

Département des Alpes Maritimes

Commune de Grasse

ENQUETE PUBLIQUE

Requalification de l'Îlot Placette – enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire conjointe

1 - RAPPORT DES ENQUÊTES PUBLIQUES

2 – AVIS ET CONCLUSIONS - DUP

3 – AVIS ET CONCLUSIONS – PARCELLAIRE

4 - ANNEXE 1

5 – ANNEXE 2

(24 octobre au 8 novembre 2022)



Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

Sommaire du rapport	Erreur ! Signet non défini.
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.....	5
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.....	7
D. Publicité des enquêtes.....	8
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	11
A. Synthèse des observations du public	11
1. Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (registre A)	11
2. Enquête parcellaire (registre B)	11
B. Analyse des observations du public.....	11
1. Registre A (DUP) :	11
2. Registre B (parcellaire) :	12

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la première partie du rapport du commissaire enquêteur sur les enquêtes publiques, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relatives à la requalification de l'Îlot Placette, dans le centre historique de la commune de Grasse.

Les seconde et troisième parties, publiées séparément, contiennent les Avis et Conclusions relatifs à chacune des enquêtes.

Enfin les quatrième et cinquième parties constituent les annexes : elles reproduisent toutes les pièces utiles à la compréhension du présent rapport.

II. DESCRIPTION DU PROJET

A. Cadre général du projet

Le projet faisant l'objet du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne 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.

Ce projet, prenant en compte économie d'espace et qualité environnementale, entre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du centre ancien de la ville de Grasse.

B. Objet de l'enquête

L'enquête préalable à la DUP poursuit différents objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la commune,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de manière à permettre à l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'acquérir l'ensemble des immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation.

L'enquête parcellaire est réalisée conjointement ; elle vise à l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que des propriétaires réels concernés. L'enquête parcellaire se concentre sur les lots n'appartenant pas déjà à l'EPF.

C. Cadre juridique et réglementaire

L'enquête préalable à la DUP est principalement régie par le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment ses articles :

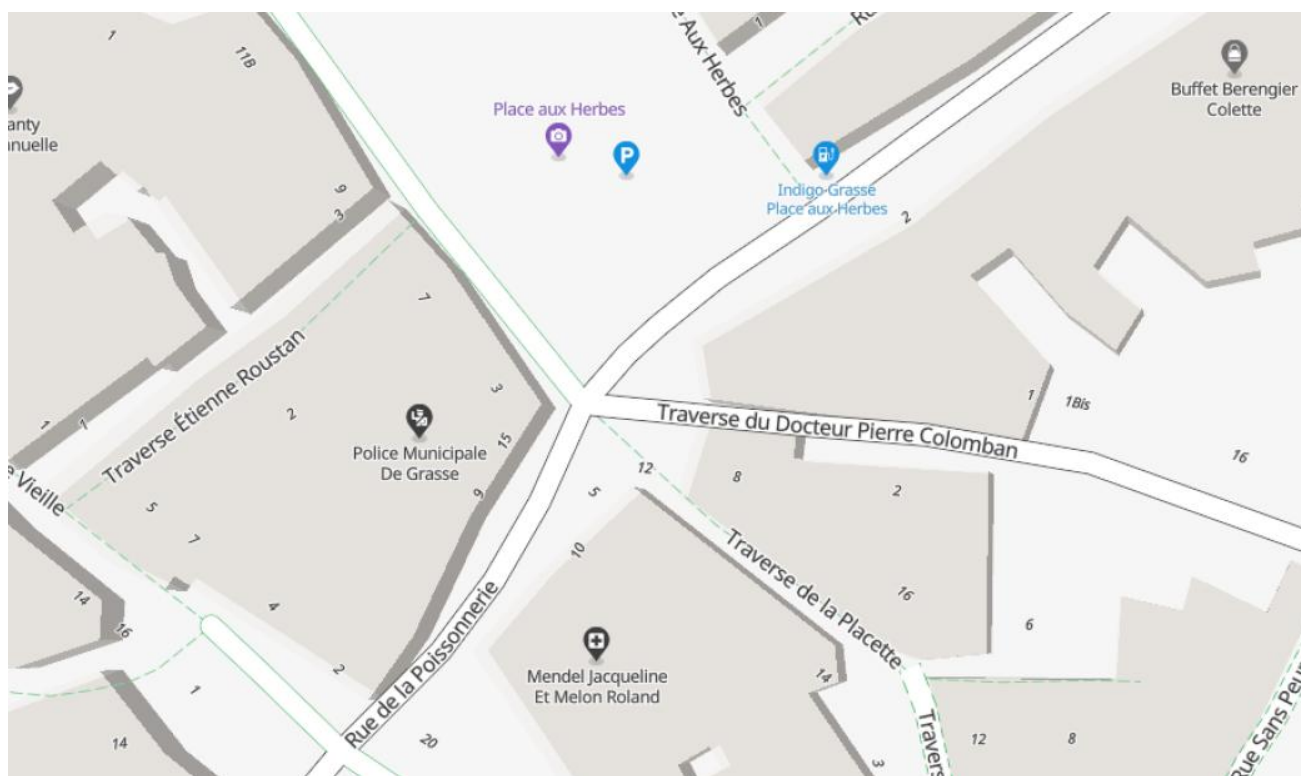
- L.1 & L.110-1 ;
- L.121-1 à L.121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales ;
- L.122-6 : Déclaration d'Utilité Publique – Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété ;
- R.121-1 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales ;
- R.112-4 à R.112-7 : Dossier d'enquête ;
- R.111-1 à R. 111-2 : Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur ;
- R.112-8 à R.122-4 : 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, elle, régie par le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment ses articles :

