

Département des Alpes Maritimes

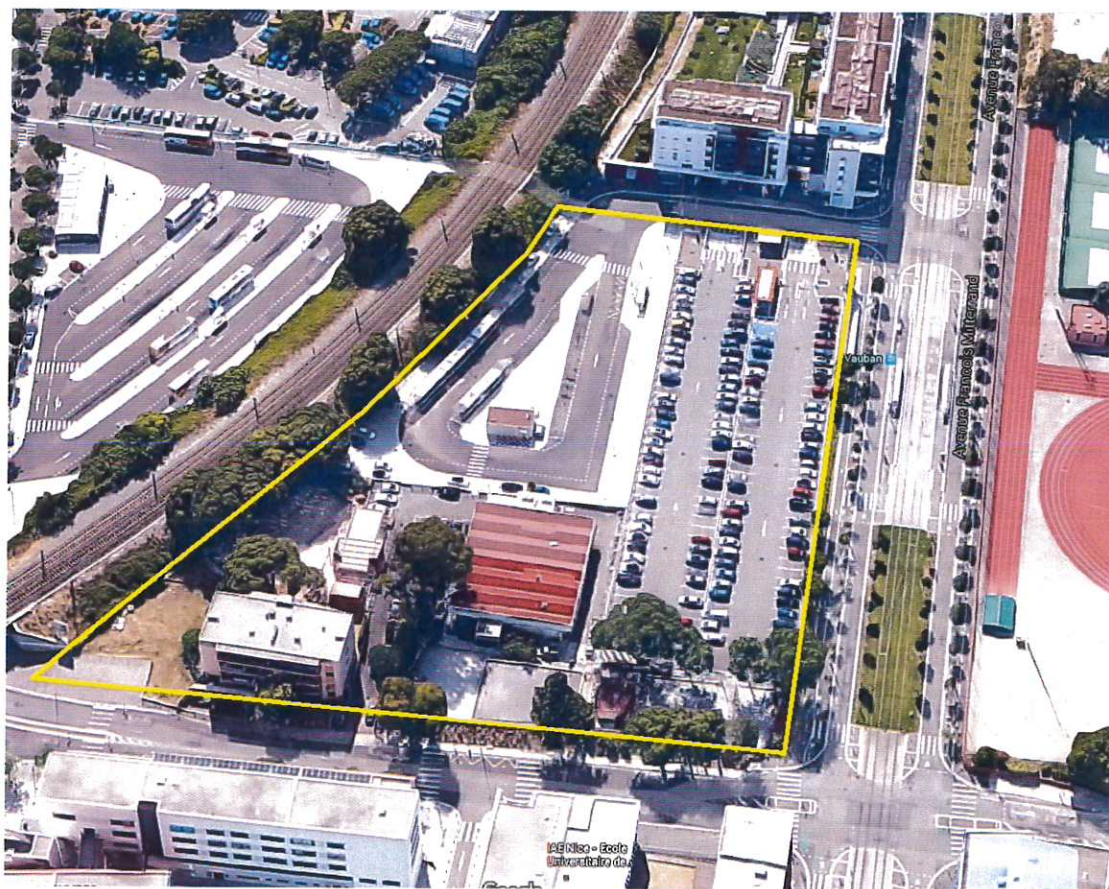
Commune de NICE (06000)

ENQUETE PUBLIQUE

Enquête relative au déclassement d'un parc-relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

(6 septembre au 26 septembre 2016)



Paul Denis SOLAL
Commissaire-Enquêteur

I. DECLARATION PRELIMINAIRE	3
II. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
A. Préambule.....	4
B. Objet de l'enquête.....	4
C. Cadre juridique et réglementaire.....	5
D. Nature et caractéristiques du projet.....	6
E. Composition du dossier d'enquête.....	10
F. Concertation préalable.....	10
III. ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
A. Prescription de l'enquête.....	11
B. Modalités de l'enquête.....	11
1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	11
2. Organisation de l'enquête.....	12
3. Consultations préalables et démarches préparatoires.....	12
C. Publicité de l'enquête.....	13
1. Information préalable.....	13
2. Affichage.....	13
3. Parutions dans la presse.....	13
D. Incidents relevés en cours d'enquête.....	14
E. Climat des enquêtes.....	14
F. Clôture des enquêtes et modalités de transfert des dossiers et registres....	14
G. Relation comptable des observations et courriers.....	15
1. Observations orales.....	15
2. Registres d'enquêtes.....	15
3. Courriers reçus.....	15
4. Consultations du commissaire-enquêteur.....	15
IV. ANALYSE, SYNTHESE et AVIS	16
A. Concernant les dossiers constitués par le pétitionnaire.....	16
B. Concernant le projet.....	17
C. Observations, courriers du public et réponses du commissaire-enquêteur..	18
1. Observations orales.....	18
2. Observations inscrites ou insérées dans le registre d'enquête.....	23
D. Synthèse des observations et courriers du public.....	41
E. Avis du commissaire enquêteur.....	41
V. ANNEXES	43
A. Délibération du Conseil Municipal de Nice en date du 5 février 2016.....	43
B. Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	48
C. Certificats d'affichage.....	51
D. Publication dans la presse.....	53

I. DECLARATION PRELIMINAIRE

Nous soussigné, Paul Denis SOLAL, directeur de PME, en retraite, désigné en qualité commissaire enquêteur par décision du Maire de NICE en date du 25 juillet 2016, pour conduire l'enquête publique relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély sur la commune de NICE (06000),

- déclarons ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de nos fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement,
- avons procédé à la dite enquête du mardi 6 septembre au lundi 26 septembre 2016 inclus et établi ci-après notre rapport assorti de nos conclusions motivées.

II. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

A. Préambule

Le secteur de Saint-Jean d'Angély, situé au sein des quartiers Est de la ville de Nice, est appelé à devenir un nouveau pôle de centralité, structuré notamment autour de l'Université, pôle fédérateur de la dynamique de ce quartier, et grâce à une desserte optimale en transport en commun, structurée en pôle d'échange multimodal, associant tramway, gare ferroviaire, lignes d'autobus et parc relais.

Plusieurs projets ont déjà permis d'amorcer cette redynamisation, tels que la bibliothèque des Sciences et de l'Homme, ou la maison des étudiants au sein de campus prometteur. Dans ce contexte, l'opérateur ADIM a souhaité se porter acquéreur d'un îlot foncier appartenant à la ville de Nice, afin d'y réaliser une opération immobilière mixte, incluant un cinéma multiplex, des logements, des commerces et des activités, venant renforcer l'émergence de cette centralité étudiante et animée. Cette opération intègre également un volet stationnement, puisqu'elle développe un parking en silo en bord de voie ferrée, qui assure ainsi une protection au droit de cette infrastructure.

B. Objet de l'enquête

Le Conseil Municipal de la ville de Nice a délibéré le 30 mai 2016 afin d'approuver ce projet et pour autoriser le lancement de la procédure de déclassement de ce terrain occupé par des services publics.

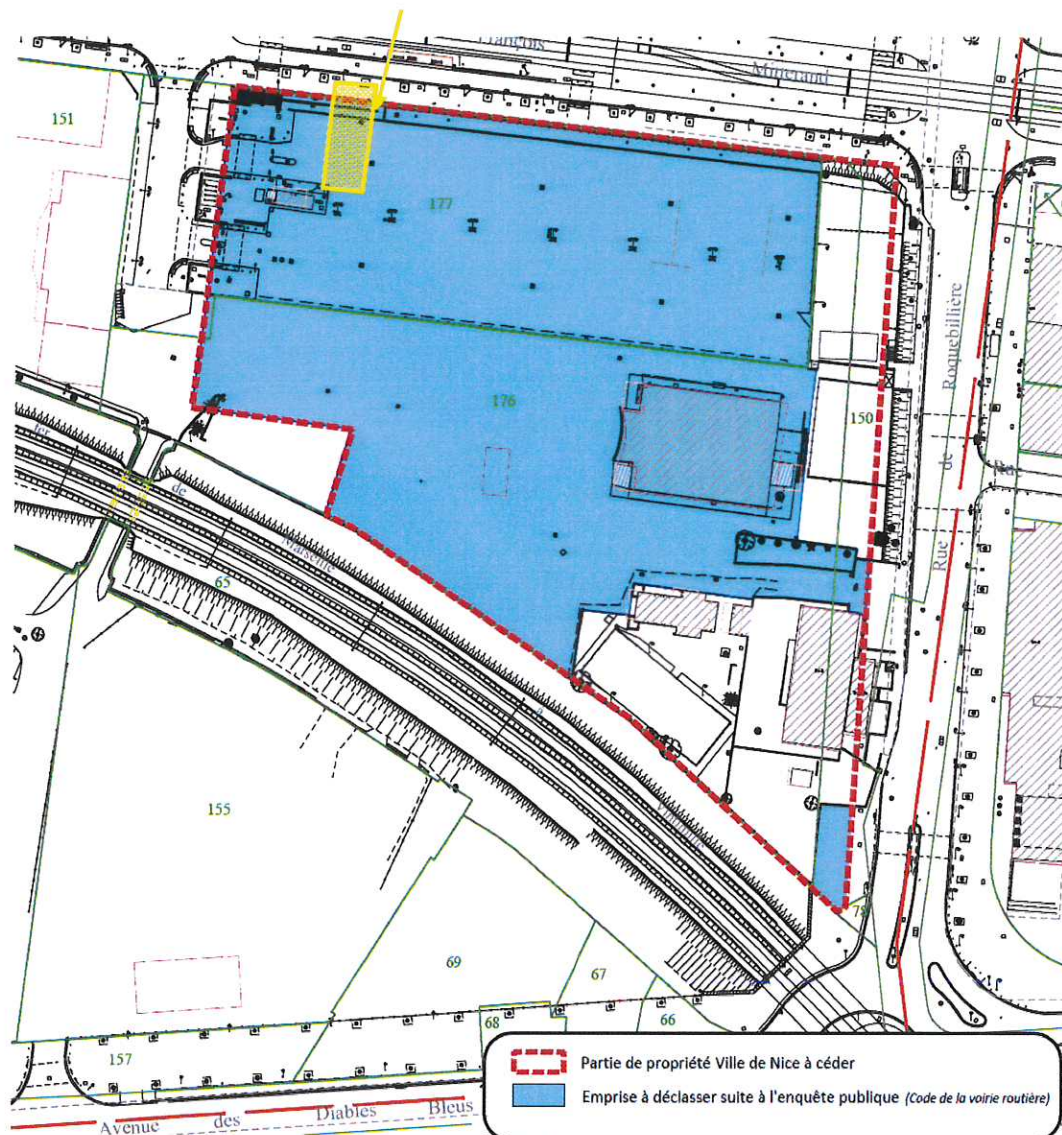
Ainsi, il a été décidé de procéder au déclassement un terrain de 11 983 m², en vue de sa vente à l'opérateur ADIM, pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

Le terrain à déclasser comprend principalement :

- une partie occupée par le parking Vauban, d'environ 150 places, objet de l'enquête publique, en vertu du code de la voirie routière, à l'exception d'un volume en tréfonds correspondant à la sous-station du tramway,
- une partie occupée par la gare routière, et ses bureaux, également objet de l'enquête publique,
- les locaux de la police municipale, de la direction des espaces verts et de la propreté, ainsi que les deux clos boulistes, dont le déclassement ne nécessite pas le recours à l'enquête publique.

