

## **ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire**



**Aménagement de l'îlot Jean Médecin - Programme d'habitat mixte sur le territoire de la commune de Nice**

## **RAPPORT**

### **Registre A – Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P)**

*Enquête publique du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022 inclus - (soit 17 jours)*

*L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire fait l'objet de documents séparés en référence aux registres distincts :*

*Registre A – Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*

*Registre B – Enquête Parcellaire*

#### Destinataires :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Établissement Public Foncier - PACA

Table des matières

I – Préambule de l'opération .....	3
II – Objet de l'opération.....	3
III – Objectifs de l'opération.....	4
IV – Cadre juridique du projet.....	6
V –Processus administratif et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe .....	7
VI –Composition et examen du dossier de l'enquête publique conjointe soumis au public.....	7
VII –Organisation de l'enquête publique .....	9
VIII – Visite de reconnaissance des lieux.....	11
IX – Information du public - Publicité de l'enquête et Affichage.....	18
X – Déroulement de l'enquête publique conjointe.....	19
XI – Décompte des observations du registre A - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - DUP.....	21
XII – Examen des observations du registre A - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - DUP.....	22

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### Enquête publique conjointe du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022

---

#### I – Préambule de l'opération

La Métropole Nice Côte d'Azur et la ville de Nice souhaitent intervenir sur un îlot dégradé situé en centre-ville de Nice en vue de sa requalification et de la création d'une offre de logements accessibles et décents.

Plusieurs copropriétés ont été identifiées dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) comme relevant d'un dispositif coercitif (arrêté de péril – travaux d'urgence ou insalubrité...) compte tenu des dysfonctionnements graves constatés et non résolus par les moyens incitatifs de l'OPAH-RU.

Dans le cadre du périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du territoire du centre-ville de Nice, 2 immeubles constituant un seul et même îlot avec cette copropriété, ont été identifiés comme mutables dont un hôtel meublé et un immeuble d'habitation presque entièrement vacant.

Parmi ces immeubles, la copropriété sise 4 rue de Belgique présentant de nombreux désordres techniques et des difficultés de gestion a fait l'objet de plusieurs interventions impulsées dans le cadre de l'OPAH-RU : arrêtés de péril mise sous administration judiciaire, vote d'un programme de travaux.

En date du 13 septembre 2019 la commune Nice représentée par son Maire et la Métropole de Nice Côte d'Azur représentée par son Président, ont signé avec l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF-PACA) une convention d'intervention foncière pour la mise en œuvre de stratégie foncière en centre-ville sur le site de l'îlot Jean-Médecin.

Le site d'intervention comprend les immeubles sis et cadastrés, 4 rue de Belgique (LA 126), 28 rue d'Angleterre (LA 435) et 49 avenue Jean Médecin (LA 436).

Le projet de la commune de Nice et de la Métropole Nice-Côte d'Azur concerne la réalisation d'une opération de requalification urbaine comportant une offre de logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des commerces et le cas échéant des équipements.

Dans sa délibération n°7.4 du 18 décembre 2020, le bureau métropolitain a adopté à la majorité absolue le projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin pour la réalisation d'une opération de logements en mixité sociale du site d'intervention désigné ci-dessus ainsi que l'acquisition par voie d'expropriation des derniers biens nécessaires à la réalisation du projet au bénéfice de l'EPF-PACA, à savoir 35 lots de l'immeuble sis 4 rue de Belgique (LA 126) pour une superficie de 334 m<sup>2</sup>.

En date du 8 mars 2022 pour une validité de 12 mois, l'EPF-PACA a consulté la Direction Départementale des Finances publiques des Alpes-Maritimes - Pôle d'évaluation domaniale, dans l'objectif réglementaire de la communication d'un avis sur l'estimation prévisionnelle des dépenses pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération établi à 7 637 000 €.

#### II – Objet de l'opération

L'objet de l'opération se rapporte à la régénération ponctuelle et la requalification urbaine à petite échelle en centre-ville de la commune de Nice, dénommée « îlot Jean-Médecin », dans le périmètre de l'avenue Jean Médecin une des artères principales de la ville, de la rue de Belgique et de la rue d'Angleterre.

La mise en œuvre de cette opération s'inscrit dans une démarche partenariale entre la commune de Nice, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'Établissement public Foncier (EPF-PACA), sollicité par les collectivités comme opérateur foncier sur le périmètre défini ci-dessus dans la convention du 13/09/2019.

Il s'agit de marquer le volontarisme la commune de Nice, de la Métropole Nice Côte d'Azur et de leurs partenaires sociaux pour pallier le manque de logements sociaux dans le cadre de ce projet, tout en apportant une réponse à la requalification urbaine dans le traitement de cet îlot dégradé, à l'amélioration des conditions d'habitabilité et de prendre en compte le maintien de certains commerces, le renouvellement de certaines structures commerciales et de services à rez-de-chaussée des immeubles futurs.

### III – Objectifs de l'opération

- 3.1 – Répondre aux objectifs réglementaires de la loi SRU, du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain en termes de mixité sociale et du PLH3 de la Métropole Nice Côte d'Azur :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose à la commune de Nice de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025, Or la commune disposait de 13,37% de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'objectif de production loi SRU pour la période triennale 2014 2016 était de 5 922 LLS pour la ville de Nice, cet objectif a été réalisé à environ 35%, la ville de Nice n'a pas été déclarée en carence au titre de la réalisation des objectifs 2014-2016.

Au vu des loyers élevés dans les Alpes-Maritimes, sur la commune de Nice comme dans le reste du département, la demande en logements sociaux est importante.

Le Programme Local de l'Habitat 2017 2022 (PLH 3 – p.30) de la Métropole Nice Côte d'Azur prévoit dans son document d'orientations de projection de LLS pour la commune de Nice, un objectif de 1 023 LLS/an pour la période 2017-2022, soit 6 140 LLS.

Le PLH est construit selon 5 grandes orientations :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire ;
- Orientation 2 : Promouvoir un habitat durable et solidaire ;
- Orientation 3 : Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins ;
- Orientation 4 : Renouveler, améliorer le parc de logements existants ;
- Orientation 5 : Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH.

Sur la base du recensement INSEE de 2015, dont notamment :

- La population niçoise est relativement stable sur les 25 dernières années, en hausse de 0,2% par an entre 2010 et 2015 ;
- Une prépondérance de petits ménages avec une forte demande pour les T2 et T3 ;
- Une prépondérance de résidences principales (73,9%) un taux de vacance important de logements (13,2%) mais une faible part de résidences secondaires (12,9%) ;
- Un parc de logements relativement ancien (64,1%) du parc a été réalisé sur la période 1946-1990 et (11%) sur la période 1991-2011 ;
- Une large part de locataire (49,6%) avec une production de logements locatifs sociaux (LLS) inférieure au taux exigé par la loi, malgré des efforts importants de production de logement social au cours de ces dernières années ;

L'année 2018 met en évidence la tension existante avec 11,4 demandes pour une attribution à l'échelle de la commune, à comparer aux 7,6 demandes du département des Alpes-Maritimes sur la même année.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune de Nice disposait de 13,37% de logements locatifs sociaux au 1 janvier 2019, ce parc social reste insuffisant pour répondre à la demande de la population.

La 3<sup>ème</sup> orientation du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a notamment sous le thème « Une métropole solidaire et équitable dans ses territoires les orientations suivantes :

- 3.2 - Favoriser le vivre-ensemble et un meilleur équilibre des centralités afin de, poursuivre la production ambitieuse de logement adapté aux besoins des populations respectueuses des grands équilibres territoriaux et de la qualité paysagère et de mobiliser l'ensemble des outils disponibles en faveur de la production de logements.

- 3.3 – Objectifs en matière de renouvellement urbain :

Le secteur du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Nice-centre s'étend sur un périmètre de 70 hectares comprenant les quartiers Notre-Dame, Vernier et Lépante.

Ce programme vise principalement à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale, la recherche du meilleur équilibre habitat /activités et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Dans le cadre de ce programme on distingue une pluralité d'opérations en termes d'habitat de réaménagement d'espaces publics et la création d'équipements.

