

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de NICE



**ZAC NICE MERIDIA
ENQUÊTE PARCELLAIRE PHASE 2**

25 avril 2022 - 13 mai 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1- GENERALITES	
1.1 – Préambule	3
1.2 – Objet de l'enquête	4
1.3 - Cadre législatif et règlementaire	5
1.4 - Composition du dossier d'enquête	5
2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	5
2.1 – Désignation du commissaire enquêteur	5
2.2 – Prescription de l'enquête parcellaire	5
2.3 – Modalités de l'enquête parcellaire	5
2.4 – Publicité de l'enquête parcellaire	6
3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PACELLAIRE	8
3.1 – Permanences du commissaire enquêteur	8
3.2 – Climat de l'enquête parcellaire	8
3.3 – Observations du public	8
3.4 – Clôture de l'enquête parcellaire	12
4 – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13
5 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13
6 – ANNEXES	14

1 – GENERALITES

1.1 – Préambule

A l'ouest de la ville de Nice et au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur, s'étend sur 10 000 ha, la plaine du Var qui abrite quelques 122 800 habitants et accueille près de 60 000 emplois.

Une Opération d'Intérêt National (OIN) a été programmée par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 portant sur l'aménagement de ce territoire avec l'objectif d'opérer la mutation économique, sociale et environnementale de cette vallée (Nice éco-vallée).

Parmi les nombreux projets envisagés dans l'opération d'intérêt national la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC Nice Méridia) a été retenue, sur la commune de Nice.

La ZAC Nice Méridia, autorisée par arrêté préfectoral du 6 août 2013, est située sur la commune de Nice, en partie ouest de la ville, dans la basse vallée du Var, et s'étend sur une superficie de 24 ha.

Son périmètre est bordé au sud par le quartier des Moulins, au nord par le lycée Thierry Maulnier, à l'est par l'avenue Simone Veil et à l'ouest par le boulevard du Mercantour.

L'aménagement de cette ZAC, par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Ecovallée, maître d'ouvrage des projets programmés dans l'opération d'intérêt national, consiste à créer une technopole urbaine mêlant les mixités sociales, intergénérationnelles, fonctionnelles et typo-morphologique.

Ce projet ambitieux permettra de réunir sur 24 ha, dans un espace comportant de nombreux parcs et voies de circulation douce, 5000 emplois, 5000 habitants, 5000 étudiants pour une superficie de planchers de 347 000 m² en logements, en bureaux, en centres de développement et de recherche, en sites universitaires et d'enseignement, en commerces de proximité et en hôtels.

Une telle réalisation passe nécessairement par la maîtrise foncière des emprises que l'EPA doit acquérir soit par voie amiable soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation.

Suite à la délibération du conseil d'administration de l'EPA du 23 octobre 2014, approuvant le dossier de demande d'utilité publique portant sur la réalisation de la ZAC Nice Méridia, le préfet des Alpes Maritimes, après prescription d'une enquête publique du 08/06/2015 au 08/07/2015, a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia par arrêté du 10 novembre 2015, modifié par arrêté du 27 août 2021, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Nice.

Par délégation conventionnelle de l'EPA, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF) a été chargé de se porter acquéreur pour le compte de l'EPA,

par voie amiable ou par expropriation, des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC Nice Méridia.

Compte tenu de l'ampleur de ce projet il s'est avéré nécessaire de procéder en plusieurs phases afin de permettre le démarrage des opérations au fur et à mesure des acquisitions et des viabilisations.

Trois secteurs ont ainsi été définis :

- Un secteur sud tourné préférentiellement vers les sites universitaires et d'enseignement (Campus Régional de l'Apprentissage, Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable, Institut de Physique de Nice),
- Un secteur médian qualifié de cœur de quartier comportant des espaces de vie (Place Méridia, commerces, Hôtel, Logements, laboratoires) ainsi qu'un pôle intergénérationnel incluant un groupe scolaire et une crèche,
- Un secteur nord comportant une vocation plus résidentielle avec près de 700 logements prévus ainsi que des activités tertiaires, bordé en lisière nord par le jardin Sainte-Marguerite qui offrira des espaces de jeux et des jardins partagés à vocation pédagogique.