L'objet de l'enquête est le déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation de l'opération immobilière.

Sous-station tramway



C. Cadre juridique et réglementaire

- L'ordonnance N°59.115, du 7 janvier 1959, relative à la voirie des collectivités locales et notamment ses articles 2 et 4 ;
- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de la voirie routière et notamment ses articles L.141-3 et suivants et R.141-4 et suivants ;
- Le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.134-1 et L.134-2 ;

Rapport d'enquête publique : enquête relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély, du 6 au 26 septembre 2016

Paul-Denis SOLAL, commissaire-enquêteur

- Le décret 76/790, du 20 août 1976, fixant les modalités de l'enquête publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la longueur et au déclassement des voies communales ;
- La délibération du Conseil Municipal de la ville de Nice, en date du 30 mai 2016 ;
- L'arrêté municipal du maire de Nice, du 25 juillet 2016, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situé quartier Saint-Jean d'Angély.

D. Nature et caractéristiques du projet

Le secteur de Saint-Jean d'Angély, situé au sein des quartiers Est de la ville de Nice, est appelé à devenir un nouveau pôle de centralité, structuré notamment autour de l'Université, pôle fédérateur de la dynamique de ce quartier, et grâce à une desserte optimale en transport en commun, structurée en pôle d'échange multimodal, associant tramway, gare ferroviaire, lignes d'autobus et parc relais.

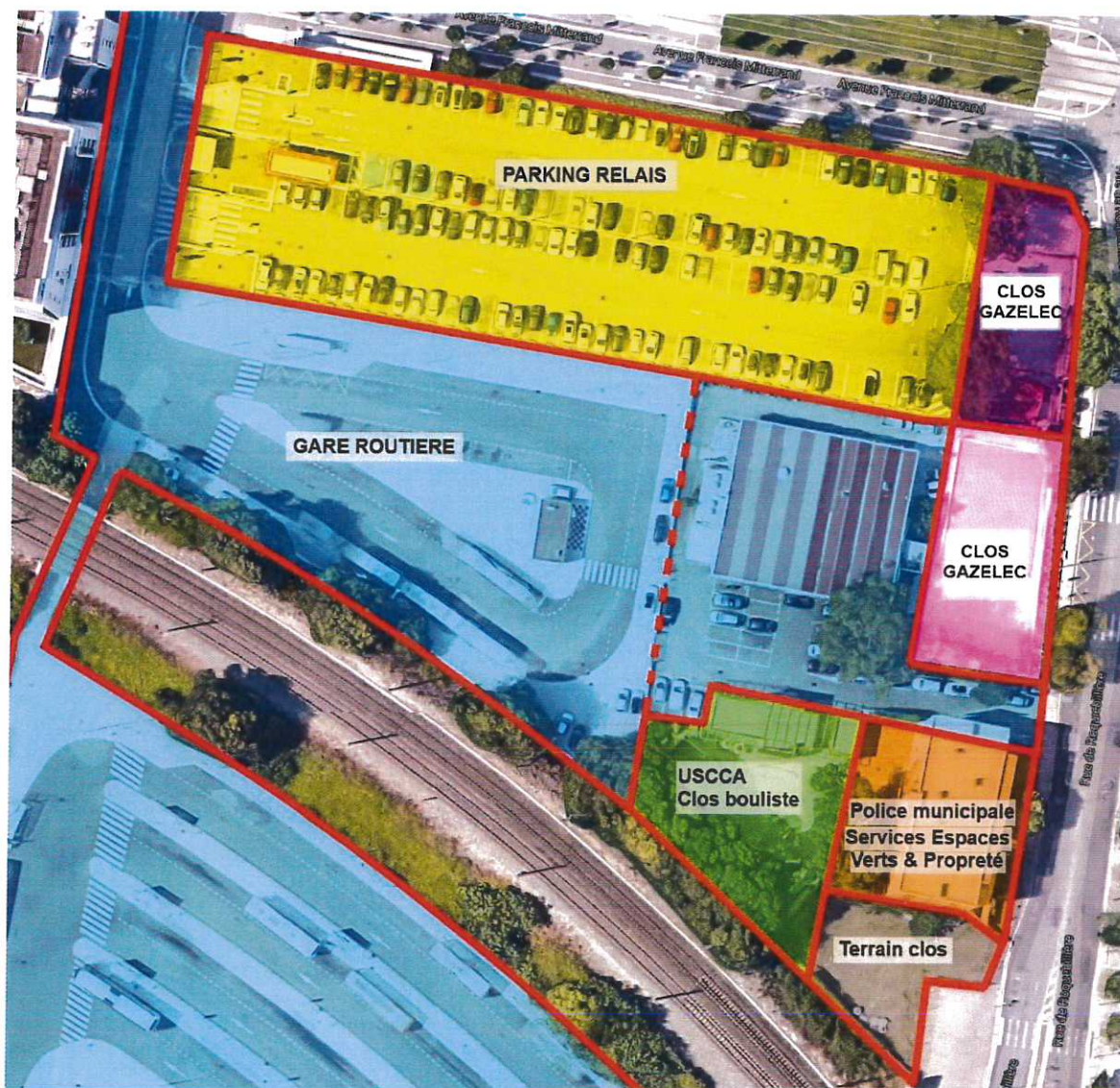
Plusieurs projets ont déjà permis d'amorcer cette redynamisation, tels que la bibliothèque des Sciences et de l'Homme, ou la maison des étudiants au sein de campus prometteur. Dans ce contexte, l'opérateur ADIM a souhaité se porter acquéreur d'un îlot foncier appartenant à la ville de Nice, afin d'y réaliser une opération immobilière mixte, incluant un cinéma multiplex, des logements, des commerces et des activités, venant renforcer l'émergence de cette centralité étudiante et animée. Cette opération intègre également un volet stationnement, puisqu'elle développe un parking en silo en bord de voie ferrée, qui assure ainsi une protection au droit de cette infrastructure.

Le foncier concerné se situe précisément dans un secteur délimité au Nord par l'avenue François Mitterrand, au droit de la station de tramway « Vauban », à l'Est par la rue de Roquebillière, au Sud par la voie ferrée et à l'Ouest par les voies d'accès à la gare routière et au parc-relais existants.

Le terrain est actuellement l'objet de diverses occupations :

- **Le parking Vauban**, relié directement à la station de tramway « Vauban ». C'est un parc-relais secondaire d'environ 150 places qui complète celui de la station Pont Michel, et permet de se rendre par le tramway en 10 minutes au centre ville de Nice.
- **La gare routière**, installée partiellement sur ce site depuis la relocalisation de l'ancienne gare de Nice sur plusieurs pôles, elle accueille aujourd'hui un grand nombre de lignes, qu'elles soient urbaines (11 lignes), départementales (5 lignes), régionales (LER) ou de loisir (Bus 100% Neige).
- **Des services publics**, tels que la police municipale, la direction des espaces verts et de la propreté, qui se partagent un bâtiment de 4 niveaux.

- Deux clos boulistes : Gazelec et l'USCCA.



PRESENTATION DE L'OPERATION IMMOBILIERE PROJETEE

- **Le projet d'ensemble**

Le programme proposé par l'opérateur sera développé sur une emprise totale de 11 983 m² avec une surface de plancher prévisionnelle d'environ 23 000 m², répartis en 3 îlots :

Ilot 1 – Parc Relais, commerces et logements sociaux comprenant :

- Environ 70 logements locatif social,
- des commerces et d'aires de livraison,
- des bureaux et services,

Rapport d'enquête publique : enquête relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély, du 6 au 26 septembre 2016

Paul-Denis SOLAL, commissaire-enquêteur

- un parking relais en silo.

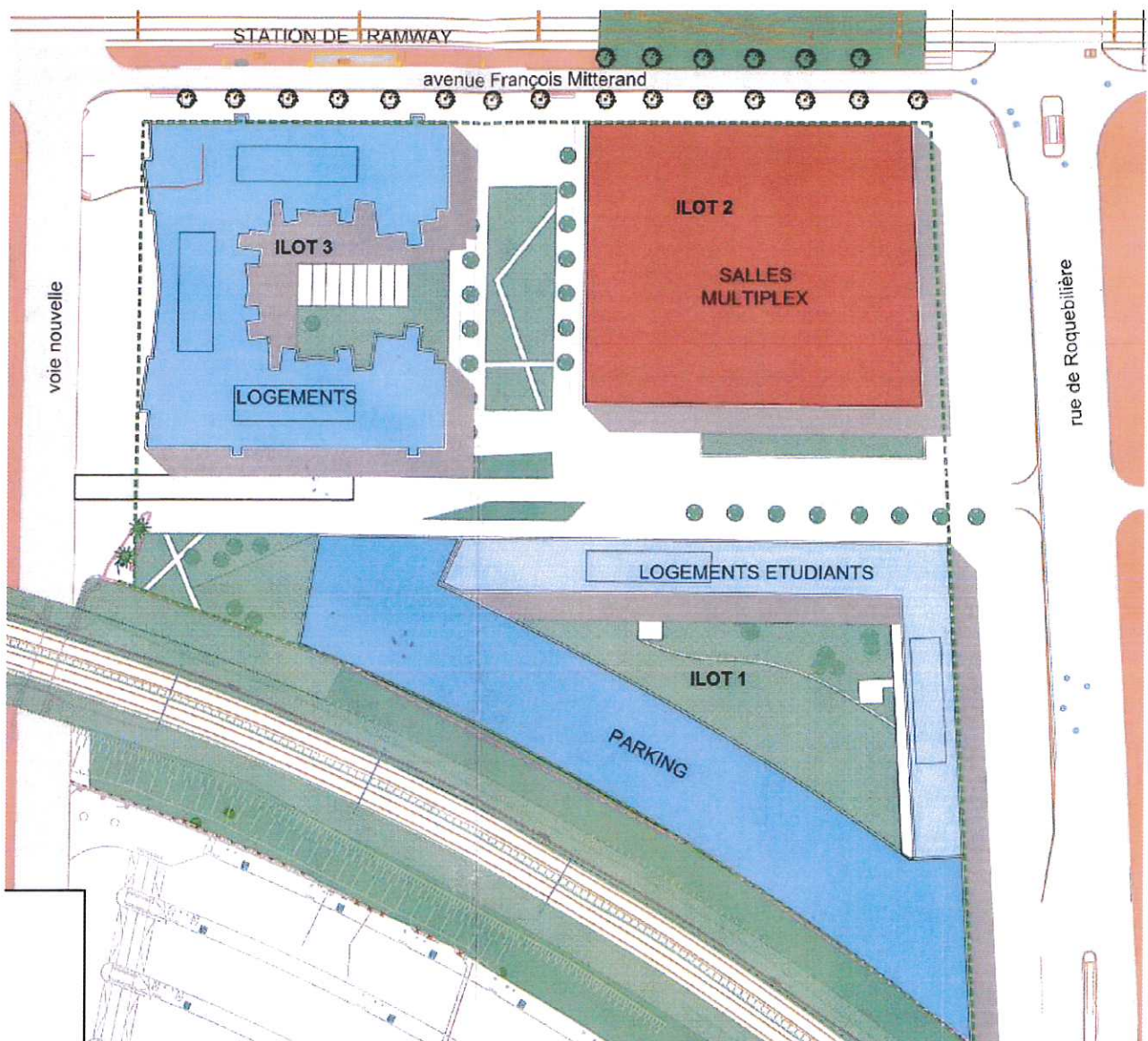
Ilot 2 – Multiplex :

- un cinéma multiplex,
- des commerces.

