

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

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



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER**
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

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

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

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 – Objet de l'opération.....	3
II – La procédure administrative et réglementaire de l'enquête publique DUP et Parcellaire conjointe ...	3
III – Bilan des observations du public.....	3
IV – Conclusions du commissaire enquêteur.....	3
V – Avis du commissaire enquêteur.....	6



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique conjointe du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022

I – Objet de l'opération

Le dossier de l'enquête publique n'étant pas dématérialisé en ligne sur un site internet dédié par le Maître d'ouvrage, la lecture de l'ensemble du dossier constitué par l'EPF-PACA peut sembler difficile à appréhender dans tous ses aspects techniques, administratives et juridiques.

L'EPF-PACA a pris soin dans sa première pièce du dossier - A Enquête préalable à la DUP – 1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES, de constituer un condensé de l'objet du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin, comprenant notamment au § I.1 Note de présentation, la désignation des interlocuteurs ayant l'expertise du dossier, Mme La Directrice Générale de l'EPF-PACA et son Chargé de mission dédié au projet.

- L'objet et les objectifs, un résumé des principales raisons du choix et les caractéristiques les plus importantes du projet,
- Un référentiel de textes législatifs extrait du Code de l'Expropriation, lesquels régissent les procédures de l'enquête préalable à la DUP ainsi que l'enquête parcellaire conjointe,
- Le projet avant l'enquête, l'organisation et le déroulement de l'enquête préalable à la DUP, l'organisation et le déroulement de l'enquête parcellaire conjointe,

Enfin, les chapitres I.4 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE et I.5 - AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP, notamment le § I.5.1 – **La procédure d'expropriation**, sont de nature informer valablement le public concerné sur le contenu du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin à Nice.

II – La procédure administrative et règlementaire de l'enquête publique DUP et Parcellaire conjointe

L'organisation préalable à l'ouverture de l'enquête publique en réunion de présentation et de cadrage en Préfecture des Alpes-Maritimes, la visite de reconnaissance des lieux en présence de l'EPF-PACA, la publicité, l'affichage ainsi que les notifications aux propriétaires ont été effectives et bien suivies.

Compte tenu du nombre de propriétaires concernés la DUP, je constate une participation moyenne (< 50%) mais représentative limitée à huit (8) copropriétaires de lots de l'immeuble 4 rue de Belgique, dont 3 appartements (Mme CROUZET, Mme DAMAN, M. BAJON), 4 locaux commerciaux à rez-de-chaussée (Mme POTERÉ – Mme ACHDDOU, Mme BERBERIAN, la SCI LOCO) et 1 équipement hôtel meublé au 2^{ème} étage (SCI ELZO), sur les 17 copropriétaires de lots concernés par l'enquête publique conjointe, qui leur a été notifiée.

III – Bilan des observations du public

Un bilan des observations du public a pu être établi à partir du PV de synthèse des observations, dont les mots-clés ou occurrences (en rouge) extraits des différentes observations ont constitué les thématiques développées au § XII -, p.22/24 du RAPPORT du Commissaire enquêteur.

Le tableau ci-dessous n'a rien d'exhaustif, mais il tente de traduire de façon objective à partir des thèmes résultant de l'ensemble des observations et des pièces jointes du registre, ce qui pourrait être considéré comme un avantage ou un inconvénient envers les copropriétaires qui se sont positionnés sur le projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin.

IV – Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la base des thématiques extraites des observations du public, je propose la synthèse de mes conclusions regroupées dans le tableau ci-après :