Deux corridors de verdure constitués par les parcs « Université » et « Robini » viendront s'intercaler entre les différents secteurs.

Une première enquête parcellaire, portant sur la partie centrale de la ZAC, a été diligentée en 2016 et a permis d'aboutir à un arrêté préfectoral de cessibilité des biens visés par l'état parcellaire, en date du 19 avril 2016.

L'ordonnance d'expropriation qui en a découlé a permis la mise en œuvre de la première phase opérationnelle de la ZAC.

S'appuyant sur la prorogation, pour une durée de 5 ans, des effets de la DUP du 10/11/2015, par l'arrêté préfectoral du 25 août 2020, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé, lors de sa délibération en date du 3 juin 2021, le dossier d'enquête parcellaire phase 2 en vue de solliciter du préfet des Alpes Maritimes l'ouverture de la deuxième enquête parcellaire.

1.2 – Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire qui fait l'objet du présent rapport a pour objectif d'informer le public et principalement les propriétaires et ayants droit de la superficie de leurs parcelles dont l'acquisition, par l'Etablissement Public Foncier PACA, est nécessaire à la poursuite de l'aménagement de la ZAC Nice Méridia.

L'enquête a également pour but d'identifier précisément les propriétaires des emprises impactées par cette procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le parcellaire porte principalement sur le secteur nord de la ZAC bordé au sud par l'avenue Robini et au nord par l'allée de La Lanterne.

1.3 – Cadre législatif et réglementaire

L'enquête parcellaire est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment par les articles L 131-1 et R 131-1 à R 131-10.

1.4 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire comporte :

- Une note explicative
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire

Il est complété par :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- La publication dans la presse locale de l'avis d'enquête
- Un registre d'enquête publique
- Les notifications adressées aux propriétaires et ayants droit

2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

2.1 – Désignation du Commissaire-enquêteur

Par arrêté du 18 février 2022, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes m'a nommé désigné, Alfred MARTINEZ, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête parcellaire phase 2 de la ZAC Nice Méridia sur la commune de Nice.

2.2 – Prescription de l'enquête parcellaire

Par arrêté préfectoral du 18 février 2022, le préfet des Alpes Maritimes a prescrit l'enquête parcellaire phase 2 de la ZAC Nice Méridia, sur la commune de Nice, du 25 avril au 13 mai 2022.

2.3 – Modalités de l'enquête parcellaire

Les modalités de l'enquête parcellaire ont été arrêtées conjointement avec les services préfectoraux, la Direction opérationnelle de l'EPA, l'EPF PACA et la Mairie de Nice, notamment en ce qui concernait les dates projetées de l'enquête parcellaire ainsi que les permanences à tenir par le commissaire –enquêteur.

Une réunion a été tenue le 23 mars 2022 au siège de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA), Immeuble Nice Piazza, 455, promenade des Anglais à Nice en présence de :

- Mme Sarasvathy ROCCHI Directrice de projets Nice Méridia à l'EPA,
- M. Jean Baptiste MOUTON (EPA),

- M. Mathieu BLANC (EPA),
- Mme Hortense SYNAVE Etablissement Public Foncier (EPF),
- M. Xavier BRU (EPF),
- Mme Géraldine GRAILLE Cabinet d'étude TPFi,
- M. Alfred MARTINEZ Commissaire-enquêteur.

Une présentation du projet de la ZAC Nice Méridia a été faite et des précisions ont été données sur les acquisitions en cours, figurant dans l'état parcellaire, nécessaires à la poursuite de cette opération.

Une visite sur site s'en est suivie et m'a permis de mieux visualiser les parcelles visées par cette enquête et de mieux appréhender les enjeux développés par ce projet d'aménagement de la ZAC Nice Méridia.

A l'issue de l'enquête parcellaire, suite aux observations formulées par certains propriétaires et aux différents courriers adressés, une réunion de recollement a été tenue au siège de l'EPA le 19 mai 2022 en présence de :

- Mme Sarasvathy ROCCHI (EPA)
- M. Jean-Baptiste MOUTON (EPA)
- Mme Hortense SYNAVE (EPF)
- M. Xavier BRU (EPF)
- Mme Elodie DINCLAUX (TPFi)
- M. Alfred MARTINEZ Commissaire-enquêteur

L'expertise de l'EPA et de l'EPF est sollicitée sur certaines observations et courriers collectés durant l'enquête parcellaire. Elle est jointe en annexe de ce rapport.