Ilot 3 – Logements et commerces :

- Environ 90 logements libres,
- Environ 50 logements à coûts maîtrisés,
- des commerces.

De plus, 655 places de parkings environ seront réalisées en sous-sol.



La mise en œuvre de cet ensemble immobilier justifie le déclassement et la désaffectation du terrain considéré, avant sa cession.

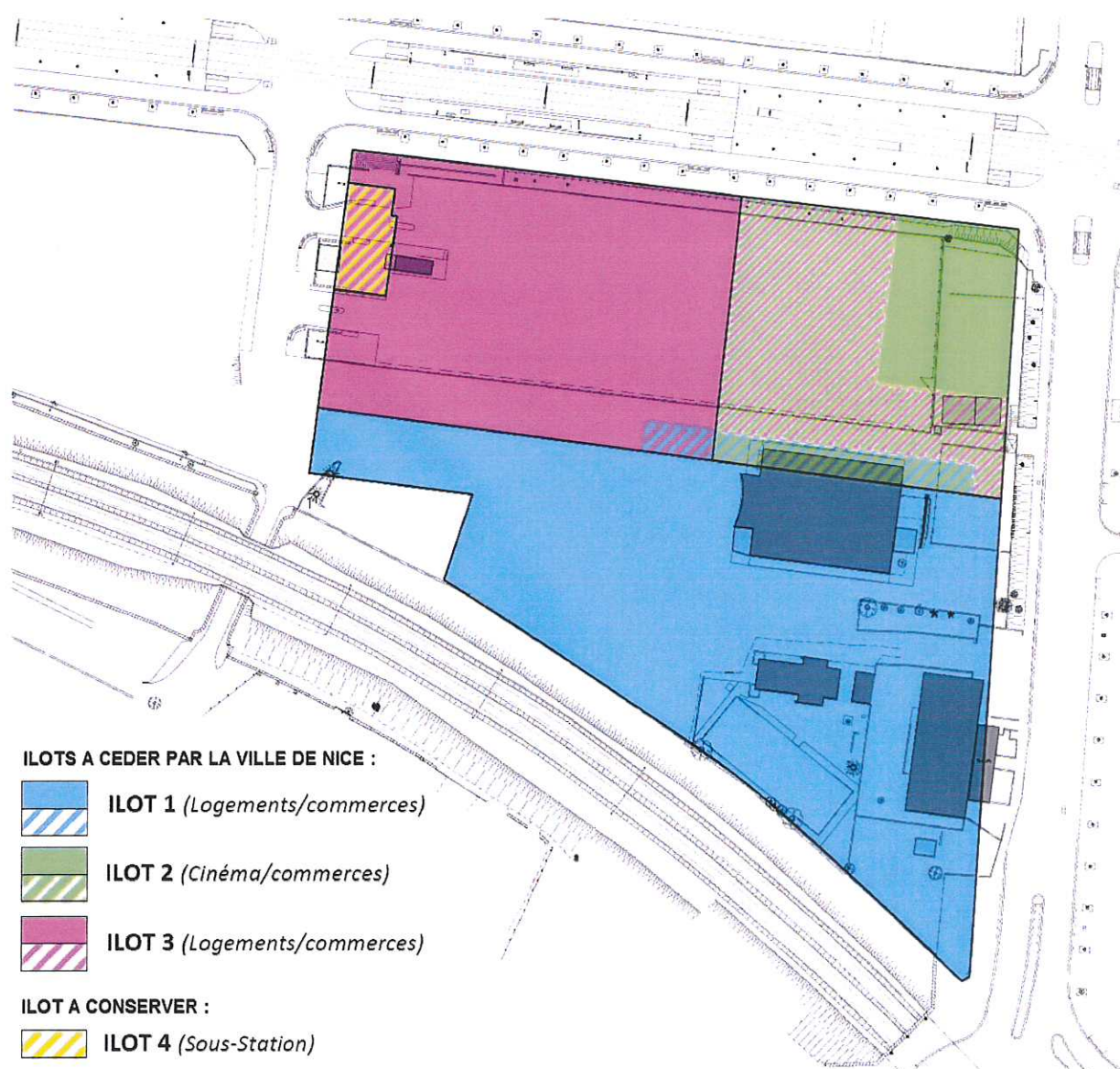
Rapport d'enquête publique : enquête relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély, du 6 au 26 septembre 2016

Compte tenu de l'occupation actuelle du site, ces trois îlots seront vendus séparément sous forme de lots volumes, en fonction de la programmation des travaux et de la relocalisation des équipements.

Ainsi, la désaffectation et le déclassement du terrain se feront en 2 phases :

- 1^{ère} phase : lors de la vente de l'îlot 1 (sous forme de lots volumes), en vue de réaliser le futur parking relais, permettant de conserver l'actuel parking, le temps des travaux.
- 2^{ème} phase : lors de la vente des îlots 2 et 3 (sous forme de lots volumes).

Enfin, un 4^{ème} îlot sera créé et conservée par la Ville de Nice, il correspond à la sous-station existante du tramway, installée sous le parking relais actuel.



E. Composition du dossier d'enquête

Référence : articles R.141-6 et R.141-8 du code de la voirie routière

Le dossier de l'enquête relative au déclassement d'un parc-relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély est constitué de :

1. Un plan de situation ;
2. Un plan parcellaire ;
3. Un état parcellaire ;
4. Une notice explicative ;
5. L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
6. L'avis d'enquête ;
7. Le registre d'enquête;
8. Le certificat de publication et d'affichage du maire ;
9. La copie de la publication dans la presse.

F. Concertation préalable

Le projet n'est soumis à aucune procédure obligatoire permettant au public de participer au processus d'élaboration.

III. ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A. Prescription de l'enquête

Référence : article R.141-4 du code de la voirie routière

Le Conseil Municipal de Nice, réuni en séance le 27 avril 2015, a approuvé le principe du déclassement d'une emprise foncière à prélever sur les parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière, cadastrées IP N° 176 et 177 pour une contenance de 10 996 m2.

Le Conseil Municipal de Nice a, au cours de sa séance du 5 février 2016, autorisé la vente de lots volumes assis sur une emprise foncière de 11 983 m2, à détacher des parcelles cadastrées section IP N° 150, 176 et 177, sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière en vue de permettre la réalisation d'une opération mixte de construction.

(Cf. en annexe A : copie de la délibération 5.9 du Conseil Municipal du 5 février 2016).

Le Conseil Municipal de Nice, réuni le 30 mai 2016, a approuvé le principe du déclassement de la parcelle cadastrée section IP N°165 et confirmé le principe du déclassement partiel de l'unité foncière cadastrée section IP N°176 et 177, exception faite du lot volume de la sous-station tramway, sous réserve de leur désaffectation préalable par la Métropole Nice Côte d'Azur, et approuvé le lancement d'une enquête publique, ainsi que la nomination d'un commissaire-enquêteur dans la liste des commissaires-enquêteurs désignés par le Tribunal Administratif de Nice.

Par un arrêté daté du 25 juillet 2016, le maire de Nice a prescrit une enquête publique relative au déclassement d'un parc-relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély.

(Cf. en annexe B : copie de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique).

B. Modalités de l'enquête

1. Désignation du commissaire-enquêteur

Référence : article R.141-4 du code de la voirie routière

Par un arrêté daté du 25 juillet 2016, le maire de Nice a prescrit une enquête publique relative au déclassement d'un parc-relais et d'une gare routière situés

quartier Saint-Jean d'Angély, et désigné Monsieur Paul Denis SOLAL en qualité de commissaire-enquêteur.

(Cf. en annexe B : copie de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique).

2. Organisation de l'enquête

Référence : articles L.134-1 et L.134-2 du code des relations entre le public et l'administration

Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été arrêtées en accord avec le Service Foncier de la mairie de Nice et la mairie annexe Saint-Roch de Nice.

La période de l'enquête a été fixée du 6 septembre au 26 septembre 2016.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées en mairie annexe Saint-Roch, à Nice :

- Mardi 6 septembre, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00;
- Lundi 26 septembre, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

3. Consultations préalables et démarches préparatoires

Le 28 juin 2016, nous avons rencontré Madame Christine OLIVIER et Monsieur Maxime GARINEAU au siège du Service Foncier, 1 rue Desboutin à Nice, pour la présentation des objectifs du projet.

Le 22 juillet, nous avons procédé avec Madame OLIVIER et Monsieur GARINEAU à la planification des différentes phases de l'enquête publique, dans les locaux du Service Foncier. A cette occasion, nous avons pris possession du dossier initial de l'enquête.

Le 3 août, Monsieur GARINEAU et nous-même nous sommes rendus sur place afin de visiter le site du projet, avenue François Mitterrand et rue de Roquebillière.

Le 1^{er} septembre, nous nous sommes rendus en mairie annexe de Saint-Roch pour y rencontrer Madame Françoise NOSAL, responsable du bureau, afin de fixer les détails logistiques du déroulement de l'enquête.

Enfin, le 5 septembre, nous avons procédé, en mairie annexe, à la vérification et au paraphe du dossier d'enquête, en présence des Mesdames OLIVIER et NOSAL et de Monsieur GARINEAU.

Tout au long de la préparation de l'enquête, de nombreux échanges téléphoniques ou par courriels, ont eu lieu entre les représentants du pétitionnaire et le commissaire-enquêteur, afin de régler différents points d'organisation.

Le registre de l'enquête publique a été ouvert par le maire de Nice, pour être mis à la disposition du public pendant 16 jours ouvrés, du 6 au 26 septembre 2016 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la mairie annexe de Saint-Roch.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie annexe Saint-Roch, du mardi 6 septembre, au lundi 26 septembre 2016, inclus, aux jours et heures d'ouverture au public.

C. Publicité de l'enquête

Référence : article R.141-5 du code de la voirie routière

1. Information préalable

L'information du public a été effectuée par voie d'affichage à la mairie principale de Nice, et à la mairie annexe de Saint-Roch, sur les panneaux habituels, à compter du 18 août 2016 et pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a été publié dans un journal local.

2. Affichage

Référence : article R.141-5 du code de la voirie routière

L'information préalable du public a été effectuée par voie d'affichage, en mairie principale de Nice et à la mairie annexe de Saint-Roch, ainsi que sur le site du projet.

(Cf. en annexe C : copies des certificats d'affichage).

3. Parutions dans la presse

Un « Avis d'enquête de déclassement » a été publié dans l'édition de Nice-Matin du vendredi 19 août 2016, à la demande de la Direction Aménagement et Urbanisme de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Une copie de la publication dans la presse, paraphée par nos soins, a été annexée au dossier d'enquête.