Par exemple, 150 logements neufs sont en cours de construction dont 100 logements sociaux 20 logements en accession sociale et 30 logements étudiants (DUP. Notice-p.6).

Le retour des familles en centre-ville est favorisé par une offre d'équipements dédiés à la petite enfance ou à la famille au sein du quartier de la rue d'Angleterre, ainsi que sa semi-piétonnisation avec la rue d'Italie, dans ce secteur du centre-ville de Nice.

Le projet de déclaration préalable à l'utilité publique (DUP), concerne trois bâtiments datant des années 1890 dans le périmètre à l'îlot Jean Médecin, dont l'immeuble du 49 avenue Jean Médecin partiellement rénové fin 2011.

Cet îlot comporte des copropriétés très dégradées, lesquelles ont été l'objet de deux arrêtés de périls imminents entre le 28/11/2016 et le 14/08/2018 sur les parties communes avec l'effondrement de certains planchers et d'une mise en demeure de l'Agence Régionale de la Santé, relative à l'élimination du plomb accessible, ces arrêtés ont été abrogés le 22 mai 2020 suivant la visite de constat de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques (DPGR).

A ce jour, et plus particulièrement pour l'immeuble du 4 rue de Belgique, les façades de la cour intérieure, les réseaux fluides extérieurs et les parties communes s'apparentent à de l'habitat indigne.

Des difficultés juridiques et financières ont été relevées, elles sont en cours d'apurement avec la désignation d'un administrateur judiciaire.

Au sein des copropriétés, des populations fragilisées et des hôtels meublés ont été recensés, les immeubles du 28 rue d'Angleterre et du 49 avenue Jean Médecin présentent des désordres : vétusté, présence d'un public fragile, hôtel meublé identifié comme site sensible lors du repérage réalisé dans la phase préalable à l'OPAH-RU.

Un relogement suite à une procédure de péril a également été mis en œuvre suite aux procédures de périls imminents intervenues.

La volonté de la ville de Nice et de la Métropole Nice-Côte d'Azur est :

- De mener une intervention forte sur l'îlot Jean Médecin de manière à résoudre les désordres concernant l'état du bâti et les difficultés de gestion des copropriétés concernés,
- D'améliorer la qualité de vie des résidents,
- D'encourager la mixité sociale et fonctionnelle,
- De conserver une cohérence architecturale avec l'existant,
- De prendre en compte et respecter l'environnement par la création d'un habitat durable répondant aux exigences de la RE 2020.

**Les objectifs attendus du projet vis-à-vis de son caractère général et d'utilité publique doivent apporter des réponses à :**

- La résolution des désordres architecturaux recensés sur de l'îlot Jean Médecin,
- Les obligations réglementaires en vigueur en termes de production de logements sociaux sur la commune de Nice comme la Métropole Nice Côte d'Azur,
- Une offre de logements aux conditions d'habitabilité satisfaisantes répondant au besoins de la population dans une logique de mixité sociale,
- La demande de locaux d'activités en centre-ville,
- La prise en compte du développement durable et de critères de performance énergétique et environnementale, notamment respect de la RE 2020 pour l'ensemble des bâtiments projetés,

#### IV – Cadre juridique du projet

Le cadre juridique de l'opération est rappelé dans la délibération n° 7.4 du Bureau Métropolitain en date du 18/12/2020 et mentionné sur l'avis d'enquête conforme à l'arrêté d'ouverture d'enquête du 20/07/2022 prescrit par le Préfet des Alpes-Maritimes :

- Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte 4 rue de Belgique ,28 rue d'Angleterre et 49 avenue Jean médecin,
- Une enquête parcellaire conjointe relative à l'acquisition des parcelles et d'immeubles nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'enquête a pour objectif d'informer le public sur la base du dossier décrivant le projet qui leur est soumis et de recueillir ses observations

L'enquête pour cause d'utilité publique est régie conformément au Code de l'expropriation et notamment les textes suivants :

##### - 4.1 – le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- > L1 et L110-1 L'expropriation,
- > L121-1 à L121-5 Déclaration d'utilité publique - Dispositions générales,
- > L122-6 Déclaration d'utilité publique - Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété,
- > R112-4 à R112-7 Dossier d'enquête,
- > R111-1 à R111-2 Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur,
- > R112-8 à R122-24 ouverture de l'enquête, observations formulées au cours de l'enquête, clôture de l'enquête et communication des conclusions du commissaire enquêteur.

L'enquête parcellaire conjointe est régie conformément au Code de l'expropriation et notamment les textes suivants :

##### - 4.2 – le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- > L131-1 à L141-2 Enquête parcellaire
- > R131-1 à R131-14 Enquête parcellaire
- > R132-1 à R132-14 Cessibilité

La désignation d'un commissaire enquêteur et notamment le texte suivant :

##### - 4.3 – le Code de de l'Environnement :

- > R123-5 Désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête

Pour information, je relève notamment ci-dessous des articles du Code de l'Expropriation et du Code de l'Environnement en référence au cadre juridique du projet :

*Article L1 - L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

*Article R112-4 - Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le plan général des travaux ;*

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*

*5° L'appréciation sommaire des dépenses ;*

*6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;*

*7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.*

*Article R131-14 - Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.*

*Article R123-5 -L 'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.*

*Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.*

*En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.*

#### **V –Processus administratif et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe**

- Convention partenariale d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Nice en date du 10 mars 2013,
- Convention partenariale du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Nice centre en date du 22 mai 2014,
- L'approbation du principe de lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du bureau métropolitain numéro 22.2 zen date du 19 février 2018
- Convention d'intervention foncière en phase de réalisation en centre-ville de Nice sur le site de l'îlot Jean Médecin, entre la Métropole Côte d'Azur, la Ville de Nice et l'EPF-PACA, en date du 17 juillet et 13 septembre 2019.
- L'approbation du projet de réalisation d'une opération de logements en mixité sociale et le lancement par le Préfet des Alpes-Maritimes de la procédure d'utilité publique et de cessibilité au bénéfice de l'EPF-PACA, relatif à l'aménagement de l'îlot Jean Médecin sur la commune de Nice (immeubles sis 4 rue de Belgique, 28 rue d'Angleterre et 49 avenue Jean Médecin) par délibération n°7.4 du Bureau Métropolitain en date du 18 décembre 2020.
- Dépôt des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire par la Directrice Générale de l'EPF-PACA par courrier du 7 janvier 2021, reçu en préfecture le 27 janvier 2021,
- Le plan et l'état parcellaire,
- L'avis du service des domaines, consultation en date du 8 mars 2022,
- Demande du Préfet des Alpes-Maritimes à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice de la désignation d'un commissaire enquêteur, pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe de l'îlot Jean Médecin en date du 4 avril 2022,
- Décision désignation de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, dossier n° E22000017 / 06 en date du 19 avril 2022,

#### **VI –Composition et examen du dossier de l'enquête publique conjointe soumis au public**

Les dossiers soumis à enquête publique comprennent les pièces exigées au titre des articles R 112 4 et R 131 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

S'agissant d'une enquête publique conjointe, les pièces exigées par le Code de l'Expropriation relatives à l'aménagement de l'îlot Jean-Médecin sur la commune de Nice ont été désignées ci-après :

**- 6.1 – Composition du dossier de l'enquête publique conjointe**

**A - Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique DUP :**

Le registre A de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique DUP

1. Les informations juridiques et administratives
2. La notice explicative
3. Le plan de situation
4. Le périmètre de la DUP
5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
6. le plan général des travaux
7. l'estimation sommaire des dépenses

**B Dossier d'enquête parcellaire :**

Le registre B de l'enquête parcellaire

- 1 Le plan parcellaire des terrains et des bâtiments
- 2 L'état parcellaire constitué de la liste des propriétaires délivrés par le service du cadastre

**- 6.2 - Examen du dossier A - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique DUP :**

**Document 1 - Information juridique et administrative (10 pages), constitue un condensé du projet**, y sont mentionnées les coordonnées du responsable de projet (EPF-PACA), les objectifs de l'enquête préalable à la DUP associée à l'enquête parcellaire, un résumé des principales raisons du projet et de ses caractéristiques, un rappel des textes régissant l'enquête selon les articles du Code de l'Expropriation, le projet avant l'enquête, son organisation et déroulement, les décisions adoptées au terme de l'enquête et au-delà avec la procédure d'expropriation, les études de détail et la réalisation des travaux.

