

Première phase de la réalisation du parc des Aygalades

l'opération d'aménagement du secteur Bougainville



I Rapport du commissaire enquêteur

Table des matières

1	Introduction.....	4
1.1	Localisation du projet.....	4
1.2	Maitrise d’ouvrage.....	4
1.3	Contexte réglementaire.....	4
1.4	Justification de l’enquête unique.....	5
2	Contexte de l’opération.....	5
2.1	Historique et opérations déjà réalisées.....	5
2.2	Opérations réalisées et en cours sur le Secteur Euromed 1.....	6
2.3	Opérations réalisées et en cours sur le Secteur Euromed 2.....	6
3	Opération d’aménagement du secteur Bougainville.....	7
3.1	Situation du Parc.....	7
3.2	Contenu du programme.....	8
4	Dossiers mis à l’enquête.....	8
4.1	Le dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique.....	8
4.2	le dossier d’enquête parcellaire.....	9
5	Organisation et déroulement de l’enquête.....	9
5.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	9
5.2	Organisation de l’enquête.....	9
5.3	Dispositions pour la publicité de l’enquête.....	9
5.4	Notification de l’ouverture de l’enquête publique.....	10
5.5	Mise à disposition des deux dossiers d’enquête.....	10
6	Chronologie de l’opération.....	11
7	Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les deux dossiers d’enquête publique.....	13
7.1	Le dossier d’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique.....	13
7.2	Analyse du dossier d’enquête parcellaire.....	13
7.3	Analyse du choix de la procédure d’enquête unique.....	14
8	Analyse de la publicité de l’enquête – de la participation du public.....	14
9	Analyse des réponses du maître d’ouvrage à l’autorité environnementale.....	15
10	Analyse des réponses du maître d’ouvrage aux personnes publiques consultées.....	28
10.1	Préambule.....	28
10.2	Avis de la CCI – réponses du maître d’ouvrage – analyse du commissaire enquêteur.....	28
10.3	Avis de la ville de Marseille (Direction de l’Urbanisme).....	30
10.4	Avis de la DRAC : Unité départementale de l’architecture et du patrimoine – réponses du maître d’ouvrage – analyse du commissaire enquêteur.....	30
10.5	Avis de la Direction Départementale de la sécurité publique – réponses du maître d’ouvrage – analyse du commissaire enquêteur.....	31
10.6	Avis de la métropole AMP.....	33
10.7	Avis du Bataillon des Marins-Pompiers de Marseille.....	34
10.8	Avis de la Direction des Territoires et de la Mer (DDTM).....	35
10.9	Avis de la Société Eau de Marseille Métropole.....	35
10.10	Avis de l’Agence Régionale de Santé (ARS).....	35
11	Contributions des particuliers.....	37
11.1	Contributions de M bonnet inscrite sur le registre d’enquête du 13/11/2019.....	37
11.2	Contribution des 19 et 27 novembre 2019 de la copropriété Ferdinand de Lesseps.....	38

12 Mes conclusions concernant l'utilité publique du projet.....	45
12.1 Déroulement de l'enquête.....	45
13 Le contexte et les objectifs sont ils suffisamment justifiés ?.....	46
14 Contexte réglementaire.....	47
14.1 le projet est il compatible avec les dispositions du PLU et du PADD :.....	47
14.2 le projet est il compatible avec le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ?.....	47
14.3 Le projet est il compatible avec le SCOT et son PADD ?.....	47
14.4 Le projet est il compatible avec le Plan Local de l'habitat ?.....	48
14.5 Quels sont les incidences du projet sur l'Environnement ?.....	48
15 Bilan des avantages et inconvénients.....	51
16 Mesures compensatoires proposées.....	52
17 Avis concernant la demande de déclaration la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération du parc Bougainville.....	52
18 Objet de l'enquête parcellaire.....	55
19 Mes conclusions portant sur la cessibilité des terrains.....	55
19.1 Déroulement de l'enquête.....	55
19.2 Avis des domaines.....	56
19.3 Observations du public.....	56
20 Avis du commissaire enquêteur relatif aux parcelles concernées par l'emprise de l'opération d'aménagement du secteur de Bougainville.....	58

Index des figures

Figure 1: périmètres de Euromed 1 et de Euromed 2.....	5
Figure 2: plan de situation parc des aygalades.....	7
Figure 3: plan du programme.....	8
Figure 4: Programme immobilier.....	25
Figure 5: Extrait du plan parcellaire.....	57

Préambule

le document comprend quatre parties distinctes

- Un rapport unique du commissaire enquêteur
- Une analyse et un avis du commissaire enquêteur portant sur le contenu des dossiers, le déroulement de l'enquête et les réponses aux observations des personnes publiques et des particuliers
- Conclusion et avis du commissaire enquêteur portant sur l'intérêt général de l'opération
- Conclusion et avis du commissaire enquêteur portant sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur Bougainville

1 Introduction

1.1 Localisation du projet

Le projet est situé sur le territoire de la ville de Marseille. L'opération d'aménagement se trouve à proximité immédiate de la station de métro Bougainville, elle est délimitée par le boulevard Ferdinand de Lesseps, le boulevard de Briançon, la rue Caravelle et la rue Félix Pyat.

1.2 Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est portée par l'établissement public d'aménagement d'État à caractère industriel et commercial Euroméditerranée créé par décret ministériel n°95-1102 du 13/10/95. Euroméditerranée possède la compétence d'aménagement sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'intérêt national créée, par le décret mentionné ci-dessus, au titre de l'article R 490-5 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8/03/2018, le conseil d'administration d'Euroméditerranée a décidé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet. Le Directeur Général a été autorisé à effectuer toutes les démarches nécessaires.

1.3 Contexte réglementaire

Enquête unique

L'enquête unique est régie d'une part par l'article R131-14 du code de l'expropriation, et d'autre part par les articles L 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement. Le dossier comprend :

- Un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de type environnemental
- Un dossier d'enquête parcellaire

Procédure du cas par cas

Selon la décision de l'autorité environnementale (MRAE) du 12/04/2018, le projet soumis à autorisation doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement.

En application de l'article R122-7 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a transmis le dossier du projet et son étude d'impact pour avis de la MRAE. Cette dernière a fait connaître son avis le 15/05/2019.

L'étude d'impact, l'avis de la MRAE et les réponses du maître d'ouvrage sont joints au dossier d'enquête publique

1.4 Justification de l'enquête unique

Le projet envisage la création d'un parc de 4 ha et la réalisation d'un programme immobilier de 23000 m² (environ). En référence à l'arrêté de l'Autorité Environnementale du 12/04/2018, l'opération relève de la rubrique 39 - Travaux, constructions et opérations d'aménagement - du tableau annexe de l'article R 122-2 du code de l'environnement et est susceptible d'affecter l'environnement. En conséquence, l'enquête publique est une enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique. A la demande du maître d'ouvrage, elle a été menée au titre des articles L 123-1 à 19 et R 123-1 à 46 du code de l'environnement.

Le projet, pour sa réalisation porte atteinte, aux propriétés privées situées dans le périmètre de l'opération. Il nécessite l'identification des propriétaires des parcelles privées nécessaires et constitutives de l'emprise du projet. Il convient aussi de procéder à la détermination des parcelles concernées susceptibles d'être expropriées ultérieurement. Le maître d'ouvrage a demandé de mener une enquête parcellaire au titre des articles L131-1, R 131-1 à R 131-10 du code de l'expropriation. Il demande aussi, et en application de l'article L 122 -6 du code de l'expropriation, la scission de la copropriété de l'immeuble sis 22 boulevard Ferdinand de Lesseps afin que les emprises expropriées faisant partie de l'emprise du projet, soient retirées de la propriété initiale.

Euroméditerranée est en mesure, à ce stade, de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires ; En conséquence, le projet d'aménagement du parc de Bougainville a été soumis à la demande du maître d'ouvrage à une enquête publique unique régie par l'article R131-14 du code de l'expropriation et les articles L 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement.

2 Contexte de l'opération

2.1 Historique et opérations déjà réalisées

L'opération d'aménagement Euroméditerranée est une opération d'intérêt national (O.I.N) qui visait à l'origine la requalification de 310ha sur le territoire Ouest de la Commune de Marseille. Son périmètre (Euromed 1) a été arrêté par le décret de création de 1995, il intègre les quartiers de Saint-Charles, Saint- Lazare, La Belle de Mai et de la Joliette.

Ce périmètre a été étendu vers le nord par le décret 22 décembre 2007 avec une surface complémentaire de 169 hectares (Euromed 2). Ce périmètre est délimité par le boulevard Cap Pinède et les Arnavants au nord, le village du Canet à l'est et la rue d'Anthoine au sud, et s'organise autour du ruisseau des Aygalades.



La totalité du périmètre a été portée à 480 ha (Euromed1+Euromed 2) :

Figure 1: périmètres de Euromed 1 et de Euromed 2

2.2 Opérations réalisées et en cours sur le Secteur Euromed 1

- La ZAC Saint Charles : Cette ZAC fut créée en 1997, elle recouvre les quartiers de la Porte d'Aix et l'îlot Bernard Dubois jusqu'à la Place Marceau. Elle est actuellement en phase de travaux sur les secteurs de Belsunce, du Pelletan.
- La ZAC de la Joliette qui recouvre les quartiers qui se situent entre la rue de Forbin, le quai du Lazaret et le boulevard de Paris, elle a permis la création d'un quartier d'affaire contribuant au renouveau économique de Marseille.
- La rue de la République, réhabilitée dans le cadre d'une OPAH, mise en place à cet effet, avec le soutien financier de l'ANAH (opération en accession à la propriété, programme de rénovation de logements sociaux).
- La ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED), ZAC de 60 hectares localisés le long de la frange portuaire à la sortie du Vieux Port et du secteur d'Arenc. Elle prévoit la transformation du front de mer sur près de 3 km de long et la création d'un nouveau secteur résidentiel, le Parc Habité d'Arenc.
- La Zone Urbaine Sensible Centre Nord qui s'inscrit dans le cadre d'un projet porté par l'ANRU avec une convention de partenariat et de financement signée le 28 juin 2010.

2.3 Opérations réalisées et en cours sur le Secteur Euromed 2

L'objectif principal du Secteur Euromed 2 est de connecter le centre-ville élargi de Marseille et le reste de l'agglomération métropolitaine. Ce projet d'aménagement doit assurer le désenclavement des quartiers Nord et la connexion avec l'aéroport. Il s'inscrit donc sur un territoire particulièrement stratégique sur lequel sera développé 700 000m² de Surface de Plancher répartis comme suit :

- 14 000 logements supplémentaires
- 500 000 m² de bureaux et activités
- 100 000 m² de commerces
- 100 000 m² d'équipements publics
- 20 hectares d'espaces vert

La mutation du Secteur d'Euromed 2 a débuté par la création le 28 mars 2013 de la ZAC Littorale d'une superficie de 53,65 hectares. Il s'agit de la première étape opérationnelle du Secteur Euromed 2 délimitée comme suit :

- Au sud par le Boulevard Ferdinand de Lesseps
- A l'ouest par la rue Cazemajou et le chemin de la Madrague-Ville
- Au nord par l'avenue du Cap Pinède,
- A l'est par le ruisseau des Aygalades et les voies ferroviaires du faisceau du Canet, l'avenue Félix Zoccola et la traverse du Bachas.

Le Secteur Euromed 2 repose sur deux autres axes d'aménagement principaux :

- Le développement des transports en commun

dans le cadre de cet objectif d'aménagement, plusieurs projets seront réalisés :

- La prolongation du métro avec le Pôle multimodal Capitaine Gèze
- La création d'une Halte TER à Arenc puis à Cap Pinède dans un second temps,
- La prolongation du tram vers Saint-Antoine,
- Une ligne de bus en site propre le long du boulevard du capitaine Gèze,
- De nouvelles pistes cyclables sur toutes les grandes artères et le long du parc des Aygalades,
- La création et agrandissement de trottoirs.

- La création d'une coulée verte

D'une surface totale de 14 hectares, le parc des Aygalades permettra d'améliorer la qualité de vie des habitants du Nord de Marseille et apportera une réponse à la problématique de l'inondabilité de certains secteurs.

C'est dans le cadre de ce dernier objectif que le projet pour l'aménagement du secteur Bougainville (qui est la première phase de l'aménagement de la coulée verte) a été établi . Le dossier ayant pour objet cette première phase demande la déclaration d'utilité publique.

3 Opération d'aménagement du secteur Bougainville

3.1 Situation du Parc

L'opération d'aménagement du secteur Bougainville, première étape de la réalisation du Parc des Aygalades est localisée entre le Boulevard Ferdinand de Lesseps et la rue d'Anthoine. Elle est délimitée à l'ouest par le Boulevard de Briançon et à l'est par la rue Caravelle.



Figure 2: plan de situation parc des aygalades

3.2 Contenu du programme

Le programme comprend :

L'aménagement du Parc Bougainville (4ha), un espace vert de nature à requalifier cette partie de la ville,

Un programme de construction sur 1 ha et environ 23 335 m² de surface de plancher répartis entre logement intermédiaire (prix maîtrisé), logement social, bureau/activité, commerce et équipement scolaire.

Le programme de construction est ventilé comme suit :

- 11 000 m² de bureaux
- 6 300 m² d'accession à prix maîtrisé
- 3 600 m² de locatif social
- 835 m² de commerces



Figure 3: plan du programme

un groupe scolaire prévu dans l'emprise du parc sera réalisé ultérieurement par la ville de Marseille maître d'ouvrage compétent dans le domaine des écoles communales.

4 Dossiers mis à l'enquête

4.1 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le dossier d'enquête publique de type environnemental comprend les documents suivants :

Partie 1 : Note de présentation non technique.

Partie 2 :

- Pièce A Notice explicative ;
- Pièce B Etat des données et des procédures administratives ;
- Pièce C Plan de situation ;
- Pièce D Plan général des travaux ;
- Pièce E Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Pièce F Appréciation sommaire des dépenses ;
- Pièce G : Pièces administratives et avis émis sur le projet comprenant :
 - L'estimation sommaire et globale de la direction générale des finances publiques ;
 - le bilan de la concertation ;

- les délibérations de l'établissement public organisant la concertation et tirant le bilan de cette concertation ;
 - la délibération de l'établissement public sollicitant la déclaration d'utilité publique ;
 - les avis et les réponses à la concertation inter administrative (CIA) ;
 - L'avis et les réponses à l'autorité environnementale, les collectivités locales et leurs groupements ;
 - Avis de la mairie de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence .
- Pièce H Étude d'impact et ses documents annexes ;

4.2 le dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire comprend les documents suivants :

- Une note explicative
- Un plan de situation ;
- Une état parcellaire ;
- Un plan parcellaire ;
- Un plan de division matérialisant la scission de la copropriété sis 22 Boulevard Ferdinand de Lesseps .

5 Organisation et déroulement de l'enquête

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Madame la Présidente du tribunal administratif de Marseille m'a désigné commissaire enquêteur pour cette enquête publique par décision n° E19000128/13 du 21/08/2019.

5.2 Organisation de l'enquête

Monsieur le Préfet des bouches du Rhône par arrêté UP n° 2019-33 a ouvert et organisé une enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs du vendredi 25 octobre 2019 au mercredi 27 novembre 2019 inclus.

Celui-ci précise qu'il s'agit de l'organisation d'une enquête publique unique, relative à l'utilité publique de l'opération d'aménagement du secteur Bougainville sur le territoire de la commune de Marseille, et le parcellaire, en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération..

5.3 Dispositions pour la publicité de l'enquête

Presse écrite

L'avis d'enquête unique a été publié dans le quotidien "La Provence" le 30/09/19 et dans le quotidien "La Marseillaise" le 1/10/2019 (annexes 1 et 2)

Affichage de l'avis d'enquête unique

- L'avis d'enquête unique a été affiché sur le lieu de l'enquête dans la vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine au 40 rue Fauchier 13002 Marseille du 7/10/2019 au 27/11/2019 (annexe 3)
- L'avis d'enquête unique a été imprimé sur fond jaune au format A2 par Euroméditerranée et affiché sur le lieu de l'enquête en quatre endroits différents (deux pour la rue Caravelle et deux pour le boulevard Ferdinand de Lesseps) à compter du 7/10/2019 (annexe 4)

Site Internet

L'avis d'enquête était consultable sur le site Internet de la préfecture des bouches du Rhône au lien suivant :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications/Publications-environnementales/Enquetes-publiques-hors-ICPE/Marseille>
(annexe 5)

5.4 Notification de l'ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation, l'état parcellaire a recensé 41 propriétaires de parcelles situées dans l'emprise du projet susceptibles d'être expropriées.

L'ensemble de ces propriétaires ont été informés par courrier avec AR du maître d'ouvrage du dépôt du dossier d'enquête à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (D.GA.U.F.P) – Le tableau de suivi des notifications remis le jour de l'enquête est joint en annexe 6

pour les cinq (5) propriétaires, dont le courrier avec AR a été retourné avec la mention « domicile inconnu », la notification a été faite auprès du maire. l'affichage de ces courriers a eu lieu à la D.GA.U.F.P du 25/10/2019 au 27/11/2019. (annexe 7)

En conclusion, la notification préalable du dépôt du dossier d'enquête auprès des propriétaires concernés est conforme à l'article R 131-6 du code de l'expropriation.

5.5 Mise à disposition des deux dossiers d'enquête

Un exemplaire papier et un exemplaire numérisé ont été mis à notre disposition quelques jours après notre désignation.

