km² a surpris plus d'un !

C'est surtout sur la consistance des servitudes, impactant des activités très nombreuses pour lesquelles les prescriptions de l'hydrogéologue agréé sont considérées comme draconiennes et pour certaines peu ou pas justifiées. Ce qui est développé dans le rapport DUP du BVR.

Comme pour l'enquête parcellaire du Canal de Marseille, la commission a relevé des éléments de fragilité pouvant la remettre en cause :

- Les ratés de la procédure de notification individuelle : courrier non reçu, courrier incomplet, courrier au contenu difficile à comprendre, erreur de désignation de la parcelle cadastrale, erreur de superficie de l'extrait de matrice cadastrale.
- Les difficultés pour accéder à des renseignements cartographiques à l'échelle des parcelles.

- L'absence d'information sur le droit ou le bénéfice de l'antériorité pour les biens immobiliers par nature ou destination au regard des prescriptions définies par l'hydrogéologue agréé.
- Les incertitudes sur la dévaluation des biens patrimoniaux liée aux limitations sévères d'usufruit des servitudes proposées par l'hydrogéologue agréé.
- Les ressentiments vis-à-vis du dossier mis à l'enquête : difficile d'accès (nombre de pièces, sommaire insuffisamment détaillé dans différents documents, problème de cohérence d'ensemble avec des études et diagnostics plus ou moins anciens et parfois actualisés dans une autre pièce du dossier)
- L'absence de documents d'arpentage « classiques » ou « d'ensemble » : c'est-à-dire des plans respectant des règles officielles, notamment les tolérances applicables aux levés à grande échelle, et validés par des professionnels agréés.

Ces critiques ou ressentis recueillis pendant la durée de l'enquête parcellaire se sont traduits par des observations mettant en cause l'assiette des servitudes au droit de propriété préconisées par l'hydrogéologue agréé.

Par ailleurs l'enquête a révélé une situation quasi ubuesque , très mal comprise des propriétaires concernés.

Le BVR est traversé du nord au sud par le canal sur une longueur de plus de 4km dont une grande partie en souterrain. Toutes les parcelles limitrophes au canal et situées dans le BVR, sont taxées d'un double tableau de prescriptions (non concordantes) par deux hydrogéologues différents. Les propriétaires requérants se disent être frappés par une double peine, avec une division multiple de leur terrain (des limites à minima de trois : PPRR Canal, PPRS Canal, PPR BVR ou quatre pour ceux en prescriptions renforcées).

Cette situation découverte pendant l'enquête, n'est absolument pas décrite dans le dossier et qui a été, a fait l'objet des questions 6 et 13- du PV de synthèse au MOA, inclus dans le rapport d'enquête. Les réponses apportées par la Métropole nécessitent, selon l'avis de la commission, une action de sa part pour renotifier clairement les servitudes s'imposant aux 58 propriétaires en plein désarroi et qu'elle vient d'identifier à la faveur de la présente enquête parcellaire.

Pour le projet d'instauration des 4 PPI qui nécessite, à la différence des servitudes d'utilité publique, un transfert de biens fonciers, il n'y a pas eu de retour particulier de contributeur connu de la commission.

Ceci est sûrement dû au fait que le MOA a précisé dans son dossier qu'il n'y avait pas nécessité à exproprier, les terrains appartenant tous à des personnes de droit public, en l'occurrence la Métropole et la Ville de Marseille.

II. ANALYSE DE LA PROCÉDURE DE NOTIFICATION

II.1 – Envoi des notifications individuelles

Les notifications « PPR » ont été faites à un ensemble de propriétaires uniquement connus de l'agence CAP-TERRE puisque l'état parcellaire (ou liste de propriétaires) – complétant la partie graphique du dossier d'enquête parcellaire - était anonymisé. *Voir l'article I.5.3 en 1ère partie du présent procès-verbal.*

Cette phase de la procédure reste opaque pour la commission qui n'a pu s'assurer, par sondage, du respect de certaines règles de notification individuelle correspondant aux situations particulières suivantes :

- Pour un bien commun (lot privatif de copropriété par exemple) : notification à chacun des époux.
- Pour un bien en usufruit (après recensement des membres connus) : notification à l'usufruitier et au nu-propriétaire.
- Pour un propriétaire décédé, une adresse inconnue ou un pli retourné : affichage d'un double en mairie.
- Pour les SCI et les cabinets de gestion de biens immobiliers : notification au gérant.
- Pour les syndicats de copropriétaires (au titre des parties et biens communs de la copropriété) : notification au président du conseil syndical et au syndic.
- au président du conseil syndical et au syndic et pour les associations : notification au président.