**Document 2 - Notice explicative (43 pages), dossier dense et détaillé dans son contenu**, sur les objectifs de l'opération, la présentation de l'îlot Jean Médecin illustré avec des cartes des vues aériennes, des tableaux des caractéristiques foncières et le périmètre de la DUP, les quatre scénarios du projet de l'îlot Jean Médecin en plans et coupes et un tableau de synthèse du choix de la variante retenue, le programme de 37 logements dont 30% de locatifs sociaux et leur répartition selon le PLH 2017-2022, les nuisances et mesures compensatoires en principe prévue pour le relogement des locataires, des propriétaires occupants, des activités, ainsi que pendant la phase des travaux pour les riverains.

**Document 3 - Plan de situation (3 pages) et vue aérienne de l'emplacement et emprise du projet îlot Jean Médecin.**

**Le document 4 – Périmètre de la DUP (2 pages)**, représentation sur un extrait de plan cadastral à l'échelle 1/2 500 avec le périmètre en rouge, l'indication des rues avoisinantes et la désignation des parcelles.

**Document 5 – Caractéristiques des ouvrages les plus importants (7 pages)**, objectifs de l'opération, programme détaillé et complété par des plans d'organisation des cellules d'activités au niveau rez-de-chaussée, un plan de principe des aménagements des niveaux supérieurs et des coupes localisant les commerces, les emplacements pour les deux-roues au rez-de-chaussée, les logements sur cinq niveaux et la surélévation en attique sur l'immeuble 49, avenue Jean Médecin. Aucun emplacement de stationnement VL n'est prévu sur l'opération. Une réponse aux objectifs sociaux et d'organisation urbaine, de même que le respect d'une mise en conformité thermique de l'immeuble à la RE 2020 plus restrictive que la RT 2012 y sont développés (isolation thermique renforcée, énergie solaire, gestion intelligente de la consommation énergétique).

**Document 6 – Plan général des travaux (9 pages)**, présentation d'une l'étude de faisabilité prévisionnelle non contractuelle, plans des niveaux avec la typologie des logements (T1 à T4) en étages des parties communes (escaliers et ascenseurs), des commerces et halls à rez-de chaussée, des plans de coupes, des façades ainsi qu'une proposition d'insertion dans le site.

**Document 7 – Appréciation sommaire des dépenses (4 pages)**, sont précisées sommairement les dépenses prévisionnelles liées aux études menées par l'EPF-PACA, aux acquisitions foncières, à la réhabilitation des bâtiments à la charge de l'opérateur succédant au portage et vente de l'EPF-PACA, ayant assuré la maîtrise foncière de l'opération.

### - 6.3 - Examen du dossier B - Enquête parcellaire :

**Document 1 – Plan parcellaire (2 pages)**, présentation d'un plan parcellaire à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> à partir des matrices cadastrales 2019 représentant le périmètre de la DUP, les parcelles identifiées du projet de l'îlot Jean Médecin sur la section LA du cadastre de la ville de Nice dont notamment les numéros des parcelles acquises par l'EPF-PACA (LA n°423-433-434-435 et n°436) et la parcelle restant à acquérir (LA n°126 – immeuble sis 4 rue de Belgique), les limites cadastrales du bâti et leurs annexes, la désignation et le tracé des voies délimitant l'îlot urbain.

**Document 2 – État parcellaire (41 pages)**, présentation d'un tableau récapitulatif établis par l'EPF-PACA actualisé en juin 2022. Indications de l'état civil des propriétaires réels ou présumés tels, lieu-dit adresse du bien, la nature selon la matrice cadastrale et la désignation du bien exproprié (n° de lot, la situation et désignation du bien, les tantièmes de copropriété). Indication pour mémoire des lots pour lesquels l'EPF-PACA est devenu propriétaire en phase amiable des parcelles incluses dans le périmètre de la DUP, pour lesquelles la cessibilité ne sera pas demandée (pages 20 à 41).

Désignation des lots et propriétaires réels pour laquelle la cessibilité est demandée par l'EPF-PACA dans le cadre de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (pages 1 à 19).

Le contenu de l'ensemble des documents du dossier de l'enquête publique conjointe sont clairs et suffisamment détaillés dans tous les thèmes, illustrés par les plans, photos aériennes et tableaux synthétiques, afin de permettre au public concerné de se faire une idée précise du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin.

Ainsi le public pourra anticiper ses questions, inscrire sur le registre ses observations, y annexer des dires et des pièces justificatives.

## VII – Organisation de l'enquête publique

### - 7.1 - Désignation du commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif

Sur décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, M. Jean-Claude LENAL, architecte DPLG, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter ces enquêtes, en réponse à la demande du Préfet des Alpes-Maritimes par courrier en date du 4 avril 2022.

### - 7.2 – Réunion d'organisation de l'enquête publique en préfecture

Une réunion de présentation et de cadrage a été organisée en préfecture des Alpes-Maritimes le 4 mai 2022 à 14h00, étaient présents :

- M. Julien RAGOT	Préfecture des Alpes-Maritimes, chef de service
- Mme Émilie FALCONE-MARSALEIX	Bureau des affaires Foncières et de l'Urbanisme
- Mme Laurence HAMACHE-CIURNELLI	MNCA Responsable du Pôle développement
- M. Cédric NGUYEN VAN LOC	EPF-PACA Chargé de Mission
- M. Jean Claude LENAL	Commissaire enquêteur

Ci-dessous un condensé de la réunion du 04 mai 2022 :

**Aménagement de l'îlot Jean Médecin**  
**EP TA Nice 22000017/06**

**RdV Préfecture des Alpes Maritimes en présence EPF PACA le 04/05/2022 à 14h00**  
**Notice de l'enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire conjointe**

**Suite à la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice le 19/04/2022 :**

**1°) Modalités préalables au déroulement de l'enquête publique :**

- Contraintes administratives ; **Enquête initialement prévue courant juin 2022.**
- Modalités du de clôture du dossier l'enquête publique, pièces écrites et graphiques ; **Mises à jour de l'état parcellaire par l'EPF-PACA en cours.**
- Date de visa des documents par le Commissaire enquêteur ; **les 06, 19 et 22/09/2022 suite aux complétudes du dossier l'actualisation.**
- Modalités de dématérialisation de l'enquête publique ; **NON selon le Code de l'Expropriation**
- Définir la durée de l'enquête publique ; **selon le Code de l'Expropriation.**

- Définir le délai d'affichage et de publicité de l'enquête publique ; Fonction de la date de complétude d'actualisation des documents de l'EPF-PACA, dossier actualisé au 20/05, notifications aux propriétaires, affichage et publicité à suivre.
- Localisations de l'affichage de l'enquête publique ; Mairie de Nice et Métropole Nice Côte d'Azur.
- Définir une date de reconnaissance du site de l'aménagement de l'îlot Jean Médecin ; Visite de reconnaissance de l'îlot Jean Médecin intervenue le 01/07/2022 en présence de l'EPF-PACA, M. NGUYEN.

2°) Délais prévisionnels du déroulement de l'enquête publique :

- Définir les dates et lieu de permanence proche du site ; Dates modifiées en fin de réunion à confirmer selon la remise des documents actualisés par l'EPF-PACA, le lieu des permanences à confirmer se situera à la Mairie annexe de Nice Corvésy...Préciser les contraintes horaires avec la responsable du Sce État -civil.
- Remise du rapport L 25/07 ou L 01/08 au plus tard (délai J+30), reporté.
- Clôture de l'enquête publique V 24/06 ou J 30/06 au plus tard (15J < D > 30J), reporté.
- Ouverture de l'enquête publique L 23/05 ou Ma 24/05 (15J < D > 30J ?), reporté.