Mise à disposition du Public :

- Version papier :

Un exemplaire du dossier d'enquête et du registre, étaient tenus à la disposition du public à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine au 40 rue Fauchier 13002 Marseille

- Version numérisée :
 - Le dossier était téléchargeable à partir du site Internet d'Euroméditerranée (maître d'ouvrage selon le lien suivant : <https://euromediterranee.fr/actualites/dup-bougainville> . (annexe 8)
 - Le site Internet de la préfecture des bouches du Rhône (organisatrice de l'enquête) renvoyait au site d'Euroméditerranée ci-dessus, pour la consultation du dossier d'enquête numérisé

Participation du public :

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre d'enquête ou demander à y annexer un courrier pendant toute la durée de celle-ci, aux heures d'ouvertures habituelles de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (D.GA.U.F.P). Il pouvait aussi adresser ses observations par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête .

Il n'y a pas eu de registre dématérialisé, mais une adresse de messagerie Internet dédiée à l'enquête (pref-ep-bougainville-euromed@bouches-du-rhone.gouv.fr) a été mise à disposition par la préfecture des Bouches du Rhône.

Permanences :

Les cinq permanences prévues se sont tenues dans une des salles de réunion située au rez-de-chaussée de la mairie. Celle-ci était facilement accessible au public après s'être présenté à l'accueil. Elle permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Synthèse des observations

Le PV de synthèse des observations (annexe 9) a été remis le 2 décembre 2019 au Maître d'Ouvrage . J'ai reçu la réponse du maître d'ouvrage aux observations formulées lors de l'enquête par courrier électronique du 10/12/2019 (cf annexe 10)

6 Chronologie de l'opération

Telle qu'elle ressort des deux dossiers d'enquête la chronologie de l'opération est la suivante :

- 25/02/2016 délibération du conseil d'administration d'Euroméditerranée d'organiser une concertation ;
- 5/03/2016 - 30/06/2016 concertation publique (première phase) ;
- 24/11/2016 bilan de la concertation approuvée par le conseil d'administration d'Euroméditerranée ;
- Choix d'un maître d'oeuvre pour élaborer un avant-projet ;
- 16/05/2017 – 3/04/2018 concertation (deuxième phase) ;
- juillet 2017 livraison des aménagements provisoires ;
- 12/04/2018 décision de l'Autorité Environnementale de soumettre le dossier à une étude impact ;
- 2/08/2018 transmission du dossier au Préfet des Bouches du Rhône pour l'organisation du concertation inter-administrative ;
- 28/01/2018 courrier du Préfet au maître d'ouvrage transmettant l'ensemble des avis des administrations et organismes consultées ;
- 15/05/19 avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact ;
- juin 2019 : réponse du maître d'ouvrage à la MRAE, aux administrations et organismes consultés.

Première phase de la réalisation du parc des Aygalades

l'opération d'aménagement du secteur Bougainville

Partie II

Analyse et avis du commissaire enquêteur portant sur le contenu des dossiers, le déroulement de l'enquête, les réponses aux observations des personnes publiques et des particuliers

7 Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les deux dossiers d'enquête publique

7.1 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Pour mémoire, la constitution du dossier est mentionnée au § 4.1 ci-dessus. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour un projet susceptible d'affecter l'environnement comporte toutes les pièces réglementaires mentionnées par l'article R 123-6 du code de l'environnement.

L'ensemble des pièces produites au dossier permettait une bonne compréhension de l'opérations. Les remarques plus détaillées sont les suivantes :

- Les pièces 1 « note de présentation non technique » et 2 « notice explicative » du dossier d'enquête publique comportent des éléments cartographiques issus de l'étude d'impact qui, du fait de leur réduction de format (A3 → A4), étaient peu lisibles. A ma demande, et avant le début de l'enquête, dans un souci de bonne information du public, ces documents ont été complétés, par l'insertion de deux planches au format A3 en vis-à-vis des pages concernées. Ces documents complétés ont été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête.
- Partie 2 pièce B « Etat des données et des procédures administratives » : la déclaration de projet ultérieure (mentionnée à la p18 de cette pièce) n'a pas lieu d'être mentionnée. En effet, l'article L122-1 du Code de l'expropriation précise que : « ...*Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.. »*
- Partie 2 pièce F « Appréciation sommaire des dépenses » : Le montant total de l'opération est estimée à 49.478.000 € TTC. Le poste acquisition foncière y est mentionné pour 21.983 € alors que l'avis des domaines du 27/06/2018 évalue le montant du même poste à 21.983.448 €. Il s'agit d'une coquille, l'erreur étant sans influence sur le montant total qui est bien comme mentionné de 49.478.000 € TTC. A noter que l'avis des domaines date de plus d'un an avant le démarrage de l'enquête.

J'estime que les remarques formulées ci-dessus, de par leur nature, ne remettent pas en cause la teneur du dossier, l'information et la compréhension du public. **Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est complet et conforme aux exigences de la réglementation.**

7.2 Analyse du dossier d'enquête parcellaire

Pour mémoire, la constitution du dossier est mentionnée au § 4.2 ci-dessus. Le dossier d'enquête parcellaire pour un projet portant atteinte à des propriétés privées comporte toutes les pièces réglementaires mentionnées par l'article R 131-3 du code de l'expropriation

- La liste des propriétaires concernés est complète et cohérente avec le plan parcellaire.
- Le plan parcellaire mentionne l'ensemble des parcelles situées dans l'emprise du projet telle qu'elle est définie au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les terrains y sont numérotés par l'affectation de leurs numéros de section et de parcelles issus du cadastre.

- Le plan de scission de la copropriété Ferdinand de Lesseps détaille par niveaux la division par lot envisagée (rappel des anciens numéros de lots et affectation des nouveaux numéros de lots), il détaille les surfaces distraites situées dans l'emprise du projet.

J'estime que dossier d'enquête parcellaire détaille très clairement les parcelles qui seront acquises et situées dans l'emprise du projet. Le plan parcellaire et l'état parcellaire sont en tout point cohérent, l'échelle du plan parcellaire (1/500 ième) permet à chacun de bien identifier les parcelles et les périmètres concernés au regard de l'emprise du projet. Le dossier détaille finement par un plan à l'échelle 1/250 ième la scission de la copropriété Ferdinand de Lesseps. **En conclusion, Le dossier d'enquête parcellaire est complet et conforme à la réglementation.**

7.3 Analyse du choix de la procédure d'enquête unique

Le maître d'ouvrage a sollicité le préfet des bouches du Rhône pour procéder à l'organisation d'une enquête publique unique, portant sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de type environnemental et une enquête parcellaire ; Cette procédure est prévue par l'article R131-14 du code de l'expropriation et les articles L 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement.

J'ai pu constater que les pièces des deux dossiers d'enquête font état d'études qui sont de niveau avant-projet. Le niveau de précision est suffisant pour que le maître d'ouvrage puisse à ce stade déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et ainsi établir le plan parcellaire ainsi que la liste exhaustive des propriétaires concernés . J'estime que le choix de la procédure d'enquête unique est justifié.

8 Analyse de la publicité de l'enquête – de la participation du public

- Analyse de la publicité et de la mise à disposition du dossier

Pour mémoire, les mesures adoptées pour la publicité de l'enquête sont décrites au § 5.3 ci-dessus. L'avis d'enquête a été publié sur le site de la préfecture des Bouches du Rhône, dans deux quotidiens régionaux et affiché sur le lieu de l'enquête plus de 15 jours avant le début de cette dernière. Le délai de publicité réglementaire et les lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique sont conformes aux prescriptions de l'article R123-14 du code de l'environnement.

Je considère que les dispositions réglementaires (publication de l'avis d'enquête – délais) ont été respectées. Les délais ont été très supérieurs au minima réglementaire. Le maître d'ouvrage et la préfecture (organisatrice de l'enquête) ont mis tous les moyens pour que la publicité de l'avis d'enquête et le dossier soit connue du public.

La durée de l'enquête a été de 34 jours consécutifs et 5 permanences ont été tenues. l'accessibilité du dossier, (soit par voie numérique, soit par consultation de l'exemplaire papier) et le registre d'enquête a donc été largement assurée.

- Analyse de la participation du public pendant l'enquête

Seulement quatre personnes ont consulté le dossier d'enquête mis à disposition sur le lieu d'enquête et ont exprimé des observations .

J'explique cette faible participation par la concertation préalable importante organisée par le maître d'ouvrage en deux phases : de mars 2016 à juin 2016, puis de mai 2017 à avril 2018. Ces deux phases comprenaient la mise en place d'ateliers participatifs et de forums publics :

Le bilan de la participation de la première phase de la concertation, tel qu'il a été approuvé par le maître d'ouvrage, recense plus de 150 participants aux ateliers et 45 personnes présentes au forum public.

Le public a pu en amont de l'enquête participer à un processus de travail collaboratif pour une co-construction de l'avant-projet. Je note, que suite à ma demande lors de la remise du PV de synthèse, le maître d'ouvrage a précisé que 213 personnes ont consulté la page dédiée au projet du parc Bougainville où est publié le dossier d'enquête publique. Le public a donc pu prendre connaissance que les orientations retenues au dossier d'enquête (programme, plan général des travaux, etc ...) sont cohérentes avec celles retenues lors de la concertation (programme des équipements du parc Bougainville, programme immobilier, situation du groupe scolaire etc ...).

Ainsi, pour le public, il n'y avait aucun enjeu réel à se manifester lors de l'enquête publique compte tenu que le dossier mis à l'enquête est conforme aux orientations retenues par le maître d'ouvrage à la suite de la concertation.

Concernant les propriétaires de terrains situés dans l'emprise des travaux, seul un propriétaire et la copropriété Ferdinand de Lesseps se sont exprimés lors de l'enquête. Lors de la réunion de rencontre avec le maître d'ouvrage du 30/09/2019 (cf annexe 11), celui-ci m'a précisé qu'il avait rencontré à plusieurs reprises la majorité des propriétaires et locataires (pour ceux qui acceptaient cette rencontre). De fait, beaucoup de propriétaires ont adopté une attitude attentiste tant que la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée. Cette explication est plus que probable, car aucun propriétaire lors de l'enquête n'a fait connaître son opposition au projet.

Les personnes qui ont fait des observations, les ont faites soit pour demander l'acquisition de la totalité de leurs propriétés, soit pour des questions portant sur les indemnités ultérieures, soit sur des questions portant de leur point de vue sur une amélioration du projet, le tout accompagné de demandes d'explications complémentaires. J'ai pu vérifier que ces quatre personnes, qui se sont déplacées lors de l'enquête publique, connaissaient bien le projet envisagé.

Synthèse de l'analyse : La faible participation est due à la concertation préalable en amont de l'enquête et aux contacts antécédents du maître d'ouvrage avec les propriétaires.

9 Analyse des réponses du maître d'ouvrage à l'autorité environnementale

Pour mémoire l'avis de l'autorité environnementale (MR-AE) et les réponses du maître d'ouvrage se situent dans la pièce G de la partie 2 du dossier

Dans son avis du 15/05/2019, la MRAE émet trois recommandations principales :

- **Compléter l'évaluation des incidences de l'opération d'aménagement du secteur de Bougainville en s'appuyant sur une zone d'étude élargie à l'échelle de l'opération globale d'aménagement de Euromed II.**
- **Compléter le dossier sur la connaissance du risque inondation en situation projetée et démontrer sa prise en compte par l'aménagement du secteur notamment en termes de protection des personnes et des biens.**
- **Préciser l'analyse du risque des pollutions des sols et des eaux souterraines sur la santé humaine pour toutes les voies potentielles de transmission mises en évidence dans l'étude.**

Ces trois recommandations principales sont déclinées par six recommandations auxquelles le maître d'ouvrage a répondu :

Recommandation n°1 : Préciser les caractéristiques et la localisation des constructions prévues dans l'aménagement du secteur de Bougainville

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°1 :

... L'opération d'aménagement du secteur Bougainville constitue la première phase du projet d'aménagement du Parc des Aygalades. Sur une surface de 5 hectares, elle comprend :

- l'aménagement du Parc Bougainville (4 ha) qui préfigure le grand projet de renaturation du vallon des Aygalades et de son ruisseau, aujourd'hui majoritairement busé, qui se matérialisera à terme par la mise en oeuvre d'un grand parc métropolitain (Parc des Aygalades) sur près de 14 hectares,
- la réalisation d'un programme de renouvellement urbain au niveau des parcelles situées à l'Est du parc Bougainville. Sur 1 ha, ce programme de construction comprend environ 23 335 m² de surface de plancher répartis entre logements, dont une partie de logement social, des bureaux/activités, commerces et équipement scolaire...

... Le programme de logement intermédiaire et social est, de manière prévisionnelle, envisagé d'être localisé le long de la rue Felix Pyat, à l'Est de la tour B de la résidence Bellevue. Les volumes bâtis permettant d'accueillir ce programme de logement de 9 900 m² SDP est à ce jour estimée à une hauteur de 3 à 12 étages (volume jaune sur l'axonométrie ci-contre). Ces nouvelles constructions permettent d'optimiser la quantité et la qualité des logements produits dans le cadre de l'opération d'intérêt national, notamment de la ZAC Cité de la Méditerranée et de la ZAC Littorale. L'offre de logement est également adaptée au contexte économique et social du secteur avec 64 % de logement intermédiaire en accession à prix maîtrisé et 36% de logement locatif social.

Le programme de bureaux/Activités et commerces est, de manière prévisionnelle, envisagé d'être localisé sur la pointe Nord Est du site (volume en bleu sur l'axonométrie ci-contre), à l'angle du boulevard de Lesseps et de la rue Felix Pyat. Le volume bâti permettant d'accueillir ce programme de bureaux et activités de 10 100 m² SDP est à ce jour estimé à une hauteur de 8 étages environ.

L'offre de surface commerciale n'est pas à ce jour précisément arrêtée, ni dans sa localisation, ni dans la répartition de sa surface estimée à ce jour à 835 m² de surface de plancher. Les accès à ces surfaces commerciales en rez-de-chaussée se feront depuis les voies publiques (vitrine et accès public depuis la rue) par le boulevard de Lesseps et la rue Felix Pyat.

Le programme d'équipement scolaire comprend la réalisation d'un groupe scolaire public de 8 à 10 classes (3 à 4 classes maternelle et 5 à 6 classes primaire) qui participera à l'offre d'équipement scolaire pour les enfants des quartiers riverains. Il convient de préciser que le maître d'ouvrage de ce futur groupe scolaire est la Ville de Marseille et qu'il fera l'objet d'études et de procédures spécifiques, notamment en terme environnemental...

... Cet équipement pourrait s'accompagner de la construction d'un gymnase (indiqué BE3 sur la figure en page suivante) sur le terrain voisin situé au pied du bâtiment A de la résidence Bellevue (également sous maîtrise d'ouvrage Ville de Marseille le cas échéant)...

Analyse du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise bien le contenu du programme de l'opération, il est identifié clairement dans les pièces du dossier d'enquête publique, notamment dans la partie 1, et les pièces A, D, E et H de la partie 2. L'étude d'impact du dossier d'enquête (pièce H) complétée suite à l'avis de la MRAE porte bien sur le programme tel que décrit dans la réponse du maître d'ouvrage.

Les pièces du dossier mis à l'enquête présentent l'ensemble des documents cartographiques en cohérence avec la description du programme. Je considère que le maître d'ouvrage a bien pris en considération la recommandation n° 1 de l'autorité environnementale dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Recommandation n° 2 :

Compléter l'évaluation des incidences de l'opération d'aménagement du secteur de Bougainville en s'appuyant sur une zone d'étude élargie à l'échelle de l'opération globale d'aménagement de Euromed II.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n° 2 :

Concernant le périmètre du projet et le contenu de l'étude d'impact :

L'opération d'aménagement du secteur Bougainville (première phase du grand parc des Aygalades de 14 ha) a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée auprès de l'autorité environnementale en date du 27 février 2018. À l'issue de cet examen, l'autorité environnementale a émis un avis le 12 avril 2018 (arrêté n°AE-F09318P0080) dans lequel elle confirme, au vu des enjeux mis en évidence, la nécessité de réaliser une étude d'impact.

Dans cet avis, l'Autorité Environnementale précise également que le périmètre de projet est celui du Parc des Aygalades dans son ensemble. Ainsi, en cohérence avec cet arrêté, l'EPAEM, en sa qualité de maître d'ouvrage, a fait réaliser une étude d'impact à l'échelle du projet global du Parc des Aygalades (soit sur un périmètre de 14 ha). L'évaluation des incidences de ce projet global est réalisée proportionnellement à l'avancement des études de projet et à leur contenu. Ainsi, dans cette première étude d'impact, si l'évaluation des impacts à l'échelle du Parc des Aygalades se base sur le Plan Guide d'Euroméditerranée, l'analyse des impacts est plus précise et détaillée sur le périmètre de l'opération l'aménagement du secteur Bougainville (sur la base des études d'avant-projet, mars 2018). Dans les phases ultérieures de projet, l'EPAEM complètera cette étude d'impact, notamment lors de la seconde phase d'aménagement portant plus spécifiquement sur le parc amont...

Analyse du commissaire enquêteur

L'étude d'impact comporte un état initial dans sa partie 3 portant sur le projet global du parc des Aygalades (14 ha) et sur les quartiers qui lui sont limitrophes. Cette partie décrit l'évolution en cas de mise en œuvre du projet et aussi en absence de sa mise en œuvre. Il convient de souligner que la partie 4 détaille l'état initial pour les thématiques susceptibles d'être affectées sur le projet global du parc et hiérarchise dans sa conclusion les sensibilités du milieu. L'analyse des impacts du projet du parc de Bougainville a été détaillée dans la partie 5, à noter que cette partie évalue la pertinence de la prise en compte des incidences qui seraient cumulées avec d'autres projets existants. Les parties 6 à 9 décrivent les incidences négatives du projet du parc de Bougainville, les solutions de substitution, les mesures pour éviter réduire et compenser et le suivi de ces mesures.

