



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté,
de la légalité et de l'environnement**

**Bureau de l'utilité publique, de la concertation et de
l'environnement**

✓ **Utilité publique n°2025-7**

Arrêté du 14 MAI 2025

prescrivant, au bénéfice de la SOLEAM, l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur l'utilité publique, le parcellaire et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de La Ciotat, en vue du projet de création de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La CIOTAT.

**Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
préfet des Bouches-du-Rhône
préfet de police des Bouches-du-Rhône**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code l'urbanisme ;

VU le code des relations entre le public et l'administration;

VU les dispositions des articles L5217-2 et L5218-2 du code général des collectivités territoriales en vertu desquelles la métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L5218-1 dudit code;

VU l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 portant transfert à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de la Ciotat, à compter du 31 décembre 2015;

VU la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le département des Bouches-du-Rhône pour l'année en cours;

VU la liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année en cours;

VU la délibération du 17 décembre 2019, de la métropole Aix-Marseille-Provence, approuvant l'avenant n°18 à la concession d'aménagement avec la SOLEAM pour la restauration immobilière du centre-ville de la Ciotat;

VU la délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence, du 19 octobre 2023, approuvant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique au bénéfice de la SOLEAM en tant que concessionnaire du projet de restructuration de l'îlot Renan situé dans le centre-ville de La Ciotat;

VU la consultation des services de l'Etat dans le cadre de la déclaration d'utilité publique et les réponses apportées par le maître d'ouvrage;

VU la décision du 18 juin 2024, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), après examen au cas par cas sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration de projet de restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat, indiquant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale;

VU le compte rendu de la réunion des personnes publiques associées sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de La Ciotat, qui s'est tenue le 15 janvier 2025;

VU le décret du 12 mars 2025 portant nomination de M. Georges-François LECLERC, en qualité de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône, en outre préfet de police des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté du 17 février 2025 portant délégation de signature à monsieur Frédéric POISOT, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône ;

VU le courrier du 18 février 2025, par lequel le directeur du pôle foncier de la SOLEAM sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur l'utilité publique, la mise en compatibilité du PLU de la commune de La Ciotat, et le parcellaire, en vue du projet de création de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de la Ciotat;

VU la décision n°E25000024/13 du 03 avril 2025 du président du tribunal administratif de Marseille portant désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant;

VU les pièces du dossier devant être soumises à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de La Ciotat de cette opération;

VU le plan et l'état parcellaires devant être soumis à cette enquête en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération;

CONSIDÉRANT que le dossier est complet et régulier pour être soumis à l'enquête publique unique ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de soumettre le projet aux formalités d'enquête publique prescrites par les textes visés ci-dessus ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône :

ARRÊTE

ARTICLE 1 – Objet de l'enquête

Il sera procédé, au bénéfice de la SOLEAM, sur le territoire de la commune de La Ciotat, à l'ouverture d'une enquête publique unique portant:

- sur l'utilité publique de la réalisation, par la Soleam, des travaux nécessaires à la création de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de l'îlot Renan du centre ancien de La Ciotat;

- sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de La Ciotat;

- sur le parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération.

ARTICLE 2 – Désignation du Commissaire Enquêteur

A été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par le président du tribunal administratif de Marseille : monsieur Jean-Pierre VALLAURI, ingénieur divisionnaire de l'industrie des mines, retraité.

Conformément aux dispositions de l'article L123-4 du code de l'environnement modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, monsieur Laurent MOREAUX, rédacteur en chef Kepi Blanc, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par le président du tribunal administratif de Marseille.

ARTICLE 3 – Procédure et déroulement de l'enquête

3-1 : Consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier d'enquête sur support papier, ainsi que les registres d'enquête publique unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, relatif à l'utilité publique et le parcellaire, seront déposés **pendant 35 jours consécutifs, du jeudi 12 juin 2025 au mercredi 16 juillet 2025 inclus** afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et ses propositions écrites, sur lesdits registres aux lieux, jours et heures suivants :

Lieu	Adresse	Jours et heures d'ouverture au public
Mairie de La Ciotat Service urbanisme 1er étage	Rond-point des messageries maritimes 13600 La Ciotat	Du lundi au jeudi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

Le dossier d'enquête publique sera par ailleurs consultable pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/6246>, et depuis le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône:

<https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications/Publications-environnementales/Enquetes-publiques-hors-ICPE/Ciotat-La>

Le dossier d'enquête pourra également être consulté gratuitement pendant la même période sur un poste informatique mis à la disposition du public à la préfecture des Bouches-du-Rhône, direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement, bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement, place Félix Baret, 13006 Marseille (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 – bureau n°421–contact préalable au 04.84.35.43.84).