Les dates prévisionnelles du déroulement de l'enquête publique ont été repoussées d'un commun accord, afin de ne pas les situer en période de congés d'été ou de rentrée scolaire, dates à confirmer par Mme FALCONE – Pref06, selon la restitution des mises à jour de l'état parcellaire de l'EPF-PACA :

- Visa du dossier de l'enquête publique conjointe le 10/09, paraphe et cotation du commissaire enquêteur,
- Ouverture de l'enquête publique conjointe le 26/09/2022,
- Clôture de l'enquête publique conjointe le 12/10/2022,
- Remise du rapport le 14/11/2022.

3°) Synoptique et chronologie de la procédure d'utilité publique du projet :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique ; exposé de l'EPF-PACA
- L'enquête parcellaire, avec l'identification des parcelles et la recherche des propriétaires titulaires de droits réels, exposé de l'EPF-PACA et remise d'un état parcellaire provisoire au commissaire enquêteur dans l'attente de sa mise à jour au 20/05/2022.

4°) Bilan sur la procédure d'élaboration du dossier à ce jour, modifications et adaptations survenues, avantages et inconvénients recensés, Difficultés sur l'immeuble 4 rue de Belgique, 2 hôtels meublés, arrêtés de péril levés sur les 3 immeuble de l'îlot Jean Médecin, activités commerciales récupérées par l'EPF-PACA rues d'Angleterre et de Belgique, opération dans le périmètre de production de 30% de LLS, soit 12 logements sociaux, réhabilitation lourde pour résoudre les problèmes d'habitabilité, point sur l'immeuble du 4 rue de Belgique 53% de lots maitrisés, 21% des lots possibles à l'amiable, reste à actualiser l'état descriptif des lots identifiés à exproprier.

7.3 – Réception du dossier provisoire de l'enquête publique en préfecture

Réception par le commissaire enquêteur le 04/05/2022 à l'issue de la réunion en préfecture des Alpes-Maritimes du dossier d'enquête publique conjointe DUP et d'un état parcellaire provisoire.

7.4 – Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête

Par arrêté en date du 20 juillet 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire conjointe.

7.5 – Organisation de l'enquête

Les dates arrêtées provisoirement lors de la réunion de cadrage en Préfecture des Alpes-Maritimes le 04/05/2022 dans l'attente de l'actualisation de l'état parcellaire de de l'EPF-PACA ont été maintenue aux dates suivantes :

- Lundi 26 septembre 2022, ouverture de l'enquête publique conjointe, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30,
- Mercredi 12 octobre 2022, clôture de l'enquête publique conjointe, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00,
- Lundi 14 novembre 2022, remise du rapport du commissaire enquêteur.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête DUP et parcellaire conjointes du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin : rendez-vous en préfectures des Alpes-Maritimes le 6 septembre 2022, pour la cotation, le paraphe de toutes les pièces du dossier actualisé d'enquête publique conjointe par le commissaire enquêteur.

Rendez-vous en préfectures des Alpes-Maritimes les 19 et 22 septembre 2022, pour l'échange et le visa du commissaire enquêteur des pièces A2, A7 et B2, suite à l'actualisation et les corrections d'erreurs matérielles par l'EPF-PACA.

## VIII – Visite de reconnaissance des lieux

Le 1 juillet 2022 le commissaire enquêteur a sollicité Monsieur Cédric NGUYEN, Chargé de mission de l'EPF-PACA, en vue de réaliser une visite de reconnaissance des immeubles objet de l'enquête publique conjointe, dont notamment l'immeuble sis 4 rue de Belgique (LA 126), lequel a fait l'objet de plusieurs arrêtés de péril imminent aujourd'hui levés et occupés par les propriétaires désignés sur l'état parcellaire du dossier B de l'enquête.



### Îlot Jean Médecin à Nice centre-ville Immeuble 4, rue de Belgique

Les lots d'activités commerciales à rez-de-chaussée ainsi que d'autres lots de copropriété, ont été acquis en phase amiable par l'EPF-PACA.

L'état parcellaire produit au dossier B de l'enquête publique conjointe concerne 25 lots de copropriété dans ce seul immeuble en phase d'expropriation.

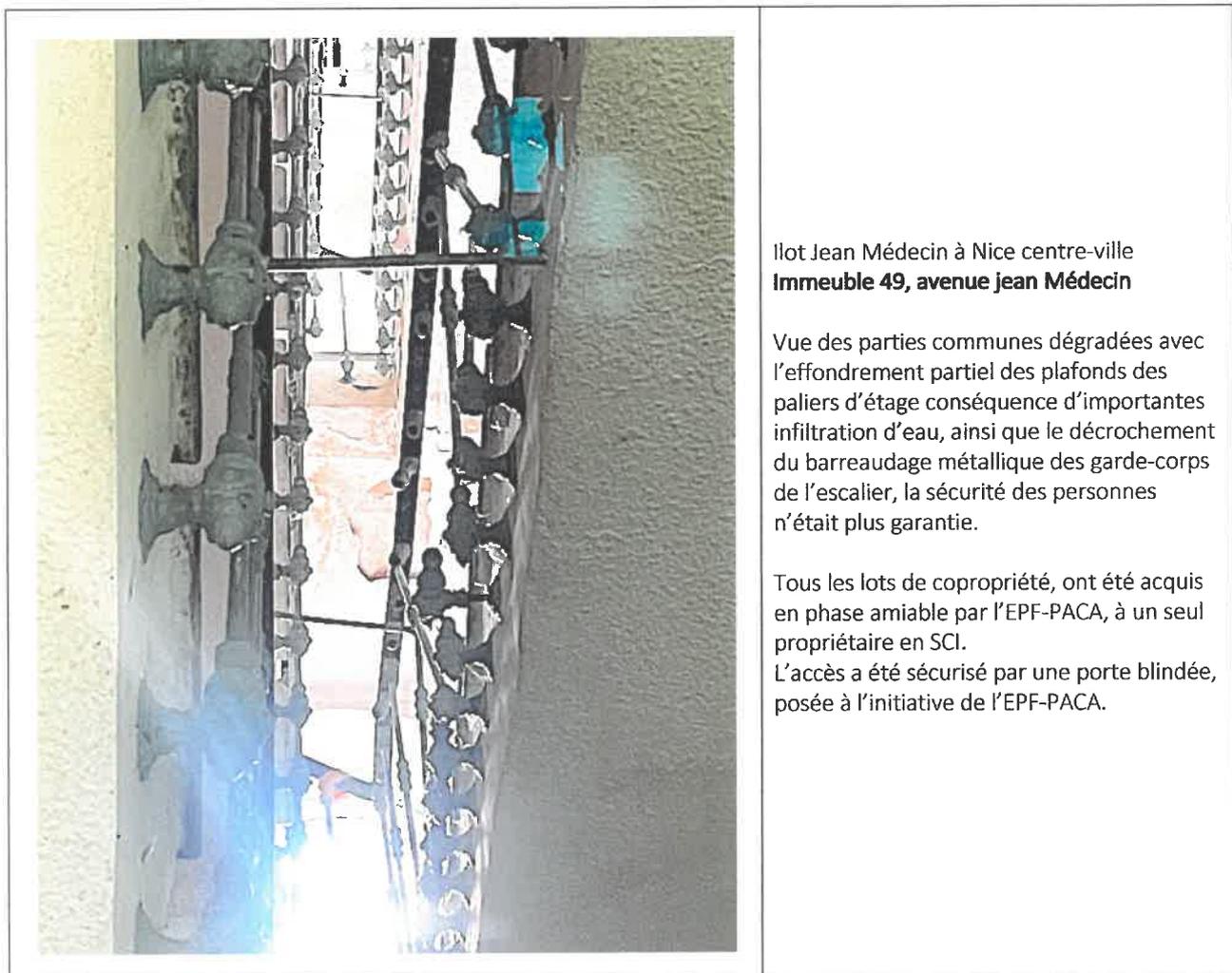
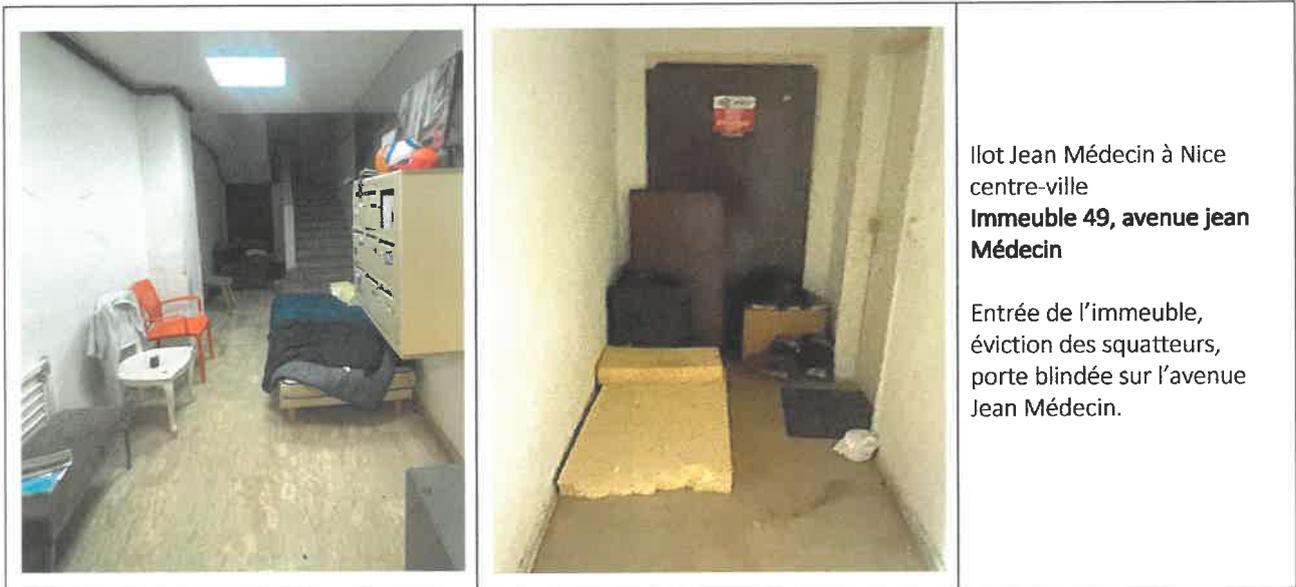
- Année de construction de l'immeuble 1890,
- A fait l'objet de plusieurs arrêtés de périls imminents aujourd'hui levés depuis mai 2020,
- Ce jour du 1<sup>er</sup> juillet 2022, certaines corniches des niveaux 2, 3 et 4<sup>ème</sup> étage sont encore sécurisées (*purges*) par des filets afin de parer le risque de chute directe sur le domaine public.
- L'état de la façade semble stable, un ravalement s'impose en urgence pour éviter la chute possible des éléments de modénature de la façade non encore purgés.



