

Département des Alpes Maritimes

Commune de Grasse

ENQUETE PUBLIQUE

Requalification de l'Îlot Placette – enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire conjointe

- 1 - RAPPORT DES ENQUÊTES PUBLIQUES
- 2 – AVIS ET CONCLUSIONS - DUP
- 3 – AVIS ET CONCLUSIONS – PARCELLAIRE**
- 4 - ANNEXE 1
- 5 – ANNEXE 2

(24 octobre au 8 novembre 2022)



Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

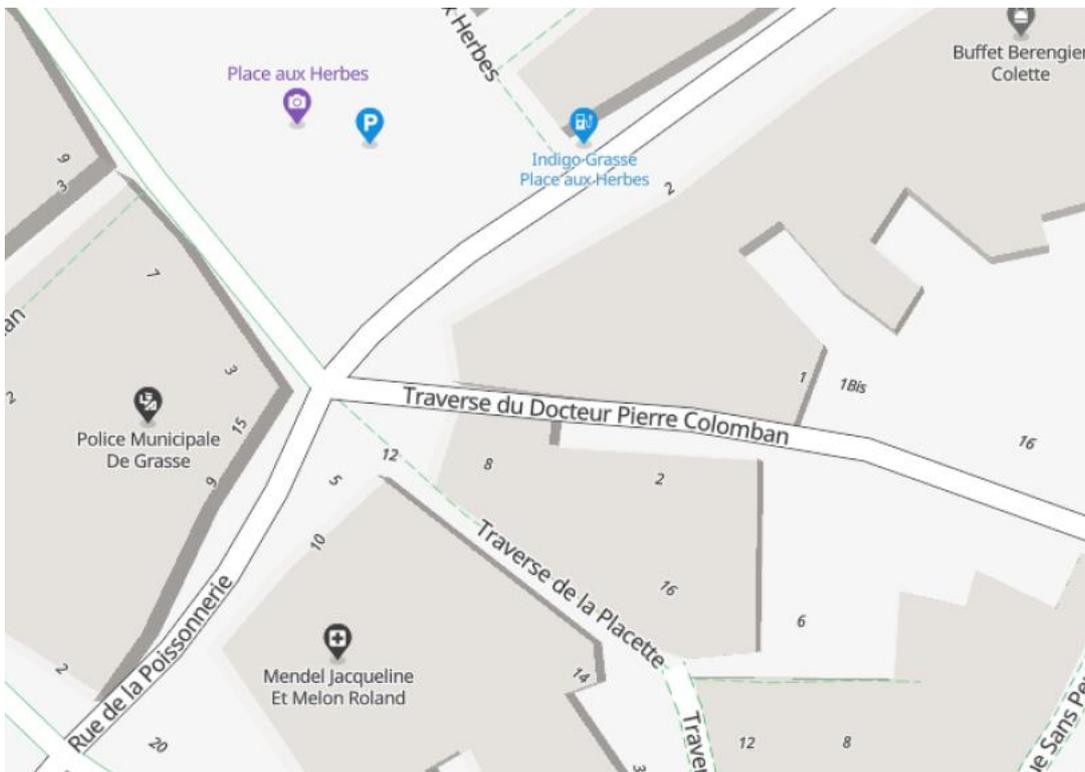
Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

A. Cadre général du projet

Le projet faisant l'objet du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne l'aménagement de l'Îlot Placette, au cœur du centre ancien de Grasse, dans le cadre d'une opération de rénovation et de restructuration d'immeubles en vue de la réalisation de logements en mixité sociale.

Pour créer environ 10 logements totalisant 480 m² de surface de plancher à vocation d'habitat et des stationnements pour 2 roues, l'intérieur des bâtiments sera démoli, les façades seront conservées et ravalées conformément au plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Grasse.

L'opération concerne l'Îlot Placette, situé dans un périmètre compris en la Place aux Herbes, la Traverse du Docteur Colomban et la Traverse de la Placette dans le centre historique de Grasse. Le projet s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de requalification du centre historique grassois.



