

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 B – Enquête parcellaire

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 – Objet de l'enquête	3
II – Cadre réglementaire de l'enquête.....	3
III –Composition et examen du dossier de l'enquête publique conjointe soumis au public.....	3
IV –Organisation de l'enquête publique.....	4
V – Information du public - Publicité de l'enquête et Affichage	4
VI – Déroulement de l'enquête publique conjointe.....	4
VII – Décompte des observations du registre B - Enquête parcellaire.....	5
VIII – Examen des observations du registre B - Enquête parcellaire	6



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique conjointe du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022

I – Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique se rapporte à l'aménagement de l'îlot Jean-Médecin en centre-ville de la commune de Nice.

Le programme d'aménagement prévoit la réalisation de logements en mixité sociale, de commerces et de services sur l'emprise foncière de trois immeubles construits à la fin du XIX^{ème} siècle.

Pour la réalisation de ce projet des besoins fonciers complémentaires ont été identifiés par l'EPF-PACA, sur l'immeuble sis 4 rue de Belgique à Nice, construit sur la parcelle cadastrée LA n°126, en application du Code de l'Expropriation. L'enquête parcellaire se limite à déterminer la cohérence de l'emprise foncière avec le projet d'aménagement tel qu'il apparaît sur le périmètre et l'emprise de l'opération.

L'enquête parcellaire a pour objectif d'identifier les propriétaires et titulaires de droit réel et d'autres ayants droit en vue de déterminer les éléments de droits fonciers concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiables ou par expropriation).

II – Cadre réglementaire de l'enquête

Cette enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ces articles :

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

III – Composition et examen du dossier de l'enquête publique conjointe soumis au public

Les dossiers soumis à enquête publique comprennent les pièces suivantes :

- 3.1 – Composition du dossier B- Enquête parcellaire :

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

- 3.2 - Examen du dossier B - Enquête parcellaire :

Document 1 – Plan parcellaire (2 pages), présentation d'un plan parcellaire à l'échelle 1/500^{ème} 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 des documents du dossier de l'enquête publique conjointe sont bien renseignés sur l'état parcellaire et les plans.

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

du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022 (17 jours)

EPF-PACA, Aménagement de l'îlot Jean Médecin - Programme d'habitat mixte sur la commune de Nice

IV - Organisation de l'enquête publique

S'agissant d'une enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable de déclaration d'utilité publique (DUP) les éléments d'organisation sont identiques à ceux mentionnés dans le RAPPORT/ A de la DUP.

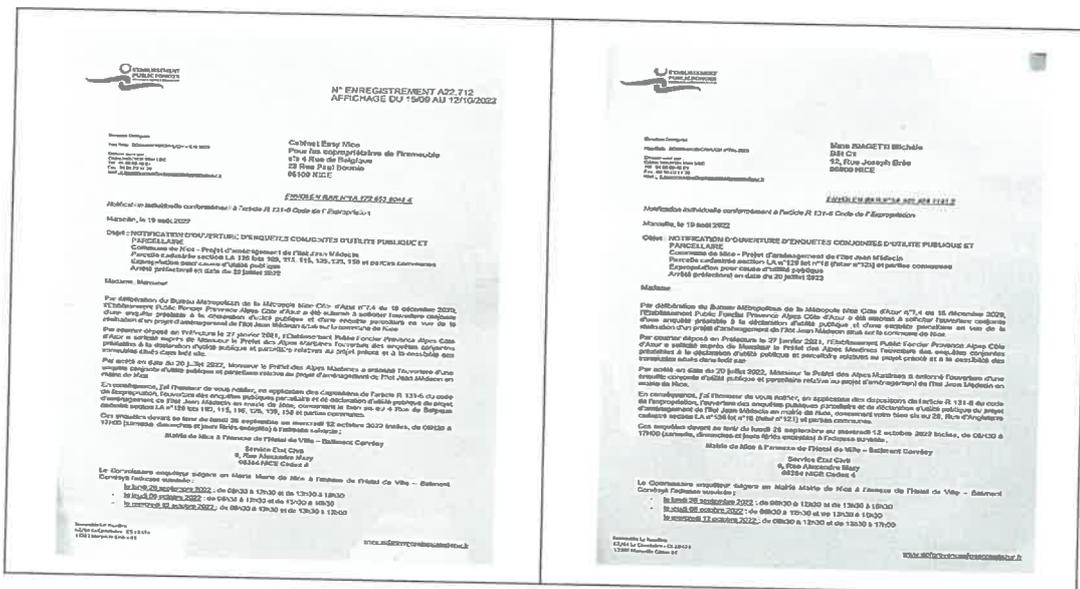
Pour mémoire, rappel des dates des permanences prescrites par l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête en date du 20 juillet 2022 :

- Lundi 26 septembre 2022, ouverture de l'enquête publique conjointe, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30,
- Jeudi 6 octobre 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.

V - Information du public - Publicité de l'enquête et Affichage

Éléments d'information du public et de publicité identiques à ceux mentionnés dans le RAPPORT/ A de la DUP.