Au vu du contenu de l'étude d'impact, je constate que :

- l'état initial porte sur la totalité du parc des Aygalades
- l'étude d'impact porte sur le parc de Bougainville

En conséquence, et au vu du contenu de l'étude d'impact, j'estime que le maître d'ouvrage a bien respecté le principe de proportionnalité défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement en adaptant le contenu de l'étude d'impact à l'ampleur du projet.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°2 :

Concernant l'étude du scénario de maintien de la gare du Canet :

L'aménagement de la seconde phase du Parc des Aygalades (10 ha) est conditionné par la libération du faisceau ferroviaire de la gare du Canet en 2023. Des comités de pilotage « Ville-Port » sont organisés dans l'objectif de piloter, dans une relation de confiance entre les différentes parties prenantes, certaines démarches à forts enjeux concernant le lien entre les Bassins Est du GPMM et le territoire avoisinant.

Le comité de pilotage du 24/01/2019 a permis de prendre acte du fait que le calendrier de la libération ferroviaire du site du Canet, en l'état actuel des procédures, ne risquait pas de se voir retardé : la libération interviendra comme prévu courant 2023.

Il est à souligner en outre que le projet de la libération du Canet est indépendant de celui de Mourepiane envisagé par ailleurs.

Pour rappel, la gare du Canet est utilisée par les opérateurs de transport combiné T3M, GCA (Greenmodal et Novatrans) et Naviland Cargo. Cette infrastructure ferroviaire étant référencée au Document de Référence du Réseau (DRR) de SNCF, sa fermeture s'accompagnera de son retrait du DRR. Cette procédure, qui nécessite la consultation des opérateurs, sera engagée par SNCF Réseau courant 2020.

Le foncier de la gare du Canet est exploité par Naviland Cargo, Transagrue et Profer, tous trois titulaires de conventions d'occupation temporaire (COT). SNCF GPF dénoncera ces COT conformément au planning prévisionnel à partir du deuxième semestre 2021.

A la demande du Conseil régional, un comité de coordination sera animé par l'État pour garantir le respect de l'horizon de libération du site du Canet à mi-2023 et veiller à l'articulation des différents projets. Il se réunira 2 à 3 fois par an à compter de 2020.

Le scénario de référence reprenant l'hypothèse du maintien de la gare du Canet sera étudié comme scénario alternatif lors des phases ultérieures de projet et la mise à jour de l'étude d'impact de l'aménagement en amont du Parc des Aygalades (10 ha) en 2022. En l'état, ce scénario de référence n'est pas compatible avec le projet d'aménagement d'ensemble porté à l'échelle d'Euroméditerranée II.

Analyse du commissaire enquêteur

La décision de différer l'étude de scénario de maintien de la gare du Canet (absence d'aménagement du parc des Aygalades) au stade de la mise à jour de l'étude d'impact portant sur le projet global du parc des Aygalades en 2022 est justifiée compte tenu des incertitudes importantes portant sur les hypothèses du scénario qui seront arrêtées ultérieurement (urbanisation ou non urbanisation de l'emprise du nœud ferroviaire libéré)

Au stade de l'étude d'impact du parc de Bougainville le scénario étudié prévoyant la libération de l'emprise de la gare du Canet est le seul qui permet la réalisation de la seconde phase de l'aménagement du parc des Aydalades et donc aussi le seul compatible avec les orientations du SCOT et du PLU de Marseille et ses PADD respectifs . Le maintien de ce choix comme scénario pour l'étude d'impact (cf partie 7 de l'étude d'impact) est pleinement justifié

au regard des orientations validées dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PADD et contrat de baie de la métropole marseillaise)

Recommandation n°3

Préciser les modalités de reconstitution de la continuité écologique sur le site du projet, notamment pour ce qui concerne le franchissement du boulevard Ferdinand de Lesseps.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n° 3 :

Concernant le traitement du franchissement par le cours d'eau de la coupure urbaine majeure du boulevard Ferdinand de Lesseps

... A terme, la trame verte recréée sera donc constituée de deux espaces écologiquement fonctionnels : le parc Bougainville (4 ha) et le parc amont (10 ha). En termes de continuité écologique, l'objectif d'Euroméditerranée est de reconstituer au mieux une continuité écologique (faune et flore) depuis la limite nord du parc des Aygalades jusqu'à la limite sud du parc Bougainville. Par contre, en amont (parc Billoux) et en aval (rue d'Anthoine) la continuité écologique ne pourra pas se faire pour des raisons de contraintes techniques de site (urbanisation non réversible).

Dans le périmètre de projet du « Parc des Aygalades », Euroméditerranée travaille en collaboration avec l'Agence de l'Eau, qui constitue un partenaire majeur du maître d'ouvrage, dans un objectif commun de rétablir la continuité écologique du ruisseau des Aygalades.

Néanmoins, un « point dur » persiste : celui du passage sous le boulevard Ferdinand de Lesseps. Le cours d'eau devra en effet continuer à passer dans un ouvrage hydraulique sous le boulevard Ferdinand de Lesseps. Cet ouvrage n'est malheureusement pas supprimable et constituera la seule discontinuité, sur l'ensemble du linéaire des parcs (Bougainville et Aygalades) en terme de topographie et de luminosité. Le franchissement du boulevard par le ruisseau des Aygalades sera similaire à la situation existante, à savoir une traversée par un ouvrage souterrain de franchissement et constituera une rupture dans la continuité du corridor recréé, d'un point de vue luminosité (couverture de l'ouvrage) et topographique (rupture de niveau)...

Analyse du commissaire enquêteur

Le choix par le maître d'ouvrage de différer le traitement du franchissement du boulevard au stade des études de la deuxième phase du parc des Aygalades est judicieux compte tenu des aléas actuellement importants sur les hypothèses d'écoulement des eaux du ruisseau, qui découleront du scénario de référence définitif, qui sera décidé par le maître d'ouvrage pour cette deuxième phase.

Le traitement à ce stade du franchissement nécessiterait d'étudier la capacité d'un ou plusieurs ouvrages franchissant le boulevard Ferdinand de Lesseps actuellement à 2X2 voies ; Il serait déraisonnable pour des raisons de cout d'engager à ce stade des études importantes alors que les hypothèses portant sur le mode de gestion des

eaux à l'amont et sur les conditions d'écoulement du ruisseau des Aygalades ne peuvent être pour le moment fixées de façon certaine. Le risque serait alors important d'évaluer soit un ouvrage surdimensionné ou sous-dimensionné selon les hypothèses d'urbanisation, ou non, du nœud ferroviaire. En effet, le choix d'un scénario retenant pour hypothèse l'urbanisation du nœud ferroviaire ferait varier de manière importante le coefficient d'imperméabilisation du bassin versant, le temps de concentration des eaux, et par suite, le régime et le débit d'écoulement du ruisseau des Aygalades. **Pour ces raisons, je partage l'avis du maître d'ouvrage à ce stade de la première phase de maintenir l'ouvrage existant.**

Recommandation n°4

Compléter le dossier sur la connaissance du risque inondation en situation projetée, et démontrer sa prise en compte par l'aménagement du secteur notamment en termes de protection des personnes et des biens.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°4 :

... Le projet a fait l'objet de modélisations hydrauliques (réalisées ultérieurement au dépôt de l'étude d'impact pour instruction) permettant d'évaluer son impact hydraulique et d'optimiser le projet (SETEC Hydratec, Modèle hydraulique des Aygalades, Impact du projet du Parc Bougainville sur la crue de référence, situation PRO, Note hydraulique, février 2019). Cette étude a été présentée à la DDTM et les résultats seront intégrés au dossier d'autorisation environnementale. Cette étude est présentée en annexe 3.3 - Note hydraulique – Impact du projet du Parc Bougainville sur la crue de référence (situation PRO).

Plusieurs scénarios ont été modélisés et ont permis de faire évoluer le projet pour aboutir à une solution de moindre impact ...

... Mesures de prévention vis-à-vis des usagers du Parc

Des panneaux à l'entrée du Parc Bougainville préviendront les usagers du caractère inondable du Parc et des dangers potentiels en cas de crue. Comme précisé dans l'étude d'impact (pages 27, 35, 156, 221), par rapport aux usagers du Parc, il est prévu la fermeture du parc en cas d'alerte météo. Ainsi, la population ne sera pas exposée aux risques dans l'enceinte du Parc. Le Parc est à considérer comme une zone d'expansion en cas de crue afin de préserver les enjeux humains et bâtis aux abords. Le Parc ne sera donc pas ouvert au public en cas de risque de crue.

... Mesures vis-à-vis des nouvelles constructions du projet

Le groupe scolaire est implanté hors zone inondable. Les nouvelles constructions incluses dans le projet (logements et bureaux) sont majoritairement hors zone inondable également. Seule une petite zone située le long du boulevard Ferdinand de Lesseps est en zone inondable. Dans cette zone, il est prévu uniquement l'aménagement de bureaux / activités. L'aléa inondation y est faible et la hauteur d'eau dans cette zone est inférieure à 25 cm (PHE de 7,85 m NGF). Les nouvelles constructions incluses dans le projet qui sont en zone inondable respecteront le règlement du PLUi en zone inondable et le futur PPRi des Aygalades...

Analyse du commissaire enquêteur

L'étude hydraulique a fait l'objet de modélisations complémentaires en lien avec les services de la DDTM 13, le scénario retenu présente 10 ouvertures de 5 m dans le mur d'enceinte limitrophe au boulevard de Briançon et 4 ouvertures de 5m sur le coté sud, il diminue notablement les effets de la crue de référence.

Les documents cartographiques joints à l'étude d'impact détaillent, selon la modélisation de la crue de référence, les parties du parc qui peuvent être submergées à partir du lit du ruisseau des Aygalades, les mesures de préventions des usagers sont décrites dans l'étude.

Pour le parc, les surfaces des parties submergées et les hauteurs d'eau sont diminuées. Pour les bâtiments, il ne subsiste qu'une petite pointe de l'immeuble à destination de bureaux et de services qui peut être soumise à un aléa jugé faible (+ 0,25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux). Les dispositions constructives sont facilement adaptables (pour rendre les parkings souterrains non inondables) pour que les bâtiments envisagés soient compatibles avec le règlement du futur plan de prévention des risques inondation des Aygalades (PPRI). Je considère que le maître d'ouvrage a pris en compte, pour ce thème, la recommandation de la MRAE. **Le parc Bougainville, de part sa conception, diminue les impacts du risque inondation et a ainsi un impact positif sur l'environnement.**

Recommandation n°5

Préciser les modalités d'accès au parc de Bougainville en lien avec le renforcement de l'offre en transports collectifs, dans le cadre d'une approche globale de l'opération Euromed II.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°5 :

... En termes de transports en commun, à ce jour, le périmètre de projet du parc est desservi par la ligne 2 du réseau de métro :

- un accès direct depuis le boulevard Ferdinand de Lesseps par l'entrée principale « Bougainville » au niveau de la Maison du Parc : accès à environ 80 m de la station « Bougainville » de la ligne 2 du métro.*
- un accès par le Sud-Est du parc côté « Bellevue » : à environ 350 m de la station « National » de la ligne 2 du métro. Le parc bénéficiera également d'une desserte par le réseau urbain de bus dont de nombreuses lignes convergent également vers le pôle Bougainville. Actuellement, le réseau urbain de transports en commun de la Métropole Aix Marseille Provence fait l'objet de projets de développement.*

Les projets en cours dont bénéficiera le futur parc sont les suivants :

- l'extension du réseau de tramway depuis le terminus Arenc jusqu'à l'avenue du Cap Pinède, qui desservira la rue d'Anthoine,*
- la Traverse du Bacchas et la rue du Marché, l'avenue Salengro et la rue de Lyon. La future station de tramway « Bachas » sera située à environ 120 mètres de l'entrée Sud-Ouest du parc côté « Caravelle ».*
- le prolongement de la ligne 2 du métro depuis la station Bougainville jusqu'à la nouvelle station Capitaine Gèze.*

... À chaque entrée du parc, des appuis vélo simples sont prévus : au total, 116 appuis vélos répartis sur les 4 entrées. Sur les abords du parc, au niveau du boulevard de Briançon, la mise en place d'une piste cyclable sur le trottoir Est est également en cours d'étude.

À terme, une continuité piétonne Nord/Sud sera également établie à l'intérieur du Parc des Aygalades, elle reliera le pôle Gèze et la station de métro Bougainville. Une continuité piétonne (cheminement doux) sera également développée le long du Boulevard Ferdinand de Lesseps, qui sera réaménagé à terme en boulevard urbain, comme le montrent les réflexions engagées par Euroméditerranée dans le cadre de l'étude « Frange Sud ». Voir l'annexe 3.1 - Étude urbaine ensemblière Frange Sud de l'extension d'Euroméditerranée...

Analyse du commissaire enquêteur

L'offre de transports collectifs actuelle comportant 2 stations de métro à proximité et les nombreuses lignes de bus desservant directement le site est largement suffisante pour desservir convenablement dès sa réalisation le parc Bougainville. Le maître d'ouvrage décrit les projets qui renforceront l'offre globale de transport par des modes doux de déplacement (vélos et piétons) prévus dès l'ouverture du parc ou dans l'avenir.

Recommandation n°6

Préciser à l'aide d'études quantitatives appropriées, l'état initial de la qualité de l'air et des effets du projet Bougainville sur le cadre de vie et la santé des usagers et résidents du futur projet Bougainville sur le cadre de vie ; proposer les mesures d'incidence de réduction d'incidences éventuellement nécessaires.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°6 :

Concernant le thème air et santé

...Les concentrations des principaux polluants sur le périmètre Euroméditerranée sont celles du centre-ville de Marseille avec des concentrations élevées de NO2 et une pollution particulaire notable.

Les sources des pollutions sont principalement le trafic routier avec des axes à l'extérieur du périmètre (autoroutes) et les voies de circulations qui traversent la zone ...

À l'échelle locale d'aménagement du Parc Bougainville, Euroméditerranée a souhaité mettre en œuvre un ensemble de mesures permettant de limiter les effets des rejets atmosphériques et l'exposition des futurs usagers :

- Une desserte directe du parc par les transports collectifs incitant à leur usage. La politique générale des déplacements urbains portée par la Métropole Aix Marseille Provence tend vers cette optique de réduction des rejets atmosphériques en développant un réseau performant incitant à l'utilisation des transports en commun.*
- Le développement des modes actifs : la réalisation de pistes cyclables et la création d'appuis vélo à chaque entrée du parc favorisent le développement de ces modes de déplacement.*
- La conception du parc s'est attachée à positionner les futurs équipements du parc à distance des voies de circulation supportant les plus forts trafics (notamment le boulevard Ferdinand de Lesseps).*
- La végétalisation du parc : la création d'écrans végétaux en limite d'emprise, aux abords des voies circulées, pour aider à la lutte contre les nuisances sonores ou visuelles ainsi qu'à la lutte contre la pollution atmosphérique. Ces écrans permettent de limiter la dispersion des polluants.*
- Le parc en lui-même contribue à la diminution des phénomènes d'îlots de chaleur et donc de manière indirecte permet de limiter l'effet des rejets atmosphériques...*

Concernant le programme immobilier

Des mesures d'accompagnement seront mises en œuvre par l'EPAEM pour orienter l'écoconception des bâtiments construits au sein des îlots créés dans le cadre de l'aménagement du secteur Bougainville.

Le principe « Low Cost – Easy Tech » appliqué dans le cadre de l'Ecocité d'Euroméditerranée se traduit par une approche globale d'aménagement fondée sur une architecture bioclimatique intégrant les problématiques de confort d'été et de qualité de vie.

Des mesures d'application concrètes seront mises en place par Euroméditerranée et imposées aux constructeurs des îlots du secteur Bougainville. Divers moyens seront ainsi mis en œuvre par l'EPAEM pour appliquer le concept de développement durable « Low Cost – Easy Tech » aux bâtiments ...

...Par ailleurs, en matière énergétique, les bâtiments seront a minima conformes à la RT2012 – 20 % pour les bâtiments de bureaux

et à la RT2012 – 10 % pour les bâtiments de logements. Ces mesures en matières énergétiques sont accompagnées d'une démarche d'amélioration continue sur les thématiques non réglementées (biodiversité...).

Analyse du commissaire enquêteur

Concernant la conception du parc Bougainville, à ce stade la mesure la plus efficace est l'éloignement des équipements du parc des axes routiers, ce qui est l'option retenue dans le dossier. La desserte de cet aménagement (comme décrit ci-dessus) contribuera à une réduction des trafics routiers induits par la fréquentation du parc. Il est indéniable que l'aménagement du parc contribuera à une amélioration globale de la qualité de l'air dans ce quartier et constitue à lui seul un impact positif sur l'environnement du quartier.

Concernant le programme immobilier, le maître d'ouvrage rappelle son engagement pour que les bâtiments envisagés soient conformes à la réglementation thermique 2012, ce qui limitera la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs .

J'estime que la mesure de protection la plus efficace, comme exposé par le maître d'ouvrage, se situe à l'échelle globale par la transformation à terme du boulevard Ferdinand de Lesseps en avenue apaisée (en limitant par exemple la vitesse réglementaire). Cette mesure de protection est indépendante de cette première phase d'aménagement du parc de Aygalades et n'est pas de la compétence du maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur estime que le projet, de part sa nature, aura un impact positif sur la qualité de l'air.