Le dossier d'enquête sera communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais auprès de la préfecture des Bouches-du-Rhône, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration, à l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

3-2 : Propositions et observations du public

Le public pourra consigner ses observations et propositions du jeudi 12 juin 2025 au mercredi 16 juillet 2025 inclus :

– sur les registres d'enquête publique unique disponibles dans le lieu d'enquête aux jours et horaires mentionnés à l'article 3-1;

– sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert depuis le site internet de la SOLEAM suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/6246> ou accessible à partir du lien disponible sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : <https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Publications/Publications-environnementales/Enquetes-publiques-hors-ICPE/Ciotat-La>. Le registre dématérialisé sera ouvert du jeudi 12 juin 2025 9H, au mercredi 16 juillet 2025 16H30 inclus;

– par courriel à l’adresse suivante : contact@soleam.net du jeudi 12 juin 2025 9H, au mercredi 16 juillet 2025 16H30 inclus;

– par courrier adressé dans les mêmes délais au commissaire enquêteur, au siège de l’enquête : mairie de La Ciotat - direction de l'urbanisme - rond-point des messageries maritimes - 13600 La Ciotat.

Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la chambre d’agriculture des Bouches-du-Rhône, la chambre de métiers et de l’artisanat des Bouches-du-Rhône et la chambre de commerce et d’industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence.

En outre, les observations et propositions écrites et orales seront reçues par le commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public aux lieu, jours et heures suivants :

Mairie	Permanences
Mairie de La Ciotat Service urbanisme 1er étage rond-point des messageries maritimes 13600 La Ciotat	- jeudi 12 juin 2025 de 9H00 à 12H00 - vendredi 20 juin 2025 de 14H à 16H30 - jeudi 26 juin 2025 de 14H00 à 16H30 - mercredi 02 juillet 2025 de 14H00 à 16H30 - jeudi 10 juillet 2025 de 14H00 à 16H30 - mercredi 16 juillet 2025 de 14H00 à 16H30

Conformément à l’article R123-13 (modifié par décret n°2021-837 du 29 juin 2021) du code de l’environnement, les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites et orales émises auprès du commissaire enquêteur lors des permanences ci-dessus, seront consultables en mairie de La Ciotat, sur le lieu d’enquête, aux heures d’ouverture au public.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé précité.

Par ailleurs, l’ensemble des observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fait la demande, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l’administration, pendant toute la durée de l’enquête.

ARTICLE 4 – Publicité de l’avis d’enquête publique

Un avis contenant les principales dispositions du présent arrêté, et portant les indications prévues par l’article R123-9 du code de l’environnement, sera publié par voie d’affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, par les soins du maire de La Ciotat, 15 jours au moins avant l’ouverture de l’enquête et durant toute la durée de celle-ci.

L’accomplissement de cette formalité incombe au maire et devra être certifié par lui.

Cet avis sera également publié 15 jours au moins avant le début de l’enquête par les soins du préfet de la région Provence, Alpes, Côte d’Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux habilités à publier les annonces légales dans le département des Bouches-du-Rhône.

Cet avis sera rappelé, s’agissant des journaux régionaux ou locaux dans les 8 premiers jours de l’enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procédera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles des voies publiques et être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

Enfin, l'avis d'enquête sera également diffusé sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

ARTICLE 5 – Parcellaire

Dans les mêmes conditions fixées à l'article 3-1 du présent arrêté, les plans et les états parcellaires, relatifs aux immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération, seront également consultables pendant toute la durée de l'enquête, afin que chacun puisse en prendre connaissance, et consigner sur le registre d'enquête ses observations portant sur les limites des biens à exproprier, afin de délimiter exactement les emprises nécessaires à la réalisation de cette opération.

Par ailleurs, les observations du public pourront être produites dans les mêmes conditions indiquées en article 3-2 de cet arrêté.

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avis en sera donné collectivement et individuellement aux personnes concernées.

Dans ce cas, pendant un délai de huit jours, à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés en mairie de la commune concernée. Les intéressés pourront fournir leurs observations comme il est dit à l'article 3-2 ci-dessus.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône.