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 1er étage du service État-civil, siège de l'enquête et bureau des permanences d'accueil du public.



Notifications type établies et envoyées sous pli RAR aux copropriétaires de la parcelle LA n°126 - Immeuble 4 rue de Belgique

VI - Déroulement de l'enquête publique conjointe

Éléments d'information identiques à ceux mentionnés dans le RAPPORT/ A de la DUP.

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 de 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).

[Handwritten signature]

VII – Décompte des observations du registre B - Enquête parcellaire

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.

Il ressort de l'examen du registre B 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 en annexe n°1 du présent RAPPORT/B 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.

- Le 26 septembre 2022 (jour d'ouverture de l'enquête) trois (3) observations et pièces annexes (ORP-1/B et OPR-1.1/B – Me TORA Conseil de la SCI ELZO) – (ORP-2/B – Mme Aurore CROUZET) – (ORP-3/B – Mme DAMAN) ;

Aucune observation le 27 septembre 2022 (1 jour) sur le registre B ;

- Le 28 septembre 2022 seule une (1) observation (ORP-4/B - Mme DAMAN) ;

- Le 29 septembre 2022 seule une (1) observation (ORP-5/B - Mme Muriel ACHDDOU) ;

Aucune observation entre le 30 septembre 2022 et le 5 octobre 2022 (6 jours) sur le registre B ;

- Le 06 octobre 2022 deux (2) observations et pièces annexes (ORP-6/B et 6.1/B – Mme Aurore CROUZET) – (ORP7/B - Mme Muriel ACHDDOU)

Aucune observation entre le 7 octobre 2022 et le 11 octobre 2022 (5 jours), sur le registre B ;

- Le 12 octobre 2022 (jour de clôture de l'enquête) cinq (5) observations dont un courrier et 3 annexes avec de nombreuses pièces (ORP-8/B – Mme Diane BERBERIAN) - (ORP-9/B – Mme Aurore CROUZET – ORP-9.1/B, ORP-9.2/B et ORP-9.3/B) – (ORP-10/B – Mme Hélène POTERI) – (ORP-11/B - Mme Muriel ACHDDOU) – (ORP—12/B – SCI LOCO et 7 pièces jointes)

Aucune observation sur le registre B – Enquête parcellaire, n'a été relevée durant 12 jours sur les 17 jours consécutifs de l'enquête.

Au total sept (7) personnes ont déposé une observation avec des pièces annexes sur le registre B – Enquête parcellaire, figurant tous sur l'état parcellaire de l'immeuble 4 rue de Belgique (LA 126) :

Les requêtes de même que les pièces annexes des personnes ci-dessus extraites du registre B, 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).

Sur l'état parcellaire joint au dossier B de l'enquête, je dénombre dix-sept (17) personnes copropriétaires de l'immeuble 4 rue de Belgique, sept (7) sont venues déposer un dire sur le registre B, soit (41%).

VIII – Examen des observations du registre B - Enquête parcellaire

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 B de l'enquête parcellaire, suivant le tableau du PV synthèse des observations en annexe n°1 du présent rapport :

THEMATIQUES	%	Nb	Références des OBSERVATIONS (ORP/B - Parcellaire)						
Thème 1 – indemnisation insuffisante	54%	15							
- 1.1 Prise en compte des travaux réalisés	33%	5	8/B	12.1/B	2.1.1/A	7/A	8.2/A	/	/
- 1.2 Commerce									
- 1.3 Impact social et psychologique	27%	4	7/B	8/B	10/B	12.1/B	/	/	/
- 1.4 Logement	20%	3	9.1/B	9.2/B	9.3/B	/	/	/	/
- 1.5 Capacité au relogement (familiale, financière et géographique)	13%	2	1/A	2.1.1/A	/	/	/	/	/
	7%	1	9.2/B	/	/	/	/	/	/
Thème 2 – Demandes	43%	12							
- 2.1 Réattribution prioritaire d'activité commerciale en ville	58%	7	5/B	7/B	11/B	5/A	7/A	8.1/A	9/A
- 2.2 Rectification de l'état parcellaire	33%	4	6.1/B	7/B	11/B	7/A	/	/	/
- 2.3 Réattribution prioritaire d'un logement en centre-ville (location ou acquisition)	8%	1	4/B	/	/	/	/	/	/
Thème 3 – Propositions	4%	1							
- 3.1 Produire différemment plus de logements sociaux	100%	1	7/A						
Nombre total d'occurrences		28							

Les références des observations et pièces jointes surlignées en jaune dans le tableau ci-dessus sont extraites du registre B – Enquête parcellaire.

L'analyse de l'ensemble des observations ainsi que les documents joints du registre B – Enquête parcellaire, laisse apparaître des observations relatives au registre A – DUP.

Un reclassement a été opéré 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 A - DUP, sur le registre B – Enquête parcellaire.

