

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR

Code Postal 13 320

N°24.05.22

Présents	21
Pouvoirs	10
Absents Excusés	2

OBJET :
ENGAGEMENT D'UNE
PROCÉDURE DE
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
(DUP) / PLACE JEAN
MOULIN

L'an deux mille vingt-quatre, le 09 décembre

Le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard MALLIÉ, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 03 décembre

MEMBRES PRESENTS : Richard MALLIÉ, Mathieu PIETRI, Yann PERTUISEL, Christine SICCARDI, Thomas BERGÈRE, Sophie SURACE, Joseph CASSARO, Dominique BIECHE, Pierre MARROC, François DENIAU, Evelyne LOUIS, Marie-Christine RODRIGUEZ, Marie-Pierre VITIELLO, Florian PARIS, Julien ESTERINI, Camille GAIDO, René ALBERICCI, Philippe CANOBIO, Geneviève MARTIN, Saïd ACHACHE, Michèle DECHAUD.

POUVOIRS : Corinne LE MEUT à Richard MALLIÉ, Stéphan PIERRACCINI à Sophie SURACE, Maëva GAUTELIER à François DENIAU, Roger MOSSÉ à Evelyne LOUIS, Véronique GARNIER à Mathieu PIETRI, Catherine BIENFAIT à Yann PERTUISEL, Catherine FOULON à François DENIAU, Patricia COTTI à Christine SICCARDI, Jean-François CAIRE à Thomas BERGÈRE, Hortense MALLIÉ à Joseph CASSARO.

ABSENTS EXCUSÉS : Hervé CAYLA, Julien BOULARD.

Camille GAIDO a été élue secrétaire.

Au cœur du village, sur la place Jean Moulin, se trouve un bâtiment vétuste et en très grande partie désaffecté situé sur les parcelles cadastrées section BD n°189, 339 et 340. Ce bâti ancien a abrité, par le passé, différentes activités, notamment d'hôtellerie et de restauration.

La Commune entend assurer l'évolution de ce bâti et de la place Jean Moulin, afin de répondre à des enjeux multiples :

- Redynamisation du cœur du village et maintien, voire confortement, de l'offre en commerces et services de proximité
- Amélioration de la qualité patrimoniale et paysagère du centre historique de la Commune, et en cohérence avec la proximité du Monument Historique (MH) inscrit « Portail de l'Eglise de Bouc Bel Air »
- Création de logements sociaux, en lien avec l'enjeu majeur de mixité sociale de l'habitat et le déficit en logements sociaux constaté sur Bouc Bel Air
- Réalisation d'aménagements publics complémentaires, notamment afin de garantir une circulation piétonne sécurisée le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Envoyé en préfecture le 16/12/2024

Reçu en préfecture le 16/12/2024

Publié le

ID: 013-211300157-20241209-24_05_22-DE

EXTRAIT DU
DES DELIBÉ
DU CONSEIL MUNICIPAL

S²LO

Par ailleurs, il est à préciser qu'une section BD n° 284, appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence PLEIN CENTRE, fait l'objet d'une convention d'aménagement avec la commune. En vertu de cette convention, la commune est autorisée à inclure, dans ses projets d'aménagement de la place Jean Moulin, la partie de l'assiette de la copropriété constituant l'emprise d'une partie de la parcelles BD n° 284 (périmètre correspondant à la servitude d'usage « U2 »).

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'à ce jour, le foncier nécessaire à la réalisation du projet est à ce jour presque entièrement maîtrisé.

La réalisation du projet nécessite toutefois la maîtrise de l'ensemble du foncier concerné. A ce titre, une convention d'intervention foncière en centre ancien a été conclue spécifiquement sur ce site entre la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA en date du 26 juin 2024.

Dans ce contexte, afin de pouvoir assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles nécessaire à la réalisation du projet et à défaut d'accord avec le propriétaire de la parcelle cadastrée section BD n° 339, il est nécessaire d'avoir recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le périmètre visé ci-dessous. Cette procédure implique l'ouverture d'une enquête publique sur le fondement des dispositions du code de l'expropriation. Une enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête publique.

L'opération d'ensemble envisagée porte prévisionnellement sur la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale (près d'une vingtaine de logements dont à minima 50% de logements sociaux) et de locaux commerciaux / de services en rez-de-chaussée, ainsi que sur le réaménagement des espaces publics et de stationnement du site.

(13) COMMUNE DE BOUC-BEL-AIR - Site "Place Jean Moulin" : 3 055 m²



□ Périmètre du site "Place Jean Moulin" : 3 055 m² environ

0 10 20 m



Date : Juillet 2024
Scale : 1/2500
Cadastré : 013-211300157-20241209-24_05_22-DE
Mairie de Bouc-Bel-Air

- approuver le dossier d'enquête préalable à la DUP d'enquête parcellaire ;
- et autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes auprès de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

Ce projet est porté à la fois par l'EPF PACA et la Commune. Par conséquent, l'arrêté portant déclaration d'utilité publique devra être édicté au bénéfice de ces deux personnes publiques. L'arrêté de cessibilité sera sollicité au seul bénéfice de l'EPF, chargé du portage foncier.

Pour des raisons opérationnelles, l'EPF sera toutefois désigné, en application de l'article L. 122-7 du code de l'expropriation, comme chargé de conduire la procédure.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le code de l'environnement ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU l'estimation sommaire et globale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 2 août 2024 ;

VU l'arrêté n° AE-F09324P0305 du 11 octobre 2024 par lequel le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a dispensé le projet d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas ;

VU la convention d'intervention foncière en Centre ancien conclue sur le site « Jean Moulin » entre la Commune de BOUC BEL AIR, la Métropole Aix-Marseille Provence et l'EPF PACA signée le 26 juin 2024 ;

VU le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire joints au présent rapport ;

Considérant l'intérêt général que représente la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale et de locaux commerciaux / de services, ainsi que le réaménagement des espaces publics et de stationnement du site de la Place Jean Moulin,

Considérant que la réalisation de l'opération projetée va permettre :

- la redynamisation du cœur du village et le maintien, voire le confortement, de l'offre en commerces et services de proximité
- l'amélioration de la qualité patrimoniale et paysagère du centre historique de la Commune, et en cohérence avec la proximité du Monument Historique (MH) inscrit « Portail de l'Eglise de Bouc Bel Air » ;
- la création de logements sociaux, en lien avec l'enjeu majeur de mixité sociale de l'habitat, permettant ainsi de pallier le déficit en logements sociaux constaté sur Bouc Bel Air ;
- la réalisation d'aménagements publics complémentaires, notamment afin de garantir une circulation piétonne sécurisée le long de l'avenue du Général de Gaulle

Considérant que l'intérêt général de ce projet d'ensemble est indéniable, et que bien que la réalisation de ce projet implique une atteinte au droit de propriété, cet inconvénient fera l'objet d'une juste et préalable indemnisation (par voie

amiable ou judiciaire), que le bilan coûts/avantages de l'opération est largement en faveur de ces derniers ;