



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 28 février 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	41

2023 - 14 DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ILOT TRAVERSE DE LA PLACETTE
AVIS SUR LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 20 février 2023, s'est réuni le mardi 28 février 2023 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :
Valérie COPIN, Christophe MOREL, Aline BOURDAIRE, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Murièle CHABERT, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Serge PERCHERON, Laurence COSTE, Richard KISS, Franck BARBEY, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Levanna CALATAYUD, Alexandre GAIFFE, Paul EUZIERE, Magali CONESA, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Patrick ISNARD, Jean-Paul CAMERANO.

PART EN COURS DE SEANCE :

Madame Magali CONESA
(Prend part aux délibérations N°1 à N°4)
Monsieur Patrick ISNARD
(Prend part aux délibérations N°1 à N°5)

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur Jean-Marc GARNIER
Madame Karine GIGODOT

Monsieur Charles FERRERO
Madame Mékia Noura ADDAD
Madame Alexane ISNARD

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

Monsieur Stéphane CASSARINI

ABSENT SANS PROCURATION :

Madame Myriam LAZREUG

PROCURATION :

Monsieur Jean-Marc GARNIER à Monsieur Pascal PELLEGRINO
Madame Karine GIGODOT à Madame Valérie COPIN
Monsieur Charles FERRERO à Monsieur le Maire
Madame Mékia Noura ADDAD à Monsieur Paul EUZIERE
Madame Magali CONESA à Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL
Madame Alexane ISNARD à Monsieur Patrick ISNARD

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Valérie COPIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 6 décembre 2023.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération n° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

**2023 - 29 CAMPAGNE DE STERILISATION ET D'IDENTIFICATION DES CHATS ERRANTS
SIGNATURE DE LA CONVENTION AVEC LA FONDATION « 30 MILLIONS D'AMIS »**

**VILLE DE GRASSE
CONSEIL MUNICIPAL**

2023 - 14

DU 28 FEVRIER 2023

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ILOT TRAVERSE DE LA PLACETTE
AVIS SUR LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Il est demandé au Conseil Municipal de confirmer l'intérêt général du projet de réhabilitation de l'îlot constitué des immeubles sis aux 14, 16 et 18 traverse de la Placette, de poursuivre la procédure d'expropriation et d'autoriser pour cela Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes les arrêtés d'utilité publique et de cessibilité au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
JURIDIQUE		

Monsieur Christophe MOREL expose :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-88 du 29 juin 2021 ayant approuvé le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique avec enquête parcellaire conjointe du projet de requalification de l'îlot traverse de la Placette et ayant autorisé l'Etablissement Public Foncier PACA à effectuer toutes démarches dans le cadre de la procédure diligentée et notamment solliciter de l'autorité préfectorale, l'émission des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité, avec au préalable la mise à l'enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire,

Vu l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe du 15 septembre 2022,

Vu le rapport d'enquête et conclusions du commissaire-enquêteur du 24 novembre 2022,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes du 15 décembre 2022,

Considérant que par convention en date de juillet 2019, la Commune de Grasse et la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ont confié à l'Etablissement Public Foncier PACA une mission d'intervention foncière sur le site « Action Cœur de ville » en phase impulsion-réalisation et notamment sur le tènement dénommé « Ilot Placette » compris dans le secteur sauvegardé du centre historique de Grasse.

Considérant que cet îlot constitué des immeubles sis aux 14, 16 et 18 traverse de la Placette respectivement cadastrés Section BH n° 165, 378 et 426, d'une superficie totale d'environ 171 m², s'inscrit dans un programme du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui vise notamment deux objectifs : la réhabilitation du patrimoine bâti et sa requalification en nouveaux logements, en mixité sociale, respectueux de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale.

Considérant que ce sont 8 nouveaux logements sains et adaptés au confort moderne et dont les performances énergétiques seront optimisées, d'une surface habitable totale de près de 420 m² qui seront créés au sein de cet îlot.

Considérant qu'en application de la délibération en date du 24 septembre 2019, la commune a cédé à l'Etablissement Public Foncier PACA par acte du 16 décembre 2019, l'ensemble des biens dont elle était propriétaire au sein de cet îlot.

Considérant que l'Etablissement Public Foncier PACA a acquis par voie amiable un lot supplémentaire, mais que les 4 lots suivants restent à acquérir sans qu'une issue amiable ait pu aboutir jusqu'alors :

Adresse	Parcelle	Lot	Descriptif	Propriétaire
14 traverse de la Placette	Section BH n°426	n°31	Cave rez-de-chaussée	NAOUIA
14 traverse de la Placette	Section BH n°426	n°32	Local entresol	RENAUDET
16 traverse de la Placette	Section BH n°378	n°1	Local rez-de-chaussée	BARACCO
18 traverse de la Placette	Section BH n°165	n°3	Appartement 2 ^{ème} étage	EL AIER

Considérant que la convention d'intervention foncière précitée prévoit explicitement la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et que celle-ci s'avère nécessaire pour mener à terme la maîtrise foncière de cet îlot,

Considérant l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur le caractère d'utilité publique du projet et bien que cet avis soit assorti d'une recommandation visant à trouver une solution pour relocaliser et faire poursuivre l'activité professionnelle de Monsieur BEN MILOUDI, commerçant.

Considérant que par délibération du conseil municipal du 29 juin 2021 ayant approuvé le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique avec enquête parcellaire conjointe du projet de requalification de logements en mixité sociale de l'îlot constitué des immeubles sis aux 14, 16 et 18 traverse de la Placette, respectivement cadastrés Section BH n° 165, 378 et 426, d'une superficie totale d'environ 171 m² et ayant autorisé l'Etablissement Public Foncier PACA à effectuer toutes démarches dans le cadre de la procédure diligente et notamment solliciter de l'autorité préfectorale, l'émission des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité avec au préalable la mise à l'enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire, en vue d'acquérir les derniers lots nécessaires à la maîtrise foncière complète de l'îlot.