2.4 – Publicité de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a été portée à la connaissance du public à la fois par affichage de l'avis d'enquête, par parution de l'avis d'enquête dans un journal local ainsi que sur internet.

En outre des notifications individuelles ont été adressées aux propriétaires des parcelles visées dans l'état parcellaire.

Affichage

Conformément à l'article R 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis d'enquête parcellaire, établi par le préfet des Alpes Maritimes le 18/02/2022, a été affiché dès le 14 avril en mairie de Nice ainsi que sur le site de Nice Méridia en 5 points : clôture Renault, clôture Ciffréo Bona, avenue Robini, clôture en face des Ets La Vie Claire, clôture atelier SUZUKI.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, du 18/02/2022, a également été affiché à la mairie de Nice.

Cet affichage est confirmé par le maire de Nice par une attestation d'affichage délivrée le 19 avril 2022.

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai pu vérifier la réalité de cet affichage.

Parutions de presse

L'avis d'enquête parcellaire a été publié dans le quotidien Nice-Matin les 8 et 29 avril 2022 dans la rubrique des Annonces légales.

Sites Internet

L'avis d'ouverture d'enquête parcellaire a été mis en ligne sur le site internet de la préfecture des Alpes Maritimes à la rubrique : Publications/Enquêtes publiques/Expropriation/EPF PACA Nice Méridia/Nice Méridia phase 2, ainsi que sur le site internet de la ville de Nice : nice.fr/fr/le-conseil-municipal/publicité-des-actes.

Notifications individuelles

En application de l'article R 131-6 du Code de l'expropriation tous les propriétaires ou mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, figurant sur la liste établie visée par l'article R 131-3 du même code, ont reçu une notification par LRAR les informant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en mairie de Nice.

36 notifications au total ont été adressées, par LRAR, aux différents propriétaires ou ayants droit, par l'autorité expropriante dès le 14 mars 2022.

16 notifications ont fait l'objet d'un affichage, au siège de l'enquête (Mairie annexe Corvesy), conformément aux prescriptions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation, lorsque l'adresse s'est révélée inconnue, lorsque le pli avisé n'a pas été retiré ou bien lorsque l'accusé réception n'a pas été retourné dans les temps.

Les notifications affichées en mairie dès l'ouverture de l'enquête publique ont été les suivantes :

- M. Edouard GALLO, Cagnes-sur-Mer - LRAR n° 1A.... 11097,
- M. Louis MARRO, Gattières – LRAR n° 1A....11127,
- SIMCRA, Boulogne Billancourt – LRAR n° 1A....11325,
- SGF, Mme Stéfania ANGELINI, Villefranche-sur-Mer – LRAR n° 1A....11363,
- SCI Cécile D / M. Emmanuel DESIDELLI, Nice – LRAR n° 1A....11226,
- Mme Vivianne MARRO épouse REVELLO, Castagniers – LRAR n° 1A....11196,
- SCI Cécile D/M. Jean-Philippe DESIDELLI, Nice – LRAR n° 1A....11264,
- SGF, Mme Stéfania ANGELINI, Monaco – LRAR n° 1A....11356,
- Mme Anne BRUSSET, SIMCRA, Saint-Cloud – LRAR n° 1A....11349,
- SAS SIAM, Boulogne Billancourt – LRAR n° 1A....11219,
- Mme Monique de VITTORIO épouse GALLO, Cagnes-sur-Mer- LRAR n° 1A....11158,
- Sté Civile ISM, Nice - LRAR n° 1A....11288,
- SCI Cécile D/ Mme DESIDELLI Cécile, Nice – LRAR n° 1A....11233,
- M. Pascal ROUX S.C. PASCALOC, Nice – LRAR n° 1A....11318,
- M. Francis REVELLO, Castagniers – LRAR n° 1A....11134,
- SIMCRA, Mme Anne BRUSSET, Clamart – LRAR n° 1A....11332.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

3.1 - Permanences du commissaire enquêteur

Afin d'informer le public sur le déroulement de l'enquête parcellaire j'ai tenu, à la mairie annexe de l'Hôtel de Ville de Nice, bâtiment Corvesy, Service Etat Civil, 6 rue Alexandre Mari – 06234 Nice, siège de l'enquête parcellaire, les permanences suivantes :

- lundi 25 avril 2022 de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30,
- Vendredi 6 mai 2022 de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30,
- Vendredi 13 mai 2022 de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30.