### Îlot Jean Médecin à Nice centre-ville Immeuble 49, avenue Jean Médecin

Les lots d'activités commerciales à rez-de-chaussée ainsi que tous les lots de copropriété, ont été acquis en phase amiable par l'EPF-PACA, à un seul propriétaire en SCI.

- Année de construction de l'immeuble 1890,
- L'état de la façade semble stable et satisfaisant, sous réserve de chute possible des éléments de modénature de la façade non éventuellement purgés, selon la date effective des travaux de ravalement.





Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville  
**Immeuble 4, rue de Belgique**

Les lots d'activités commerciales à rez-de-chaussée ainsi que d'autres lots de copropriété, ont été acquis en phase amiable par l'EPF-PACA.

Entrée sécurisée de l'immeuble, porte blindée sur la rue de Belgique.

Porte d'entrée d'époque vétuste, passages de câbles apparents...mention d'époque « GAZ à tous les étages »

Vu dans les appartements accessibles acquis par l'EPF-PACA des installations de chauffage par convecteurs électriques.



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville  
**Immeuble 4, rue de Belgique**

Stockage des conteneurs d'ordures ménagères sur le palier d'entrée rez-de-chaussée de l'immeuble, malgré le panneau d'époque d'interdiction de stockage de ce potentiel combustible en risque incendie (propagation des fumées)

La cour intérieure est insalubre, l'hygiène et le risque santé des personnes est manifeste par des réseaux d'assainissement des eaux vannes et des eaux usées à ciel ouvert.

L'état actuel des façades et des réseaux fluides apparents sont en très mauvais état fonctionnel...

**Traduction d'un habitat indigne.**



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

Stockage des conteneurs d'ordures ménagères sur l'accès dans la cour intérieure

Vue générale de la cour intérieure insalubre, autres façades fortement dégradées, bien que la façade gauche ait été l'objet d'un arrêté de péril levé suite à sa réfection partielle, payée par les copropriétaires actuels.



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

Vue générale de la cour intérieure, escalier extérieur et garde-corps restent à sécuriser pour sa conformité aux chocs.



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

Réseaux fluides et d'assainissement en façade percés avec une augmentation de la dégradation façades vétuste en défaut d'entretien.

Dépôt sauvage en pied d'immeuble dans la cour intérieure, cause d'insalubrité.



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

Lots de copropriété acquis en phase amiable par l'EPF-PACA.

Studio sous les combles reste insalubre malgré l'absence d'infiltration d'eau constaté sous le rampant de toiture.

Appartement en état d'entretien médiocre, des traces importantes d'infiltrations d'eau sur le mur de façade sous l'allège de la fenêtre.

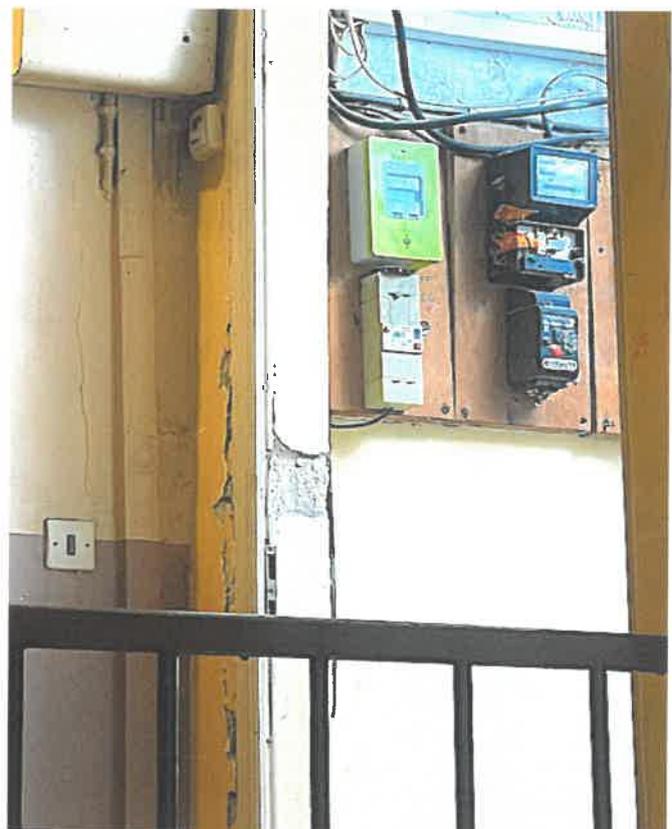


Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

La couverture en tuiles mécaniques semble avoir été refaite avec l'incorporation de châssis de toit...Ouvrage en très bon état.

Les enduits de la souche de cheminée et les murs de couronnement avec des tuiles de faitage sont en bon état.



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville

**Immeuble 4, rue de Belgique**

Les installations électriques des parties communes présentent un grand risque pour la sécurité des personnes et des biens (câbles volants, tableau électrique pendu maintenu par les fils conducteurs, ancien compteur noir et protections différentielles hors normes...)



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville  
**Immeuble 4, rue de Belgique**

Vue de la rue de Belgique piétonisée vers l'avenue Jean Médecin  
Absence d'entretien des persiennes en bois



Ilot Jean Médecin à Nice centre-ville  
**Immeuble 4, rue de Belgique**

Vue de la rue de Belgique piétonisée vers la rue d'Angleterre  
Absence d'entretien des persiennes en bois

1°) Sur l'environnement extérieur de l'immeuble 4 rue de Belgique :

L'immeuble 4 rue de Belgique est intégré dans un quartier de centre-ville requalifié dans des espaces publics de qualité offrant une large place aux piétons, la circulation des véhicules a été recalibrée avec des accès restreints aux véhicules de livraison et de sécurité.

