

## NOTE DE SYNTHÈSE

### **Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire la SOLEAM pour la restructuration des îlots Renan et Porte des Temps du centre ancien de La Ciotat. Demande d'ouverture conjointe des enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La ville de La Ciotat, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier PACA mènent une action partenariale sur le centre historique de La Ciotat, visant à maîtriser les terrains d'assiette d'un Projet de Renouvellement Urbain de ce secteur, renommé le Vieux La Ciotat.

L'objectif commun est affirmé, dans le prolongement de la dynamique d'aménagement des quartiers Saint Jacques et Pénitents Bleus, il s'agit de restaurer le centre historique de La Ciotat afin de le rendre plus agréable à vivre pour ses habitants et plus attractif pour les visiteurs et les touristes en :

- Améliorant et diversifiant les conditions de logement,
- Aménageant des espaces publics de proximité qualitatifs,
- Créant des équipements publics modernes.

Dans ce cadre, la commune souhaite modifier en profondeur deux îlots :

- L'îlot Porte des Temps : dans l'optique de créer un passage sous porche visant à désenclaver le secteur ;
- L'îlot Renan : qui devrait être partiellement démoli et reconstruit sur sa portion Nord, l'autre moitié étant aménagée en place publique. Ce secteur comprend également la réhabilitation lourde du bâti R+2 existant sur les parcelles cadastrées AD n° 210 et 211 (au sud de l'îlot).

En effet, le centre historique est très dense et peu relié au reste de la ville contemporaine. Les accès piétons sont insuffisamment marqués et lisibles. Les itinéraires de promenade par le centre-ville sont concurrencés par les parcours paysagers aujourd'hui plus attractifs du bord de mer.

Des îlots dégradés présents dans le centre historique forment des poches très vétustes ; composées de logements qui ne correspondent pas aux normes d'habitabilité (petite surface, mono orienté, peu éclairé, pas isolé) et mal adaptés à la vie contemporaine. A ce constat se rajoute un fort taux de vacance.

Même en se maintenant de façon significative le long et autour de la rue des Poilus et de quelques places, le commerce tend à disparaître dans les autres rues du centre ancien. L'offre commerciale est fragilisée et incomplète avec une faiblesse des enseignes de qualité (en particulier pour les métiers de bouches et commerces de proximité).

Depuis septembre 2014, la commune assistée par le Cabinet Le Creuset Méditerranée, réalise un diagnostic social, économique et urbain du « Vieux La Ciotat ».

Par délibération du 20 novembre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la Convention d'Intervention Foncière sur le périmètre du centre ancien de La Ciotat.

Suite à cette délibération, compte tenu du rapport de l'ARS établissant l'absence d'insalubrité irrémédiable, la commune de La Ciotat a décidé de réaliser un programme mixte d'habitats, de



## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

■ Séance du 24 Octobre 2019

11804

■ **Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire la SOLEAM pour la restructuration des îlots Renan et Porte des Temps du centre ancien de La Ciotat. Demande d'ouverture conjointe des enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La ville de La Ciotat, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier PACA mènent une action partenariale sur le centre historique de La Ciotat, visant à maîtriser les terrains d'assiette d'un Projet de Renouveau Urbain de ce secteur, renommé le Vieux La Ciotat.

L'objectif commun est affirmé, dans le prolongement de la dynamique d'aménagement des quartiers Saint Jacques et Pénitents Bleus, il s'agit de restaurer le centre historique de La Ciotat afin de le rendre plus agréable à vivre pour ses habitants et plus attractif pour les visiteurs et les touristes en :

- Améliorant et diversifiant les conditions de logement,
- Aménageant des espaces publics de proximité qualitatifs,
- Créant des équipements publics modernes.

Dans ce cadre, la commune souhaite modifier en profondeur deux îlots :

- L'îlot Porte des Temps : dans l'optique de créer un passage sous porche visant à désenclaver le secteur ;
- L'îlot Renan : qui devrait être partiellement démoli et reconstruit sur sa portion Nord, l'autre moitié étant aménagée en place publique. Ce secteur comprend également la réhabilitation lourde du bâti R+2 existant sur les parcelles cadastrées AD n° 210 et 211 (au sud de l'îlot).

En effet, le centre historique est très dense et peu relié au reste de la ville contemporaine. Les accès piétons sont insuffisamment marqués et lisibles. Les itinéraires de promenade par le centre-ville sont concurrencés par les parcours paysagers aujourd'hui plus attractifs du bord de mer.