3.2 – Climat de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil du public et dans un climat très serein malgré l'opposition marquée de certains propriétaires à la procédure d'expropriation.

Cette opposition est exprimée dans les observations faites et les courriers adressés au cours de l'enquête.

15 personnes au total sont passées lors de mes permanences tenues au siège de l'enquête, soit pour prendre connaissance du dossier, soit pour faire une observation ou encore pour déposer un courrier.

3.3 – Observations du public

1-Sté Civile PASCALOC – Mme Danielle ROUX, M. Pascal ROUX : déposent une note détaillant l'origine de propriété accompagné du questionnaire de renseignement à adresser à l'EPF PACA. Ils dénoncent notamment les désagréments qu'ils auront à subir avec la création d'une voie de circulation sur les parcelles OH 675 et OH 673 visées au plan parcellaire.

***Commissaire-enquêteur** : Il est indéniable que cette voie de circulation va longer la façade ouest du magasin « La vie claire » exploité par la société PASCALOC et géré par Madame et Monsieur ROUX. Toutefois cette voie qui favorisera la circulation dans ce nouveau quartier ne sera pas de nature à supporter un trafic intense dans la mesure ou elle restera limitée à une vitesse réduite (zone 20). Par ailleurs les livraisons de « La vie claire » seront toujours assurées par cette voie de circulation à sens unique qui à défaut d'être privée sera cette fois publique.*

Le profil de cette voie en phase avant projet indique une largeur de voirie de 12,50 m, comportant une voie de circulation de 4 m, des trottoirs de 3 et 3,5 m de part et d'autre et des places de stationnement de 2 m qui devraient compenser la perte du stationnement privé de la société PASCALOC.

2-Mme Nadine GIORDANENGO et M. Claude GIORDANENGO : passent prendre connaissance du dossier relatif à l'enquête parcellaire, sans observations à formuler.

***Commissaire-enquêteur** : Dont acte*

3-Mme Viviane REVELLO – parcelles OH 162 – OH 98 : prend rendez-vous par l'intermédiaire de sa fille pour le 6 mai à 11 h.

4-M. et Mme REVELLO assistés de Me AUTHAMYOU – Parcelles OH 162, 98, 671 et 669 : passent déposer une observation affirmant qu'ils ne sont pas d'accord avec ce projet compte tenu du prix d'acquisition proposé par l'EPF PACA jugé insuffisant par rapport à la valeur du bien.

Signalent ne pas comprendre pourquoi l'EPF PACA refuse de communiquer l'évaluation des Domaines.

Commissaire-enquêteur : Manifestement les emprises ne sont pas remises en cause par les propriétaires, le différent porte essentiellement sur la valeur d'acquisition de celles-ci. Les négociations à l'amiable devront se poursuivre avec l'EPF PACA et en cas de désaccord il appartiendra au juge de l'expropriation de fixer la valeur de ces emprises.

5-La Fondation de Cessole représentée par MM. Gérard BOSIO, Alain SERRATRICE, Fabrice HERMIL et Me Laurent NICOLAS : passe le 6 mai pour signaler leur intention de développer un projet de Campus sur la parcelle OH 679 visée par l'état parcellaire dans cette enquête. Un courrier est en préparation.

6-Mme TORTEL Patricia : passe prendre connaissance du dossier d'enquête, RAS.

7-M. Jean-Michel MARRO – parcelle OH 184 : exprime son opposition à cette procédure et déplore ne pas avoir accès aux arrêtés préfectoraux du 10/11/2015, 26/08/2020 et le 27/08/2021 relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique de la création de la ZAC Nice Méridia.

M. MARRO déplore par ailleurs l'absence de mise en ligne du dossier d'enquête ainsi qu'une publicité insuffisante de l'enquête en cours.

Commissaire-enquêteur : Bien que cette difficulté à prendre connaissance des arrêtés de DUP puisse paraître surprenante, il est proposé à M. MARRO de lui fournir ces arrêtés lors de sa seconde venue le 13 mai 2022.