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°6 :

concernant le bruit

il convient en préambule de rappeler le commentaire de la MRAE accompagnant la recommandation n°6 :

« ...L'autorité environnementale considère que cette approche très sommaire (de l'étude d'impact) et purement qualitative ne permet pas de démontrer l'absence d'exposition des usagers et résidents du futur parc à un niveau inacceptable de bruit ... notamment au niveau des équipements sensibles (parcours sportifs, aires de jeux....) et des bureaux et logements prévus en bordure du boulevard Ferdinand de Lesseps... »

La réponse du maître d'ouvrage consiste à évoquer à l'échelle locale de l'aménagement comme cité ci-dessus :
« *La végétalisation du parc : la création d'écrans végétaux en limite d'emprise, aux abords des voies circulées, pour aider à la lutte contre les nuisances sonores ou visuelles ainsi qu'à la lutte contre la pollution atmosphérique. Ces écrans permettent de limiter la dispersion des polluants.* »

A noter concernant les immeubles, la mesure de protection annoncée pour la prise en compte des nuisances sonores :

Etude d'impact § 4.1.5.5 p73

« *...L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimale déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales soit égal ou inférieur à 40 dB (A) en période diurne et 35 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A) »*

Concernant la phase travaux (Etude d'impact § 5.5.5 p 161), le maître d'ouvrage énumère des mesures génériques de protection contre les nuisances acoustiques (*horaires de travail, niveau sonore des engins de chantier ...*).

Analyse du commissaire enquêteur

Suivant le principe de proportionnalité imposé par le code de l'environnement, le maître d'ouvrage doit procéder à une étude de bruit adaptée à la teneur du projet afin de définir la meilleure solution d'isolation acoustique sur le plan technico-économique.

Le classement des infrastructures (volet routier) arrêté par la préfecture des Bouches du Rhône situe :

- Le boulevard Ferdinand de Lesseps dans la catégorie 3 (soit un niveau sonore entre 6h et 22h de $70 \text{ dB} < L \leq 76 \text{ dB}$) qui implique une zone affectée par le bruit d'une largeur de 100 m
- Le boulevard de Briançon dans la catégorie 4 (soit un niveau sonore entre 6h et 22h de $65 \text{ dB} < L \leq 70 \text{ dB}$) qui implique une zone affectée par le bruit d'une largeur de 30 m

Concernant le parc de Bougainville,

Cet aménagement n'est pas recensé dans la liste des équipements et locaux de l'arrêté ministériel du 5/05/1995. Même si j'estime que les plantations limitrophes prévues en périphérie du parc sont un moyen illusoire d'atténuer le niveau de bruit des deux voies concernées, je considère qu'au vu du classement sonore arrêté par la préfecture, la très grande majorité du parc sera situé en dehors de la zone affectée par le bruit et ce d'autant plus que la copropriété située boulevard Ferdinand de Lesseps est de fait, un écran de protection des équipements envisagés (ombrière, équipement public sportif en dur ...)

Concernant le programme immobilier

Suivant le programme présenté l'ensemble des immeubles se situe dans la zone affectée par le bruit d'une largeur de 100m définie par le classement sonore des infrastructures arrêté : Un immeuble R+8 sera implanté parallèlement au boulevard Ferdinand de Lesseps, en arrière se trouvent deux immeubles (R+5 et R+6) qui seront séparés du boulevard par l'immeuble de bureau. Par contre, l'immeuble R+12, lui aussi en arrière surplombera l'immeuble R+8. Les deux immeubles R+3 à proximité de l'entrée du parc se trouveront directement exposés au bruit du boulevard. Le maître d'ouvrage a confirmé en réunion du 30/09/2019 (cf annexe 11) « que l'isolation acoustique des programmes de logement situés à l'arrière des programmes de bureaux, est de la responsabilité du constructeur qui doit respecter la réglementation en vigueur et garantir un seuil maximum de 40 dB dans les pièces d'habitation » comme annoncé dans l'extrait de l'étude d'impact mentionné plus haut.



Figure 12 - Insertion des constructions en limites du parc (EPAEM)

Figure 4: Programme immobilier

Suivant les documents de la concertation, le maître d'ouvrage a présenté trois scénarios possibles d'implantation des immeubles et a retenu au dossier la solution de densifier la « pointe » nord-est du périmètre de l'opération. Ce choix est le moins favorable en ce qui concerne l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores.

Le maître d'ouvrage demande l'utilité publique sur les terrains d'assiette du programme immobilier afin de pouvoir vendre les terrains à construire et ainsi d'équilibrer le bilan financier de l'opération. Il est donc évident que même si les caractéristiques du programme immobilier sont annoncées dans la réponse à la MR-AE comme restant « cependant susceptibles d'évolutions », il sera de l'intérêt d'Euroméditerranée de densifier cette partie du programme d'aménagement et que très probablement les niveaux mentionnés annoncés comme « potentiels » (R+12 et R+8 pour les plus élevés) seront réalisés.

Le maître d'ouvrage a confirmé cette position par courrier électronique du 25/11/2019 (annexe 12) et précisé qu'il n'envisageait pas de protections à la source. La solution retenue consiste en des protections acoustiques réalisées par un isolement des façades des immeubles accompagné probablement de la mise en place de double ou triple vitrage. Je remarque que cette solution va contraindre les habitants les plus exposés à fermer les fenêtres en permanence et consommera l'énergie nécessaire au système de climatisation en été. La solution présentée semble donc a priori peu cohérente avec la volonté d'écoconception affichée par ailleurs, dans la réponse faite à la MRAE et dans l'étude d'impact.

La circulaire (ministère de l'écologie et du développement durable) du 25/05/2004 qui définit le contenu du classement sonore des infrastructures précise que les solutions d'isolement pour les immeubles qui sont situés dans une zone affectée par le bruit doivent répondre aux impératifs suivants :

« ...Les plans doivent privilégier la réduction du bruit à la source dans des conditions satisfaisantes d'insertion dans l'environnement et à des coûts de travaux raisonnables... »

« ...Dans certains cas, le renforcement de l'isolement acoustique des façades des locaux à protéger viendra également compléter les actions de réduction du bruit à la source, ou, en dernier recours, constituera l'unique solution. Il s'agit notamment des cas suivants :

- les actions de réduction du bruit à la source sont incompatibles avec la sécurité des riverains ou des usagers des infrastructures ou présentent des difficultés d'insertion dans l'environnement ;
- le coût de réalisation des actions de réduction du bruit à la source est disproportionné (en particulier lorsqu'il est supérieur au coût d'acquisition des locaux à protéger) ;
- les actions de réduction du bruit à la source s'avèrent insuffisantes pour atteindre les objectifs acoustiques relatifs aux contributions sonores dans l'environnement précisés en annexe I »

En conséquence, l'étude de bruit présentée dans l'étude d'impact, aurait du être menée en considérant la première phase de l'aménagement (parc Bougainville et programme immobilier) afin de définir la meilleure solution technico-économique à adopter dans l'ordre décroissant d'efficacité suivant :

- Des protections à la source par des écrans acoustiques
- Une solution mixte (écrans pour les étages inférieurs et protections de façades pour les étages les plus élevés)
- Une protection totale des façades.

Or l'étude présentée (qui est un simple rappel du dossier de classement arrêté par la préfecture) n'a pas établi de comparaison entre des scénarios de protection possibles à un coût raisonnable, l'étude d'impact ne démontre pas que la solution d'isolement de façades soit la plus efficace et la moins onéreuse.

En conclusion , j'estime que d'une part l'étude présentée ne respecte pas le principe de proportionnalité défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement et que d'autre part, elle ne permet pas de s'assurer que les dispositions d'isolement de façades arrêtées relèvent bien d'un choix motivé sur le plan technico-économique.

Pour ces raisons, j'émetts une réserve afin de mener une étude de bruit conforme à la réglementation et respectant le principe de proportionnalité fixé par le code de l'environnement. Elle devra justifier après comparaison au regard de leur coût et de leur efficacité, les mesures de protections acoustiques envisagées pour les bâtiments prévus au projet.

Recommandation n°7

Préciser l'analyse du risque des pollutions du risque des sols et des eaux souterraines sur la santé humaine pour toutes les voies potentielles de transmission mises en évidence dans l'étude

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°7

Concernant la compatibilité des milieux avec l'usage projeté

La volonté du maître d'ouvrage est donc de s'assurer d'un traitement approprié des sources de pollution concentrée et d'une élimination des futurs déblais du projet en favorisant les filières de traitement et de valorisation plutôt que les filières de stockage, dans la limite des possibilités économiques.

Les prescriptions définies par le plan de gestion sont les suivantes :

- Terrassement et évacuation des 4 800 m³ de sources de pollution concentrée,*
- Mise en place d'un recouvrement sur l'ensemble du site (minimum 30 cm),*
- Canalisations d'eau potable mises en place dans une tranchée de matériaux propres rapportés (sablon),*
- Absence d'usage des eaux souterraines,*
- Respect du taux de ventilation des bâtiments (a minima de 0,5h à 1h),*
- Implantation des éventuelles futures plantes potagères dans des sols propres et non pollués.*

Dans le cadre de ces missions, ERG Environnement a notamment évalué les voies de transferts et les milieux d'exposition, ainsi que la compatibilité sanitaire du site avec les usages et aménagements projetés.

Le schéma conceptuel d'exposition constatée (présenté ci-après) a été mis à jour et intègre les informations recueillies et les voies de transfert avérées.

Le schéma conceptuel d'exposition montre que seule la voie d'exposition par inhalation de composés volatils issus des sols et/ou des eaux souterraines est pertinente. Au regard des teneurs en composés volatils mesurées dans les gaz du sol (13 piézairs), une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée afin d'évaluer la compatibilité sanitaire du site avec les usages et d'aménagements projetés.

Les calculs de risques ont été réalisés ensuite sur la base des teneurs les plus élevées quantifiées dans les gaz des sols, dans l'hypothèse de la fréquentation d'un bâtiment de plainpied (caractéristiques de la future maison de projet) par des usagers adultes pendant 40 ans (hypothèse très majorante). Les calculs ont conclu à des niveaux de risque inférieurs aux seuils d'acceptabilité définis par le Ministère en charge de l'Environnement pour l'exposition par inhalation pour un usage tertiaire.

Ainsi, dans la limite des investigations réalisées et sur la base de schéma conceptuel établi, l'état des milieux apparaît compatible avec l'usage projeté.

Analyse du commissaire enquêteur

L'étude est adaptée au projet. Elle comprend un diagnostic, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et un plan de gestion portant sur la qualité des sols, des eaux souterraines et des gaz des sols. Il ressort de cette étude que seule la voie d'exposition par inhalation de composés volatils est pertinente. **Les risques évalués sont inférieurs aux seuils d'acceptabilité définis. L'état des milieux est compatible avec l'usage projeté.**

Réponse du maître d'ouvrage à la recommandation n°7

Concernant le traitement des sols pollués

Sur la base du plan de gestion établi, les coûts liés à la pollution du site ont été estimés (coûts globaux évalués entre 2 200 et 2420 K€) et le projet d'aménagement a été adapté par l'équipe de conception afin de limiter ces coûts (optimisation des volumes de déblais, optimisation des possibilités de traitement et réutilisation sur site).

Cependant, le réemploi de la totalité de ces matériaux sur site ne sera pas possible au regard des besoins d'aménagement nécessaires pour l'opération. Le volume de déblais excédentaires est évalué à environ 35 000 m³. D'autre part, des sources de pollution concentrée, qu'il sera nécessaire de traiter, ont été identifiées. Elles représentent un volume d'environ 4 800 m³ de matériaux.

Analyse du commissaire enquêteur

sur la base du plan de gestion et des polluants recensés, trois scénarios de traitement ont été étudiés :

- un traitement hors site consistant en l'extraction des matériaux pollués et leurs traitements en centres agréés
- un traitement « on site » consistant en l'extraction des matériaux à traiter sur place, leur mise en place par confection d'un tertre (selon les hypothèses, 1500 m³ ou 4100 m³) et leurs traitements sur place.

Le choix du traitement définitif sera arrêté après les études complémentaires à venir au stade du projet.

Les estimations de chaque solution sont mentionnées au dossier d'enquête et sont rappelées dans l'étude d'impact au § 8.1 mentionnant le chiffrage des mesures en faveur de l'environnement. A ce stade des études, c'est la solution la plus onéreuse (traitement hors site) qui a été prise en compte dans l'estimation.

L'étude est complète évalue les risques sanitaires, démontre la compatibilité des milieux avec l'usage projeté, et expose clairement les solutions de traitement envisagées.

10 Analyse des réponses du maître d'ouvrage aux personnes publiques consultées

10.1 Préambule

Les personnes publiques ont été consultées dans le cadre de la concertation inter-administrative organisée par la préfecture des Bouches du Rhône conformément à la circulaire primo-ministérielle du 5/10/2004.

Observations générales

Les observations générales, formulées dans la fiche d'instruction qui accompagnait le courrier du préfet, portaient sur la partie 1 et la partie 2 pièces A à F. Elles ont toutes été prises en compte à l'exception de celle concernant la mention de la déclaration de projet mentionnée à tort dans la pièce B (cf § 7.1)

10.2 Avis de la CCI – réponses du maître d'ouvrage – analyse du commissaire enquêteur

Remarque n°1 de la CCI

Préciser les possibilités de relocalisation des activités existantes

Réponse du maître d'ouvrage à la remarque n°1 de la CCI

Ce point est précisé au paragraphe 6.2.2. de la pièce A. Notice explicative. Un phasage des travaux est prévu afin de garantir la circulation et les possibilités d'accès et de stationnement des cellules commerciales situées boulevard de Briançon.

Une première phase est prévue de 2020 à 2022 et une seconde phase de 2021 à 2023. l'Etablissement public d'Aménagement .

EUROMEDITERRANEE et le service du développement économique de la Métropole sont d'ores et déjà en contact avec les cellules commerciales afin de recueillir l'ensemble des besoins et pouvoir leur proposer des solutions de relocalisation. EUROMEDITERRANEE prend bonne note de la proposition de la CCIMP pour l'accompagner en relayant l'information et en aidant à la relocalisation des activités.

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage a pris en compte et a anticipé les contraintes de dessertes des activités et les nuisances pendant les travaux. Les besoins de relocalisation des activités est en cours de recensement.

Remarque n°2 de la CCI

Informers les entreprises en activité sur le déroulement des travaux et les nuisances générées par ceux-ci

Réponse du maître d'ouvrage à la remarque n°2 de la CCI

Une information tout au long de la durée des travaux est prévue. Elle se fera sous forme de distribution de flyers (boitage et envoi par courrier) précisant les emprises de chantier successives, les délais de travaux et les horaires d'intervention des entreprises.

Analyse du commissaire enquêteur

la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante quant à l'information des travaux, il a prévu un plan de communication sur ce sujet.

Remarque n°3 de la CCI

Activités programmées sur le projet : repositionner l'offre commerciale par rapport à l'offre commerciale -existante et future. La CCIMP propose de réaliser une étude de potentiel commercial afin d'évaluer si les surfaces proposées correspondent aux besoins

Réponse du maître d'ouvrage à la remarque n°3 de la CCI

Le nombre d'unités commerciales et leur dimensionnement n'est à ce jour pas déterminé. La répartition des surfaces a été complétée en page 22 de la note de présentation non technique, le paragraphe 2.2.7 précise la répartition des surfaces planchers prévues dans le cadre de l'opération. Il convient de préciser que les commerces seront adressés (vitrines) et accessibles depuis le trottoir des voies périphériques (boulevard Ferdinand de Lesseps et Rue Félix Pyat).

Analyse du commissaire enquêteur

- Concernant l'offre commerciale prévue la réponse du maître d'ouvrage est globale (835 m² prévu au programme). La description du programme immobilier ne précise que la ventilation des surfaces de plancher par destination. Je recommande d'engager au plus tôt une étude de potentiel commerciale comme recommandée par la CCI.
- Concernant la situation des commerces, la réponse du maître d'ouvrage satisfait une bonne visibilité des futurs commerces à partir des voies périphériques.

Remarque n°4 de la CCI

Développer des liaisons douces entre la station de métro Bougainville et le Parc adaptées à l'augmentation de la fréquentation prévue

Réponse du maître d'ouvrage à la remarque n°4 de la CCI

En effet, le parc sera accessible aux deux roues. A chaque entrée du parc, des appuis vélo simples sont prévus : 116 appuis vélos répartis sur les 4 entrées. Sur les abords du parc, et notamment sur le boulevard Briançon, la mise en place d'une piste cyclable sur le trottoir Est, est en cours d'étude

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est identique à celle faite à la recommandation n°5 de la MRAE portant sur la desserte globale du projet de parc. Mon analyse est identique, **je juge la desserte du parc par les liaisons douces suffisante.**

Remarque n°5 de la CCI

Préciser les éléments programmatiques sur le stationnement en lien avec l'offre future des pôles d'échange

Réponse du maître d'ouvrage à la remarque n°5 de la CCI

Comme évoqué plus haut, le parc sera véritablement orienté vers le développement des liaisons douces et l'accessibilité par les transports en communs (réseau de métro, tramway et bus).

L'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE consultera la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence pour la programmation des offres de stationnement. Il faut néanmoins rappeler que tous les programmes de construction (logements, bureaux, commerces) seront réalisés en application de la réglementation imposée au PLUI qui devraient entrer en vigueur au cours de l'année 2020.