(Cf. en annexe D : copie de la publication dans la presse)

D. Incidents relevés en cours d'enquête

Aucun incident majeur n'a été constaté au cours de l'enquête publique.

Néanmoins, le 26 septembre en arrivant pour assurer la permanence prévue pour recevoir le public lors du dernier jour de l'enquête, nous avons constaté la saturation du registre d'enquête et la présence de feuilles volantes additionnelles, sur lesquelles le public avait déjà porté des observations. Ces feuilles ont été numérotées de 10-1 à 10-33 et paraphées par nos soins.

E. Climat des enquêtes

Les dossiers et les registres d'enquêtes ont été tenus à la disposition du public, pendant 16 jours ouvrés, du mardi 6 septembre au lundi 26 septembre 2016, à la mairie annexe de Nice Saint-Roch, 52 avenue Denis Séméria, aux jours et heures habituels d'ouverture, soient du lundi au vendredi, de 08h30 à 17h00.

Les enquêtes se sont déroulées dans de bonnes conditions humaines et matérielles ; nous tenons à remercier la municipalité de Nice et les agents communaux de la mairie annexe de Saint-Roch, pour la qualité de leur accueil et leur collaboration, ainsi que pour les locaux mis à la disposition de l'enquête.

Nous avons toutefois regretté l'absence de possibilité de connexion à internet dans le local mis à disposition pour la permanence.

L'enquête a bénéficié d'une ambiance calme et sereine.

F. Clôture des enquêtes et modalités de transfert des dossiers et registres

Référence : article R.141-9 du code de la voirie routière

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique, le registre d'enquête, ouvert le mardi 6 septembre à 8h30, a été clos par nos soins le lundi 26 septembre 2016 à 17h00.

A cette occasion, nous, commissaire enquêteur, avons repris le registre et le dossier d'enquête, à l'issue de la période prévue pour l'ouverture des enquêtes au public.

Le certificat d'affichage final, établi par le maire de Nice, a été joint au dossier d'enquête, dès sa disponibilité.

G. Relation comptable des observations et courriers

1. Observations orales

11 visiteurs ont exprimé 8 contributions orales, Celles-ci ont été consignées infra dans le paragraphe IV-C-1

2. Registres d'enquêtes

Au total, 44 observations ont été inscrites ou annexées au registre d'enquête. (Cf. infra paragraphe IV-C-2)

3. Courriers reçus

Aucune lettre, qui aurait été reçue en mairie annexe de Saint-Roch, ne nous a été communiquée.

La participation du public au moyen de messagerie électronique n'était pas offerte dans le cadre de cette enquête.

4. Consultations du commissaire-enquêteur

Aucune consultation supplémentaire à celles qui ont eu lieu dans la phase de préparation et qui sont décrites supra dans le chapitre III-B-3 ne s'est avérée nécessaire dans le cadre de cette enquête.

IV. ANALYSE, SYNTHÈSE et AVIS

Ce chapitre est dédié à l'analyse du dossier soumis à l'enquête publique d'une part et d'autre part, à la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique. Il comprend également l'avis du commissaire enquêteur.

A. Concernant les dossiers constitués par le pétitionnaire

Le dossier de l'enquête publique précise clairement l'objectif du projet soumis qui consiste au déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation d'une opération immobilière.

Le dossier de l'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Un plan de situation ;
- Un plan parcellaire ;
- Un état parcellaire ;
- Une notice explicative ;
- L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête ;
- Le registre d'enquête ;
- Le certificat de publication et d'affichage du maire ;
- La copie de la publication dans la presse.

Seul un dossier sur papier était à la disposition du public ; aucune version électronique sur internet n'a été proposée.

Dans la mesure où un permis de construire avait déjà été accordé et affiché sur une emprise concernée par le déclassement, objet de la présente enquête, avant l'ouverture de cette dernière, il aurait été souhaitable que des informations plus précises sur le projet immobilier autorisé soient disponibles dans le dossier d'enquête : aucun détail n'était disponible sur les hauteurs des constructions prévues. Les observations collectées démontrent que le public lie systématiquement le changement d'affectation des parcelles à leur utilisation future.

B. Concernant le projet

L'objet de l'enquête étant « *le déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation de l'opération immobilière* », il est indispensable d'intégrer le descriptif du futur projet immobilier dans la réflexion, d'autant plus qu'une autorisation d'urbanisme a déjà été accordée sur une partie des emprises concernées et que le permis de construire correspondant était affiché sur le site avant même que ne débute la publicité de la présente enquête publique.

Le périmètre concerné par le projet de déclassement est occupé pour une grande partie par des surfaces dédiées au stationnement de véhicules particuliers - environ 150 places de parc relais – et à celui des autobus, sur une extension d'une gare routière dont le principal est majoritairement situé à l'extérieur de ce périmètre, au sud de la voie ferrée. Le reste de la surface est constitué par deux bâtiments administratifs de services.

Dans ce périmètre, on constate également la présence d'un certain nombre de grands arbres, en bordure du boulevard François Mitterrand au nord, et de la rue de Roquebillière à l'est, en limite de la voie ferrée au sud et sur les différentes surfaces de jeu de boules.

Le futur projet immobilier prévoit trois îlots de constructions, séparés par des espaces de circulation, partiellement complantés. D'après les plans présentés dans la notice, deux de ces îlots intègrent également des espaces verts.

C. Observations, courriers du public et réponses du commissaire-enquêteur

1. Observations orales

Visit. 1) Appel téléphonique, le 6 septembre 2016

Après quelques demandes de précisions, le correspondant, qui n'a pas souhaité se présenter, se déclare satisfait du projet dans la mesure où le stationnement des bus ne se fera plus, moteur tournant, sous ses fenêtres, ce qui génère, selon ses dires, une pollution olfactive très désagréable.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cet échange n'appelle pas de réponse particulière, le correspondant souhaitait seulement obtenir quelques précisions sur le futur projet.

Visit. 2) Le 6 septembre 2016

Au cours de sa visite, cette dame s'est déclarée mécontente au sujet du projet immobilier, trop dense selon elle. Elle regrette le manque d'espaces verts et d'infrastructures à vocation de loisirs ou sportive.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet s'inscrit dans un programme de requalification des quartiers Est qui sont en pleine mutation. Il répond par ailleurs à l'objectif de production de logements en lien avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et le PLH Métropolitain.

Aujourd'hui, le terrain est en très grande partie minéralisé et imperméabilisé (gare routière, parc-relais, clos boulistes, bâtiments,...). Il subsiste quelques espaces résiduels d'espaces verts clôturés ou difficilement accessibles, qui ne profitent pas directement aux riverains du quartier : il s'agit essentiellement du talus du parc relais sur l'avenue François Mitterrand, des espaces situés sur les contreforts de la voie ferrée et du jardin privatif de l'immeuble de la police municipale.

Le projet, parfaitement conforme aux règles du PLU, prévoit une place centrale de 1 200 m², vaste espace paysager accessible au public.

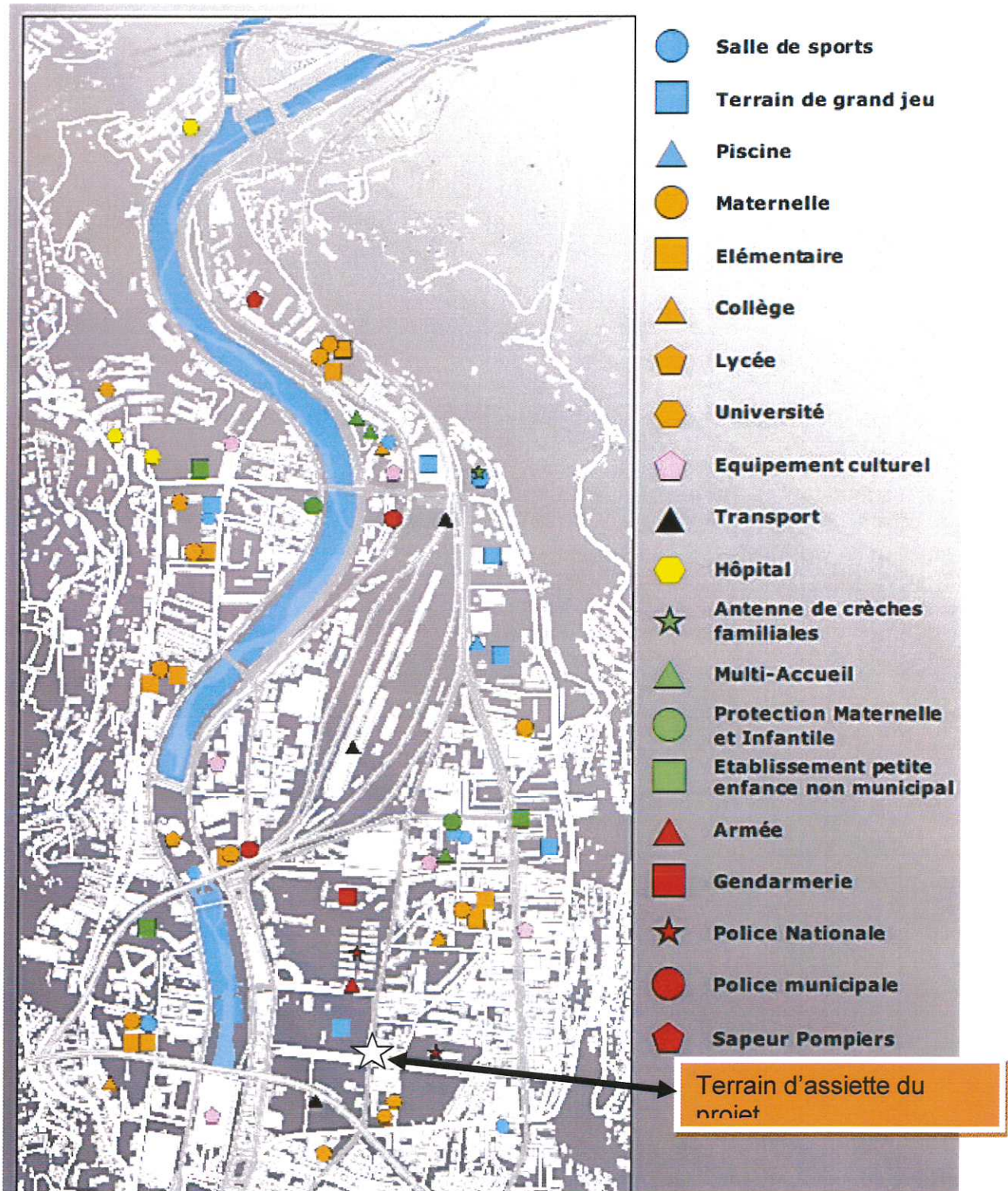
Différents aménagements paysagers viennent compléter cet espace ouvert à tous, positionnés au sein du projet immobilier, avec notamment :

- des toitures terrasses (en R+4 et en R+1) végétalisées et plantées de citronniers et orangers
- en R+1 de l'îlot 3, situé au nord-ouest, 612 m² d'espaces paysagers
- en R+4 de l'îlot 1, situé au sud, 828 m² d'espaces paysagers

Au global, le projet développe donc 2 640 m² d'espaces paysagers dont 1 200 m² ouverts au public.