Il convient de rappeler que ces arrêtés, bien que cités dans le dossier d'enquête parcellaire phase 2, n'ont pas lieu de figurer dans le dossier parcellaire.

Par ailleurs le déroulement de cette enquête a respecté en tous points les prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concernait la consultation du dossier d'enquête et la publicité de l'enquête.

8-Cabinet CGCB conseil de la Sté CIFFREO BONA – parcelle OH 677 : adresse un courrier daté du 2 mai 2022 auquel sont joints 10 documents (Acte d'achat – Déclaration de dissolution ISM – PV de transmission de patrimoine – K bis de SCI ISM – Ordonnance du 25/10/21 – Proposition d'acquisition EPF – Courrier LEVIER Géomètre-expert – Courrier CIFFREO BONA du 07/01/21 – Notification de rejet de publication foncière – Relevé de propriété).

Ce courrier fait état de l'origine de propriété de la parcelle OH 12 aujourd'hui cadastrée OH 676 et 677 ainsi que de la dissolution de la société civile immobilière ISM et du transfert de patrimoine à la Sté CIFFREO BONA.

Il est également indiqué que le document d'arpentage établi par le cabinet de géomètres-experts LEVIER-CASTELLI montre que l'emprise à acquérir porte atteinte au bâtiment dans lequel CIFFREO BONA exploite un fonds de commerce de négoce de matériaux de construction, et que cette amputation de surface ne permettra pas à la société de maintenir une activité pérenne sur ce site.

En conséquence à défaut d'accord amiable avec l'EPF, CIFFREO BONA sera contraint de demander l'expropriation de la totalité de la parcelle anciennement cadastrée OH 12.

CIFFREO BONA mentionne dans son courrier du 07/01/2021 qu'ils sont intéressés pour relocaliser leur établissement, situé rue Malaval, vers Nice Lingostière ce qui permettrait d'éviter une perte du fonds de commerce.

Commissaire-enquêteur : *Cette atteinte au bâti de l'établissement par la limite de l'emprise cadastrée OH 677 a été soulevée lors de la réunion tenue le 19 mai 2022 avec l'EPA et l'EPF et il s'avère que le document d'arpentage établi par le cabinet LEVRIER-CASTELLI, géomètres-experts, comporte une erreur de représentation graphique du bâtiment sur l'extrait de plan cadastral qui n'est qu'un document fiscal. Cela est confirmé par M. Benoît LEVIER, géomètre-expert, qui affirme par courriel adressé le 24 mai 2022 (joint en annexe) à l'EPF que seul le plan de division établi (joint en annexe) fait foi et comporte toute valeur juridique.*

Il est confirmé que la limite de la division ne coupe pas le bâti réel de l'établissement.

Il convient de préciser que le plan parcellaire figurant au dossier d'enquête découle du plan de division établi par le géomètre-expert et il est aisé de constater qu'aucune limite de l'emprise OH 677 ne porte atteinte au bâtiment de l'entreprise.

9-Me Laurent NICOLAS Conseil de La Fondation de Cessole : dépose un courrier le 13/05/2022 auprès du commissaire enquêteur expliquant que l'acquisition de la parcelle OH 679 par la Fondation de Cessole avait précisément pour but de poursuivre le développement du lycée de la Providence afin de satisfaire aux demandes nouvelles et de s'adapter à l'évolution des métiers.

Cette extension répond à la dynamique de l'Eco vallée et s'inscrit harmonieusement et utilement dans le projet urbain de la ZAC de Nice Méridia.

Ce développement est d'autant plus justifié que l'apport démographique engendré par la création de nombreux logements à Nice Méridia se traduira par une plus forte demande de scolarisation pour laquelle les structures, sauf erreur ou omission, n'ont pas été prévues dans ce projet d'aménagement.

La Fondation de Cessole entend adresser, à l'EPA Nice Ecovallée ainsi qu'à EPF PACA, dans les prochaines semaines, un projet d'aménagement sur la parcelle OH 679.