Analyse du commissaire enquêteur

Seule l'analyse de la compatibilité du projet au PPRI dans l'étude d'impact laisse deviner que tous les parkings du programme immobilier seront souterrains, ce que le maître d'ouvrage a confirmé dans un courrier électronique du 25/11/2019 (annexe 12). Le maître d'ouvrage s'engage à ce que les projets d'immeubles soient conformes aux dispositions du futur PLU en matière de parking, **J'estime que la surface du terrain d'assiette des immeubles en regard des surfaces de plancher envisagées permettra de construire en souterrain le nombre de places requis par le PLU pour une zone de bonne desserte par les transports en communs.**

10.3 Avis de la ville de Marseille (Direction de l'Urbanisme)

La ville de Marseille (Direction de l'Urbanisme) a émis un avis favorable sans aucune observation.

10.4 Avis de la DRAC : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine – réponses du maître d'ouvrage – analyse du commissaire enquêteur

L'architecte des Bâtiments de France, chef du service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine attire notre attention sur les enjeux forts d'articulation entre les différents quartiers et en particulier entre les tissus urbains préexistants et les îlots prévus en reconstruction complète.

Réponse du maître d'ouvrage :

« ...A ce jour, la requalification du boulevard Ferdinand de Lesseps et du viaduc d'Arenc en « boulevard urbain apaisé » améliorant la porosité entre les quartiers est envisagée. Une étude urbaine en cours, portée par l'EPAEM, vise à établir des scénarios opérationnels de mutation globale du secteur dit « frange Sud » de l'Extension d'Euroméditerranée situé entre la ZAC Littorale, Bougainville, Cazemajou et la ZAC Cité de la Méditerranée. Le traitement des barrières urbaines (Lesseps notamment) fait l'objet d'une étude globale portée par l'EPA, avec à terme, une volonté forte de reconnecter tous les quartiers et nouvelles opérations (ZAC CIMED, ZAC LITTORALE, BOUGAINVILLE, JOLIETTE, PARC HABITE D'ARENC, DOCKS LIBRES, ...). Il convient de souligner qu'un paragraphe 5.2 en page 35 de la pièce A - Notice explicative permet de souligner la vocation essentielle de structuration urbaine que jouera l'aménagement du Parc Bougainville... »

« ...il n'a pas été relevé la présence de bâtiment dont l'intérêt historique, architectural ou urbain aurait nécessité leur conservation. Néanmoins, il paraît important de rappeler que certains bâtiments seront conservés et réutilisés dans le cadre du projet, à savoir la maison Valentin et une partie de la structure métallique de l'actuel hangar de la Fourrière. Un paragraphe « 2.2 Eléments patrimoniaux conservés » est ajouté en pages 8 et 9 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. Ces éléments sont également repris dans un paragraphe 5.4 de la pièce A – Notice explicative ... »

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage démontre qu'il a engagé les études pour répondre aux enjeux forts d'articulation entre les différents quartiers, et traiter les coupures urbaines et particulièrement celle du Boulevard Ferdinand de Lesseps. Les orientations de cette étude ne pourront être prises en compte qu'au niveau de la deuxième phase d'aménagement du parc des Aygalades.

L'opération n'est pas située dans un espace protégé. Le maître d'ouvrage, cependant conserve et restaure la maison Valentin et aussi la partie centrale du hangar de la fourrière actuelle, ainsi la mémoire du passé industrielle du site sera conservée. Pour ces bâtiments, le maître d'ouvrage a décrit ses intentions dans les pièces du dossier. L'estimation sommaire comprend les dépenses nécessaires à la conservation et à la restauration.

10.5 Avis de la Direction Départementale de la sécurité publique – réponses du maître d'ouvrage – analyse du commissaire enquêteur

Remarque concernant les horaires d'ouverture du parc

Réponse du maître d'ouvrage

« ...La Ville de Marseille applique les mêmes horaires d'ouverture dans tous les parcs et jardins de la commune de Marseille. Le parc Bougainville devrait donc être ouvert sur les mêmes horaires, à savoir :

- Du 1er octobre au 31 mars de 8h00 à 18h30

- Du 1er avril au 30 septembre de 8h00 à 20h00

Quelles que soient les horaires d'ouverture, un système de vidéosurveillance a été prévu en parallèle du réseau d'éclairage public. Le positionnement de 11 caméras est actuellement à l'étude (repris page 26 et 29 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants). Un dispositif de détection de présence n'a pas été retenu par le service gestionnaire de la Ville de Marseille en raison de la gêne occasionnée pour les riverains, mais aussi pour garantir la mise au repos de la faune et de la flore du parc... »

Analyse du commissaire enquêteur

Le parc de Bougainville sera géré par la ville de Marseille, il est prévu qu'il soit fermé la nuit. Les équipements de vidéosurveillance décrits dans les pièces mentionnées qui seront mis en place ont été définis pour répondre aux besoins formulés par la Ville.

Remarque concernant les systèmes d'éclairages retenus

Réponse du maître d'ouvrage

« ...Des systèmes d'éclairages différents seront appliqués en fonction des secteurs (parcours principaux, parcours secondaires, points particuliers, constructions...) et en fonction des heures de la nuit. Un plan des principes de mise en lumière est ajouté en page 27 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. Comme préconisé par les référents suretés, la maison Valentin, la halle de la fourrière ainsi que le viaduc du métro seront mis en lumière afin d'éviter tout risque de dissimulation à la tombée de la nuit. Le détail des mises en lumière de ces bâtis et infrastructures a été détaillé en page 29 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants... »

Analyse du commissaire enquêteur

la réponse du maître d'ouvrage qui se traduit au dossier par une étude d'éclairage et la mise en place des équipements correspondants répond aux impératifs de sécurité pendant la période nocturne où le jardin sera fermé.

Remarque concernant la sécurité liée aux infrastructures, la sécurité liée aux limites séparatives et les accès au parc, la sécurité durant la phase travaux

Réponse du maître d’ouvrage concernant la sécurité liée aux infrastructures :

« ...Toutes les infrastructures, superstructures et équipements qu’ils soient liées aux activités sportives, de jeux ou de loisirs seront ancrées au sol afin de ne pas pouvoir être détournées de leur usage. ... »

Réponse du maître d’ouvrage concernant la sécurité liée aux limites séparatives et accès au parc :

« ...Afin de permettre une mise en sécurité la plus efficace possible, le parc sera entièrement clos. Au niveau de la mise en sécurité, trois types de limites physiques non franchissables seront mis en place (saut du loup, belvédère, clôture), ces différents aménagements ont été repris et détaillés aux pages 32 à 35 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. De même, les accès au parc sont gérés avec des portails et des grilles qui permettent l’ouverture et la fermeture du Parc au public. Les quatre entrées du Parc sont différentes mais sont toutes équipées de portails coulissants. Pour une meilleure compréhension, les modalités d’accès ont été détaillées en page 36 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. Un paragraphe 3.3.3 « accès de services et de secours » en page 38 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, est ajouté au dossier, afin d’identifier les 3 accès véhicules possibles pour les services de secours et de police. Un plan permettant la matérialisation des accès et des circulations est associé. ... »

Réponse du maître d’ouvrage concernant la sécurité durant la phase travaux :

« ...Durant la phase travaux, une sécurisation des lieux sera mise en place pour éviter tout acte de vandalisme ; en cas d’évènement malveillant, le référent BTP du CP03 sera avisé dans les plus brefs délais pour un éventuel dépôt de plainte ou toute autre procédure qu’il conviendrait de mettre en œuvre. Afin de protéger les riverains, des passerelles et des trottoirs temporaires seront installés aux abords de la zone de travaux... »

Analyse du commissaire enquêteur :

Les réponses du maître d’ouvrage, concernant ces thématiques, ont été prises compte au dossier d’enquête, notamment par la description des clôtures envisagées conciliant à la fois les impératifs de sécurité et d’intégration architectural. Je constate que le maître d’ouvrage ne s’engage pas sur la mise en place d’une alarme volumétrique dans les bâtiments ce qui me semble logique à ce stade, les équipements demandés sont plus du niveau des études de projet et les besoins seront en fonction de l’utilisation effective qui sera faite des bâtiments par la ville qui sera gestionnaire du parc.

Conclusion

Le projet de part les équipements prévus dans les pièces du dossier d’enquête prend en compte les remarques de la DDSP et répond aux objectifs de sécurité définis.

10.6 Avis de la métropole AMP

Par courrier en date du 10 décembre 2018, la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE a émis un avis favorable sans observations.

10.7 Avis du Bataillon des Marins-Pompiers de Marseille

Le bataillon des Marins-Pompiers a émis un avis favorable assorti de remarques concernant l'accessibilité pour des secours, et les mesures de défense contre l'incendie.

Réponse du maître d'ouvrage concernant l'aménagement de l'espace public :

Tous les aménagements inhérents à la circulation sur l'espace public, les conditions d'accessibilité des secours et de défense extérieure contre l'incendie seront observées conformément au Code de la construction et de l'habitation et au règlement de sécurité incendie. A la demande du BMPM, un paragraphe 3.3.3 « accès de services et de secours » en page 39 de la Pièce E – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, est ajouté au dossier. Ainsi, sont désormais identifiés les 3 accès véhicules possibles pour les services de secours et de police. Un plan permettant la matérialisation des accès et des circulations est associé.

Réponse du maître d'ouvrage concernant les défenses extérieures contre l'incendie :

L'ensemble des prescriptions seront prises en compte, à savoir :

- Accessibilité point d'eau incendie jour et nuit
- Implantation des points d'eau incendie seront implantés conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et à l'approbation incendie délivrée par la division prévention du BMPM.
- Transmission et avis pour approbation de la division prévention du BMPM de tous les projets de déviation et d'aménagements des réseaux incendies.

Enfin, une rencontre avec le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille est prévue courant 2019 pour évoquer l'ensemble de ces points de sécurité dans le cadre de l'approbation du dossier d'étude de projet (PRO)

Analyse du commissaire enquêteur :

L'accessibilité du parc aux services de secours est décrit p 38 et 39 de la pièce E Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, les trois accès et les cheminements sont identifiés et permettent la distribution de la totalité de l'emprise du parc. Ainsi les services de secours peuvent accéder aisément et rapidement à l'ensemble des équipements.

Concernant, les défenses extérieures contre l'incendie, les observations concernent les études détaillées de projet. Le maître d'ouvrage, à juste titre, propose de prendre l'attache du Bataillon des Marins-Pompiers, pour une prise en compte lors de l'établissement du dossier de projet.

Je recommande que le projet soit soumis à l'avis du Bataillon des Marins-Pompiers avant son approbation.

10.8 Avis de la Direction des Territoires et de la Mer (DDTM)

la Direction départementale des Territoires et de la Mer, Service urbanisme, a émis un avis favorable sans observations.

10.9 Avis de la Société Eau de Marseille Métropole

Cette société fait une remarque concernant l'impact subi par la conduite d'eau potable longeant le boulevard de Briançon.

Réponse du maître d'ouvrage

« ...La société des eaux de Marseille a été associée très en amont du projet d'aménagement du secteur Bougainville afin de prendre en compte l'ensemble des contraintes liées à la maintenance et à l'entretien du réseau d'eau potable de la Ville de Marseille.

Un réseau structurant d'alimentation en eau potable sous le trottoir Est du boulevard Briançon (Feeder Ø1200) a ainsi été identifié dès les premières phases d'études (Avant-projet) et a nécessité une adaptation du projet d'aménagement le long du boulevard de Briançon où le mur de soutènement du futur « saut de loup » a été décalé pour ne pas impacter ce réseau de diamètre important (Ø1200) ... »

Analyse du commissaire enquêteur :

la canalisation en question, du fait de l'implantation du mur d'enceinte longeant le boulevard de Briançon, n'est pas impactée par le projet.

10.10 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Préambule, afin d'éviter toute redondance, je n'évoque pas les observations de l'ARS pour les thèmes concernant la présence de sols pollués, l'accessibilité aux modes doux et la renaturation du ruisseau des Aygalades qui ont fait déjà l'objet de réponses identiques du maître d'ouvrage aux autres personnes publiques et conduisent ainsi, à une même analyse du commissaire enquêteur.

En considération du préambule, ci-dessus L'ARS n'émet pas d'avis mais formule les observations concernant les îlots de chaleur urbains, les équipements, les espaces verts, la lutte anti-vectorielle et le groupe scolaire.

Réponse du maître d'ouvrage concernant les îlots de chaleur urbains

« ...Afin de réduire l'accumulation de chaleur au sol, l'ensemble des circulations du parc sont prévues en béton désactivé avec des agrégats calcaires locaux de couleur claire et en stabilisé, ces revêtements présentent donc un aspect clair. »

Analyse du commissaire enquêteur :

Le choix de revêtement de couleur claire est une solution efficace.

Réponse du maître d'ouvrage concernant les équipements

« ...Conformément aux demandes de la « Direction des Parcs et Jardins » de la Ville de Marseille : le parc prévoit 2 fontaines à boire, situées en partie Nord et Sud du parc, au sein des aires de jeux ou de sport. A ce stade du projet, le parc comprend 4 sanitaires (2 hommes, 2 femmes) dans la future « maison du parc » (Entrée Briançon). Cependant, des évolutions de projet pourrait permettre l'installation d'un (ou deux) autres toilettes au droit d'une entrée (de type Decaux ou toilettes sèches) accessible depuis l'intérieur du parc. Ces évolutions seront confirmées lors de l'ouverture du parc en fonction des usages et besoins exprimés. Le projet prévoit également un nombre suffisant de bancs et de plantations d'arbres de haute tige pour offrir des espaces ombragés aux usagers... »

Analyse du commissaire enquêteur :

Les équipements sanitaires, les fontaines d'eau potable sont prévus en nombre suffisant. Les plantations prévues prévoient des zones d'ombre avec un nombre de bancs suffisant.

Réponse du maître d'ouvrage concernant les espaces verts

« La maîtrise d'œuvre s'engage dans tous les cas à faire le point sur le plan de plantation, vis à vis des recommandations de l'ANSES ainsi que celle du Réseau national de Surveillance Aérobiologique pour éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes et ainsi limiter l'exposition des populations sensibles à ces pollens.

Dans un objectif de lutte contre les pollutions de l'air et de protection des ressources en eau, les espaces verts et surfaces imperméables sont conçues de manière à réduire l'utilisation des produits phytosanitaires pour leur implantation et leur entretien.

Le plan de gestion du parc sera conforme à la loi "Labbé" modifiée par l'article 68 de la LTE et la loi Pothier interdisant à partir du 01/01/2017 aux personnes publiques d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, forêts, promenades et voiries accessibles ou ouverts au public.

S'agissant de l'arrosage, conformément aux échanges avec la « Direction des Parcs et Jardins » de la Ville de Marseille, le réseau d'arrosage utilise de l'eau potable, avec un compteur spécifique. Cependant, afin de limiter son utilisation, le projet prévoit une cuve de récupération des eaux de ruissellement de l'aire de jeux d'eau, branché au

réseau d'arrosage. Les eaux pluviales sont infiltrées sur site et retournent au milieu naturel, soit dans la nappe, soit dans le ruisseau des Aygalades. »

Analyse du commissaire enquêteur :

le maître d'ouvrage s'engage à :

- Eviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes et ainsi limiter l'exposition des populations sensibles à ces pollens.
- Le plan de gestion du parc ne prévoit pas d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, promenades et voiries accessibles ou ouverts au public
- Installer une cuve pour récupérer les eaux de l'aire de jeux d'eau afin de limiter la consommation pour l'arrosage de la végétation.

Le maître d'ouvrage aurait pu aussi recueillir les eaux de toiture afin de limiter d'autant la consommation d'eau.

Réponse du maître d'ouvrage concernant la lutte anti vectorielle

« Un plan de lutte contre le moustique tigre dite lutte antivectorielle est activé du 1er mai au 30 novembre par les préfetures et l'ARS dans les départements dans lesquels le moustique tigre s'est installé...

...Le département des Bouches du Rhône dispose d'un arrêté préfectoral en date du 2 mai 2018 qui définit les modalités de mise en œuvre du plan auquel participe le conseil départemental. L'Opération d'aménagement du secteur Bougainville se conformera à ses prescriptions. Les équipements prévoient une récupération des eaux de toitures et un déversement de celles-ci dans des noues. Le contexte agro-pédologique du terrain, permet une bonne infiltration des eaux, et les pentes naturelles du site, un bon écoulement le cas échéant. L'ensemble des eaux sont rejetés au milieu naturel. Le ruisseau présente une pente en long suffisante pour assurer une non-stagnation des eaux. »

Analyse du commissaire enquêteur :

le maître d'ouvrage évoque le plan de lutte anti vectorielle qui sera mis en œuvre par la ville qui est le futur gestionnaire du parc. Les arguments portant sur la conception technique du parc pour l'évacuation des eaux de ruissellement (pente des noues, porosité des sols et le régime hydraulique du ruisseau) sont probants. **Les dispositions décrites éviteront une stagnation des eaux propice à la multiplication du moustique tigre**

11 Contributions des particuliers

11.1 Contributions de M bonnet inscrite sur le registre d'enquête du 13/11/2019

« Je suis Mathieu BONNET, propriétaire des parcelles 813 B 30, 80 et 79. La parcelle 80 (en cours de régularisation auprès de Me ROYOL, notaire : règlement de succession de Mme CARRETIER Lydie dont je suis héritier, avec ma mère CATALIN Marie Blanche et ma sœur BONNET Cécile), pour 589m² ainsi que la parcelle 813

B 79 pour sa totalité, ne seraient pas, sauf erreur, comprises dans le périmètre du projet. Nous ne voyons pas d'utilité à conserver ces biens. Nous vous proposons donc de vendre aux institutions en charge du projet pour leur totalité ces trois parcelles : 813 B 30, 80 et 79 »

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet nécessite d'acquérir la parcelle 813 B 30 en totalité et une partie de la parcelle 813 B 80. Pour cette dernière, il sera fait application des articles L242-1 et suivants du code de l'expropriation ci-après reproduits :

Article L242-1 : Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la surface du terrain ainsi réduit est inférieure à dix ares.