Le secteur Saint Jean d'Angely comporte déjà plusieurs équipements et structures d'accueil pour enfants et est bien doté en termes d'équipements publics, (équipements sportifs, tramway...) c'est un secteur en mutation, l'accueil du pôle universitaire permet de renforcer son attractivité et est facteur de mixité. Le projet propose l'implantation d'un multiplex qui viendra compléter l'offre culturelle.

Le plan reproduit en page suivante détaille les différentes infrastructures et services publics déjà présents dans le quartier.



Visit. 3) Monsieur Fabien PETIT, le 6 septembre 2016

Monsieur PETIT, est venu se renseigner sur le projet futur, à propos des accès, du plan de circulation futur, piéton et routier, ainsi que du devenir du pont sous la voie ferrée au sud-ouest des emprises, objet de la présente enquête.

Monsieur PETIT a formalisé son intervention dans le registre de l'enquête publique.
(cf. infra Obs. 1).

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf., l'Obs. 1) et la réponse correspondante infra.

Visit. 4) Madame Caroline WOLKOVITCH, le 26 septembre 2016

Madame WOLKOVITCH, s'est fait expliquer le devenir de la gare routière et du parc-relais dans le cadre du futur projet. Elle déclare ne pas être opposée au projet mais soulève les problèmes de circulation automobile déjà engendrés par la saturation de la rue de Roquebillière : présence du tram, mais aussi de nombreuses ambulances en raison de la proximité de l'hôpital Pasteur.

Elle suggère de passer le boulevard Vérany en double sens de circulation afin de constituer une alternative au passage par la rue de Roquebillière et de désengorger le quartier.

Madame WOLKOVITCH a également formalisé son intervention dans le registre de l'enquête publique.
(cf. infra Obs. 16).

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf., l'Obs. 16) et la réponse correspondante infra.

Visit. 5) Monsieur PELLEGRINO, rue Acchiardi de Saint-Léger, le 26 septembre 2016 :

Monsieur PELLEGRINO vient évoquer la saturation de la circulation automobile dans le quartier. Il souhaite que des réaménagements soient faits de façon à faciliter la circulation de traversée, nord-sud et sud-nord.

Il suggère aussi de placer la rue Acchiardi de Saint-Léger en sens unique.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le plan de circulation du quartier Vauban-Roquebillière devra être adapté pour tenir compte non seulement des difficultés actuelles, mais également de l'augmentation du trafic généré par la création de nouveaux logements, de commerces et de services, dans le cadre du futur projet.

Visit. 6) 4 personnes, le 26 septembre 2016 :

Déclarent s'opposer au déclassement des emprises et au projet. Rédigent une observation écrite.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. infra Obs. 14)

Visit. 7) Monsieur Raymond PALUMBO, rue Monseigneur Alfred Daumas, le 26 septembre 2016 :

Est venu se faire expliquer certains points du dossier.

Monsieur PALUMBO croit savoir que les terrains de jeu de boules devraient être transférés rue Alfred DAUMAS ; il s'en déclare satisfait.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Nous ignorions le lieu exact de la réimplantation des jeux de boules, dont l'emprise foncière n'est toutefois pas concernée par le projet de déclassement, objet de la présente enquête.

Visit. 8) Madame GAFFORIE, Saint-Roch, le 26 septembre 2016 :

Déclare qu'elle n'est pas opposée au projet, mais au « bétonnage » du quartier Saint-Roch. Souligne le déficit d'espaces verts.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra la réponse à Visit. 2)

Dans ce cadre, 11 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur au cours de ses permanences.

Chaque fois, que ces visites ont donné lieu à des commentaires ou observations relatifs à l'objet de l'enquête publique, les visiteurs ont été invités à les consigner dans les registres prévus à cet effet, le commissaire enquêteur les y ayant aidé, lorsque cela s'est avéré utile.

2. Observations inscrites ou insérées dans le registre d'enquête

Les **44** observations inscrites et courriers insérés dans le registre d'enquête ont été reproduits dans le chapitre ci-dessous, par ordre chronologique. Chaque fois que les auteurs de ces observations se sont clairement identifiés, leurs noms et adresses ont été mentionnés.

Obs. 1) Le 6 septembre 2016, Monsieur Fabien PETIT, 45 rue de Roquebillière, 06300 Nice :

Pose la question des accès au projet futur :
« Accès au nouveau parking : par la rue de Roquebillière ou par la « voie nouvelle ».
« Voie nouvelle » : est-il prévu un élargissement du passage sous la voie ferrée ? ».

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

L'accès au parking se fera en « tourne à droite » par l'avenue Roquebillière, le « tourne à gauche » depuis le giratoire de l'avenue des Diables Bleus ne pouvant être autorisé pour raisons de sécurité. La sortie du site sera assurée par la voie nouvelle

La liaison piétonne par le passage actuel sous la voie ferrée permettra de rejoindre la gare routière.

Obs. 2) Le 9 septembre 2016, Monsieur Bernard BESSON, Président de l'Association (loi 1901), Groupe d'Etudes pour les Transports de la Métropole, (getmetropole@sfr.fr, 06 16 07 56 80) :

Au vu du dossier, nous apprécions que les précautions suivantes aient été prises :

- Maintien de l'accès piéton entre l'arrêt de tramway « Vauban » et la gare routière dite de « Vauban sud » ;
- Maintien du parc relais (par transfert) pendant les travaux.

Nous insistons sur l'intérêt des transports dans la Métropole sur le fait que le stationnement des lignes 6 et 16 pendant les travaux doit pouvoir se faire sans

Rapport d'enquête publique : enquête relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély, du 6 au 26 septembre 2016

supprimer de voies de circulation, et qu'une structure destinée au personnel soit accessible 24/24h pour le personnel roulant, avec au minimum des toilettes et une salle de repos, avec accès sécurisé comme c'est le cas dans les structures existantes.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet mis à l'enquête de l'enquête publique est le *déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation d'une opération immobilière* (cf. supra chapitre II B). Il s'agit en l'occurrence de permettre de déclasser des emprises municipales affectées au service du public, et donc inaliénables selon les dispositions de l'article L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour les placer dans le domaine privé de la commune dans le but d'en permettre la cession.

La correspondance et l'échange des piétons entre la station de tramway et la gare routière seront bien entendu maintenus par le tunnel sous la voie ferrée.

Le projet prévoit une requalification de l'espace répondant à un souci de mixité, il n'a pas pour objectif de supprimer les services présents.

La gare routière sera maintenue et rationalisée sur le site Vauban-sud, les quais bus seront réimplantés rue de Roquebillière. Quant au parc-relais il sera intégré au futur bâtiment et sa capacité portée à 360 places ; ce service sera maintenu pendant toute la durée de la requalification de l'emprise concernée, la réalisation des ilots 2 & 3 ne devant débuter qu'après la mise en service du nouveau parc-relais prévu dans l'ilot 1.

La relocalisation des autres activités présentes sur le site est un préalable au démarrage de l'opération, qu'il s'agisse des lignes de bus ou des locaux affectés aux conducteurs, toutes les démarches nécessaires ont été menées en parallèle par les services de la collectivité.

Obs. 3) Le 14 septembre 2016, *illisible*, rue de Roquebillière :

Projet déposé en plein mois de juillet/août.

Dans le projet d'ensemble, je souhaiterais de l'équilibre, des espaces verts, parcs, des salles de sport, stade pour nos enfants.

Quartier bétonné, beaucoup de constructions, est-ce que les structures suivront pour favoriser les déplacements, l'éducation, le sport, la sécurité, la santé pour tous par un environnement plus verdoyant et moins bruyant ?

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet mis à l'enquête de l'enquête publique est le *déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation d'une opération immobilière* (cf. supra chapitre II B). Il s'agit en l'occurrence de permettre de déclasser des emprises municipales affectées au service du public, et donc inaliénables selon les dispositions de l'article L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour les classer dans le domaine privé de la commune dans le but d'en permettre la cession.

Cf. supra la réponse à Visit. 2)

Les infrastructures scolaires sont adaptées en fonction du nombre d'enfants à scolariser dans chaque type d'établissement : chaque année, l'Education Nationale décide du nombre de classes nécessaires et les collectivités locales en assurent l'hébergement, chacune en fonction de ses compétences ; c'est-à-dire la Commune pour ce qui concerne les écoles maternelles et primaires, le Conseil Départemental pour les collèges et le Conseil Régional pour les lycées.

Des équipements sportifs préexistent à proximité immédiate : un stade et des courts de tennis sont implantés juste au nord, de l'autre côté de l'avenue François Mitterrand.

Obs. 4) Le 15 septembre 2016, *illisible*, rue de Roquebillière :

Toujours les mêmes réflexions concernant les constructions dans ce quartier qui manque de « verdure », véritables espaces verts, qui est de plus en plus saturé par la circulation et dont les infrastructures ne sont toujours pas prévues. Il est urgent de prendre en compte ces éléments.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet mis à l'enquête de l'enquête publique est le « *déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation d'une opération immobilière* ».

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

Obs. 5) Le 19 septembre 2016, Monsieur Armand CERNUSCO :

Je demande des jardins d'enfants, trop de béton. Le quartier a besoin de verdure, salle de sports pour les jeunes.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

Obs. 6) Le 20 septembre 2016, Madame Martine PROVENZANI, Madame Françoise BRINCAT :

A quoi sert l'enquête puisque tout est déjà décidé ?

On enlève le seul espace qui était un peu aéré pour construire des immeubles.

Que devient la gare routière (liaison pratique entre bus et tramway et entre bus et véhicules aussi) ?

Et les espaces verts, sont-ils prévus ?

Est-ce que les jardins, écoles, etc. suivront les nouveaux logements ?

Pourquoi toujours des logements sociaux dans les mêmes quartiers ? On sature ! Le quartier est déjà surpeuplé (santé et insécurité vont grandissant et rien n'est fait.

Comme d'habitude on ne consulte pas les administrés et on nous met devant le fait accompli.

Pas d'accord avec ce projet immobilier.

NON AU PROJET, ON VEUT DES JARDINS.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

L'objectif d'une enquête publique est précisément de recueillir l'avis du public, ses observations et éventuelles contre-propositions. L'enquête fait partie intégrante du processus décisionnel de la collectivité publique qui porte le projet.

Concernant la gare routière, actuellement partiellement située sur l'emprise objet du déclassement, son site principal étant implanté en dehors de la zone concernée, au sud de la voie ferrée : elle sera maintenue dans la partie sud, donc à proximité de la station de tramway « Vauban » et du parc-relais, dont la capacité sera, à terme, portée de 150 à 360 places environ, dans le cadre du futur projet.

Il n'y a pas, à notre connaissance, de création prévue de nouvelle école dans le cadre de ce projet.

Dans la cadre de la mixité sociale, les nouveaux logements sociaux sont répartis dans les quartiers de la ville au fur et à mesure des projets qui voient le jour ; c'est notamment le cas sur les emprises concernées par la présente enquête, puisque 70 logements sociaux sont prévus sur un total de 210 nouveaux logements, soit un ratio de 33%.