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du code de l'expropriation, le propriétaire, l'usufruitier, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenues de se faire connaître en écrivant à monsieur le directeur général de la SOLEAM, le Noilly Paradis, 9ème étage - 146 rue Paradis 13006 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à indemnités.

Notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie concernée, sera adressée, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par l'expropriant, à chacun des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, usufruitiers, mandataires, gérants, administrateurs, syndics par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite, en double copie, au maire de la commune concernée, qui en fera afficher une et transmettra la seconde, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Dès réception de cette notification, les destinataires seront tenus, s'ils sont propriétaires, de fournir à l'expropriant, toutes les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées, soit au 1er alinéa de l'article 5, soit au 1^{er} alinéa de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

ARTICLE 6 – Missions du commissaire enquêteur

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur recevra le responsable du projet de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Il pourra, s'il l'estime nécessaire, faire application des dispositions prévues à l'article L123-13 du code de l'Environnement dans les conditions y énoncées et notamment :

- ✓ recevoir toute information, et demander au maître d'ouvrage de communiquer des documents au public, s'il les estime utiles à la bonne information du celui-ci;
- ✓ visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- ✓ entendre toutes les personnes concernées par le projet, qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile;
- ✓ organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du responsable du projet.

ARTICLE 7 – Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête unique du projet seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport unique relatif à l'utilité publique du projet qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Ce rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste des pièces du dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans des documents séparés, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet et ce, en ce qui concerne le volet relatif à l'utilité publique de l'opération projetée, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de La Ciotat, et le volet parcellaire.

Le commissaire enquêteur transmettra au préfet des Bouches-du-Rhône l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, sauf prorogation.

Le commissaire enquêteur adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Marseille.

ARTICLE 8 – Décisions éventuellement adoptées au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête publique considérée et dans un délai d'un an à compter de la clôture de ladite enquête, le préfet des Bouches-du-Rhône pourra, le cas échéant, prononcer, par arrêté, la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à cette opération au bénéfice du responsable du projet, conformément aux articles L.121-1 et suivants, L.122-1 et suivants du code de l'expropriation, et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de La Ciotat. Cet arrêté est mis en ligne sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr>.

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L.126-1 du code de l'environnement. Le préfet, au terme de l'enquête publique, demandera à la métropole de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête, et préalablement à ladite déclaration d'utilité publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune susvisée - accompagné des pièces énumérées à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme - sera soumis pour avis, par le préfet des Bouches du Rhône, au conseil municipal de la commune de La Ciotat ainsi qu'à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'urbanisme, qui devront se prononcer dans un

délai de deux mois par une délibération. S'il n'est pas intervenu dans ce délai, leur avis sera réputé favorable.

Au vu du rapport du commissaire enquêteur, des documents qui y sont annexés, le préfet des Bouches-du-Rhône, département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire, pourra les déclarer cessibles, par arrêté préfectoral (article R.132-1 du code de l'expropriation).

ARTICLE 9 – Consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Copie des rapports et des conclusions motivées établis par le commissaire enquêteur sera adressée, dès leurs réceptions par le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de département des Bouches-du-Rhône au maître d'ouvrage.

Copie des rapports et des conclusions sera adressée à la commune de La Ciotat et conservée à la préfecture des Bouches-du-Rhône, pour y être sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces pièces pourront également être consultées sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône sur lequel elles seront publiées (site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr).

Enfin, toute personne physique ou morale concernée peut demander communication, à ses frais, d'une copie des rapports et des conclusions de la commission d'enquête, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 10 – Renseignements

Les coordonnées des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

- SOLEAM

Le Noilly Paradis, 9ème étage - 146 rue Paradis - 13006 Marseille
Site internet: www.soleam.net;

- **mairie de La Ciotat** - direction de l'urbanisme - rond-point des messageries maritimes - 13600 La Ciotat - site internet : www.laciotat.com Tel: 04 42 08 88 00 ;

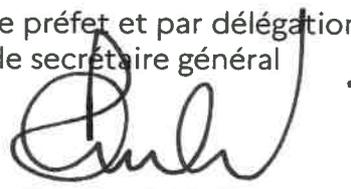
- préfecture des Bouches-du-Rhône

direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement
bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement
place Félix Baret – 13006 Marseille
Tél : 04.84.35.40.00 – site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

ARTICLE 11 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, la présidente de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, le directeur général de la SOLEAM, le maire de la commune de La Ciotat et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général



Frédéric POISOT

9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100