- L.131-1 à L.141-2 : Enquête parcellaire ;
- R.131-1 à R.131-14 : Enquête parcellaire ;
- R.132-1 à R.132-14 : Cessibilité.

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 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

Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

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 ;
- Luter 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 contribuera 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 doté 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.

E. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est composé des pièces suivantes :

- Les informations juridiques et administratives ;
- La notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre de la DUP ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Le plan général des travaux ;
- L'estimation sommaire des dépenses.

Le dossier de l'enquête parcellaire comprend :

- L'état parcellaire ;
- Le plan parcellaire.

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

A. Prescription des enquêtes

Par un courrier daté du 21 juillet 2022, le Préfet des Alpes Maritimes demandait à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice de désigner un commissaire-enquêteur dans le cadre du projet soumis à déclaration d'utilité publique de requalification de l'îlot placette sur la commune de Grasse. (Cf. annexe 1, pièce 1)

Dans sa décision en date du 3 août 2022, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Monsieur Paul Denis SOLAL en qualité de commissaire enquêteur pour le projet. (Cf. annexe 1, pièce 2)

B. Arrêté d'ouverture des enquêtes

Par un arrêté daté du 15 septembre 2022, le Préfet des Alpes Maritimes a prescrit les enquêtes publiques, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, et en a fixé l'ouverture du lundi 24 octobre au lundi 8 novembre 2022. 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. annexe 1, pièce 3)

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

- Lundi 24 octobre, de 8h15 à 12h ;
- Mercredi 26 octobre, de 13h30 à 16h30 ;
- Jeudi 3 novembre, de 8h15 à 12h et de 13h30 à 16h30 ;
- Mardi 8 novembre, de 13h30 à 16h30.

C. Réunions et visites

Dans le cadre de la préparation des enquêtes, le commissaire enquêteur a rencontré le 9 août 2022, Madame Marina LOPES du bureau des affaires foncières et de l'urbanisme, préfecture des Alpes Maritimes, pour la remise du dossier et la planification des opérations.

Le 12 septembre, la planification des enquêtes a été arrêtée au cours d'une réunion en préfecture avec Monsieur Julien RAGOT, chef du bureau des affaires foncières et de l'urbanisme et Madame Marina LOPES.

Une réunion a eu lieu le 14 septembre en mairie de Grasse avec Monsieur Laurent PASCAL, responsable du service foncier de la commune de Grasse, réunion au cours de laquelle la visite des lieux a été réalisée en compagnie de Madame Claire BLANCHARD, chargée de mission, EPF PACA.

D. Publicité des enquêtes

En application des dispositions de l'article 6 de l'arrête préfectoral d'ouverture d'enquête, l'avis d'enquête 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. annexe 1, pièce 5*).

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

- La Tribune, le 14 octobre 2022 (*cf. annexe 1, pièce 5*)
- Nice-Matin, le 14 octobre (*cf. annexe 1, pièce 6*) ;
- La Tribune, le 28 octobre (*cf. annexe 1, pièce 7*) ;
- Nice-Matin, le 28 octobre (*cf. annexe 1, pièce 8*).

Les propriétaires des biens concernés par l'enquête parcellaire 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 *l'annexe 2* du présent rapport.