Des îlots dégradés présents dans le centre historique forment des poches très vétustes ; composées de logements qui ne correspondent pas aux normes d'habitabilité (petite surface, mono orienté, peu éclairé, pas isolé) et mal adaptés à la vie contemporaine. A ce constat se rajoute un fort taux de vacance.

Même en se maintenant de façon significative le long et autour de la rue des Poilus et de quelques places, le commerce tend à disparaître dans les autres rues du centre ancien. L'offre commerciale est fragilisée et incomplète avec une faiblesse des enseignes de qualité (en particulier pour les métiers de bouches et commerces de proximité).

Depuis septembre 2014, la commune assistée par le Cabinet Le Creuset Méditerranée, réalise un diagnostic social, économique et urbain du « Vieux La Ciotat ».

Par délibération du 20 novembre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la Convention d'Intervention Foncière sur le périmètre du centre ancien de La Ciotat.

Suite à cette délibération, compte tenu du rapport de l'ARS établissant l'absence d'insalubrité irrémédiable, la commune de La Ciotat a décidé de réaliser un programme mixte d'habitats, de commerces et d'espaces publics sur les sites Porte des Temps et Renan, en poursuivant des objectifs d'aménagement.

L'aménageur en charge de la réalisation des travaux d'aménagement et de restructuration de l'habitat est la SOLEAM suivant une concession d'aménagement transférée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 à la Métropole Aix-Marseille-Provence par un avenant n° 11 au traité de concession. La concession est prévue jusqu'au 31 décembre 2021.

Initiées depuis 2003 par la SOLEAM puis par l'Etablissement Public Foncier PACA, les négociations amiables ont permis d'obtenir 80 % de la maîtrise foncière de ces îlots. Parallèlement à la poursuite des négociations amiables engagées avec les propriétaires concernés, il est nécessaire d'approuver le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique du projet de restructuration des îlots Renan et Porte des Temps afin de poursuivre la maîtrise foncière par voie d'expropriation.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique porte sur :

- Les parcelles cadastrées Section AD numéros 191 à 197 et les parcelles cadastrées Section AD numéros 210 et 211 constituant l'îlot Renan
- Les parcelles cadastrées Section AD numéros 252 et 370 constituant l'îlot Porte des Temps.

Conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence chargera la SOLEAM de la poursuite des acquisitions par voie d'expropriation par un avenant n° 18 au traité de concession.

En application des articles L 121-1 et suivants et de l'article R 131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, il y a lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de l'enquête publique parcellaire visant à déterminer la cessibilité des propriétés impactées.

Lesdites enquêtes publiques pourront être sollicitées conjointement conformément à l'article R 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° URB 026-2784/17/CM du 19 octobre 2017 portant sur le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les îlots Renan et Porte des Temps à La Ciotat ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire la SOLEAM permettra de déclarer l'utilité publique du projet de réalisation d'un programme mixte d'habitat sur les sites Renan et Porte des Temps du centre ancien de La Ciotat et de poursuivre la maîtrise foncière par voie d'expropriation ;
- Que ce projet s'inscrit dans le cadre du projet global de requalification du vieux La Ciotat.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est abrogée la délibération du Conseil de la Métropole n° URB 026-2784/17/CM du 19 octobre 2017.

**Article 2 :**

Est approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire la SOLEAM, du projet de restructuration des îlots Renan et Porte des Temps du centre ancien de La Ciotat sur le périmètre indiqué ci-dessus.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à solliciter de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration des îlots Renan et Porte des Temps du centre ancien de La Ciotat.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisée à solliciter de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête parcellaire postérieurement ou conjointement à l'ouverture de l'enquête susvisée.

**Article 5 :**

Le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique est autorisé à solliciter l'ensemble des actes nécessaires à l'engagement des procédures et à prendre toutes dispositions y concourant.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



Reçu au Contrôle de légalité le 21 novembre 2019

-  Périmètre de DUP
-  Parcelles concernées par enquête parcellaire
-  Limite de section
-  Limite de parcelle

-  Bâti
-  n° = numéro plan parcellaire
-  n° = numéro cadastral

Section AD

Date: février 2019

Sources : IGN BD Carto V3  
Mentions légales d'utilisation