Commissaire-enquêteur : *Selon les éléments de réponse apportés par l'EPF PACA et joints en annexe l'autorité expropriante reste attentive au projet de développement du Lycée de la Providence et les échanges déjà entrepris avec la Fondation de Cessole vont pouvoir se prolonger afin d'étudier et d'approfondir les propositions présentées par celle-ci.*

10- Me Fabrice BARBARO Conseil du Syndicat des copropriétaires de l'Espace NIKAIA – parcelle OH 158 aujourd'hui cadastrée OH 674 : dépose un courrier dénonçant les désordres que la création de la nouvelle voie publique, reliant

l'avenue Robini à la rue Malaval, va engendrer auprès des copropriétaires de l'Espace NIKAIA.

- modification des conditions d'accès à la copropriété, principalement pour les camions de livraison,
- suppression d'une partie importante des parkings extérieurs de la copropriété qui comporte plusieurs structures commerciales et professionnelles,
- impact sur les réseaux de la copropriété,
- impact architectural.

Commissaire-enquêteur : *La création d'une nouvelle voie de circulation sur un espace aujourd'hui privé entièrement dédié à l'accès de la copropriété NIKAIA est de nature à soulever la désapprobation de ce projet. Il n'en demeure pas moins que cette nouvelle voie à sens unique qui reliera l'avenue Robini et la rue Malaval facilitera la desserte de ce quartier.*

Comme déjà évoqué au point 1 ci-dessus les caractéristiques de cette voie en phase avant projet font état de places de stationnement mais aussi de trottoirs encadrant la chaussée où la circulation à sens unique sera circonscrite à une largeur de voie de 4 m. L'autorité expropriante signale que les études de projet seront de nature à prendre en compte toutes les problématiques liées aux différents réseaux ainsi qu'aux aspects architecturaux.

11- Les copropriétaires de l'Immeuble Espace NIKAIA, 11 avenue Dr Robini-Nice : déposent une note en date du 13/01/21 qui aborde les impacts de la nouvelle voie de circulation entre l'avenue Robini et la rue Malaval.

- impacts fonctionnels ; perte de 15 à 17 places de parkings,
- impacts techniques ; tous les réseaux d'alimentation de l'immeuble passent sous cette voie,
- impacts circulatoires ; circulation dangereuse pour les camions de livraison pour contourner le bâtiment.
- impacts architecturaux ; si la voie publique atteint la façade ouest de l'immeuble, problèmes posés par le débordement du toit, par la présence des groupes de climatisation et par la présence des divers containers de déchets.

Commissaire-enquêteur : *Cette note émanant des copropriétaires de l'Espace NIKAIA reprend les mêmes observations que le courrier déposé par Me BARBARO Conseil du Syndicat de la copropriété.*

Il convient de préciser que la circulation à sens unique sur cette voie se fera à vitesse réduite (zone 20) et ne devrait pas comporter plus de danger dans les opérations de livraison qu'aujourd'hui.

12-M. Jean-Michel MARRO - parcelle OH 184 : affirme que le dossier est incompréhensible car les arrêtés du préfet et les délibérations sur le projet ne figurent pas dans le dossier et ne sont pas accessibles sur le site de la préfecture ce qui ne permet pas de comprendre le contenu et l'intérêt du projet.

Aucune justification n'est donnée à l'extension du projet sur notre terrain qui n'était pas concerné à l'origine.

Le projet de démolition des bâtiments pour les remplacer par de nouvelles constructions plus denses avec sous-sol pose un important problème de risque d'inondation.

Demande de donner un avis défavorable à ce projet auquel il est totalement opposé.

Commissaire-enquêteur : suite à la première intervention de M. MARRO, le 6 mai, j'ai procédé à la collecte des arrêtés préfectoraux relatifs à la DUP de la ZAC Nice Méridia que j'ai pu lui remettre le 13 mai 2022 (A.P du 10/11/2015 modifié par A.P du 26/08/2021 et prorogé par A.P du 27/08/2020).

La spécificité de l'enquête parcellaire se traduit par une absence de mise en ligne du dossier d'enquête et par un simple dépôt du dossier en mairie, conformément aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, une notification a été adressée individuellement, par LRAR, à chaque propriétaire ou ayant droit visé dans l'état parcellaire l'informant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier en mairie.

La parcelle OH 184 a toujours été inclus dans le périmètre de la ZAC autorisée par le préfet des Alpes Maritimes (A.P du 06/08/2013) et dont la réalisation a été déclarée d'Utilité Publique par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2015.