La notion de « *surpopulation* » contenue dans l'observation nous apparaît comme subjective, dans la mesure où il ne nous est pas possible d'appréhender les critères sur lesquels elle serait fondée.

La « *saleté et l'insécurité* » peuvent difficilement être considérées comme des conséquences directes de l'urbanisation ; il s'agit plutôt de dérives inciviques qui demeurent de la compétence des pouvoirs de police.

Obs. 7) Le 20 septembre 2016, Madame Colette VIALE, 15 rue de Roquebillière, 06300 Nice (06 17 71 98 98) :

BASTA ! BASTA !

Mon quartier étouffe sous les logements sociaux. J'habite ce quartier depuis 1947 et j'ai vu, au cours des années, mon beau quartier Saint-Roch se dégrader de jour en jour.

Toujours plus d'immeubles, sans parler de prévoir des espaces verts pour les enfants, pas d'école, de crèche... Pour favoriser l'habitat, vous êtes allés faire un lycée « les pieds dans l'eau », sans penser aux crues du Paillon.

Tout le monde parle d'environnement, et vous que faites-vous ? Vous entassez les gens sans prévoir des structures conséquentes.

Je suis CONTRE ce projet immobilier et j'espère que les têtes bien pensantes réfléchissent plusieurs fois pour respecter l'HUMAIN !

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra nos réponses à Visit. 2) et à Obs. 6).

Il n'entre pas dans le domaine de la présente enquête de commenter la construction d'un lycée, en dehors du périmètre concerné.

Obs. 8) Le 20 septembre 2016, Madame Michèle BEC, rue Chanoine Albin :

Assez de constructions, assez d'immeubles, le quartier a déjà donné !

Essayez ailleurs !

Nous souhaitons conserver l'ambiance « village » et l'humanité qui subsiste encore un peu autour de l'église, de la place du marché.

Ecoutez les habitants de ce quartier, ce sont aussi des électeurs !

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra nos réponses à Visit. 2) et à Obs. 6).

Obs. 9) Le 21 septembre 2016, Monsieur Jacques VICTOR, Conseiller Général Honoraire pour ce secteur de la ville :

Ma première observation portera sur cette enquête publique dans la plus totale méconnaissance par les administrés de ce secteur de la ville. Pas même un avis sur la porte de ce centre administratif.
Cette absence de transparence justifie toutes les craintes et les oppositions formulées.

Sur le contenu du projet :

On notera une fois de plus l'absence totale d'information, de consultation de la population avant l'élaboration de ce projet.

On ne demande qu'à se prononcer sur un projet déjà établi à mille lieues des attentes et craintes des populations.

A nouveau, cette absence de transparence permet toutes les inquiétudes sur le bien fondé de ce projet et de ses finalités.

Ce projet, qui prévoit la création de 210 logements de différents types va accroître de façon considérable l'apport de population. La densification, déjà insupportable dans ce secteur de la ville, va de nouveau s'accroître avec toutes les nuisances et désagréments que l'on peut imaginer.

La circulation et le stationnement, déjà à saturation dans cet axe, vont se trouver amplifiés. Insupportable.

Il faut arrêter l'urbanisation dans ces quartiers populaires afin de ne pas aggraver les conditions de vie des résidents.

Enfin, il est souhaitable que ce projet soit stoppé, qu'il soit reconsidéré avec les populations de ce secteur, que l'on tienne compte de leurs souhaits, besoins et préoccupations. Pour aujourd'hui et pour demain.

J'ose espérer que ces seules observations de bon sens soient retenues par M. l'enquêteur.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions des textes en vigueur, particulièrement à celles de l'article R.141-5 du code de la voirie routière, ainsi qu'au articles 5, 6 & 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 25 juillet 2016.

Ainsi l'information du public a été effectuée par voie d'affichage à la mairie principale de Nice, et à la mairie annexe de Saint-Roch, sur les panneaux habituels, à compter du 18 août 2016 et pendant toute la durée de l'enquête. L'avis d'enquête publique a été publié dans Nice-Matin du 19 Aout 2016.

Des avis d'enquête ont été affichés en trois endroits visibles :

- A côté de l'affichage du permis de construire,
- Sur le portail de l'entrée principale parkings,
- Sur un pan de l'arrêt de bus au sein de la gare routière.

Les photos prises des affichages réalisés ont été jointes au dossier de l'enquête.

Néanmoins, il a effectivement été constaté que l'affichage mis en place sur la voie publique à proximité du site du projet avait été arraché avant le début de l'enquête, et il a été renouvelé en conséquence.

Par ailleurs, la cession de cette emprise foncière ne relève pas de textes qui prévoient la mise en œuvre d'une procédure de concertation.

Nous prenons bonne note de votre opposition au futur projet immobilier.

Il faut remarquer, que dans le cadre de ce projet, sont également prévus, d'augmenter de façon considérable la capacité du parc-relais, dont le nombre de places devrait passer de 150 actuellement à environ 360. La création d'un ensemble de bureaux, services et commerces, y compris un multiplex de cinémas, et plus de 650 places de parking au total sont également des infrastructures de nature à améliorer les possibilités de stationnement et à créer des activités économiques, susceptibles de développer l'emploi et la qualité de vie dans le quartier.

Cf. supra nos réponses à Visit. 2) et à Obs. 6).

Obs. 10) Le 21 septembre 2016, Madame Anne-Marie MILARDI, 16 rue Garneray :

Le quartier Vauban - Saint-Jean d'Angély devait être un poumon vert grâce au tramway, mais il est devenu presque totalement bétonné. Il ne reste que les arbres longeant le parking-relais et la gare routière pour respirer. Merci de laisser ce coin à ciel ouvert.

NON AU DECLASSEMENT !

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra notre réponse à Visit. 2)

Obs. 11) Le 21 septembre 2016, Madame Véronique MILARDI, 16 rue Garneray :

Non au déclassement de la gare routière Vauban. Nous étouffons déjà assez dans ce quartier à cause de la bétonisation à outrance.

D'autre part, à l'heure où on nous recommande tant de davantage utiliser les transports en commun, voilà que l'on nous enlève notre gare routière et pour la mettre où, encore dans la plaine du Var ?

Ce secteur, Bischoff hein / Armée des Alpes est déjà très mal desservi en transports en commun, le tram est à 10 mn à pied et nous n'avons plus aucun bus à part le N° 20 qui passe chez nous.

Donc, merci de nous laisser au moins notre gare routière de façon à ce que les handicapés, les personnes âgées (nombreuses), les familles et tout le monde puisse continuer à se déplacer facilement.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet prévoit que la gare routière sera maintenue dans le quartier, au sud de la voie ferrée, en correspondance avec la station « Vauban » du tramway.

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

Nous prenons bonne note de votre opposition au déclassement.

Obs. 12) Le 21 septembre 2016, Monsieur Alain FAZENDE, 49 rue de Roquebillière, 06300 Nice :

TROP DE BETON, je suis contre ce projet.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

Nous prenons bonne note de votre opposition au projet.

Obs. 13) Le 22 septembre 2016, Monsieur Ludovic RAMAUGE, 43 rue de Roquebillière, 06300 Nice :

Non au projet immobilier, la gare routière est nouvelle. Merci de respecter l'argent des contribuables !

Il y a assez de béton dans le quartier.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Seule la plus petite partie de la gare routière est concernée par l'emprise du projet, l'essentiel de cette gare, située au sud de la voie ferrée, ne sera pas touchée.

L'argent des contribuables ne devrait pas être sollicité dans le cadre du futur projet puisque si la commune déclassé les terrains, leur cession va, au contraire, générer un revenu substantiel. La réalisation du futur projet immobilier se fera, elle, sur des fonds privés.

Cf. supra notre réponse à Visit. 2).

Nous prenons bonne note de votre opposition au projet immobilier.

Obs. 14) Le 23 septembre 2016, Monsieur Gilles GUILBAUD, 43 rue de Roquebillière, 06300 Nice :

Non au projet immobilier et de gare routière.
Assez « *illisible* » et de social. Beaucoup trop de béton.
L'argent des contribuables ne sert pas au béton.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Nous prenons bonne note de votre opposition au projet immobilier.

Seule la plus petite partie de la gare routière est concernée par l'emprise du projet ; l'essentiel de cette gare, située au sud de la voie ferrée, ne sera pas touché.

Cf. supra nos réponses à Visit. 2 et à Obs. 6.)

L'argent des contribuables ne devrait pas être sollicité dans le cadre du futur projet puisque si la commune déclassé les terrains, leur cession va, au contraire, générer un revenu substantiel. La réalisation du futur projet immobilier se fera, elle, sur des fonds privés.

Obs. 15) Le 26 septembre 2016, Mademoiselle Muriel POCH, 43 rue de Roquebillière, 06300 Nice :

Contre le projet immobilier : l'aménagement de la gare routière s'est achevée il y a seulement quelques mois. Cette infrastructure satisfait les citoyens. Il est inutile de construire de nouvelles infrastructures qui étoufferont le quartier qui est devenu ces dernières années plus agréable avec des espaces pour circuler, des espaces pour nos enfants !

Je ne veux pas d'un quartier qui ressemblera à un enchaînement de BETON !

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Cf. supra nos réponses à Visit. 2, Obs. 6 & 14.)

Obs. 16) Le 26 septembre 2016, Madame Caroline WOLKOVITCH, 47 rue de Roquebillière, 06300 Nice (carolinevered@hotmail.com) :

Vu le nombre de logements construits ces derniers temps dans le quartier, plus ceux à venir, la circulation automobile devient impossible et les bouchons ne cessent d'augmenter.

La rue de Roquebillière devient saturée et est bloquée par le passage du tramway au niveau de la fac de Saint-Jean d'Angely.

Il faut absolument trouver des solutions de désengorgement de la rue de Roquebillière : qu'est-ce que ce sera quand il y aura le multiplex ?

Pensez, svp, à rendre le boulevard Vérany en double sens, ainsi toutes les voitures voulant prendre la voie rapide ou se diriger vers le centre ville pourront emprunter un autre boulevard que Roquebillière.

Merci !

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Le plan de circulation urbaine devra être adapté aux divers flux, qu'ils émanent de la circulation de proximité générée par l'habitat et les activités locales, ou de la circulation de transit, à vocation plus éloignée. Nous recommanderons que ce plan soit revu pour tenir compte des difficultés actuelles et de l'apport de circulation lié au projet en lui-même.