Considérant que les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire de sont déroulées du 24 octobre au 8 novembre 2022 inclus.

Considérant qu'à l'issue desdites enquêtes, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions en date du 24 novembre 2022.

Considérant l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur le caractère d'utilité publique du projet et bien que cet avis soit assorti d'une recommandation visant à trouver une solution pour relocaliser et faire poursuivre l'activité professionnelle de Monsieur BEN MILOUDI, commerçant.

Considérant l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur le volet parcellaire, malgré la recommandation d'ouvrir une négociation avec Madame NAOUIA, copropriétaire, quant à la valeur de rachat de son bien et la réserve de proposer une solution de relogement à Monsieur EL AIER en remplacement de son appartement.

Considérant qu'il est de jurisprudence constante qu'un avis favorable assorti d'une réserve doit être considéré comme un avis défavorable si la réserve n'est pas levée.

Considérant que par courrier du 15 décembre 2022 réceptionné par l'EPF PACA le 20 décembre suivant, Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes a sollicité que le conseil municipal se prononce par délibération motivée sur les conclusions du commissaire-enquêteur assorties d'une réserve dans un délai de 3 mois imparti, faute de quoi l'assemblée délibérante est regardée comme ayant renoncé à l'opération.

Considérant que l'expropriation est une vente forcée qui implique la réparation d'un préjudice résultant d'une atteinte au droit de propriété, droit de valeur constitutionnelle et que les modalités d'indemnisation en matière d'expropriation sont précisées par les articles L 13-13 à L 13-20 du Code de l'Expropriation.

Considérant que Code de l'Expropriation dispose en son article L 13-15 que le bien doit être évalué en considération de son usage effectif un an avant l'ouverture de l'enquête publique, qui est une phase préalable à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation et donc à l'estimation que le juge fera du bien.

Considérant que la procédure d'expropriation prend le soin d'indemniser les expropriés sur la base d'un avis domanial établi par les services de l'Etat et in fine par le juge des expropriations qui fixe le montant de l'indemnité.

Considérant que jusqu'alors, Monsieur EL AIER n'a pas permis la visite du bien et que l'avis domanial du 14 octobre 2020 n'a pas pu considérer l'état et l'usage effectif du bien concerné.

Considérant que la procédure prévoit, une fois l'arrêté d'utilité publique signé et l'ordonnance d'expropriation rendue, une visite sur site du juge de l'expropriation avant que celui-ci ne détermine le montant de l'indemnisation.

Considérant que la collectivité recherchera une solution de relogement pour Monsieur EL AIER sur la base de l'avis domanial à venir suite à la visite du bien.

Considérant que la collectivité recherche une solution pour permettre à Monsieur BEN MILOUDI de poursuivre son activité.

Considérant que la réserve émise par le commissaire-enquêteur sur le volet parcellaire est levée par la présente délibération.

Considérant qu'il est donc proposé de poursuivre la procédure sur la base du dossier soumis à enquête, en prenant en compte la réponse apportée à la réserve formulée par le commissaire-enquêteur et d'autoriser Monsieur le Maire à demander à Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des lots nécessaires à la réalisation de ce projet.

Considérant que ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche d'intérêt général de réhabilitation de logements en mixité sociale et qu'il y a lieu de poursuivre la procédure d'expropriation engagée.

La commission équipement et aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 7 février 2023.

Je vous demande de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** des conclusions et de l'avis favorable sur l'utilité publique du projet de réhabilitation de l'ilot constitué des immeubles sis aux 14, 16 et 18 traverse de la Placette, respectivement cadastrés Section BH n° 165, 378 et 426 émis par le commissaire-enquêteur, de l'avis favorable assorti d'une réserve émise par le commissaire-enquêteur dans son rapport sur le volet parcellaire, invitant à proposer une solution de relogement à Monsieur EL AIER en remplacement de son appartement ;
- **PRENDRE ATTACHE** de la brigade d'évaluation domaniale des services de l'Etat afin de convenir d'une visite du lot propriété de Monsieur EL AIER en accord avec celui-ci, pour permettre une évaluation plus fine de la valeur de ce bien et permettre à la collectivité de proposer éventuellement une solution de relogement à Monsieur EL AIER en remplacement de son appartement ;
- **LEVER** la réserve émise par le commissaire-enquêteur sur le volet parcellaire du projet en réunissant les conditions permettant de proposer une solution de relogement à Monsieur EL AIER en remplacement de son appartement ;

- **CONFIRMER** l'intérêt général du projet de réhabilitation de l'îlot constitué des immeubles sis aux 14, 16 et 18 traverse de la Placette, respectivement cadastrés Section BH n° 165, 378 et 426, d'une superficie totale d'environ 171 m² pour lequel le conseil municipal a délibéré en date du 29 juin 2021, pour approuver le dossier d'enquête préalable et autoriser l'Etablissement Public Foncier PACA à effectuer toutes démarches en vue d'acquérir les derniers lots nécessaires à la maîtrise foncière complète de l'îlot ;
- **POURSUIVRE** la procédure d'expropriation et l'ensemble des formalités qui s'y attachent et notamment, autoriser Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes les arrêtés d'utilité publique et de cessibilité au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, adopte.

Delibération affichée le - 1 MARS 2023

suivent les signatures
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ

Le Maire,



La Secrétaire de séance
Valérie COPIN, Première Adjointe



ell ee.

Certifié exécutoire compte tenu de la publication sur le site internet le - 1 MARS 2023