13- M. Jean-Pierre PERRINI, St Laurent du Var : adresse un courrier daté du 9 mai et reçu le 13 mai 2022 pour dénoncer la validité de l'enquête aux motifs que les personnes n'habitant pas Nice n'ont pas été prévenues, que le dossier d'enquête n'était pas consultable en ligne et enfin que les horaires de consultation en mairie étaient restreints et ne permettaient pas aux personnes qui travaillent en semaine d'y accéder. Demande de prolonger l'enquête, sinon, de donner un avis défavorable à cette enquête publique.

Commissaire-enquêteur : Cette enquête parcellaire n'obéit pas aux mêmes prescriptions que les enquêtes publiques environnementales. Elle s'adresse principalement aux propriétaires des parcelles visées par une procédure d'expropriation. Elle relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment des articles R 131-1 à R131-10.

Les mesures de publicité ont été faites conformément au code précité et le dossier consultable en mairie ne pouvait l'être qu'aux jours et heures d'ouverture au public.

14 - Deux courriers supplémentaires émanant de Madame Rose ARNAUD-GODET (Mandelieu La Napoule) et Monsieur Jean-Michel BETTOLI (Cagnes-sur-Mer), enregistrés en Mairie de Nice le 19 mai 2022, m'ont été adressés par les services de la mairie et récupérés le 1^{er} juin 2022. Ils ne feront l'objet d'aucune analyse en raison de leur enregistrement postérieur à la clôture de l'enquête parcellaire.

3.4 - Clôture de l'enquête parcellaire

Le vendredi 13 mai 2022 à 16 h30 l'enquête parcellaire a été déclarée close par le Maire de Nice et l'ensemble des documents constitutifs du dossier d'enquête m'a été remis pour la rédaction du présent rapport.

4 – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête parcellaire phase 2 de la ZAC de Nice Méridia s'est déroulée conformément aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment selon les prescriptions des articles R 131-1 à R 131-10.

Le plan parcellaire établi pour cette enquête avait parfaitement délimité les emprises de parcelles nécessaires à la poursuite de l'aménagement de la ZAC Nice Méridia.

Chaque propriétaire ou ayant droit a bien été informé, par notification adressée en LRAR, de l'ouverture de l'enquête parcellaire ainsi que du dépôt du dossier d'enquête à la Mairie de Nice, bâtiment Corvesy, 6 rue Alexandre Mari à Nice où il pouvait être consulté durant les heures d'ouverture de la mairie.

Les mesures de publicité de l'enquête parcellaire ont été règlementairement respectées.

D'une manière générale les propriétaires ou ayants droit de ces emprises n'ont pas contesté les périmètres de ces emprises, à l'exception de l'établissement CIFFREO BONA qui a soulevé que selon le document d'arpentage reçu, les limites de l'emprise visée portaient atteinte au bâti de leur structure, ce qui n'était pas acceptable.

Interrogé sur ce point le géomètre expert, à l'origine de l'établissement de ce document d'arpentage a confirmé qu'il s'agissait d'une erreur graphique de représentation des bâtiments sur le plan cadastral et qu'en aucun cas les limites de l'emprise visée ne portaient atteinte au bâti de l'entreprise.

Ce dire est attesté par le plan de division établi ainsi que par le plan parcellaire qui en découlait et qui figurait dans le dossier d'enquête.

D'autres observations du public ont porté pour les uns, sur une sous-estimation de la valeur de ces terrains, pour d'autres sur des aménagements susceptibles de créer des désordres voir de mettre en péril leurs fonds de commerces.

Il appartiendra à l'EPF PACA de poursuivre les négociations avec les propriétaires concernés, clairement identifiés par cette enquête, afin qu'un accord à l'amiable puisse être trouvé. A défaut le juge de l'expropriation sera saisi pour se prononcer sur l'acquisition des emprises nécessaires à la poursuite de l'aménagement de la ZAC Nice Méridia dont il convient de rappeler sa déclaration d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2015.

5- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mes conclusions et avis sont exprimés dans un document distinct ci-joint annexé.

Rapport rédigé le 3 juin 2022
Le Commissaire-enquêteur



Alfred MARTINEZ