

Département des Alpes Maritimes

Commune de Grasse

ENQUETE PUBLIQUE

Requalification de l'Îlot Placette – enquête parcellaire n°2

1 - RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2 – AVIS ET CONCLUSIONS

3 - ANNEXES

(3 au 19 juillet 2023)



I.	PREAMBULE.....	3
II.	DESCRIPTION DU PROJET	4
A.	Cadre général du projet	4
B.	Objet de l'enquête.....	4
C.	Cadre juridique et réglementaire.....	4
D.	Présentation du projet.....	4
E.	Composition du dossier d'enquête.....	6
III.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	7
A.	Prescription des enquêtes	7
B.	Arrêté d'ouverture des enquêtes.....	7
C.	Réunions et visites préparatoires.....	7
D.	Publicité des enquêtes.....	7
IV.	DEROULEMENT DES ENQUETES	9
A.	Permanences.....	9
B.	Réunions publiques	9
C.	Comptabilité des observations.....	9
D.	Clôture des enquêtes.....	9
V.	SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
A.	Synthèse des observations du public	10
B.	Analyse des observations du public.....	10

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la première partie du rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique parcellaire complémentaire, relative à la requalification de l'Îlot Placette, dans le centre historique de la commune de Grasse.

La seconde partie, publiée séparément, contient les Avis et Conclusions relatifs à l'enquête.

Enfin la troisième constitue les annexes dans lesquelles sont reproduites toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

II. DESCRIPTION DU PROJET

A. Cadre général du projet

Le projet initial a déjà fait l'objet de deux enquêtes conjointes, l'une préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'autre parcellaire concernant 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. Ces enquêtes précédentes se sont déroulées sur la commune de Grasse, du 24 octobre au 8 novembre 2022.

Un arrêté préfectoral en date du 21 mars 2023 a déclaré le projet d'utilité publique.

Dans un courrier en date du 10 mai 2023, l'EPF-PACA a sollicité du préfet des Alpes-Maritimes le lancement d'une enquête parcellaire complémentaire portant exclusivement sur le lot 1 de la parcelle cadastrée section BH n°278.

B. Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire vise à l'identification des propriétaires concernés par le périmètre du projet. L'enquête parcellaire n°2 se concentre sur le lot 1 de la parcelle cadastrée section BH n°278.

C. Cadre juridique et réglementaire

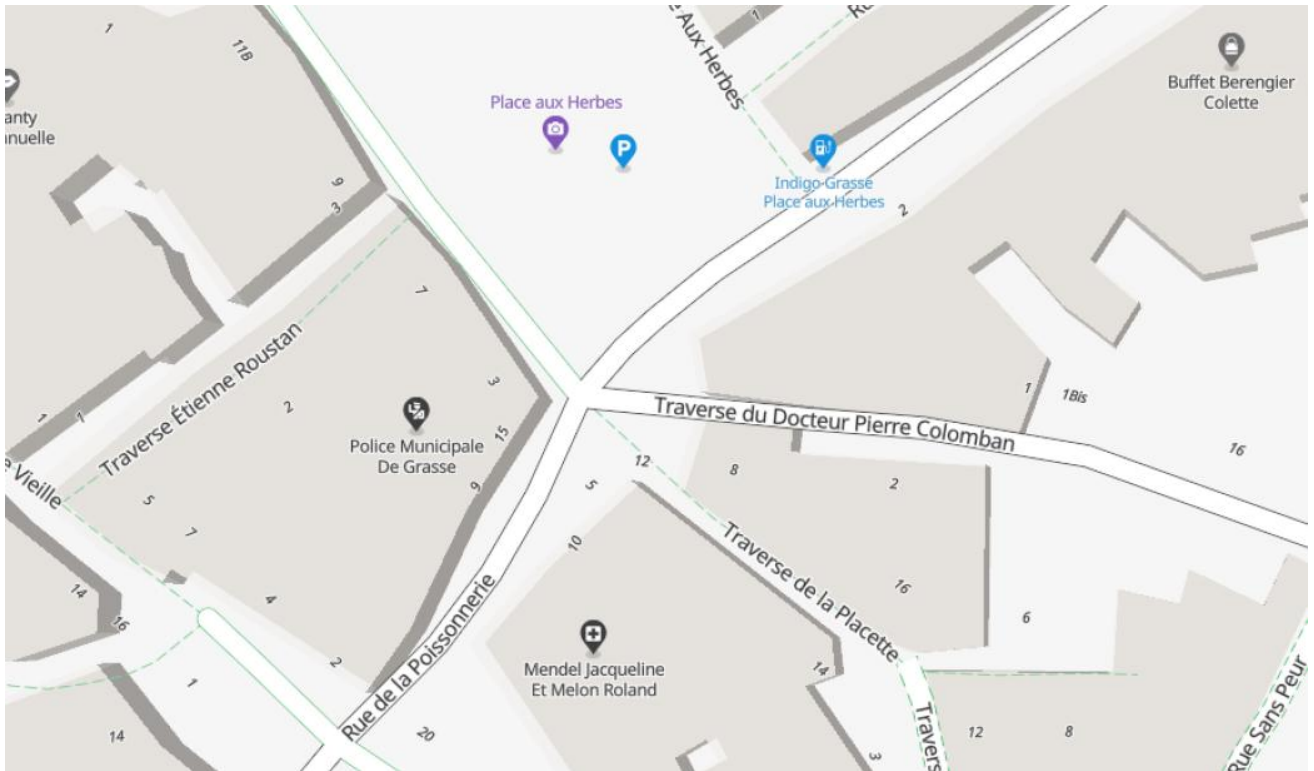
L'enquête parcellaire n°2 est, régie par le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment ses articles :