La continuité végétale par des plantations d'arbres avec l'avenue Jean Médecin et la conservation du caractère des immeubles environnants ravalés contribue à l'amélioration du cadre de vie des riverains.

2°) Sur l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble :

L'immeuble n'a pas été entretenu de façon régulière, à l'exception de la couverture en tuiles.

Les situations d'insalubrité et de dangerosité des installations fluides (électricité et plomberie) subsistent dans les parties communes et présentent de grands risques pour l'ensemble des copropriétaires et leurs biens.

## IX – Information du public - Publicité de l'enquête et Affichage

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectorale d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe en date du 20 juillet 2022, les avis ont été publiés dans les journaux Nice-matin et la tribune Côte d'Azur diffusé dans le département et l'affichage par les soins du Maire en mairie principale de Nice et en mairie annexe bâtiment Corvésy - service état civil :

### - 9.1 -Publicité

Publication de l'avis d'enquête mercredi 14 septembre 2022 dans le journal Nice-Matin n°27, rubrique annonces légales,  
Publication de l'avis d'enquête vendredi 16 septembre 2022 dans le du journal tribune bulletin Côte d'Azur n° 1164, rubrique des annonces judiciaires et légales

Publication de l'avis d'enquête mercredi 30 septembre 2022 dans le journal Nice-Matin n°45, rubrique annonces légales,  
Publication de l'avis d'enquête vendredi 16 septembre 2022 dans le du journal tribune bulletin Côte d'Azur n° 1166, rubrique des annonces judiciaires et légales

### - 9.2 -Affichage

Attestation d'affichage de la ville de Nice en date du 19 septembre 2022 signé du représentant du Maire, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conjointe :

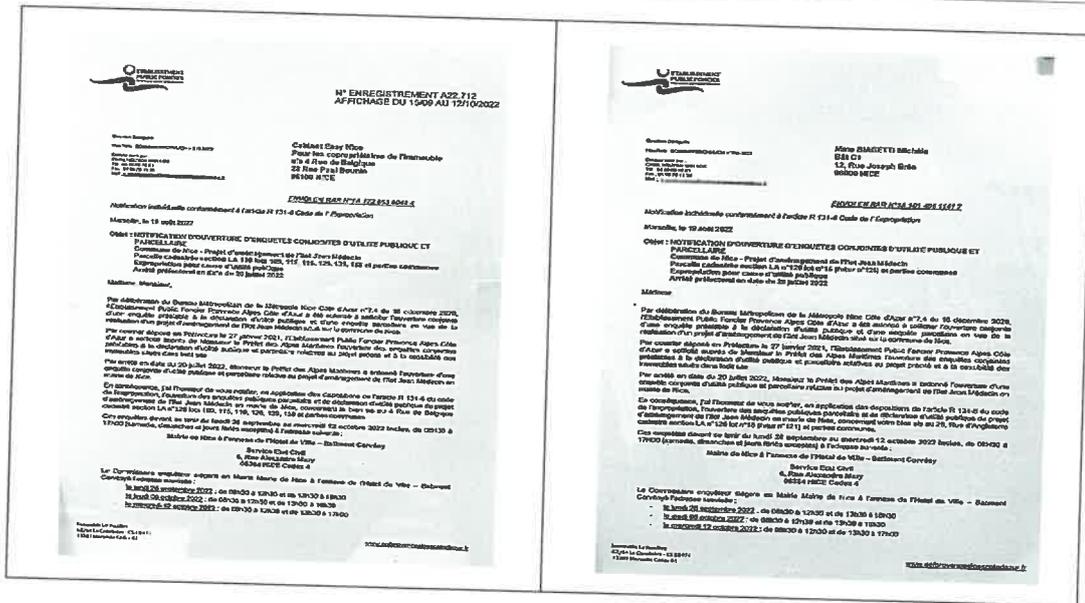
Affichage de l'avis depuis le 15 septembre 2022 sur le site internet de la ville de Nice en Mairie Principale sur les panneaux habituels et en Mairie annexe Corvésy des 18 courriers de notification du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin, conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique du 20 juillet 2022.

Attestation d'affichage de la ville de Nice en date du 14 octobre 2022 signé du représentant du Maire, après la clôture de l'enquête publique conjointe :

Vérification effective par le commissaire enquêteur de l'affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique conjointe et des notifications aux propriétaires réalisée le 19 septembre 2022 en Mairie annexe de la ville de Nice bâtiment Corvésy, panneaux d'affichage disposés sur le palier du 1<sup>er</sup> étage du service État-civil, siège de l'enquête et bureau des permanences d'accueil du public.



Emplacement du panneau d'affichage de l'arrêté et des notifications de l'enquête publique conjointe – Mairie annexe Corvésy – Service état-civil, sur le palier du 1<sup>er</sup> étage.



Notification type établie et envoyée sous pli RAR aux copropriétaires de la parcelle LA n°126 – Immeuble 4 rue de Belgique

**X – Déroulement de l'enquête publique conjointe**

**- 10.1 -Présentation et visa des registres d'enquête DUP (A) et parcellaire (B)**

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe en date du 20 juillet 2022, les registres au projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin ayant pour objet la réalisation d'un programme d'habitat mixte, 4 rue de Belgique, 28 rue d'Angleterre et 49 rue Jean Médecin, ont été complétés, cachetés et signés le 26 septembre 2022 par Mme Monique BAILET, Adjointe au Maire.

- **Registre A Expropriation** - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (Réf. BL 503 053) de vingt-quatre pages (24) sur feuillets non mobiles,
- **Registre B Expropriation - Enquête parcellaire** (Réf. BL 503 053) de vingt-quatre pages (24) sur feuillets non mobiles

**- 10.2 -Permanences du commissaire enquêteur – Ouverture et clôture de l'enquête**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au sein du service état civil, aux dates ci-dessous, pour entendre le public, répondre à ses interrogations et présenter les pièces des dossiers DUP et parcellaire :

- **Lundi 26 septembre 2022** – ouverture de l'enquête 1<sup>ère</sup> permanence de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- **Jedi 6 octobre 2022** – 2<sup>ème</sup> permanence de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- **Mercredi 12 octobre 2022** – clôture de l'enquête 3<sup>ème</sup> et dernière permanence de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Les dossiers et les registres a été tenu à la disposition du public durant les dix-sept (17) jours consécutifs, au siège de l'enquête à la Mairie annexe de la ville de Nice – bâtiment Corvéry – Service état civil – 6, rue Alexandre Marie 06364 Nice Cedex 4, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00, conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, afin de consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Après la clôture de l'enquête les registres A et B de la DUP et Parcellaire ont été remis au service état civil pour la signature du Maire, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 20 juillet 2022.

Ils ont été restitués par la Responsable du service au commissaire enquêteur, le 13 octobre 2022 après-midi.

### - 10.3 - Déroulement de l'enquête – Ambiance et conditions matérielles

Sur la durée des dix-sept (17) jours consécutifs, l'enquête s'est déroulée sans aucun incident, aux jours et heures d'ouverture du Service état civil de la mairie annexe Corvésey.

Le public a eu la possibilité de consulter l'ensemble des pièces du dossier, de demander des informations, de formuler des questions au Commissaire enquêteur au cours de ses permanences, puis de rédiger des observations sur les registres A et B du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin pour la réalisation d'un programme d'habitat en mixité sociale 4 rue de Belgique, 28 rue d'Angleterre et 49 avenue Jean Médecin.

A noter, que la configuration du bureau de permanence au sein du service de l'État-civil de la mairie annexe du bâtiment Corvésey, partagé avec le personnel en accueil téléphonique n'a pas été propice à la confidentialité des échanges avec les personnes venues exposer leurs doléances et commenter les pièces annexes à leurs observations. Par ailleurs, le mobilier de bureau disposé de mur à mur de la baie libre du bureau m'obligeait à déranger une personne du standard-accueil, pour la désactivation du contrôle d'accès sécurisant l'entrée du service état civil.



Emplacement du bureau de tenue des permanences d'accueil du public – Mairie annexe Corvésey – Service État-civil

Concernant les conditions matérielles, j'utilise mon ordinateur personnel.