Ce projet s'intègre dans les interventions de régénération ponctuelle et de requalification urbaine à petite échelle pour la redynamisation du centre ancien. Elle est menée en partenariat entre la commune de Grasse et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région PACA, ce dernier étant sollicité par la collectivité comme opérateur foncier sur le périmètre concerné.

Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

Le projet permettra de revitaliser le centre historique de Grasse avec la mise en place de nouveaux logements respectueux de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale. Il permettra également de pallier aux problèmes de construction et sanitaires que connaît aujourd'hui cet îlot. Il s'inscrit dans la stratégie communale de :

- Redonner un rôle de centralité au centre historique en optimisant son attractivité commerciale et d'habitat ;
- Lutter contre le développement de la ville « diffuse » ;
- Lutter contre la paupérisation de son centre historique ;
- Optimiser les espaces déjà urbanisés – ceux qui se prêtent le mieux à du renouvellement urbain – sans altérer la ville et la cadre de vie.

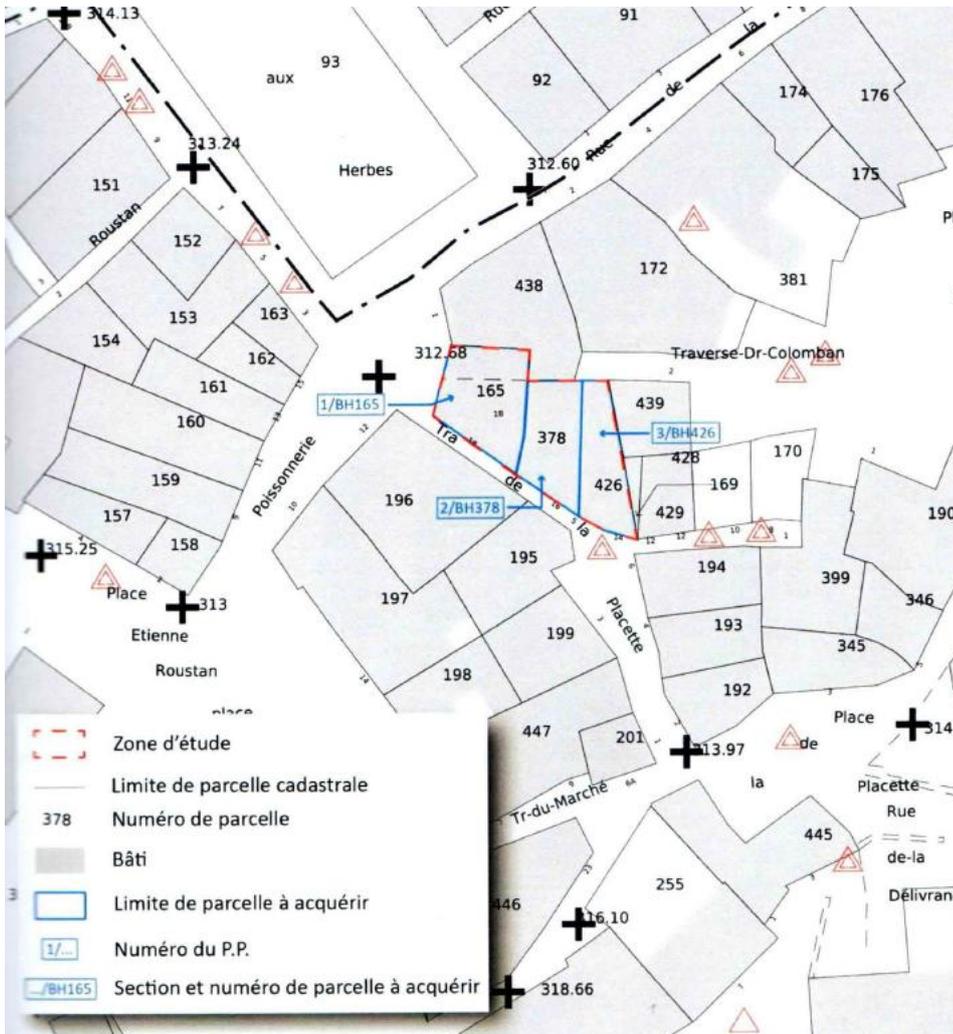
Le projet contribuera également à l'objectif communal de satisfaire aux dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

B. Objet de l'enquête parcellaire conjointe

L'enquête parcellaire vise à l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que des propriétaires réels concernés.