- L.131-1 : enquête parcellaire ;
- R.131-1 à R.131-8 : enquête parcellaire, déroulement de l'enquête;
- R.131-9 à R.131-10 : enquête parcellaire, clôture de l'enquête.

La présente enquête publique a été prescrite par un arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes du 25 mai 2023 et un arrêté rectificatif du 4 juillet 2023.

D. Présentation du projet

L'opération concerne l'Îlot Placette, situé dans un périmètre compris en la Place aux Herbes, la Traverse du Docteur Colombar et la Traverse de la Placette dans le centre historique de Grasse. Elle prévoit la réalisation d'une dizaine de logements sociaux à destination des étudiants. Le projet s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de requalification du centre historique grassois.



L'opération 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'Établissement Public Foncier (EPF) de la région PACA, ce dernier étant sollicité par la collectivité comme opérateur foncier sur le périmètre concerné.

Le projet, objet de la déclaration d'utilité publique, 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 contribue également à l'objectif communal de satisfaire aux dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Le projet concerne les parcelles cadastrées BH165, BH378 et BH 426 représentant une surface totale au sol de 179 M2, entièrement bâtie d'immeubles d'habitations comportant des niveaux R+4 à R+6. Il s'agit de constructions vétustes, chacune dotée d'un local

commercial, et totalisant actuellement 13 logements, dont un seul est occupé, par son propriétaire.

L'unique local commercial faisant actuellement l'objet d'une occupation connue est un bar, exploité dans le cadre d'un bail précaire.

La présente enquête parcellaire n°2 fait suite à une identification incorrecte des propriétaires de la parcelle cadastrée section BH N°378, lot n°1 dans l'état parcellaire sur lequel était basée l'enquête parcellaire initiale (E2200029 / 06). En effet, l'acte de naissance du propriétaire initial ne faisait pas mention de son décès ni de l'ouverture possible d'une succession. Les propriétaires réels n'ont, de ce fait, pas reçu de notification individuelle leur permettant de s'exprimer lors de l'enquête parcellaire initiale.

E. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête parcellaire n°2 comprend :

- Une notice explicative
- L'état parcellaire ;
- Le plan parcellaire.

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

A. Prescription des enquêtes

Dans un courrier daté du 10 mai 2023, l'EPF-PACA a sollicité du préfet des Alpes-Maritimes le lancement d'une enquête parcellaire complémentaire portant exclusivement sur le lot 1 de la parcelle cadastrée section BH n°278 (*cf. annexes, pièce 1*).

Dans un courrier daté du 23 mai 2023, le préfet des Alpes-Maritimes sollicitait Monsieur Paul-Denis SOLAL, inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs, pour mener cette enquête parcellaire complémentaire (*cf. annexes, pièce 2*).

B. Arrêté d'ouverture des enquêtes

Par un arrêté daté du 25 mai 2023, le Préfet des Alpes Maritimes a prescrit l'enquête publique parcellaire n°2, et en a fixé l'ouverture du lundi 3 au mercredi 19 juillet 2023. L'enquête est localisée en mairie de Grasse, Hôtel de Ville, Place du Petit Puy, 06130 Grasse, aux heures d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8h15 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h (*cf. annexes, pièce 3*).

Un arrêté rectificatif a été pris en date du 4 juillet 2023 (*cf. annexes, pièce 4*).

Les permanences du commissaire enquêteur ont été prévues sur place les :

- Lundi 3 juillet, de 8h15 à 12h ;
- Mercredi 19 juillet, de 13h30 à 16h30.