II.2 – Réception des notifications individuelles

Pas d'autres éléments que ceux de l'article IV.2 en 1ère partie du présent PV, enrichis des données chiffrées présentées par l'expropriant en réponse à la question n° 4 du procès-verbal de synthèse.

III. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

III.1 – Avis sur l'emprise des SUP affectant l'utilisation du sol pour la protection rapprochée du bassin Réaltor

A la différence des PPR à mettre en place pour le Canal de Marseille et objets d'une enquête parcellaire conjointe ayant donné lieu à un avis circonstancié très défavorable de la part de la commission, le périmètre de protection du bassin (ou retenue) du Réaltor a été défini sur une analyse strictement hydrogéologique des pollutions éventuelles de l'eau brute de la retenue par le sol. L'hydrogéologue agréé, missionné par les services de l'Etat, a ainsi jugé que l'ensemble du Bassin Versant du Réaltor devait être protégé par des servitudes de droit public affectant l'utilisation du sol. De fait, il a déterminé une large assiette de servitudes en y incluant une zone à prescriptions renforcées au sud de la retenue du Réaltor, incluant les berges du Baume Baragne. Cette approche scientifique et pragmatique a relativement été bien assimilée par la grande majorité des propriétaires requérants lorsqu'ils ont interrogé le commissaire enquêteur sur les raisons qui ont conduit la Métropole à imposer des SUP sur une si vaste étendue de 32 km². En revanche le nombre conséquent d'activités assujéties, soit interdites soit réglementées (activités soumises à la seule approbation du MOA) a induit de fortes protestations qui sont développées dans le rapport de l'enquête sur la DUP « Réaltor ».

Nonobstant les *insuffisances relevées dans la conduite de l'enquête parcellaire*, qui pourraient à elles seules *constituer une certaine fragilité juridique*, et être utilement exploitée par des tiers, Considérant qu'il doit être donné un avis sur la seule question de ***l'emprise des servitudes d'utilité publique pour la protection rapprochée du Bassin du Réaltor***, la commission d'enquête émet un :

AVIS FAVORABLE

Assorti toutefois de deux fortes réserves :

- qu'une nouvelle notification de l'expropriant (la Métropole) soit adressée sans délai, aux 58 propriétaires de parcelles limitrophes du canal de Marseille et situées sur le bassin versant du Réaltor, en leur adressant les servitudes du sol qui s'appliqueront très exactement à la diversité de limitations administratives impactant leur terrain.
- que les quelques propriétaires requérants situés en limite interne du PPR et en mesure de prouver la localisation de leurs terrains hors du bassin versant du Réaltor, puissent exercer leur droit de sortir du périmètre selon des modalités à leur communiquer par l'expropriant (MAMP).

III.2 – Avis sur l'emprise des expropriations de terrains à clôturer pour la protection immédiate du bassin Réaltor

Comme vu supra et comme précisé dans le dossier d'enquête Réaltor, les 4 PPI à clôturer sont situés sur des terrains publics ne nécessitant pas d'expropriation foncière.

L'instauration de ces PPI n'a par ailleurs donné lieu à aucune observation du public. Ainsi :

Considérant qu'il doit être donné un avis sur la seule question de ***l'emprise des expropriations de pleine propriété pour la protection rapprochée immédiate du Bassin du Réaltor***, la commission d'enquête émet un :

AVIS FAVORABLE

Fait à Marseille, le 27 novembre 2023

Daniel SOMARIA
Président

Alain CHOPIN
Membre

Gabriel NICOLAS
Membre

Frédéric ALLAIN
Membre

Gérard MIDONIO
Membre