THEMATIQUES	AVANTAGES Propriétaires riverains	INCONVÉNIENTS Propriétaires riverains
<p>Thème 1 – Opposition au projet (79%)</p> <p>1.4 – Immeuble sorti du péril (23%)</p>	<p>A l'appui du constat du 01/07/2022, l'immeuble 4 rue de Belgique est très fortement dégradé et insalubre... Éviter le risque aux personnes qui habitent ce type d'immeuble et la perte de leur bien.</p>	<p>Le constat en reconnaissance du site réalisé le 01/07/2022 sur les parties communes, façades, cours intérieures, cages d'escalier, réseaux, répondre aux normes d'habitabilité suppose des investissements très importants pour l'ensemble des copropriétaires.</p> <p>La sortie des travaux d'urgence de nombreux arrêtés municipaux de périls, ne peut leur permettre d'envisager de manière sereine la planification de nouvelles dépenses d'investissements de grosses réparation avec un apurement des charges en cours pour les dépenses engagées en sortie du péril il y a plus de 2 ans.</p>
<p>1.1 – Disproportion du projet (20%)</p>	<p>Le projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin conserve les volumes bâtis existants à l'exception du 49 avenue Jean Médecin, ou la surélévation du 5^{ème} et dernier niveau en retrait est prévue pour rattraper le gabarit général du bâti. Les gabarits actuels les ne sont pas disproportionnés, les 37 logements sont répartis sur les 3 immeubles de la DUP</p>	<p>La procédure engagée de DUP et parcellaire par application du Code de l'expropriation suppose l'abandon de son bien au bénéfice d'une l'utilité publique résultant d'une enquête préalable.</p>
<p>1.6 – Spéculation immobilière (18%)</p>	<p>Possibilité de relogement en location ou en accession à étudier en concertation avec les acteurs du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin. La contrainte fixée par la loi SRU obligent les décideurs territoriaux à proposer une offre de logements étendues fonction des revenus des ménages.</p>	<p>Sentiment lié au cout du foncier en zone urbaine de forte densité à proximité des commerces et des transports et au.</p>
<p>1.2 – Gestion de la copropriété défailante (18%)</p>	<p>Néant</p>	<p>A l'appui du constat du 01/07/2022, l'immeuble 4 rue de Belgique présente un défaut caractérisé de manque d'entretien de l'immeuble depuis de nombreuses années implique sa dépréciation...La faute aux Syndics ?</p>



THEMATIQUES	AVANTAGES Propriétaires riverains	INCONVÉNIENTS Propriétaires riverains
<p>Thème 1 – Opposition au projet (79%)</p> <p>1.5 – Droit de préemption (14%)</p> <hr/> <p>1.3 – Action judiciaire si désaccord (5%)</p>	<p>Néant</p> <hr/> <p>Faire valoir ses droits en saisissant la justice, si le litige ou le préjudice sont fondés pour en obtenir la réparation.</p>	<p>Le Droit de Préemption Urbain simple renforcé est un outil de maîtrise foncière sur des territoires stratégiques pour notamment renouveler et améliorer le parc de logements existants en accord avec le Pla Local de l'Habitat en vigueur. Les communes ou les établissements publics territoriaux sont informés des ventes par les Déclaration d'Intention d'aliéner (DIA), que la commune peut exercer.</p> <hr/> <p>Une procédure judiciaire abusive engage des frais si l'on est mal préparé et mal conseillé.</p>
<p>Thème 2 – Demandes (18%)</p> <p>2.2 – Échéancier du projet (80%)</p> <hr/> <p>2.1 – Dématérialisation du dossier de l'enquête publique (20%)</p>	<p>Droit légitime à l'information des copropriétaires concernés par le projet, afin d'anticiper des opportunités et mieux orienter ses propres actions dans le temps.</p> <hr/> <p>Droit légitime à l'information des copropriétaires concernés par le projet, en facilitant son accès et consultation en dehors des heures d'ouverture des services publics et y revenir sans contraintes autant de fois que nécessaire à l'aide de tout l'environnement bureautique d'aujourd'hui .</p>	<p>Néant</p> <hr/> <p>Néant</p>
<p>Thème 3 – favorable au projet (4%)</p> <p>3.1 – Requalification du quartier</p>	<p>Retrouver un habitat digne et confortable sans excès, aux normes en vigueur, respectueux de l'environnement et économe en énergie dans un cadre de vie valorisé et un quartier requalifié</p>	

V- Avis du commissaire enquêteur

Ainsi, il ressort à la fois des commentaires du rapport et du tableau récapitulatif des thématiques classées par occurrences des mots-clés contenues dans les observations et les dires annexés au registre A – de la Déclaration d'Utilité Publique - DUP une opposition majeure (79%) au projet.

En conclusion de mon constat du 1^{er} juillet 2022 relatif à la reconnaissance des trois immeubles, notamment l'immeuble situé 4 rue de Belgique :

Je déclare que cet immeuble est dangereux pour la sécurité et la santé des personnes, locataires et copropriétaires qui y résident.

Le stockage des conteneurs d'ordures ménagères à l'entrée des parties communes, la dégradation des escaliers en parties communes, le cloaque permanent dans la cour intérieure, vétusté des équipements et la dangerosité des installations électriques existantes, impliquent l'utilité d'entreprendre des travaux d'ampleur, afin d'éviter le risque très important que ce type d'immeuble fait courir à la collectivité, que potentiellement l'actualité rattrape.

Aussi, en tant que Commissaire enquêteur, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

**À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT JEAN MEDECIN À NICE**

Vence le 24 novembre 2022

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG
Commissaire enquêteur



Jean-Claude LENAL
Commissaire enquêteur