

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

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

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 – Le cadre réglementaire.....	3
III –Composition et examen du dossier de l'enquête parcellaire conjointe soumis au public.....	3
IV –Organisation de l'enquête publique.....	3
V – Déroulement de l'enquête publique conjointe.....	3
VI – Bilan des observations du public.....	3
IV – Conclusions du commissaire enquêteur.....	3
V – Avis du commissaire enquêteur	4

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique conjointe du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022

I – Objet de l'enquête

Le dossier B - de l'enquête parcellaire relatif au projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin comporte un plan cadastral délimitant le périmètre des trois bâtiments, ainsi que leurs références cadastrales du bâti constituant l'îlot urbain.

L'état parcellaire renseigne l'ensemble des propriétaires réels expropriables, la désignation de leur lot(s), la description de leurs biens, leur localisation dans l'immeuble, les tantièmes indivis de la propriété.

Il sera toutefois nécessaire de vérifier les quelques observations signalées par les propriétaires dans le rapport d'enquête parcellaire/B, en comparaison des états remis par l'administrateur judiciaire aux deux copropriétaires qui l'ont signalé.

II – Le cadre réglementaire

Pas d'observation.

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

Une vérification de l'état parcellaire s'impose afin de statuer sur le signalement relevé par Mme CROUZET, Mme ACHDDOU et M. BAJON, copropriétaires de l'immeuble 4, rue de Belgique.

IV – Organisation de l'enquête publique

Développé dans le rapport du dossier A- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire conjointe, sans information complémentaire.

V – Déroulement de l'enquête publique conjointe

Développé dans le rapport du dossier A- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire conjointe, sans information complémentaire.

VI – Bilan des observations du public

Avec sept personnes qui se sont déplacées et produit des pièces jointes à leur requête sur les 17 désignées sur l'état parcellaire, la représentation est significative, et le contenu de leurs observations selon les thématiques du rapport de l'enquête parcellaire seront à étudier.

IV – Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la base des thématiques extraites des observations du public, l'indemnisation insuffisante et les demandes de réattribution prioritaire de logements et de commerces dans le même secteur ou proche, représentent 97% du contenu des observations analysées.

Bon nombre de copropriétaires demandent à rester sur les lieux en centre-ville de Nice, voire même intégrer l'opération future de logements en mixité sociale et les commerces prévus à rez de chaussée dans les mêmes immeubles réhabilités de l'îlot Jean Médecin, selon le niveau d'indemnisation qui leur sera proposé par l'EPF-PACA.

Les propositions de M. BAJON, de production de « logements autrement » sur l'îlot Jean Médecin, semblent difficilement réalisables en l'état de ce qui a déjà été acquis en phase amiable par l'EPF, lequel est un opérateur foncier mais pas un aménageur.

Par ailleurs, il me semble qu'une opération pilotée par l'ANAH a échoué sur l'immeuble 4 rue de Belgique.

V- Avis du commissaire enquêteur

il ressort très clairement de cette enquête parcellaire, des demandes légitimes en faveur d'une augmentation de l'indemnisation proposée initialement par l'EPF-PACA et d'un relogement des résidents et des propriétaires bailleurs d'activités commerciales dans le même quartier de centre-ville

Ces deux thématiques représentent à elles seules 97% de l'expression des personnes qui ont déposé leur contribution sur le registre de l'enquête.

L'aspect réglementaire aux conditions d'expropriation et relogement pour les habitants, les commerces et les activités a bien été renseigné dans les dossiers de l'enquête publique conjointe du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin.

Outre la recherche de l'indemnisation la plus juste intégrant la prise en compte des dépenses validées, la mise en place d'un dispositif d'accompagnement et de conseils des expropriés est indispensable pour écarter tout sentiment d'injustice.

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

UN AVIS FAVORABLE
avec une recommandation

À LA L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT JEAN MEDECIN À NICE

Recommandation

Dans la suite de la procédure d'expropriation, il sera nécessaire de bien prendre en compte les interrogations et les sujets soulevés dans les observations déposées par le public durant la période d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe.

Vence le 24 novembre 2022

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG
Commissaire enquêteur



Jean-Claude LENAL
Commissaire enquêteur