Article L242-2 : Si la demande d'emprise totale est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.

La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.

Les parcelles 80 et 30 sont incluses dans l'enquête parcellaire.

Conformément à l'article L 242-1 du code de l'expropriation, le propriétaire peut demander une réquisition d'emprise totale.

Conformément à l'article L 242-2 du code de l'expropriation le prix de la partie restante de la parcelle 80 et le prix de la parcelle 79 sera proposé indépendamment de l'indemnité de dépossession c'est-à-dire hors indemnité de emploi.

S'agissant de la parcelle 813 B 79, il ressort néanmoins des éléments en notre possession que cette parcelle appartiendrait à la Ville de Marseille et que M. Bonnet n'en occuperait qu'une partie, l'autre appartenant au domaine public (trottoir). Il conviendrait que le requérant fournisse un titre de propriété dûment établi afin que sa demande puisse être étudiée sur cette parcelle également.

Avis du commissaire enquêteur

Suivant l'état et le plan parcellaires :

- la parcelle B n°30 (1156 m²) est prévue d'être acquise en totalité, car dans l'emprise du projet.
- la parcelle B n°80 est divisée en deux : n°80 P2 (243 m²) située dans l'emprise et la n°80 P1 (589 m²) hors emprise qui restera en tant que reliquat.

Le reliquat (n° 80 P1) a une profondeur d'environ 10 m et une longueur d'environ 60m, elle est limitrophe au boulevard Ferdinand de Lesseps. Ce terrain est utilisé actuellement comme parking. **Le reliquat, ainsi créé, compte tenu de ses dimensions n'est plus utilisable, le maître d'ouvrage devra l'acquérir au titre de l'article L242-1 du code de l'expropriation.**

Concernant la parcelle B n°79, elle est en dehors de l'emprise. Il s'agit d'un reliquat issu du même morcellement de propriété. Pour les mêmes raisons que ci-dessus, **le maître d'ouvrage devra acquérir la totalité de la partie en demi-cercle de la parcelle B79 après avoir vérifié les droits de M Bonnet sur cette parcelle.**

11.2 Contribution des 19 et 27 novembre 2019 de la copropriété Ferdinand de Lesseps

le conseil syndical de la copropriété 24, 26 et 28 Ferdinand de Lesseps a inscrit des observations sur le registre d'enquête le 19/11/2019. Les mêmes observations sont rappelées dans un courrier daté du 20/11/2019 remis lors de la dernière permanence le 27/11/2019

Réponses du maître d'ouvrage aux points inscrits dans le courrier

Point 1 : « Membros du conseil syndical malheureusement nous n'avons pas eu de concertation préalable avec les services concernés. Et ce n'est que le 10 octobre 2019 que nous avons eu pour la première fois une réunion avec la mairie et Euromed ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n° 1

Les occupants de la copropriété située 24/26/28 Bvd Ferdinand de Lesseps ont été conviés à de nombreuses réunions de présentation et d'échanges auxquels certains des copropriétaires ont participé. Ces réunions ont eu lieu en 2016, 2017 et 2018 sous forme d'atelier de réflexion et de travail (12 au total). Les comptes rendus sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.euromediterranee.fr/concertation-bougainville>

Une campagne de communication et de mobilisation a été menée en amont de cette concertation afin d'informer le plus largement possible les parties prenantes et les habitants riverains du projet :

Plusieurs avis de presse ont été publiés dans la presse locale :

- le 03 mars 2016 dans la Provence et dans la Marseillaise,*
- le 24 mai 2016 dans la Provence,*
- le 27 mai 2016 dans la Marseillaise.*

Un dépliant trois volets invitant les publics à participer à la démarche de concertation a été édité à 2200 exemplaires. Ce Flyer présente succinctement les objectifs de la démarche, le calendrier et les modalités de la concertation. Il comporte une invitation à s'inscrire ou à se renseigner avec les contacts téléphoniques et internet permettant de s'adresser à la maîtrise d'ouvrage.

Ce dépliant a été distribué aux acteurs locaux du quartier élargi et distribué à plusieurs reprises dans toutes les boîtes aux lettres des résidences situées sur le pourtour du site de projet (Boulevard Lesseps, Cité Bellevue, rue Félix Pyat, rue Caravelle, Boulevard Briançon, traverse du Bachas, Docks Libres...).

Par ailleurs, 80 affiches (A3) ont été distribuées aux structures accueillant du public ainsi qu'aux commerçants du quartier pour affichage.

La campagne de mobilisation mise en place en amont du Forum public a fait l'objet d'un traitement similaire sur la base d'un nouveau document de communication : 500 dépliants supplémentaires ont été boîtés et 60 affiches ont été distribués dans le quartier.

Plusieurs actions ont été entreprises pour communiquer sur la démarche de concertation via les moyens internet de l'EPAEM :

- Création d'une rubrique « Actualités de la concertation » placée en bandeau de première page sur le site principal de l'EPAEM,*
 - Annonce de chaque atelier de concertation dans la rubrique Actualités, un article lié permettant de prendre connaissance d'informations de détail (ODJ, infos pratiques, inscription),*
 - Mise en place d'un visuel cliquable en milieu de page pour rediriger les internautes vers un site dédié à la concertation : euromediterraneeacte2.fr,*
 - Actualisation du site dédié à la concertation de l'EPAEM avec mise à disposition de toutes les informations liées à la concertation Bougainville (modalités et déroulé de la concertation...),*
 - Possibilité de donner son avis en ligne et de poser des questions à la maîtrise d'ouvrage (cette rubrique n'a fait l'objet d'aucun avis déposé pendant la période de concertation préalable),*
 - Possibilité de télécharger divers supports (supports pour les ateliers, supports de communication, comptes rendus des ateliers, documents utiles à la réflexion...),*
 - Mise à disposition d'une adresse mail spécifique pour communiquer avec l'EPAEM et poser des questions concernant la démarche : concertation@euromediterranee.fr.*
- Les réseaux sociaux ont été utilisés pour relayer les informations relatives à la concertation du Parc Bougainville, notamment sur Facebook et Twitter.*

La campagne de communication sur Facebook a été menée durant toute la période de la concertation préalable via la création d'un thème « concertation Parc Bougainville ». Par ailleurs, trois campagnes sponsorisées d'une semaine chacune ont été mises en œuvre, le 14 avril, le 12 mai et le 23 juin 2016.

La concertation a également eu une visibilité sur Twitter, avec la création du hashtag #ParcBougainville. La rencontre du forum public a fait l'objet d'un tweet-live organisé par GoMet' (média métropolitain).

En outre, plusieurs réunions de présentation et d'échange avec la copropriété Lesseps ont spécifiquement été organisées, notamment :

- Le 18 mai 2016, dans les locaux de la Ville de Marseille, rue Fauchier.*
- Le 18 juillet 2017, dans les locaux de l'EPAEM, Boulevard de Dunkerque.*
- Le 27 juin 2018, Assemblée générale dans les locaux de la Copropriété Lesseps.*
- Le 10 octobre 2019, dans les locaux de la Copropriété Lesseps.*

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage rappelle l'ensemble de la concertation réalisée pour ce projet. Il démontre que toutes les dispositions ont été prises pour que le public y participe. Le maître d'ouvrage a organisé quatre réunions d'information avec la copropriété. **Le comité syndical a donc été informé du déroulement de la concertation et du contenu du projet.**

Point 2 : « Notre copropriété est la plus concernée par ce projet d'aménagement et elle s'en trouve lésée ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n°2 :

Le projet de parc Bougainville a notamment pour objectif d'améliorer le cadre de vie du quartier Bougainville. En effet, le projet vise à reconvertir un secteur dégradé en un nouveau lieu de loisirs, de détente et de promenade. La requalification de ces espaces permettra de revaloriser les abords du projet et notamment les habitations et copropriétés à proximité directe.

Jusqu'à présent, au pied et à l'arrière de l'immeuble se trouvait la fourrière municipale qui, dans le cadre du projet a été déplacée. La fourrière et ses entrepôts vétustes ont vocation à être remplacés par un parc public, l'environnement immédiat de la copropriété de Lesseps sera par conséquent plus qualitatif.

Avis du commissaire enquêteur

l'amélioration du cadre de vie apporté par le parc sera indéniable et la copropriété immédiatement riveraine en sera un des principaux bénéficiaires.

Point n°3 : « Faire disparaître des lots et réduire la base des millièmes ne vont pas faire disparaître leurs charges et par conséquent, celles-ci seront imputées aux lots restants. Donc pour la création d'un jardin public, la copropriété doit supporter une augmentation importante de charges annuelles de 9 000€. Est-ce que c'est juste et équitable pour nous ? »

Réponse du maître d'ouvrage au point n° 3 :

Les charges d'une copropriété sont réparties en fonction des tantièmes de copropriété réparties conformément à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété. Les dépenses relatives aux parties communes sont ainsi réparties en fonction de ses millièmes de copropriété, chaque lot se voit attribué proportionnellement à sa quote-part au sein de l'immeuble une partie des dépenses collectives.

Le projet prévoit une scission de copropriété, accompagnée d'une modification de l'état descriptif de division du règlement de copropriété. Les lots appartenant à la Ville de Marseille faisant l'objet de la scission doivent être retirés de la copropriété, tout comme leur quote-part de parties communes, pour être intégrés dans les emprises du futur parc. Les charges liées à ce lot disparaîtront de fait, de sorte que seules les charges afférentes à l'utilisation des parties communes par les lots restants seront redistribuées. La copropriété n'aura plus à supporter les charges liées aux entrepôts de la fourrière (démolis). Les copropriétaires se répartiront les charges collectives restantes qui leur incombent.

Avis du commissaire enquêteur

l'objet de l'enquête parcellaire est d'identifier les propriétaires des parcelles privées nécessaires et constitutives de l'emprise du projet et de procéder à la détermination des parcelles constitutives de l'emprise qui seront expropriées ultérieurement. Le commissaire enquêteur n'a pas à formuler un avis quant au montant de l'indemnité qui sera établi au final par le juge de l'expropriation

Point n°4 « *A ce stade nous n'avons eu aucune proposition de dédommagement, ni de la part de la ville ni de la part d'Euromed porteur du projet. La seule proposition que l'on a eue concerne l'expropriation des parties communes* ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n°4 :

Article L321-1 du code de l'expropriation : Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Un « dédommagement » autre que l'indemnité portant sur l'expropriation des parties communes ne constitue pas un préjudice direct, matériel et certain. Il n'y a donc pas lieu de proposer une autre indemnité.

Néanmoins, à l'occasion d'un point inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 26/06/2019 à la demande de la Ville de Marseille, celle-ci a proposé à la Copropriété une indemnisation à hauteur de 47 650€ au titre de la soulte (réduction de l'assiette de la copropriété), laquelle a été refusée par l'assemblée générale.

Avis du commissaire enquêteur

Comme pour le point précédent, le commissaire enquêteur n'a pas à formuler d'avis quant à la nature du préjudice et du montant de l'indemnité qui en découlerait. Le bien fondé ou pas du préjudice et le montant de cette indemnité qui en découlerait seront décidés au final par le juge de l'expropriation

Point n°5 :« *Le 19 novembre en regardant les plans d'aménagement que vous nous avez présentés nous avons constaté que : d'une part le projet n'est pas clair pour le stationnement et manque beaucoup de précision* ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n° 5 :

Le projet ne prévoit pas de modification de l'emprise privée de la copropriété (partie commune à usage privatif de la VDM côté Lesseps) utilisée actuellement comme parking des résidents. Il n'y aura aucun aménagement et aucun changement le long du bâtiment côté Lesseps (façade nord) dans le cadre du projet d'aménagement du Parc.

Avis du commissaire enquêteur

La confusion provient du fait que le plan général des travaux comporte un alignement d'arbres qui borde la copropriété et le boulevard. Les places de parkings y sont redessinées. Il s'agit d'une simple intention du paysagiste pour une requalification du boulevard Ferdinand de Lesseps. Les parkings de la copropriété sont à l'extérieur du périmètre de l'opération inscrite sur le même plan. Aucun travaux n'est prévu à cet endroit. Les parkings resteront dans l'état où ils sont actuellement. **Pour lever cette ambiguïté, je recommande de modifier le plan général des travaux en supprimant l'alignement d'arbre le long du boulevard et les marquages des places de parkings redessinés qui ne font pas partie de l'opération.**

Point n°6 : « *d'autres part la scission de la copropriété en vue de la création des locaux techniques, le passage des camions et des visiteurs ainsi que l'ouverture du jardin tout près de la copropriété vous nous exposer aux nuisances. Alors que les deux futures copropriétés sont bien protégées de tous ces désagréments* ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n°6 :

Les locaux techniques et le passage des camions ne pourront générer d'éventuelles nuisances que pendant les heures d'ouverture du parc. Ces locaux accueilleront le personnel des services techniques de gardiennage (4 personnes) et d'entretien du parc (4 personnes). Il n'y a pas d'accès « visiteurs » à ces locaux de services. La présence et l'activité des employés de service se fera uniquement en journée. Il est prévu très peu de trafic poids lourds car de tels engins ne circuleront que périodiquement pour l'évacuation de déchets verts et organiques. En comparaison, ces nuisances (circulation de personnes et de véhicules) seront nettement moindres que les nuisances actuelles générées par l'activité de la fourrière municipale.

L'entrée nord du parc (côté Lesseps) est prévue d'être aménagée à 35m de distance du mur pignon (Est) de la copropriété Lesseps, une distance relativement éloignée, à égale distance des futurs bâtiments projetés puisque le linéaire de clôture sur Lesseps est de 75 mètres réparti comme suit : 35m de grilles depuis le mur pignon Est + 5 mètres d'entrée (portail piéton uniquement) + 35m de grilles jusqu'aux nouvelles constructions. En outre, ce portail piéton ne sera ouvert qu'au moment de l'aménagement du parc des Aysgalades, situé au nord de Lesseps pour permettre une liaison et une circulation douce (piétons, vélos...) entre les deux parcs.

Avis du commissaire enquêteur

le choix d'implantation des locaux techniques dédiés à l'entretien du parc sur le terrain d'assiette de l'actuelle fourrière est judicieux si on considère aussi l'entretien à venir du parc des Aysgalades (10ha) en deuxième phase qui est situé juste au nord. Le rez de chaussée de l'immeuble de la copropriété est occupé actuellement par des services de la ville (fourrière), le service d'entretien pourra en occuper une partie sans coût supplémentaire. L'aire technique ne fonctionnera que pendant les heures d'ouverture du parc, il est évident que les trafics générés par cette installation seront moindres que ceux de l'actuelle fourrière et les gênes en seront diminuées d'autant. L'accès de service du parc prévu à l'arrière de cette installation sera fermé en dehors des heures d'ouverture du parc. Enfin, l'entrée nord du parc dédiée au public est située à égale distance entre la copropriété et le futur bâtiment de bureaux. Je considère que le projet améliorera l'environnement de la copropriété et diminuera notablement les gênes créées par le trafic généré par l'actuelle fourrière.

Point n°7 : « *En conclusion ce projet qui a manqué de concertation avec nous et qui se dit pour l'utilité publique n'intègre ni notre bien-être ni notre tranquillité, ni son poids financier sur la copropriété. Par conséquent nous sommes défavorisés* ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n°7 : Eléments précisés dans les réponses précédentes

Point 8 « *Ajouter à tout ça, le problème de démolition des lots 120(58) et 127(61). Sachant que les murs de la copropriété comportent pas mal de fissures dont certaines sont anciennes et elles avaient déjà été aggravées par les deux démolitions antérieures réalisées par la ville, d'autre se sont manifestées après les travaux dans le lot 61. Alors une démolition supplémentaire ne va-t-elle pas fragiliser d'avantage ces murs et porter préjudice à la copropriété ? Sur ce point précis nous sommes très inquiets* ».

Réponse du maître d'ouvrage au point n°8 :

Dans le cadre des travaux de démolition des constats seront réalisés (référé préventif) préalablement au démarrage des travaux (2020) pour constater l'état des murs et de la structure du bâtiment. Ce constat d'huissier sera renouvelé à l'issue des travaux et si de nouveaux désordres sont alors constatés ils devront être réparés aux frais de celui qui les a générés. Dans tous les cas, la démolition ne concerne qu'une partie de construction (entrepôts) qui a été rajoutée (collée contre) le bâtiment principal. La structure porteuse de ce bâtiment ne sera pas touchée, ni modifiée, et la façade sud sera simplement reconstituée comme à son état d'origine.

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage fera dresser un état des lieux avant travaux et après travaux par un expert judiciaire dans le cadre d'une procédure de référé préventif. Il s'agit d'une procédure habituelle mise en place dans le cas où il y aurait à constater et à indemniser des dommages de travaux dument constatés. **La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante mais devrait être expliquée clairement à la copropriété.**

Point n°9« *Notre remarque finale porte sur la nouvelle numérotation des lots transformés et à faire disparaître qui nous pose problème. Or comme tous ces lots se trouvent au rez-de-chaussée et en entresol, nous voudrions garder la logique actuelle et nous proposons la numérotation ci-dessous [...] ».*

Réponse du maître d'ouvrage au point n°9 :

Il convient de se référer aux dispositions du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière pour attribuer les numéros de lots, qui précise qu'un acte modificatif ne peut utiliser des numéros précédemment attribués. La nouvelle numérotation attribuée doit suivre les derniers numéros enregistrés.