Au cours, de la 3<sup>ème</sup> permanence clôture de l'enquête, la personne désignée par Mme POUSSADE, Responsable du Sce état civil, n'a pu tenir provisoirement à ma disposition la personne qui avait commencé à me transférer la dématérialisation des registres A et B, avec leur premières pièces annexes.

Lors de la permanence le 12 octobre 2022 jour de clôture de l'enquête à 17h00, sans interruption l'après-midi des personnes sont venues en nombre déposer leurs observations avec de nombreuses pièces à annexer aux registres.

L'arrivée de ces retardataires peu avant la fermeture du service état civil à 17h00 a eu pour effet de retarder la sortie de la Responsable du service.

En conclusion, les conditions d'accueil ne sont pas propices à la réception du public.

### - 10.4 - Demande de report de délai de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Demande de dérogation à l'article 8 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 20 juillet 2022 - Formalités de fin d'enquête. Compte tenu ma charge imprévue de travail en octobre, j'ai informé le Tribunal Administratif et la Préfecture des Alpes-Maritimes par un premier mail du 10/11/2022 d'une demande initiale de report, puis une seconde information par mail à la Préfecture des Alpes-Maritimes en date du 21/11/2022, car je n'étais toujours pas en mesure de déposer mes dossiers et registres dans le délai règlementaire du 14/11/2022.

Un rendez-vous a été convenu à la Préfecture, Bureau des Affaires foncières et de l'urbanisme pour le dépôt des dossiers de l'enquête le 24/11/2022 à 15h00, soit (J+10).

## XI – Décompte des observations du registre A - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - DUP

La présente enquête publique n'a pas fait l'objet d'une dématérialisation, seuls les registres A et B au format papier ont été mis à la disposition du public pendant les dix-sept (17) jours consécutifs de l'enquête, afin de recueillir l'ensemble de leurs observations et documents annexes.

Aucune plainte ou observation du public n'a été communiquée au commissaire enquêteur à propos d'un manque d'information sur la publicité, l'affichage et les notifications individuelles concernant l'enquête préalable à la DUP et parcellaire conjointe, à l'exception d'une observation relative au manque de dématérialisation de l'ensemble du dossier de l'enquête sur un site internet dédié de la Préfecture des Alpes-Maritimes ou de la Métropole Nice Côte d'Azur.

La publicité, l'affichage de l'enquête publique ainsi que les notifications aux propriétaires réels des lots de copropriété désignés sur l'état parcellaire, ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête :

- 3- Mise à disposition du dossier d'enquête,
- 5- Dépôt des observations,
- 6- Publicité de l'enquête,
- 7- Permanences du commissaire enquêteur,
- 9- Mise à disposition du rapport et des conclusions de l'enquête préalable à la déclaration publique,
- 10- Notification individuelle du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire, sous pli recommandé AR.

Il ressort de l'examen du registre A et des pièces annexées, le bilan de participation et l'intérêt du public ci-après :

\* Repérage des observations du public sur le PV de synthèse des observations du public en annexes n°1 du RAPPORT selon le principe suivant :

ORP : observation sur le registre papier – 1 : numéro d'enregistrement chronologique de l'observation – A : observation sur le registre A - enquête préalable à la DUP.

- Entre le 26 septembre 2022 (*jour d'ouverture de l'enquête*) et le 28 septembre 2022 (*3 jours*), **Aucune observation relevée sur le registre A** ouvert pour l'enquête de DUP ;
- Le 29 septembre 2022 seule une observation (ORP-1/A - Mme Aurore CROUZET) ;
- Entre le 30 septembre 2022 et le 5 octobre 2022 (*6 jours*), **Aucune observation relevée sur le registre A** ;
- Le 06 octobre 2022 une lettre contenant trois pièces (ORP-2.1/A – Mme Aurore CROUZET) - (ORP-3/A – Locataires du 28 rue d'Angleterre) - (ORP-4/A – NOTABOO au 28 rue d'Angleterre) ;
- Entre le 7 octobre 2022 et le 11 octobre 2022 (*5 jours*), **Aucune observation relevée sur le registre A** ;
- Le 12 octobre 2022 (*jour de cloture de l'enquête*) sept (7) observations avec de nombreuses pièces annexes (ORP-5/A – M. GUREGHIAN, restaurant La Planxa-28 rue d'Angleterre – (ORP-6/A – Mme POTERI) - (ORP-7/A – M. BAJON) - (ORP-8/A – Me LACROUTS Conseil de l'Hôtel DARCY) - (ORP-9A – Mme ACHDDOU) - (ORP-10/A – M. BELAIS, Gérant de l'hôtel DARCY).

**Aucune observation sur le registre A – DUP, n'a été relevée durant 11 jours sur les 17 jours consécutifs de l'enquête.**

Au total neuf (9) personnes ont déposé une observation avec des pièces annexes sur le registre A – DUP, dont quatre (4) propriétaires figurant sur l'état parcellaire de l'immeuble 4 rue de Belgique (LA 126) :

- Mme Aurore CROUZET (*Deux observations*)

- Mme POTERI

- M. BAJON

- Mme ACHDDOU

Six (6) locataires de locaux d'activités commerciales (restauration et hôtellerie) immeuble 28 rue d'Angleterre (LA 435) :

- Locataires du 28 rue d'Angleterre

- NOTABOO au 28 rue d'Angleterre

- M. GUREGHIAN, restaurant « La Planxa »

- Me LACROUTS Conseil de l'Hôtel DARCY

- M. BELAIS, Gérant de l'hôtel DARCY

Les requêtes de même que les pièces annexes des personnes ci-dessus extraites du registre A - DUP, ont été regroupées sur le tableau du PV de synthèse en annexe n°1 du présent rapport.

A noter que l'EPF-PACA est propriétaire des immeubles, 28 rue d'Angleterre (LA 435) et 49 avenue Jean Médecin (LA436).



## XII – Examen des observations du registre A - Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - DUP

Les observations du public ont été classées par thèmes dans le tableau ci-dessous, selon les mots-clés extraits de chacune des observations et leurs pièces annexes versées au registre A, suivant le tableau du PV synthèse des observations en annexe n°1 du présent rapport :

THEMATIQUES	%	Nb	Références des OBSERVATIONS (ORP/A - DUP)				
<b>Thème 1 – Opposition au projet</b>	<b>79%</b>	<b>22</b>					
- 1.1 Immeuble sorti du péril	23%	5	1/A	2.1.1/A	2.1.3.9/A	2.1.3.10/A	7/A
- 1.2 Disproportion du projet	20%	5	3/B	4/B	2.1.1/A	8.1/A	10.1/A
- 1.3 Gestion de la copropriété défailiante	18%	4	9.2/B	2.1.1/A	2.1.2/A	7/A	/
- 1.4 Spéculation immobilière	18%	4	1/A	2.1.1/A	7/A	8.2/A	/
- 1.5 Action judiciaire si désaccord	14%	3	3/A	4/A	5/A	/	/
- 1.6 Droit de préemption	5%	1	12.1/B	/	/	/	/
<b>Thème 2 – Demandes</b>	<b>18%</b>	<b>5</b>					
- 2.1 Échéancier du projet	80%	4	1.1/B	4/B	5/B	1/A	/
2.2 Dématérialisation du dossier EP	20%	1	1/B	/	/	/	/
<b>Thème 3 – Favorable au projet</b>	<b>4%</b>	<b>1</b>					
- 3.1 Requalification du quartier	100%	1	6/A	/	/	/	/
<b>Nombre total d'occurrences</b>		<b>28</b>					

\* (Les références des observations et pièces jointes surlignées en jaune dans le tableau ci-dessus sont extraites du registre A – Enquête préalable à la DUP).

L'analyse de l'ensemble des observations ainsi que les documents joints au registre A – DUP, laisse apparaître à l'issue de la classification des occurrences du PV de synthèse annexe n°1 du présent rapport (DUP), des observations relatives au registre B – État parcellaire.

Un reclassement a été opéré par le commissaire enquêteur afin de rendre compte de l'importance des thèmes les uns par rapport aux autres sur un même dossier, soit 9/28 occurrences ont été extraites du registre B - État parcellaire, sur le registre A – Enquête préalable DUP.