C. Réunions et visites préparatoires

Le 24 mai 2023, au cours d'une réunion à la préfecture des Alpes-Maritimes, Madame Marina LOPES, du Bureau des Affaires Foncières et de l'Urbanisme de la Direction des Elections et de la Légalité, remettait au commissaire enquêteur le dossier de l'enquête parcellaire n°2.

Au cours de cette même réunion, les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique ont été arrêtées.

Compte tenu du caractère complémentaire de l'enquête, et du fait qu'une visite des sites avait déjà été effectuée lors de la préparation de l'enquête initiale, aucune visite sur place n'a été prévue.

D. Publicité des enquêtes

En application des dispositions de l'article 6 de l'arrête préfectoral d'ouverture d'enquête, et de l'arrêté rectificatif du 4 juillet 2023, l'avis d'enquête (*cf. annexe, pièce 5*) a été affiché en mairie principale de Grasse et sur les portes des immeubles concernés par le projet, aux 14, 16 & 18 traverse de la Placette, du 12 octobre au 8 novembre 2022 inclus. Ces affichages ont fait l'objet d'une attestation du maire de Grasse (*cf. annexes, pièce 6*).

Rapport de l'enquête publique parcellaire n°2, relative à la requalification de l'îlot Placette sur la commune de Grasse
Enquête publique du 3 au 19 juillet 2023

Les publications légales ont été effectuées dans la presse ; des copies des parutions ont été annexées au dossier :

- Nice-Matin, le 23 juin (*cf. annexes, pièce 7-1*) ;
- Nice-Matin, le 7 juillet (*cf. annexes, pièce 7-2*).

Les propriétaires des biens concernés par l'enquête parcellaire n°2 ont été notifiés individuellement par des courriers recommandés avec accusés de réception et éventuellement par des significations d'huissiers, lorsqu'ils n'ont pas pu être joints par les courriers recommandés. Les courriers et notifications ont été reproduits dans les pièces 10 des annexes au présent rapport.

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

Date d'envoi	Type d'envoi	N° d'envoi	Destinataire	Suivi
30/05/2023	LRAR	1A 201 130 9830 5	M. BARACCO Jean	RAR NPAI : affichage et signification effectués
30/05/2023	LRAR	1A 201 130 9839 9	M. SEGHAÏER Whaby	RAR non retiré : affichage et signification effectués
30/05/2023	LRAR	1A 201 130 9828 2	Mme BATELLI Amandine, épouse SEGHAÏER	RAR non retiré : affichage et signification effectués

Les notifications individuelles ont été affichées en mairie principale de Grasse du 22 juin au 19 juillet 2023 inclus ; ces affichages ont été attestés par le maire de Grasse (*Cf. annexes, pièce 6*).

IV. DEROULEMENT DES ENQUETES

A. Permanences

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, le commissaire enquêteur a effectué 4 permanences pour recevoir le public en mairie de Grasse, les :

- Lundi 3 juillet, de 8h15 à 12h ;
- Mercredi 19 juillet, de 13h30 à 16h30.

Au cours des permanences tenues en mairie de Grasse, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite.

B. Réunions publiques

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de cette enquête.

C. Comptabilité des observations

Le registre d'enquête publique n'a recueilli aucune observation.

Par ailleurs, aucun courrier postal n'a été remis au commissaire enquêteur ; aucune contribution par courrier électronique ne lui est parvenue.

D. Clôture des enquêtes

Le 19 juillet 2023, à 16h30, l'enquête a été fermée au public. Le registre a été clos par le maire de Grasse et transmis le 21 juillet au commissaire enquêteur avec l'ensemble du dossier, conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Compte tenu de l'absence d'observation du public, le procès verbal de synthèse a été transmis par e-mail.

Le PV est reproduit dans la pièce 8 des annexes.

Suite à quoi, l'EPF PACA a répondu ne pas prévoir de produire un mémoire en réponse, dans un email du 24 juillet 2023 (*cf. annexes, pièce 9*).

V. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A. Synthèse des observations du public

Aucune observation du public n'a été recueillie dans le cadre de l'enquête publique.

B. Analyse des observations du public

Il arrive que le public ne s'exprime pas directement dans le cadre d'une l'enquête publique.

Néanmoins, EPF-PACA, le maître d'ouvrage, nous a informé qu'un contact téléphonique à l'initiative de la tutrice de Monsieur BARRACO avait eu lieu. Il semblerait que l'acquisition amiable du lot considéré soit envisageable.

Les avis et conclusions concernant l'enquête sont disponibles dans un document séparé intitulé :

- AVIS ET CONCLUSIONS

Rédigé le 26 juillet 2023, en notre domicile de Tourrettes-sur-Loup,

Paul Denis SOLAL, commissaire enquêteur

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