C. Avis et conclusions

La réalisation du projet nécessite la maîtrise foncière de l'intégralité des lots compris sur les surfaces des parcelles cadastrées BH 165, BH 378 et BH 426 (cf. plan ci-dessous).



Selon l'état parcellaire, un certain nombre de lots et de parties communes sont déjà la propriété de l'EPF. Il reste néanmoins à acquérir 7 lots identifiés comme suit :

- BH 165 : parties communes,
- BH 165, lot 3 : un appartement,
- BH 378 : parties communes,
- BH 378, lot 1 : un local en rez-de-chaussée avec une cave,
- BH 426, parties communes,
- BH 426, lot 31 : une cave en rez-de-chaussée,
- BH 426, lot 32 : un local à usage d'entrepôt.

Il a été constaté que les propriétaires identifiés ont été notifiés individuellement par courriers recommandés avec A.R., suivis de notifications d'huissier avec affichage selon la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces démarches est synthétisé dans le tableau suivant :

Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'îlot Placette sur la commune de Grasse

Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

Date d'envoi	Type d'envoi	N° d'envoi	Destinataire	Cadastre- lot	Suivi	Date signification par huissier
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1492 3	Syndic BH 165	BH165	NPAI : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1489 3	Mme EL AIR H. née CHAHED	BH165 - lot 3	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1488 6	M. EL AIR A.	BH165 - lot 3	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1493 0	Syndic BH 378	BH378	NPAI : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1485 5	M. BARACCO J.	BH378 - lot 1	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1487 9	Mme CHARBONNIER R. veuve BARACCO	BH378 - lot 1	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1494 7	Syndic BH 426	BH426	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1486 2	Mme NAOUAI A. née BEN SOLTANE	BH426 - lot 31	RAR retiré	
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1490 9	M. NAOUAI A.	BH426 - lot 31	RAR retiré	
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1491 6	M. RENAUDET J.	BH426 - lot 32	RAR retiré	

Le détail des courriers et notifications se trouve dans l'Annexe 2 au présent rapport.

Il apparaît que les exigences légales et réglementaires ont été satisfaites dans la procédure de notifications individuelles.

Les observations portées par le public au cours de l'enquête publique font ressortir que :

- Une copropriétaire conteste la valeur de rachat proposée pour son bien,
- Un copropriétaire souhaite qu'une offre lui soit faite d'un appartement équivalent en remplacement de celui qu'il possède actuellement,
- La représentante d'un copropriétaire indique ne pas avoir eu connaissance d'une offre faite à son père.

Compte tenu de ce qui a été précédemment exposé,

Compte tenu de la conformité du dossier d'enquête publique à la réglementation en vigueur,

Compte tenu de la régularité de la procédure,

Donnant acte de la reprise de contact de l'EPF PACA avec les représentants de Monsieur RENAUDET, postérieurement à la clôture de l'enquête publique,

il est émis un **avis favorable** à l'enquête parcellaire.

Cet avis favorable est toutefois assorti :

- d'**une réserve** : proposer, en partenariat avec la commune de Grasse, une solution de relogement à Monsieur EL AIR en remplacement de son appartement ;
- et d'**une recommandation** : ouvrir une négociation avec Madame NAOUAI sur la valeur de rachat de son bien.

Rédigé le 24 novembre 2022, en notre domicile de Tourrettes-sur-Loup,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Solal', with a horizontal line underneath.

au Denis SOLAL, commissaire enquêteur