Obs. 17) à Obs. 42) Le 26 septembre 2016, 26 contributions identiques, signées de :

- Monsieur GILIBERTO, 1 rue Acchiardi de Saint-Léger,
- Monsieur Sauveur Gérard COMPAGNON, 33 route de Turin,
- « La Machine », 7 rue Acchiradi de Saint-Léger,
- Madame Yolanda MOURAT, villa Béatrice, 50 avenue Giacobi,
- D. PASTA, 47-A rue de Roquebillière,
- Monsieur Joseph FREDY, 13 rue Acchiardi de Saint-Léger,
- Amicale des locataires, quartier Auvare, 36 route de Turin,
- Madame Lilyane GIRAUD, 9 rue Acchiardi de Saint-Léger,
- Monsieur Billy SMITH, 43 rue de Roquebillière,
- Monsieur GERALDI, 36 route de Turin,
- Monsieur André MINETTO, 2 rue F. Massé,
- Madame Brigitte PEZET, 2 place Saint-Roch,
- Madame Rosa PEREIRA, Les Arcades, 6 rue Forneo Menei,
- Monsieur Hervé ANDRES, 3 rue Chanoine Albin,
- Madame RIPOSATI, avenue Giacobi,
- Madame Anne-Marie DEISS, 3 rue Chanoine Albin,
- Monsieur COLLARD, Saint-Roch,
- Madame Nadia TALIERCIO, 3 rue Chanoine Albin,
- Madame KSAÏER, 46 route de Turin,
- Madame VILLEBRUN, 16 rue Acchiardi de Saint-Léger, (X 2)
- Madame Collette VIALE, 15 rue de Roquebillière,
- Madame Bénédicte COSTAMAGNA, 56 rue Maréchal Vauban,
- Monsieur Jonathan COSTAMAGNA, 56 rue Maréchal Vauban,
- Madame et Monsieur Maria et Georges PASTA, 15 rue Acchiardi de Saint-Léger,
- Monsieur Christian LAMY, 11 rue du Caroubier :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous informe être opposé à l'arrêté du 15 07 2016 accordant PC mo 06088 16 SO035 pour les motifs suivants :

- Affichage insuffisant et trop discret sur l'enquête publique du 6 au 26 09 2016 et même, inexistant lors de la dernière semaine,
- L'avenir incertain d'une gare routière très fréquentée et utile (quid de la partie sud, d'ailleurs ?),
- Un projet qui continue à densifier un quartier déjà très urbanisé sans se soucier des conséquences sur le quotidien des habitats : des tours de 25 m de haut qui vont enlaidir ce secteur, augmenter la circulation, favoriser l'insécurité,

Rapport d'enquête publique : enquête relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angély, du 6 au 26 septembre 2016

- La disparition d'une zone de respiration de notre quartier alors qu'un urbanisme viable les respecte (disparition des arbres du secteur, bétonnage jusqu'au trottoir),
- La création d'un multiplex dont la taille n'est pas justifiée sur ce quartier.

Veillez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, agréer mes salutations distinguées.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

L'arrêté du « 15 07 2016 accordant PC mo 06088 16 SO035 » ne fait pas l'objet de la présente enquête et n'est pas visé dans le dossier soumis.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions des textes en vigueur, particulièrement à celles de l'article R.141-5 du code de la voirie routière, ainsi qu'au articles 5, 6 & 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 25 juillet 2016. Les photos prises des affichages réalisés ont été jointe au dossier de l'enquête. Néanmoins, il a effectivement été constaté que l'affichage mis en place sur la voie publique à proximité du site du projet avait été arraché avant le début de l'enquête, et il a été renouvelé en conséquence.

Cf. supra nos réponses à Visit. 2) et Obs. 6).

Les caractéristiques des constructions autorisées sont encadrées par la réglementation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ; ce PLU a déjà été approuvé et n'entre pas dans le champ de la présente enquête.

A ce stade de l'enquête, dont l'objectif est le projet de déclassement de parcelles, nous ne disposons que d'informations générales sur le futur projet immobilier. Des détails aussi précis que la « taille » du multiplex envisagé n'ont pas été publiés.

**Obs. 43) Le 26 septembre 2016, Madame Jeanine COSTAMAGNA,
Présidente du Comité du Quartier Saint-Roch - Vauban :**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens en tant que présidente du Comité du Quartier de Saint-Roch-Vauban,

Nous sommes opposés à ce projet pour les raisons suivantes :

- Un affichage très insuffisant, apposé de manière à ne pas être visible des piétons (dans un secteur peu fréquenté par ceux-ci, au contraire des voitures), qui n'a pas porté à la connaissance des riverains et habitants l'existence de ce projet important.
- Disparition de l'affichage sur les 10 derniers jours de l'enquête publique.
- L'absence de concertation publique préalable. Il serait judicieux de consulter la population en amont, même si cette enquête publique est censée permettre cela. Cette démarche préalable permettrait d'éviter une perte de temps, d'énergie (et d'argent) considérable à tout le monde.
- Une privatisation inquiétante des terrains publics sur notre quartier (vente du parc Auvare en 2012) alors que les infrastructures ne suivent pas l'urbanisme galopant.
- Un gaspillage d'argent public à l'heure où les économies sont de mise : créer une gare routière (utile et fréquentée) et la détruire ensuite n'a pas de sens pour les habitants de ce quartier, sans parler du commissariat de police municipale dont les retombées ont été nulles pour le quartier. Certains qui paient des taxes foncières importantes voient d'un mauvais œil ce gaspillage.
- La densification brutale de ce quartier (déjà très dense) sans plan d'ensemble (hormis le PLU) accessible au public, qui menace un équilibre urbain indispensable, lequel est un trait de ce quartier historique de Nice – Saint-Roch, quartier humain et équilibré. Des tours de 25 m de haut, une grande surface (LIDL, à proximité d'un Carrefour important), un multiplex ne peuvent qu'augmenter la circulation et favoriser l'asphyxie du quartier.
- Une absence de prise en compte du réchauffement climatique que l'urbanisation amplifie en créant un effet four.
- La disparition programmée de tous les arbres du secteur (qui minimisent les effets du réchauffement), alors qu'il fallait au contraire partir de ce périmètre de verdure pour bâtir un projet respectueux de l'environnement, des habitants et garder une zone de respiration.
- Une absence de prise en compte des effets délétères de la sur-urbanisation : risques liés au climat bien sûr, mais aussi insécurité croissante dont se plaignent de plus en plus les habitants, que ce soit route de Turin (trafic de drogue au PALIO), place Saint-Roch, rue de Roquebillière... il est dans l'intérêt de tous de garder un quartier où il fait bon vivre. C'est possible si l'équilibre urbain entre les constructions, les espaces de respiration (espaces

verts, micro-sites sportifs, arbres centenaires, est respecté. Il ya a tout ici pour faire un éco-quartier.

- Quel avenir pour la gare routière, plébiscitée par les habitants ? le secteur est concerné, mais quid de la partie sud ?
- Le multiplex n'est pas une mauvaise idée mais sa taille ne correspond pas aux nécessités du quartier.
- Une manifestation est prévue prochainement afin de faire entendre les voix des habitants et qu'un dialogue puisse s'établir.

Veillez, monsieur le Commissaire Enquêteur, agréer mes salutations.

P.S. L'arrêté du 19/07/2016 octroyant permis n'a pas été affiché sur zone non plus pendant toute la durée de l'enquête.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

Nous vous donnons acte de votre opposition au projet.

Cf. supra nos réponses à Visit. 2 et Obs. 6 & 17 à 42.)

Les textes qui régissent ce type d'enquête publique et qui sont visés par l'arrêté d'ouverture d'enquête n'imposent pas une procédure de concertation préalable. La cession de cette emprise foncière ne relève pas de l'article L.103-4 du code de l'urbanisme qui aurait obligé à mettre en œuvre une procédure de concertation ; en effet s'agit d'une vente de biens fonciers appartenant à la ville destiné à valoriser le patrimoine communal tout en requalifiant un quartier en fonction des besoins de la population.

Par ailleurs, la cession de cette emprise foncière ne relève pas de textes qui prévoient la mise en œuvre d'une procédure de concertation.

La ville de Nice s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme détaillé qui constitue le document de référence et de planification du territoire communal. Il définit, quartier par quartier, les orientations de l'occupation des sols ; la partie réglementaire de ce plan établit des prescriptions détaillées, attachées à chaque zone répertoriée.

Concernant les arbres, ceux qui bordent l'avenue François Mitterrand seront préservés et de nouvelles plantations sont prévues au sein des ilots 1 & 3, ainsi que dans les espaces de circulation.

L'arrêté du 19/07/2016 n'est pas visé par l'enquête publique.

Obs. 44) Le 26 septembre 2016, contribution signée par 16 personnes :

- **Madame Marie-Claire LORENZONI,**
 - **Madame Mireille FOURNIER,**
 - **Monsieur Philippe PIAZZA,**
 - **Madame Michèle MIGLIORATI,**
 - **Monsieur Michel GERARD,**
 - **Madame Danielle AMBERTO,**
 - **Madame Annie RIMBAUD,**
 - **Madame Luce GELB,**
 - **AUDAX**
 - **GAFFORY,**
 - **Madame et Monsieur RINAUDI,**
 - **J. LARUE,**
 - **Madame Georgette et Monsieur Adrien VIRCONDELET,**
 - **ML. & J.Paul JUIN,**
 - **Madame Brigitte et Monsieur Francis CICCOLI,**
 - **Monsieur Jean-Pierre RAFFIN :**
-
- Nous constatons une information tardive auprès de la population de ce quartier Saint-Roch. Nous demandons une rencontre avec les élus afin de connaître les projets, le devenir de ce quartier, car nous découvrons régulièrement des panneaux de construction de ci de là, sur la moindre parcelle. Aucune vue globale des projets immobiliers. D'autre part, quel est le devenir des locaux de la police d'Auvare ?
 - **Projet Vauban : acceptable si régulé, si seront incluses les propositions des habitants ; à prévoir :**
 1. Espaces verts, promenade,
 2. Structures scolaires et sportives, manque de salles en regard de la population actuelle et future,
 3. Face à la surcharge de circulation et le manque de stationnement en général ; quelles réponses ?
 4. Santé publique : carrefour Diables Bleus - Roquebillière – Pierre Sola : saturation, pollution, bruit ; environnement néfaste pour notre jeunesse et les autres, à proximité fac, collèges, écoles, lycée professionnel...
 5. Dans le projet commerces : lesquels ? Saturation actuelle et d'autre part de nombreux locaux vides de toutes les nouvelles constructions.
 6. Cinéma : est-ce judicieux dans le contexte actuel de regrouper, de rassembler un nombre important de personnes venant du quartier et de l'extérieur ? Sécurité ?
 7. Les bâtiments logements : hauteur limitée à 4 étages, nous voulons conserver la vue, l'aération de l'air.

En conclusion, le quartier Saint-Roch, Vauban, Sola : stop béton, nous avons assez donné. Promesses non tenues par les élus.

⇒ Réponse du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions des textes en vigueur, particulièrement à celles de l'article R.141-5 du code de la voirie routière, ainsi qu'au articles 5, 6 & 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique daté du 25 juillet 2016. Les photos prises des affichages réalisés ont été jointe au dossier de l'enquête.

Nous prenons acte de votre demande de rencontre avec les élus, demande qui est transmise par le présent rapport.

La ville de Nice s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme détaillé qui constitue le document de référence et de planification du territoire communal. Il définit, quartier par quartier, les orientations de l'occupation des sols ; la partie réglementaire de ce plan établit des prescriptions détaillées, attachées à chaque zone répertoriée.

Le devenir des locaux de la police d'Auvare ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête.

Cf. supra nos réponses à Visit. 2 et Obs. 6.)