### - 11.1 - Thème 1- / (79%) – Opposition au projet de déclaration d'utilité publique

Les personnes regroupées sous ce thème sont majoritairement opposées à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de commerces, 4 rue de Belgique 28 rue d'Angleterre et 49 avenue Jean médecin.

L'immeuble 4 rue de Belgique est sorti du péril imminent en mai 2020, des travaux ont été votés et payés par les copropriétaires, alors que depuis des années Mme CROUZET (OPR-1/A, 2.1.1/A, 2.1.3.9/A, 2.1.3.10/A) signale notamment que des travaux plus importants auraient pu être engagés.

Le projet est disproportionné pour Mme CROUZET (ORP 2.1.1/A), les locataires de surfaces commerciales et l'hôtel meublé DARCY, 28 rue d'Angleterre. La production de 30% de logements sociaux sur les 37 logements du projet d'aménagement, soit 11 logement sociaux, n'est pas en rapport avec la surface développée de plancher actuelle des 3 immeubles dans le périmètre de l'opération.

Pour Mme CROUZET, M. BAJON et Me LACROUTS Conseil de l'Hôtel DARCY, le projet immobilier de mixité sociale s'apparente à une spéculation immobilière, dont les propriétaires et locataires de locaux d'activité en seront victimes d'un relogement à des niveaux de prix devenus élevés dans ce secteur du centre-ville de Nice.

Mme CROUZET, pourrait envisager de mener une action en justice en cas de désaccord.

Pour ce qui concerne M. BAJON (ORP-7/A), l'administrateur judiciaire laisse volontairement décrépir l'immeuble contre l'avis des copropriétaires car le projet de DUP bloque tous les travaux de rénovation jugés non indispensables, favorisant ainsi d'autres intérêts que les nôtres.

Mme CROUZET et M. BAJON, estiment que l'ex-syndic de copropriété et l'administrateur judiciaire ont été défaillants de pour mener à bien la réalisation des travaux d'entretien et de grosses réparations sur l'immeuble 4 rue de Belgique dont ils sont propriétaires.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Les copropriétaires de l'immeuble 4 rue de Belgique sont sortis des procédures de périls imminents à leur rencontre, il n'en demeure pas moins du constat que j'ai réalisé dans les parties communes avec quelques appartements acquis en phase amiable par l'EPF-PACA, que l'immeuble reste insalubre et dégradé dans sa structure.

Sur ce point le dossier d'enquête préalable à la DUP apporte toutes les précisions détaillées et illustrées repris en synthèse dans le présent rapport d'enquête.

Par ailleurs, je note dans cette thématiques n°1 d'opposition au projet de DUP, que sur un total de dix-sept copropriétaires, de lots sur l'immeuble 4 rue de Belgique (LA 126), seuls deux propriétaires se sont exprimés contre, un propriétaire favorable, les quatorze autres copropriétaires n'ont pas exprimé d'avis sur le registre d'enquête avant la clôture de l'enquête.

Le projet d'aménagement couvre une emprise de 3 immeubles (LA 126 – LA 435 et LA 436) sur les cinq que compte l'îlot Jean Médecin, (LA 124 et LA 127) hors périmètre du programme. M. BAJON (ORP-7/A) se demande pourquoi la parcelle LA 124 n'est pas incluse dans le projet ?

Cette emprise n'est que partielle, en revanche elle permet de répondre à une attente de logements en mixité sociale, d'activités et d'équipements associatifs de quartier.

Ce quota de 30% de production de logements sociaux, soit 11/12 logements prévus sur le programme d'habitat en mixité sociale est institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU du 13/12/2000).

La ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur sont par ailleurs dans le cadre du PLH-3 (2017 – 2022) astreints à tenir les objectifs de production de logements sociaux dans ce secteur réputé tendu, sans pour autant être en carence de logements sociaux du fait de la politique volontariste des acteurs publics, rappelée dans le dossier de l'enquête.

Si le projet semble s'apparenter à une spéculation immobilière, la réalité d'une obligation de production de logements en mixité sociale est constamment rappelée par les pouvoirs publics depuis la promulgation de la loi SRU.

L'administrateur judiciaire a été nommé par défaut de l'ex-Syndic d'immeuble en copropriété du 4 rue de Belgique.

Mon constat du 01/07/2022 en présence du Chargé de mission de l'EPF-PACA, s'est limité principalement aux parties communes et quelques lots privatifs du même immeuble acquis par l'EPF-PACA, le défaut d'entretien et de grosses réparations cumulés depuis plusieurs années sont le résultat d'une très forte dégradation de l'immeuble et par voie de conséquence d'un budget d'opération global de remise aux normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité incendie insupportable à partager entre les propriétaires de lots restants sur l'immeuble 4 rue de Belgique.

L'EPF-PACA décrit les avantages attendus de l'opération dans le dossier A- Enquête préalable à la DUP – 2. Notice explicative

- IV – BILAN DES IMPACTS DU PROJET (p.36) :

- Un traitement des désordres architecturaux recensés et une suppression des risques pour les résidents,
- Une offre de logements de conditions d'habitabilité satisfaisantes,
- Une réponse aux besoins de la population dans une logique de mixité sociale,
- Une participation à la recomposition urbaine et à l'amélioration de la qualité visuelle du quartier,
- Une prise en compte forte du développement durable et du critère de performance énergétique.

- **11.2 - Thème 2- / (18%) – Demandes**

Les observations de Me TORA Conseil de la SCI ELZO, (OPR-1B ORP1.1/B) ont été relassées dans le dossier A – DUP en raison de leur souhaits de disposer durant l'enquête du dossier dématérialisé et connaître l'échéancier du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant la dématérialisation du dossier de l'enquête, une réponse partielle est mentionnée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique conjointe en date du 20 juillet 2022 :

Art. 9 - MISE A DISPOSITION DU RAPPORT ET DE SES CONCLUSIONS :

Le préfet des Alpes-Maritimes adressera une copie du rapport et des conclusions à l'EPF-PACA et au maire de Nice pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée **d'un an** un compter de la date de clôture de l'enquête. A examiner par les services de la Préfecture des Alpes-Maritimes, si l'intégralité du dossier de l'aménagement de l'îlot Jean Médecin devrait être publié en ligne.

Concernant la connaissance de l'échéancier du projet d'aménagement, des éléments de réponse sont apportés dans le dossier A – Enquête préalable à la DUP – 1. Informations juridiques et administratives –

§ 1.5 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE (p.8) quelques extraits :

• **Déclaration d'utilité publique**

L'acte déclarant d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée.

Ce délai ne peut être supérieur à 5 ans ou à 10 ans pour les opérations prévues au projet d'aménagement approuvé au plan local d'urbanisme.

• **Arrêté de cessibilité**

Dans le cadre d'une enquête parcellaire conjointe, l'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

Echéancier à préciser à l'issue de la prise de décision du Maître d'ouvrage en référence au rapport conclusions et avis du commissaire enquêteur.

- **11.3 - Thème 3- / (4%) – Favorable au projet**

Seule observation du registre A – DUP, Mme POTERI (ORP-6) est favorable au projet.

Son commerce est installé depuis plus de 40 ans dans ce secteur dont elle a pu constater le déclin constant, délinquance, trafics...

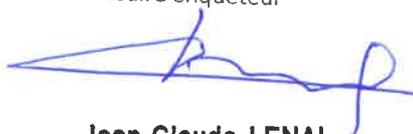
Commentaires du commissaire enquêteur :

Le constat de la requalification de ce quartier de centre-ville et de l'amélioration du cadre de vie des riverains est bien retranscrit dans le dossier d'aménagement de l'îlot Jean Médecin soumis à l'enquête.

Constat au moment de ma visite de reconnaissance sur place du 01/07/2022, de la rénovation des façades tout en conservant le caractère urbain des immeubles de l'époque, de même que la piétonisation et la végétalisation des espaces publics autour de l'îlot Jean Médecin.

Vence le **24** novembre 2022

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG  
Commissaire enquêteur



Jean-Claude LENAL  
Commissaire enquêteur