8.1 - Thème 1-/ (54%) – Indemnisation insuffisante

Les personnes regroupées sous ce thème estiment pour les raisons classifiées en sous-thèmes (1.1 à 1.5) que l'indemnisation qui leur a été proposée par l'EPF-PACA est insuffisante.

- L'indemnisation proposée par l'EPF-PACA doit prendre en compte les dépenses affectées aux grosses réparations des parties communes, notamment pour sortir des arrêtés de périls, une copropriétaire a été relogée provisoirement le temps de la réfection des planchers dans son appartement.
- De même les gérants d'activités commerciales au rez-de-chaussée de l'immeuble estiment qu'avec une indemnisation proposée qui chute de près de 20% de la proposition initiale dans un interval de trois ans, doit être reconsidérée par l'EPF-PACA.
- Les niveaux d'indemnisation proposés par l'EPF-PACA ne permettent pas un relogement en accession dans le secteur du centre-ville, sauf en logement social en PLS ou PLI (Prêt Locatif Social ou Intermédiaire), le fait pour des familles de ne pas pouvoir se reloger dans le secteur du centre-ville, à un impact psychologique et social.
- La dépréciation d'un prix de vente immobilier est liée au défaut d'entretien progressif du bien à indemniser, de ce fait l'écart entre l'achat et la revente génère au mieux de la réflexion voire un refus.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Pour des raisons diverses, qui ressortent au travers des observations et pièces annexes déposées sur le registre, l'indemnisation proposée par l'EPF-PACA reste insuffisante. Il importe pour le vendeur comme l'acquéreur de trouver le juste prix à l'appui d'un argumentaire objectif et les conseils en accompagnement avec les services territoriaux de l'Habitat.

8.2 - Thème 2-/ (43%) – Demandes

Ce thème regroupe plusieurs types de demandes, notamment pour la plus représentative, la réattribution prioritaire de cellules d'activité commerciale dans ce secteur du centre-ville de Nice, ou pouvoir conserver les murs du commerce existant.

Mme CROUZET et Mme ACHDDOU, formulent des observations sur l'état de division parcellaire notamment sur le nombre de copropriétaires selon l'état communiqué par l'administrateur judiciaire BG et Associés pour 10 copropriétaires contre 17 copropriétaires de lots sur la parcelle LA n°126 de l'état de division parcellaire du Dossier B – Enquête parcellaire.

Mme ACHDDOU, attire l'attention de l'EPF-PACA sur le fait que la cuisine indiquée au lot n°13 n'est pas dans son local commercial, une communication se fait par un passe-plat ?

Mme DAMAN, souhaite savoir si les futurs logements peuvent être occupés à terme par les personnes qui vont être expropriées ?

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant l'état remis à Mme CROUZET par l'administrateur judiciaire, notifications d'avis d'enquête DUP et parcellaire adressées aux propriétaires était supérieur à dix (10).

Toutes les notifications ont été affichées en mairie et conservées pendant la durée de l'enquête, soit 17 jours consécutifs. A prendre en compte la demande la rectification éventuelle après vérification sur place, d'une communication par un passe-plat avec le local commercial de Mme ACHDDOU.

M. BAJON, informe que l'EPF-PACA possède plus de lots qu'indiqués dans le dossier B – Enquête parcellaire, au moins trente-et-un (31) lots sur l'état qui lui a été communiqué par l'administrateur judiciaire B&G Associés.

Mme DAMAN, copropriétaire de l'immeuble a fait l'objet d'un relogement provisoire le temps de la réalisation des sécurisations de la structure du plancher de son appartement.

Sa question est pertinente en regard du nombre de copropriétaires résidant dans cet immeuble insalubre et dangereux pour la sécurité des personnes et de leurs biens.

Les principes prévus pour le relogement des familles et pour les activités sont d'ordre règlementaires, les textes et les principes sont rappelés au chapitre IV.3 - **LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATRICES** (p.39) du dossier de l'enquête préalable à la DUP – 2. Notice explicative.

8.3 - Thème 3- / (4%) – Propositions

Un copropriétaire M. BAJON, informe qu'il est possible de produire différemment plus de logements sociaux avec tout ce qui a été acquis sur le 4 rue de Belgique (EPF-PACA) de façon plus intelligente, plus rapide, moins importante et moins impactante.

Il suffit de réduire l'opération aux 2 immeubles déjà acquis (EPF-PACA) et de choisir une autre option en confiant les appartements à des particuliers avec des aides de l'ANAH.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le quota de 25% fixé par la loi SRU (décembre 2000) pour la production de logements en mixité sociale sur des programmes d'habitat est fonction de certains paramètres relatifs à la taille des villes et de l'opération notamment.

Le projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin sur la commune de Nice, prévoit 12 logements sociaux (30%) sur les 37 logements du programme, en revanche la réglementation ne fixe pas de seuil supérieur lequel peut être supérieur sur une même opération selon les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat – PLH 2017-2022.

Vence le 24 novembre 2022

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG
Commissaire enquêteur



Jean-Claude LENAL
Commissaire enquêteur