Il n'est donc légalement pas possible de choisir ou de réutiliser certains numéros de lots car ils correspondent à l'historique des évolutions liées à la copropriété. Ces numéros ont été enregistrés au Service de la Publicité Foncière et correspondent à une réalité, qu'elle soit antérieure, actuelle ou future.

Avis du commissaire enquêteur

Le comité syndical demande de reprendre la numérotation des nouveaux lots (pour ceux issus de la scission envisagée). **La législation en place ne permet pas d'accéder à cette demande consistant à réutiliser des numéros de lots déjà existants avant scission.**

Conclusion du commissaire enquêteur

Le projet améliore l'environnement de l'ensemble du quartier et en particulier celui de la copropriété Ferdinand de Lesseps. Cependant, le projet semble mal compris par le comité syndical de la copropriété, notamment pour ce qui concerne les installations techniques implantées immédiatement au sud du bâtiment de la copropriété sur l'emprise de l'ancienne fourrière. Les copropriétaires que j'ai rencontrés lors de la permanence ignoraient visiblement la présence de cette installation technique. Je constate aussi qu'aucun document publié lors de la concertation ne fait état de l'implantation de cette aire technique, des bureaux et du réfectoire. Le comité syndical s'il exprime ses craintes, n'est pas opposé à la réalisation du parc. **Je recommande de poursuivre ultérieurement l'information du comité syndical par des réunions d'information, ce qui renforcerait la compréhension et l'acceptation du projet par cette dernière.**

Première phase de la réalisation du parc des Aygalades

l'opération d'aménagement du secteur Bougainville

Partie III

Conclusion et avis du commissaire enquêteur portant sur l'utilité
publique de l'opération

12 Mes conclusions concernant l'utilité publique du projet

12.1 Déroulement de l'enquête

Le porté à connaissance et la communication sur l'enquête publique ont-ils été convenablement réalisés ?

La réponse est oui :

- l'avis d'enquête unique a été publié dans deux quotidiens régionaux à large diffusion,
- l'avis d'enquête unique a été affiché sur le lieu d'enquête dans la vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine au 40 rue Fauchier 13002 Marseille du 7/10/2019 au 27/11/2019
- L'avis d'enquête unique a été imprimé sur fond jaune au format A2 par Euroméditerranée et affiché sur le lieu de l'enquête en quatre endroits différents (deux pour la rue Caravelle et deux pour le boulevard Ferdinand de Lesseps) à compter du 7/10/2019 (annexe 4)
- L'avis d'enquête était consultable sur le site Internet de la préfecture des bouches du Rhône qui était l'autorité
- les notifications préalables informant de l'ouverture de l'enquête publique les propriétaires ont été réalisées dans le respect de la réglementation

les délais d'affichage avant l'enquête ont été au-delà de la stricte réglementation qui fixe un délai de publication de 15 jours avant le début de l'enquête.

Le public avait-il facilement accès aux dossiers d'enquête ?

La réponse est oui :

- Cinq permanences ont été tenues sur le lieu de la l'enquête qui a duré 34 jours consécutifs ;
- Un exemplaire papier des deux dossiers d'enquête était disponible sur le lieu d'enquête ;
- Le site internet du maître d'ouvrage a publié les deux dossiers d'enquête ;
- Le site internet de la préfecture des bouches du Rhône a mis sur sa page dédiée un lien qui renvoyait au site du maître d'ouvrage pour une consultation des dossiers ;

La durée des deux enquêtes de 34 jours est supérieure à la durée réglementaire qui est de 30 jours, les modes d'accès aux dossiers étaient suffisants

Le public pouvait-il formuler aisément ses observations ?

La réponse est oui du fait :

- Du nombre de permanence (5) soit une permanence par semaine (le matin ou l'après-midi) ;
- De la préfecture des bouches du Rhône qui a mis à disposition une boîte mail dédiée au public pour ses observations ;
- La possibilité de faire parvenir un courrier par voie postale sur le lieu d'enquête était possible.

Comment expliquer la faible participation ?

Deux observations écrites ont été recueillies sur le registre d'enquête, un courrier a été transmis lors de la dernière permanence. Tout d'abord, il convient de rappeler qu'aucune observation défavorable ou formulant une opposition à la réalisation du projet n'a été formulée par le public.

Le maître d'ouvrage a réalisé une concertation importante de mi 2016 à mi 2018. Il est établi que 213 personnes ont consulté la page dédiée à l'enquête sur le site du maître d'ouvrage. Le public n'avait aucun enjeu réel à se manifester lors de l'enquête publique, compte tenu que le dossier mis à l'enquête reprend les orientations retenues par le maître d'ouvrage lors de la concertation.

Le maître d'ouvrage a contacté l'ensemble des propriétaires concernés plusieurs fois en amont de l'enquête et les a rencontrés (pour ceux qui l'acceptaient). Seuls, un propriétaire de parcelles situées dans l'emprise et le comité syndical de la copropriété Ferdinand de Lesseps se sont manifestés comme personnes directement impactées par le projet.

Le travail de concertation amont auprès du public et l'information des propriétaires expliquent la faible participation.

Les documents de l'enquête mis à disposition du public étaient ils conformes à la réglementation, lisibles et compréhensibles ?

La réponse est oui pour leurs conformités, leurs lisibilités et leurs clartés, car :

Les pièces exigibles d'une part par le code de l'environnement et d'autre part par le code de l'expropriation étaient toutes présentes et complètes dans l'exemplaire papier mis à disposition et toutes publiées sur le internet du maître d'ouvrage.

J'ai demandé pour renforcer la lisibilité au maître d'ouvrage de compléter la partie 1 « note de présentation non technique » et la pièce A de la partie 2 « notice explicative » en insérant des cartes présentes dans l'étude d'impact au format A3 en vis à vis des passages concernés. Ces documents complétés ont été mis à la disposition du public le premier jour de l'enquête.

Les documents sont conformes à la réglementation lisibles et compréhensibles par le public.

Le choix de la procédure d'enquête unique était il pertinent ?

La réponse est oui car :

Le stade d'avancement des études qui est de niveau avant-projet et l'étude d'impact s'y rapportant ont un niveau de précision suffisant pour que le maître d'ouvrage puisse à ce stade déterminer avec sûreté les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et puisse dresser avec précision le plan parcellaire ainsi que la liste exhaustive des propriétaires concernés.

13 Le contexte et les objectifs sont ils suffisamment justifiés ?

La réponse est oui car :

L'opération consiste en la première phase de l'aménagement du parc des Aygalades d'une surface totale de 14 ha. Le parc des Aygalades sera à terme « une coulée verte » qui s'étendra au nord, du boulevard du capitaine Gèze, au sud jusqu'à la rue Caravelle.

Les objectifs de cette trouée verte prévoit la renaturation du ruisseau des Aygalades et ainsi, de pouvoir gérer les risques d'inondations à l'aval de ce parc. Cette renaturation contribuera au développement de la biodiversité.

Le parc de Bougainville aura, outre les fonctions évoquées ci-dessus, un rôle social, en offrant à tous les espaces de détente et de rencontres qui sont actuellement quasiment inexistantes dans ce quartier.

Sa situation stratégique au centre de plusieurs opérations d'aménagement en cours ou envisagées lui permet de répondre à un objectif de lien entre les anciens quartiers et ceux qui émergent. L'opération du parc Bougainville comprend l'aménagement du parc (4 ha) et un programme de renouvellement urbain (1ha). Le programme immobilier est de 23 335 m² de surface de plancher dont 9900 m² affectés à des logements intermédiaires et sociaux. Il est prévu un groupe scolaire de 5 à 6 classes (maîtrise d'ouvrage Ville)

Le parc Bougainville s'inscrit dans un programme de développement et de requalification urbaine, cette première phase d'aménagement est une composante essentielle du projet urbain global. Il s'inscrit pleinement dans les choix stratégiques de l'opération d'intérêt national Euromed et de son extension Euromed II.

14 Contexte réglementaire

14.1 le projet est il compatible avec les dispositions du PLU et du PADD :

la réponse est oui car :

- le projet est conforme à l'axe stratégique n°3 qui définit la nécessité de préserver et de mettre en valeur la nature en ville dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie des habitants.
- le PADD fixe comme objectif d'accroître l'offre en parcs et jardins publics et cite le projet des parcs linéaires (Bougainville et Aygalades)
- le Parc et ses équipements sont situés en zone UV 2 (sous-section du zonage UV du PLU) qui regroupe les espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative ou sportive doit être préservée et mises en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. La destination du parc Bougainville correspond bien à la fonction prévue par la zone UV 2.
- Le programme immobilier se situe en zone UAeE2 (sous section de la zone UA - Extension Euroméditerranée) dont L'objectif principal est de permettre une évolution des formes et une mutation du tissu urbain.
- Le parc Bougainville est situé dans l'emplacement réservé 47RV97 qui destine le périmètre opérationnel à un parc public

14.2 le projet est il compatible avec le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ?

Oui car :

Les études d'analyse du ruisseau des Aygalades et ses résultats cartographiques ont fait l'objet d'un porter à connaissance le 24 janvier 2018.

L'étude hydraulique présentée dans l'étude d'impact est basée sur la crue de référence (centennale) retenue lors du porter à connaissance. L'étude établit que pour les bâtiments projetés, il ne subsiste qu'une petite pointe de l'immeuble à destination de bureaux et de services qui peut être soumis à un aléa jugé faible (+ 0,25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux). Tous les bâtiments seront compatibles avec le projet de règlement du PPRI. Les zones qui seront submergées par une crue centennale ont vu leur surface diminuée par rapport au scénario sans aménagement, et ce du fait des dispositifs prévus. **Le projet est compatible avec le futur PPRI et son futur règlement.**

14.3 Le projet est il compatible avec le SCOT et son PADD ?

La réponse est oui car :

les orientations du SCOT et de son PADD ont retenu, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, une valorisation des milieux naturels associés à la trame verte et bleue permettant les continuités écologiques.

Le PADD souligne la nécessité pour les projets urbains de s'inscrire dans une approche moderne et ambitieuse avec comme fondamentaux certains paramètres qui sont pleinement pris en compte dans le cadre de la réalisation du Parc des Aygalades et sa première phase l'opération d'aménagement du secteur Bougainville avec notamment :

- L'intégration de la nature en ville,
- La recherche de la mixité sociale et fonctionnelle,
- Le souci de la gestion de l'eau et tout particulièrement de la gestion des eaux pluviales,
- La recherche d'un équilibre social des territoires, avec la production d'une offre de logements sociaux et accessibles à coûts maîtrisés, est indispensable pour répondre aux besoins des populations les plus modestes,

Les nouvelles opérations doivent contribuer à ce dernier objectif en présentant au moins 20 à 30% de logements sociaux dans l'ensemble des opérations significatives d'aménagement et de renouvellement. **Ce qui est le cas du Parc Bougainville**

14.4 Le projet est-il compatible avec le Plan Local de l'habitat ?

Le PLH souligne la nécessité de créer des logements accessibles à tous et fixe notamment pour les opérations significatives à vocation d'habitat 20 % à 30% de logements locatifs sociaux.

Le projet d'aménagement prévoit 9900 m² de surface de plancher consacrées au logement dont 36 % en locatif social. Le programme est conforme aux dispositions du PLH il contribue à augmenter l'offre de logement social dans un arrondissement de la ville où il est déficitaire.

Conclusion : l'opération d'aménagement du Parc Bougainville est compatible avec les dispositions d'urbanisme supra-communales et les dispositions d'urbanisme communales

14.5 Quels sont les incidences du projet sur l'Environnement ?

le site du parc Bougainville est situé sur un secteur totalement anthropisé caractérisé par l'absence totale de végétation

Incidences sur le paysage

L'occupation du sol actuelle est caractérisée par des activités industrielles, commerciales, de service et des logements. Les deux éléments structurants du paysage sont les voies aériennes du métro et le ruisseau des Aygalades. L'opération nécessite la démolition de la totalité de bâtiments vétustes (à l'exception de la maison Valentin et d'une partie du hall de l'ancienne fourrière) . **La construction du parc, avec la mise en œuvre de la renaturation du ruisseau des Aygalades accompagnée d'un plan paysager, contribuera énormément à l'amélioration du paysage et plus généralement à l'amélioration de l'environnement de ce quartier .**

Incidences sur l'eau et la biodiversité

le site n'est compris dans aucune zone de captage, les analyses réalisées identifient la présence de pollutions des eaux souterraines dues à la présence des activités passées et actuelles. Les eaux du ruisseau des Aygalades présentent

aussi des traces dénotant la présence d'eaux usées. Aucune espèce dans les eaux du ruisseau compte tenu de sa canalisation actuelle n'a pu être identifiée

Le projet améliorera la qualité des eaux souterraines, puisque les sols pollués en surface seront traités ce qui diminuera d'autant une pollution par une infiltration des eaux de ruissellement. La renaturation du ruisseau contribuera à une reconquête du ruisseau par un enrichissement de sa biodiversité

Le projet aura un impact positif sur la qualité des eaux souterraines et celle des eaux du ruisseau.

Incidences sur les risques naturels

le projet est situé dans le champ des inondations du ruisseau des Aygalades identifié au PPRI en cours d'étude. L'étude hydraulique et les modélisations entreprises sur l'hypothèse d'une crue de référence égale à la crue centennale a conduit à adopter un scénario prévoyant 10 ouvertures de 5 m dans le mur d'enceinte limitrophe au boulevard de Briançon et 4 ouvertures de 5m sur le côté sud. Ce dispositif diminue notablement les effets de la crue de référence.

Les documents cartographiques joints à l'étude d'impact détaillent, selon la modélisation de la crue de référence, les parties du parc qui peuvent être submergées à partir du lit du ruisseau des Aygalades :

- Pour le parc, les surfaces des parties submergées et les hauteurs d'eau sont diminuées.
- Pour les bâtiments, il ne subsiste qu'une petite pointe de l'immeuble à destination de bureaux et de services qui peut être soumise à un aléa jugé faible (+ 0,25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux).

Les dispositions constructives sont facilement adaptables (pour rendre les parkings souterrains non inondables) et pour que les bâtiments envisagés soient compatibles avec le règlement du futur plan de prévention des risques inondation des Aygalades (PPRI).

Le parc Bougainville, de part sa conception, diminue de manière importante les impacts du risque inondation et a ainsi un impact positif sur l'environnement.

Incidences sur le patrimoine

le site est situé hors de tout espace protégé. Le projet n'a aucun impact

Incidences du Parc de Bougainville sur les dessertes existantes

La desserte du parc sera assurée par la station de métro bougainville située à 80 m de l'entrée principale et par la station de métro nationale située à 350 m de l'entrée Sud-Est du parc côté « Bellevue ». Plusieurs lignes de bus desservent le site.

Concernant les modes doux, à chaque entrée du parc, des appuis vélo simples sont prévus : 116 appuis vélos répartis sur les 4 entrées. Une piste cyclable est à l'étude le long du boulevard de Briançon. Les capacités existantes de l'infrastructure routière et les nombreuses dessertes de transports en commun absorberont le trafic généré par l'opération. **Le projet contribuera au développement des modes doux.**

Incidences sur le stationnement

Il n'est pas prévu de stationnement spécifique au parc (aucune réglementation ne l'impose), la partie immobilière de l'opération prévoit la réalisation de parkings en souterrain conformément aux prescriptions du PLU pour une zone de bonne desserte. **Le projet n'aura pas d'impact sur les stationnements existants compte tenu des dessertes du site par les transports en commun et la construction des parkings souterrains.**

Incidences sur les propriétés privées

La réalisation du projet nécessite l'acquisition de parcelles privées situées principalement sur la périphérie du périmètre de l'aménagement. Quelques petites parcelles, dont l'acquisition est différée, feront l'objet d'une enquête parcellaire ultérieure compte tenu de la difficulté d'identification des actuels propriétaires (recherche généalogique en cours). La très grande majorité des parcelles incluses dans le périmètre du projet sont propriété de la Ville de Marseille ou de l'établissement public foncier PACA. Euroméditerranée aménagera le parc, sur du foncier de la Ville et ensuite, le remettra en gestion aux services compétents de la Ville (qui reste propriétaire de son foncier).

Il n'existe pas de solution alternative, qui réduirait les acquisitions foncières nécessaires, pour réaliser cette opération dans des conditions équivalentes :

- La renaturation du ruisseau des Aygalades, qui est le premier objectif de l'opération, traverse en son milieu le périmètre de l'aménagement du Nord au Sud.
- Les parcelles privées pour constituer le terrain d'assiette de la partie immobilière du programme doivent être nécessairement acquises et ce, quel que soit le scénario d'implantation des bâtiments (cf document de concertation)

Incidences sur les logements et les activités sur les parcelles acquises

les acquisitions et les démolitions de bâtiments pour libérer l'emprise de l'opération auront un impact direct sur les entreprises implantées et les habitants dont le logement se trouve sur le site. **J'émet une réserve pour que des solutions de transfert pour les entreprises et de relogement des habitants soient impérativement recherchées et proposées par le maître d'ouvrage selon les dispositions des articles L 314-2 du code de l'urbanisme et L 423-1 à L 423-5 du code de l'expropriation).**

Il convient de remarquer que le premier étage de la copropriété Ferdinand de Lesseps appartient à la Ville et est actuellement inoccupé. Les 700 m² de logements disponibles seraient une solution facile à mettre en œuvre pour reloger les habitants concernés. **Je recommande que le maître d'ouvrage sollicite la ville pour mettre au point cette solution.**

Incidences sur les emplois

le projet va nécessiter la délocalisation des entreprises dont le terrain d'assiette sera acquis par le maître d'ouvrage. A ce stade l'impact direct sur les emplois existants est difficile à établir :

- Soit le propriétaire de l'entreprise considère que l'aménagement est une opportunité pour lui de cesser son activité.
- Soit le propriétaire considère que c'est une opportunité de délocaliser son entreprise sur un secteur plus attractif.