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

Date d'envoi	Type d'envoi	N° d'envoi	Destinataire	Cadastre- lot	Suivi	Date signification par huissier
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1492 3	Syndic BH 165	BH165	NPAI : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1489 3	Mme EL AIR H. née CHAHED	BH165 - lot 3	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1488 6	M. EL AIR A.	BH165 - lot 3	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1493 0	Syndic BH 378	BH378	NPAI : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1485 5	M. BARACCO J.	BH378 - lot 1	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1487 9	Mme CHARBONNIER R. veuve BARACCO	BH378 - lot 1	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1494 7	Syndic BH 426	BH426	RAR non retiré dans les délais : affichage et signification d'huissier effectués	12/10/2022
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1486 2	Mme NAOUAI A. née BEN SOLTANE	BH426 - lot 31	RAR retiré	
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1490 9	M. NAOUAI A.	BH426 - lot 31	RAR retiré	
21/09/2022	LRAR	1A 161 652 1491 6	M. RENAUDET J.	BH426 - lot 32	RAR retiré	

Les notifications individuelles ont été affichées en mairie principale de Grasse du 5 octobre au 8 novembre inclus ; ces affichages ont été attestés par le maire de Grasse (*Cf. annexe 1, pièce 5*).

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 24 octobre, de 8h15 à 12h ;
- Mercredi 26 octobre, de 13h30 à 16h30 ;
- Jeudi 3 novembre, de 8h15 à 12h et de 13h30 à 16h30 ;
- Mardi 8 novembre, de 13h30 à 16h30.

Au cours des permanences tenues en mairie de Grasse, le commissaire enquêteur a reçu 7 visites de 5 personnes différentes.

B. Réunions publiques

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de ces enquêtes.

C. Comptabilité des observations

Le registre A (enquête préalable à Déclaration d'Utilité Publique) a recueilli 2 observations, dont l'une concernait l'enquête parcellaire. Ces observations ont été numérotées 1 & 2 sur le registre A.

Le registre B (enquête parcellaire) a fait également l'objet de 2 contributions. Ces observations ont été numérotées 1 & 2 sur le registre B.

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

L'analyse des observations recueillies est détaillée plus loin dans le présent rapport (*Cf. infra chapitre V - B*)

D. Clôture des enquêtes

Le 8 novembre 2022, à 16h30, l'enquête a été fermée au public. Les registres ont été clos par le maire de Grasse et transmis ce même jour au commissaire enquêteur avec l'ensemble du dossier, conformément aux dispositions des articles 8 et 11 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

En raison de la difficulté à organiser une remise en main propre dans le délai prévu, le procès verbal de synthèse des observations a été transmis au maître d'ouvrage le 14 novembre 2022, par courrier recommandé avec avis de réception. La remise du PV à Madame BLANCHARD, chargée de mission à l'EPF PACA, a ensuite eu lieu le 18 novembre.

Le PV est reproduit dans la pièce 7 de l'Annexe 1.

Suite à quoi, l'EPF PACA a fait part de ses remarques dans un e-mail du 22 novembre. (*Cf. Annexe 1, pièce 8*).

V. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A. Synthèse des observations du public

1. Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (registre A)

2 observations ont été consignées sur le registre A. L'observation N°1 se révèle être relative à l'enquête parcellaire.

La seconde observation concerne la continuation de l'activité commerciale exercée dans le cadre d'un bail précaire, dans un local situé en RDC de l'un des immeubles concernés.

2. Enquête parcellaire (registre B)

2 observations ont été inscrites au registre B, auxquelles il convient d'ajouter l'observation N°1 du registre A (cf. supra).

Ces 3 observations sont relatives aux conditions d'indemnisation ou de remplacement des biens concernés par le projet.

B. Analyse des observations du public

1. Registre A (DUP) :

- **Observation N° 1**, portée par Madame NAOUAI Rafika qui, estimant que le montant proposé pour le lot 31 (parcelle BH 426) « *est assez inférieur au prix du local* », demande la réouverture des enquêtes publiques.

Éléments du maître d'ouvrage : un contact a été repris avec la fille de Monsieur et Madame Naouai à la suite de l'enquête publique. L'EPF PACA reste dans l'attente d'un retour de Monsieur et Madame Naouai afin qu'une visite du bien soit organisée avec les domaines, et pour refaire une offre.

Réponse du commissaire enquêteur : bonne note est prise du contact renoué entre la famille NAOUAI et l'EPF PACA dans l'objectif de trouver un point d'accord sur la valeur du lot. Cette intervention, entrant dans le cadre d'une éventuelle transaction individuelle, ne nécessite pas la réouverture des enquêtes publiques. Cette observation relève normalement de l'enquête parcellaire.

- **Observation N°2** : visite de Monsieur BEN MILOUDI, exploitant d'un café/snack au RDC de l'immeuble BH 165. Titulaire d'un bail précaire depuis l'acquisition du local

par la mairie dans le cadre d'une préemption, Monsieur BEN MILOUDI souhaite poursuivre son activité professionnelle.

Pour mémoire, il déclare avoir acquis un bail à l'origine de son activité commerciale, pour la somme de 21000 euros en 2000.

Eléments du maitre d'ouvrage : l'information a été fournie à la commune qui prendra attache avec Monsieur Ben Miloudi, afin qu'une solution soit trouvée pour qu'il puisse continuer son activité.

Réponse du commissaire enquêteur : donne acte de la réponse de l'EPF PACA. Il est en effet souhaitable que Monsieur BEN MILOUDI puisse conserver son activité commerciale et continuer ainsi à subvenir à ses besoins. Une telle solution entrerait également dans le cadre de l'objectif de revitalisation du centre ancien de Grasse.

2. Registre B (parcellaire) :

- **Observation N°1 :** Madame RENAUDET Patricia, fille de Monsieur RENAUDET Jacques, est venue s'enquérir du processus et des conditions des enquêtes. Selon ses propres termes, elle et sa sœur ressentent « *inquiétude et tourment* » au sujet du projet qui concerne leur bien familial. Madame RENAUDET n'a pas eu connaissance d'une offre chiffrée faite à son père.
Il s'agit du lot 32 de la parcelle OH 426.
Monsieur PASCAL Laurent, du service foncier de la Ville de Grasse, présent lors de l'entrevue, propose de lui faire suivre l'offre de l'EPF.

Réponse du maitre d'ouvrage : Les filles de Monsieur Renauder ont été recontactées par l'EPF PACA à la suite de l'enquête afin de leur expliquer les différents courriers qui avaient été adressés à leur papa. A la date du 22 novembre 2022, l'EPF PACA restait dans l'attente d'une réponse au courriel qu'il leur a adressé.

Réponse du commissaire enquêteur : il apparait que les différents courriers adressés à Monsieur RENAUDET seraient restés inexploités et que, faute de réponse de sa part, aucune offre de rachat ne lui aurait été faite par l'EPF PACA. La reprise d'un dialogue avec le propriétaire, ou ses mandataires le cas échéant, devrait permettre de faire évoluer la situation favorablement.

- **Observation n° 2 :** Monsieur EL AIR est venu rencontrer le commissaire enquêteur, accompagné d'un ami, Monsieur CANGELOSI Guy.
Monsieur EL AIR n'a pas reçu d'offre de l'EPF. Son souhait est de retrouver sur Grasse un logement équivalent à celui qu'il possède (lot 3, parcelle BH 165). Un échange d'appartements serait envisageable, ou éventuellement une indemnisation lui permettant de faire l'acquisition d'un bien comparable.

Eléments du maitre d'ouvrage : un échange avec le fils de Monsieur et Madame El Aier a pu se faire à la suite de l'enquête. Il a été convenu que l'EPF reprendrait contact avec France-Domaines afin qu'une visite du bien puisse être faite en accord avec les propriétaires, pour affiner au mieux une proposition de rachat. En effet, il existerait un différentiel entre la surface réelle du bien et la surface indiquée au cadastre. En outre, Monsieur El Aier a pu indiquer à l'EPF PACA que des travaux dont cette dernière n'avait pas eu connaissance auraient été réalisés. Enfin, la commune a bien été tenue informée de la volonté des conjoints El Aier de trouver un logement comparable.

Réponse du commissaire enquêteur : il est souhaitable qu'une solution de remplacement équivalente à l'actuel logement de Madame et Monsieur EL AIR leur soit proposée. Nous comprenons que des contacts ont déjà été établis avec la mairie de Grasse dans cet objectif et nous espérons qu'ils permettront d'aboutir.

Les avis et conclusions concernant les enquêtes, préalable à Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, sont disponibles dans deux documents séparés intitulés :

- AVIS ET CONCLUSIONS – DUP
- AVIS ET CONCLUSIONS - PARCELLAIRE

Rédigé le 24 novembre 2022, en notre domicile de Tourrettes-sur-Loup,

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

Paul Denis SOLAL, commissaire enquêteur