Le programme prévoit l'implantation de 10 000 m² de surface de plancher à vocation de bureaux et d'activités et les 835 m² de surface de plancher dédiée à des activités commerciale créeront des emplois sur le site.

Compte tenu des surfaces prévues et de leurs vocations en regard des surfaces détruites, le solde d'emploi découlant des impacts du projet sera positif.

Nuisances pour les habitants et les activités riveraines.

Les nuisances de l'opération vis-à-vis des riverains seront concentrées pendant les phases de construction des travaux : Bruit des engins, émissions de poussières et contraintes de circulations. Le maître d'ouvrage souhaite réduire ces nuisances en imposant aux entreprises qui réaliseront les travaux un plan de respect de l'environnement (PRE) rendant contractuel le niveau sonore des engins, les horaires de travail (exclusion du travail de nuit) et les mesures pour limiter les émissions de poussières.

Concernant les circulations, le maître d’ouvrage a prévu un plan de communication (diffusion périodique de Flyer etc ...) informant les riverains.

15 Bilan des avantages et inconvénients

le bilan des avantages et inconvénients du projet peut être établi suivant le tableau ci-dessous :

Avantages	Impacts neutres	Inconvénients
Objectifs		
Renaturation du ruisseau des Aygalades et gestion du risque inondation Un espace de rencontres et d’activités Améliorer l’offre de logements intermédiaires et sociaux Un lien entre les quartiers		
Contexte réglementaire		
Le projet est compatible avec le PLU et son PADD Le projet est compatible avec le SCOT et son PADD Le projet est compatible avec le PPRI Le projet est compatible avec le PLH		
Incidences sur le paysage		
Démolition d’anciens bâtiments en mauvais état Renaturation du ruisseau Mise en œuvre d’un plan paysager		
Incidences sur l’eau et la biodiversité		
La renaturation du ruisseau améliore sa qualité des eaux et favorise la biodiversité Le traitement des sols pollués améliore la qualité des eaux souterraines		
Incidences sur les risques naturels		
La conception du parc diminue l’étendue des surfaces inondées par une crue et diminue les aléas de celle-ci		
Incidences sur le patrimoine		
	Aucune incidence sur le patrimoine classé	
Incidences sur les dessertes existantes		
Il sécurise sur son périmètre les liaisons piétonnes Il contribue au développement des modes doux	Les capacités actuelles des dessertes routières et des transports en communs permettent de desservir le parc	
Incidences sur le stationnement		
	Le programme prévoit des parkings souterrains en nombre compatible avec les prescriptions du PLU	
Incidences sur les propriétés privées		
		Il nécessite des acquisitions de parcelles privées et la scission de la copropriété F de Lesseps

Avantages	Impacts neutres	Inconvénients
Incidences sur les logements et les activités		
		Il supprime des logements existants et contraint à une délocalisation les entreprises implantées sur le site
Incidences sur les emplois		
Les surfaces de planchers (10 900m2) créeront des emplois		Il supprime les emplois dans le quartier par la délocalisation d'entreprises implantées sur le site.
Nuisances auprès des riverains		
		Il créera des nuisances sonores, des émissions de poussières et des contraintes de circulations pour les dessertes des riverains

16 Mesures compensatoires proposées

1. Mener une étude de bruit, conforme à la réglementation et respectant le principe de proportionnalité fixé par le code de l'environnement, qui doit justifier après comparaison au regard de leur coût et de leur efficacité, les mesures de protections acoustiques envisagées pour le projet.
2. Chercher et proposer des solutions de transfert pour les entreprises et de relogement des habitants conformément aux dispositions des articles L 314-2 du code de l'urbanisme et L 423-1 à L 423-5 du code de l'expropriation.
3. Engager au plus tôt une étude de potentiel commerciale afin de préciser les besoins en la matière.
4. Associer le Bataillon des Marins-Pompiers aux études détaillées de projet.
5. Etudier avec la ville les possibilités de reloger les habitants au premier étage de la copropriété Ferdinand de Lesseps qui est actuellement inoccupé.
6. Poursuivre une information particulière du comité syndical de la copropriété Ferdinand de Lesseps afin de renforcer la compréhension et l'acceptation du projet par cette dernière
7. Modifier le plan général des travaux en supprimant l'alignement d'arbre implanté le long du boulevard Ferdinand de Lesseps et en effaçant le marquage des places de parking de la copropriété

Les mesures 1 et 2 sont des réserves, les mesures 3 à 7 sont des recommandations

17 Avis concernant la demande de déclaration la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération du parc Bougainville

Après avoir analysé les atouts du projet vis-à-vis de l'intérêt général qu'il présente je conclus de la manière suivante :

Un équipement structurant: Le projet d'aménagement du parc de Bougainville est la première phase de la réalisation d'une coulée verte à l'échelle métropolitaine, et il assure à ce niveau la réalisation des continuités écologiques des trames verte et bleue.

Une réponse à un besoin : le projet répond aux axes stratégiques définis par le Schéma de Cohérence Territoriale et au Plan Local d'Urbanisme. Il répond ainsi aux demandes suivantes :

- L'intégration de la nature en ville, par l'accroissement de l'offre jardins publics
- La recherche de la mixité sociale et fonctionnelle, car il accroît l'offre de logements sociaux et sa situation privilégiée lui confère une fonction indéniable de lien entre les nouveaux et anciens quartiers
- Le souci de la gestion de l'eau et tout particulièrement de la gestion des eaux pluviales, par la renaturation du ruisseau des Aygalades contribue à atténuer le risque inondation

Un équipement pour l'emploi et l'économie locale : Le parc Bougainville renforce l'attractivité de la métropole marseillaise. Le programme de l'opération engage sur ce secteur une action de renouvellement urbain. La création de presque 11 000 m² dédiés aux activités, aux services, et aux commerces contribue à l'implantation de nouveaux emplois sur ce quartier.

Un équipement social et solidaire : Il s'adresse à toutes les couches sociales de la population grâce à une diversification de son offre. Il facilite les relations intergénérationnelles notamment par les activités qui seront mises en place dans les équipements prévus (maison du parc, maison Valentin, équipements de plein air ...)

Un équipement durable et respectueux de l'environnement : L'aménagement requalifie un espace totalement anthropisé. La renaturation du ruisseau des Aygalades outre sa fonction de gérer les eaux pluviales contribuera à un développement d'une bio diversité qui a actuellement totalement disparue.

Compte tenu de ce qui précède, j'estime que l'intérêt général du projet ne peut être que reconnu.

J'émet pour la première phase de la réalisation du parc des Aygalades : opération d'aménagement du secteur Bougainville.

Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet sous réserve :

- De mener une étude de bruit, conforme à la réglementation et respectant le principe de proportionnalité fixé par le code de l'environnement, qui devra justifier par la comparaison des solutions, au regard de leur coût et de leur efficacité, le choix définitif des mesures de protections acoustiques envisagées pour le projet.
- De chercher et proposer des solutions de transfert pour les entreprises et de relogement des habitants conformément aux dispositions des articles L 314-2 du code de l'urbanisme et L 423-1 à L 423-5 du code de l'expropriation.

Gardanne, le 23/12/2019

le commissaire enquêteur



Xavier Cor

Première phase de la réalisation du parc des Aygalades

l'opération d'aménagement du secteur Bougainville

Partie IV

Conclusion et avis du commissaire enquêteur portant sur la
cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération
d'aménagement du secteur Bougainville

18 Objet de l'enquête parcellaire

Le projet, pour sa réalisation porte atteinte, aux propriétés privées situées dans le périmètre de l'opération. Il nécessite l'identification des propriétaires des parcelles privées nécessaires et constitutives de l'emprise du projet. Il convient aussi de procéder à la détermination des parcelles concernées susceptibles d'être expropriées ultérieurement. Le maître d'ouvrage a demandé de mener une enquête parcellaire au titre des articles L131-1, R 131-1 à R 131-10 du code de l'expropriation. Il demande aussi, et en application de l'article L122-6 du code de l'expropriation, la scission de la copropriété de l'immeuble sis 22 boulevard Ferdinand de Lesseps afin que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale.

19 Mes conclusions portant sur la cessibilité des terrains

19.1 Déroulement de l'enquête

Le porté à connaissance et la communication sur l'enquête publique ont-ils été convenablement réalisés ?

La réponse est oui :

- l'avis d'enquête unique a été publié dans deux quotidiens régionaux à large diffusion,
- l'avis d'enquête unique a été affiché sur le lieu d'enquête dans la vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine au 40 rue Fauchier 13002 Marseille du 7/10/2019 au 27/11/2019
- L'avis d'enquête unique a été imprimé sur fond jaune au format A2 par Euroméditerranée et affiché sur le lieu de l'enquête en quatre endroits différents (deux pour la rue Caravelle et deux pour le boulevard Ferdinand de Lesseps) à compter du 7/10/2019 (annexe 4)
- L'avis d'enquête était consultable sur le site Internet de la préfecture des bouches du Rhône qui était l'autorité organisatrice.

Les documents de l'enquête mis à disposition du public étaient ils conformes à la réglementation, lisibles et compréhensibles ?

La réponse est oui

Pour mémoire, la constitution du dossier est mentionnée au § 4.2 ci-dessus. Le dossier d'enquête parcellaire pour un projet portant atteinte aux propriétés privées doit comporter toutes les pièces réglementaires mentionnées par l'article R 131-3 du code de l'expropriation :

- La liste des propriétaires concernés est complète et cohérente avec le plan parcellaire.
- Le plan parcellaire mentionne l'ensemble des parcelles situées dans l'emprise du projet telle qu'elle est définie au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les terrains y sont numérotés par l'affectation de leurs numéros de section et de parcelles issus du cadastre. les numérotations provisoires pour les divisions de parcelles sont présentes.

- Le plan de scission de la copropriété Ferdinand de Lesseps détaille par niveaux la division par lot envisagée (rappel des anciens numéros de lots et affectation des nouveaux numéros de lots), il détaille les surfaces distraites situées dans l'emprise du projet.

Le plan parcellaire et l'état parcellaire sont en tout point cohérent, l'échelle du plan parcellaire (1/500 ième) permet à chacun de bien identifier les parcelles et les périmètres concernés au regard de l'emprise du projet. Le dossier détaille finement par niveau et un un plan à l'échelle 1/250 ième la scission envisagée pour la copropriété Ferdinand de Lesseps. **En conclusion, Le dossier d'enquête parcellaire est complet et conforme à la réglementation.**

Les notifications préalables de l'ouverture de l'enquête ont elles été faites auprès de tous les propriétaires ?

La réponse est oui car :

Conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation, l'état parcellaire a recensé 41 propriétaires de parcelles situées dans l'emprise du projet susceptibles d'être expropriées. Les propriétaires ont été informés par courrier avec AR du maître d'ouvrage du dépôt du dossier d'enquête à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (D.GA.U.F.P). Le tableau de suivi des notifications remis le jour de l'enquête est joint en annexe 6

pour les cinq (5) propriétaires, dont le courrier avec AR a été retourné avec la mention « domicile inconnu », la notification a été faite auprès du maire. l'affichage de ces courriers a eu lieu à la D.GA.U.F.P du 25/10/2019 au 27/11/2019. (annexe 7)

En conclusion, la notification préalable du dépôt du dossier d'enquête auprès des propriétaires concernés est conforme à l'article R 131-6 du code de l'expropriation.

Les propriétaires avaient ils facilement accès aux dossiers d'enquête et pouvait il formuler aisément leurs observations?

La réponse est oui

Du fait de la procédure d'enquête unique, le dossier d'enquête parcellaire (3ième partie du dossier) a bénéficié des mêmes conditions d'accès que celles décrites précédemment au § 12.1 pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus, les propriétaires concernés bénéficiaient des mêmes moyens pour formuler leurs observations

19.2 Avis des domaines

Par avis du 27/06/2018, le service des domaines de la Direction Générale des Finances Publiques a formulé une estimation sommaire et globale des parcelles concernées par l'opération.

19.3 Observations du public

Le procès verbal de synthèse des observations (annexe 9) a été remis le 2 décembre 2019 au Maître d'Ouvrage. Les propriétaires concernés ont peu participé à cette enquête (2 observations écrites sur le registre et 1 courrier remis). J'ai reçu la réponse du maître d'ouvrage aux observations formulées lors de l'enquête par courrier électronique du 10/12/2019 (cf annexe 10)

Observation de M Bonnet :

Suivant l'état parcellaire, M Bonnet est un des héritiers présumés de Madame Catalin propriétaire décédée des parcelles :

- la parcelle B 30 (1156 m²) est prévue d'être acquise en totalité, car dans l'emprise du projet.
- la parcelle n°80 est prévue d'être divisée en deux : n°80 p2 (243 m²) située dans l'emprise et la n°80 P1 (589 m²) hors emprise qui restera en tant que reliquat, propriété de la succession de Mme Catalin.

M Bonnet demande l'acquisition de la totalité de la parcelle n°80 car il ne souhaite pas conserver le reliquat numéroté provisoirement n°80 p1 de 589 m².

M Bonnet fait état de son droit de propriété sur la parcelle B n°79 et demande l'acquisition de la totalité de celle-ci car l'acquisition n'est pas prévue comme située en dehors du périmètre d'opération.

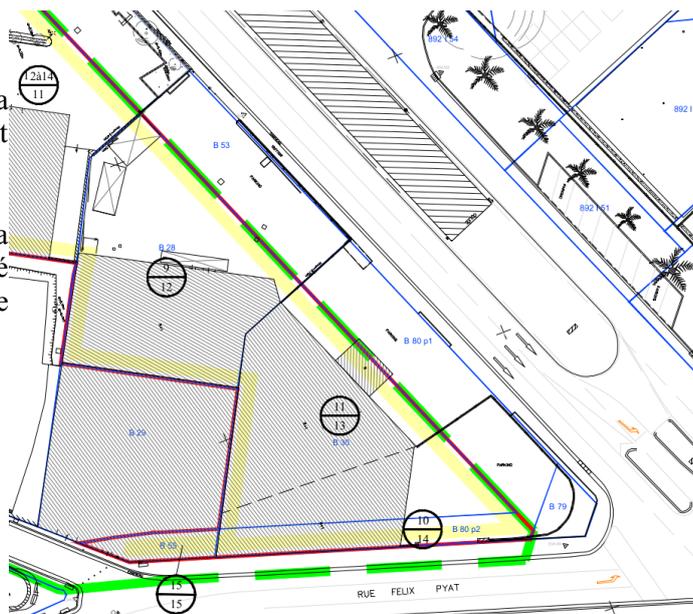


Figure 5: Extrait du plan parcellaire

Avis du commissaire enquêteur

- Le reliquat B n°80 P1, ainsi créé, compte tenu de ses dimensions n'est plus utilisable, le maître d'ouvrage devra l'acquérir au titre de l'article L242-1 du code de l'expropriation.
- Concernant la parcelle B n°79 qui est en dehors de l'emprise, pour les mêmes raisons que ci-dessus, le maître d'ouvrage devra acquérir la partie de la parcelle B79 (en demi-cercle) après avoir vérifié les droits de M Bonnet sur cette parcelle.

Observations des membres du conseil syndical de la copropriété 24, 26 et 28 Ferdinand de Lesseps

Ils formulent deux observations, qui concernent la présente enquête parcellaire et qui portent :

Sur le montant des indemnités.

La copropriété estime que le montant des indemnités doit compenser la perte de recette annuelle du fait de la diminution des tantièmes de la ville de Marseille, conséquence de la scission.

Le but de l'enquête parcellaire est d'identifier, d'informer les propriétaire et de définir les parcelles qui seront expropriées. Le commissaire enquêteur n'a pas la compétence pour formuler un avis quant au montant de l'indemnité qui sera établi au final par le juge de l'expropriation.

Sur la numérotation des lots :

le conseil syndical, pour des raisons pratiques, demande de modifier la numérotation envisagée des nouveaux lots (pour ceux issus de la scission envisagée). La législation en place ne permet pas d'accéder à cette demande consistant à réutiliser des numéros de lots déjà existants avant scission.

20 Avis du commissaire enquêteur relatif aux parcelles concernées par l'emprise de l'opération d'aménagement du secteur de Bougainville.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable :

au processus de transfert des propriétés foncières et à la scission de la copropriété de l'immeuble sis 22 boulevard Ferdinand de Lesseps dans le cadre de la première phase de la réalisation du Parc des Ayalades : l'aménagement du secteur Bougainville

Ce avis est assorti de deux réserves :

- Le maître d'ouvrage devra acquérir le reliquat section B n°80 P1 issu de la parcelle B n°80.
- Le maître d'ouvrage devra acquérir la partie de la parcelle section B n°79 (en demi-cercle)

Gardanne, le 23/12/2019

le commissaire enquêteur



Xavier Cor