Le futur projet immobilier prévoit la création de surfaces commerciales. Ces emplacements seront mis à la disposition d'exploitants qui décideront de leur usage, en fonction des conditions réglementaires et contractuelles, mais aussi en tenant compte des besoins et attentes des consommateurs, afin de leur assurer la viabilité et le rapport qu'ils en espèrent.

Vous soulevez la question de la sécurité des personnes : il est indéniable que des précautions s'imposent momentanément ; ces mesures sont rendues nécessaires par un contexte international, amené à évoluer. Pour autant, nous ne pensons pas qu'il faille céder à la terreur et envisager, ou ne pas envisager, des infrastructures durables en fonction d'un contexte passager. C'est pourquoi, dans l'hypothèse où des mesures de sécurité particulières seraient nécessaires, elles resteraient du domaine de l'exploitation des locaux.

D. Synthèse des observations et courriers du public

La plupart des observations portées au registre d'enquête concernent le projet futur qui sera implanté sur les emprises.

Différentes critiques et des propositions sont émises concernant sa composition et des questions sont posées sur les conditions de sa future exploitation.

Trois thèmes majeurs se retrouvent dans plusieurs interventions : les infrastructures et services communs, écoles, espaces verts et de loisirs, la densité de l'habitat, ainsi que la circulation automobile, déjà difficile dans le quartier.

E. Avis du commissaire enquêteur

L'objet de l'enquête étant « *le déclassement d'emprises communales d'une surface de 9 220 m², à usage de parking et de gare routière, en vue de la réalisation de l'opération immobilière* », il est indispensable d'intégrer le descriptif du futur projet immobilier dans la réflexion, d'autant plus qu'une autorisation d'urbanisme a déjà été accordée sur une partie des emprises concernées et que le permis de construire correspondant était affiché sur le site avant même que ne débute la publicité de la présente enquête publique.

Le périmètre concerné par le projet est occupé pour une grande partie par des surfaces dédiées au stationnement de véhicules privés - environ 150 places de parc relais - et à celui des autobus, sur une extension d'une gare routière dont le principal est majoritairement situé à l'extérieur de ce périmètre, au sud de la voie ferrée. Le reste de la surface est principalement constitué par deux bâtiments administratifs de services.

Dans ce périmètre, on constate également la présence d'un certain nombre de grands arbres, en bordure du boulevard François Mitterrand au nord, et de la rue de Roquebillière à l'est, en limite de la voie ferrée au sud et sur les différentes surfaces de jeux de boules.

Le futur projet prévoit trois îlots de constructions, séparés par des espaces de circulation, partiellement complantés. D'après les plans présentés dans la notice, deux de ces îlots intègrent également des espaces verts.

Inconvénients potentiels :

La création d'immeubles comprenant plus de 200 logements, des commerces, un complexe de cinémas et de 655 emplacements supplémentaires de parking vont inmanquablement densifier l'habitat et engendrer un accroissement de la fréquentation du quartier et, de la circulation automobile.

Avantages :

Le parc-relais actuel, constitué de 150 places environ et situé sur l'emprise du projet, est pratiquement constamment saturé pendant les heures ouvrables ; il se révèle sous-dimensionné par rapport au besoin des usagers du tramway. Le futur projet permettra, à terme, d'accroître considérablement le service du parc-relais, puisque celui-ci offrira 360 emplacements. L'accroissement de la capacité de stationnement local devrait contribuer à l'attractivité des transports en commun et, donc, au désengorgement de la circulation.

De nouvelles activités, commerces, bureaux et services, viendront dynamiser la vie du quartier : il faut en attendre de nouveaux emplois nouveaux et une accélération de l'économie locale.

En termes de bilan :

Le projet participe à la rénovation déjà engagée du quartier Saint-Roch – Vauban - Roquebillière. A terme, il devrait participer à sa redynamisation en favorisant la création d'activités nouvelles.

Nous recommanderons néanmoins que la végétalisation du quartier soit préservée, voire améliorée, en tenant compte de l'augmentation prévisible de sa population dans le cadre de la construction de plus de 200 nouveaux logements ; les grands arbres actuellement présents sur les emprises constituent un « capital environnemental » riche d'une croissance de plusieurs décennies et il serait réellement dommage de ne pas le conserver.

Le plan de circulation du secteur devra être adapté au besoin actuel et tenir compte de son évolution en fonction de la création de logements et d'activités nouvelles.

Les conclusions de l'enquête sont motivées et présentées dans un document séparé.

Tel est le rapport sur la mission qui nous a été confiée et que nous avons rédigé en notre résidence de Tourrettes-sur-Loup le 17 octobre 2016.



Le Commissaire-Enquêteur,
Paul-Denis SOLAL

V. ANNEXES

A. Délibération du Conseil Municipal de Nice en date du 5 février 2016



VILLE DE NICE
www.nice.fr



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 05 FEVRIER 2016

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI Maire

N° 5.9

OBJET : Quartier Saint-Jean d'Angély - Vente de lots volumes dépendant de parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière à la société ADIM en vue de la réalisation d'une opération mixte de construction.

PRESENTS : Monsieur Patrick ALLEMAND, Madame Andrée ALZIARI-NEGRE, Madame Christiane AMIEL-DINGES, Monsieur Guillaume ARAL, Monsieur Bernard ASSO, Monsieur Lauriano AZINHEIRINHA, Monsieur Bernard BAUDIN, Madame Emmanuelle BIHAR, Madame Dominique BOY-MOTTARD, Madame Marine BRENIER, Monsieur André CHAUVET, Madame Catherine CHAVEPEYRE-LUCCIONI, Monsieur José COBOS, Monsieur Marc CONCAS, Monsieur Paul CUTURELLO, Monsieur Fabrice DECOUPIGNY, Monsieur Jacques DEJEANDILE, Madame Maty DIOUF, Madame Christine DOREJO, Monsieur Christian ESTROSI, Madame Denise FABRE, Madame Hélène FABRIS, Madame Luce FERON, Madame Pascale FERRALIS, Monsieur Jean-Luc GAGLIULO, Monsieur Jean-Michel GALY, Monsieur Jean-Marc GIAUME, Madame Janine GILLETTA, Monsieur Olivier GUERIN, Madame Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Monsieur Pierre-Paul LEONELLI, Monsieur Franck MARTIN, Madame Joëlle MARTINAUX, Madame Nicole MERLINO-MANZINO, Madame Françoise MONIER, Madame Catherine MOREAU, Madame Laurence NAVALESI, Monsieur Gaël NOFRI, Madame Martine OUAKNINE, Madame Véronique PAQUIS, Monsieur Philippe PRADAL, Madame Marie-Dominique RAMEL, Madame Anne RAMOS, Madame Agnès RAMPAL, Monsieur Robert ROUX, Madame Anne-Laure RUBI, Madame Hélène SALICETI-ADROGUER, Monsieur Rudy SALLES, Monsieur Philippe SOUSSI, Monsieur Auguste VEROLA, Monsieur Philippe ROSSINI, Monsieur Christian TORDO, Monsieur Gilles VEISSIERE, Monsieur Gérard BAUDOUX, Monsieur Maurice ALBERTI, Madame Martine MARTINON, Monsieur Richard PAPAIZIAN, Monsieur Olivier BETTATI, Monsieur Olivier ROBAUT.

ABSENT(S) OU EXCUSE(S) : Monsieur Joseph CALZA, Monsieur Marc-André DOMERGUE, Madame Marie-Christine ARNAUTU, Madame Juliette CHESNEL, Madame Nadia LEVI, Madame Micheline BAUS, Madame Amélie DOGLIANI, Madame Célia GEORGES, Madame Dominique ESTROSI-SASSONE, Monsieur Benoit KANDEL.

POUVOIR(S) : Madame Marie-Christine ARNAUTU a donné pouvoir à Monsieur Guillaume ARAL, Madame Juliette CHESNEL a donné pouvoir à Monsieur Fabrice DECOUPIGNY, Madame Nadia LEVI a donné pouvoir à Monsieur Philippe PRADAL, Madame Micheline BAUS a donné pouvoir à Monsieur Richard PAPAIZIAN, Madame Amélie DOGLIANI a donné pouvoir à Monsieur Robert ROUX, Madame Célia GEORGES a donné pouvoir à Monsieur Gaël NOFRI, Madame Dominique ESTROSI-SASSONE a donné pouvoir à Monsieur Christian TORDO, Monsieur Benoit KANDEL a donné pouvoir à Monsieur Olivier BETTATI.

SECRETAIRE(S) : Madame Marine BRENIER.

Séance du 05 février 2016

Rapporteur : Monsieur Christian TORDO

Service : Service Foncier

Objet : Quartier Saint-Jean d'Angély - Vente de lots volumes dépendant de parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière à la société ADIM en vue de la réalisation d'une opération mixte de construction.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Les commissions compétentes entendues,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1321-2, L.2121-29 et L.2122-22,

VU la délibération n° 5.15 du conseil municipal du 27 avril 2015 qui a approuvé le principe du déclassement et de la vente des parcelles communales cadastrées section IP numéros 176 et 177,

VU la délibération n° 23.23 du bureau métropolitain du 29 mai 2015 qui a approuvé le principe de la désaffectation des terrains et des équipements publics sis sur les parcelles cadastrées section IP numéros 176 et 177,

VU le plan local d'urbanisme de Nice,

VU les courriers de la société ADIM Côte d'Azur du 24 novembre 2014 et du 24 février 2015,

VU le courrier de la ville de Nice du 12 mars 2015,

VU l'avis de France Domaine du 13 novembre 2015,

Considérant que la ville de Nice est propriétaire des parcelles cadastrées section IP numéros 150, 176 et 177, d'une contenance globale de 27 459 m², sises à l'angle du boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière à Nice,

Considérant que la société ADIM a sollicité de la ville de Nice la cession d'une emprise de 11 983 mètres carrés à détacher des parcelles cadastrées section IP numéros 150, 176 et 177, en vue de réaliser une opération mixte de construction,

Considérant que la société ADIM entend édifier un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 22 975 mètres carrés qui sera réalisé en trois îlots qui comprendront :

1. **Pour l'îlot 1** : 5 385 mètres carrés de surface de plancher de logements locatifs sociaux, 2 790 mètres carrés de surface de plancher de commerces et d'aires de livraison, 495 mètres carrés de surface de plancher de bureaux et de services,
2. **Pour l'îlot 2** : 4 210 mètres carrés de surface de plancher pour la construction d'un cinéma, 1 155 mètres carrés de surface de plancher de commerces,

Séance du 05 février 2016

Rapporteur : Monsieur Christian TORDO

Service : Service Foncier

Objet : Quartier Saint-Jean d'Angély - Vente de lots volumes dépendant de parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière à la société ADIM en vue de la réalisation d'une opération mixte de construction.

3. **Pour l'îlot 3** : 4 775 mètres carrés de surface de plancher de logements libres, 2 665 mètres carrés de surface de plancher de logements à coûts maîtrisés, 1 500 mètres carrés de surface de plancher de commerces.

Les places de parkings seront réalisées en sous-sol de l'opération.

Considérant que la réalisation de l'opération par îlot nécessitera l'établissement d'un état descriptif de division en volumes dont l'un d'entre eux constituera la sous-station tramway qui restera la propriété de la Ville,

Considérant que ce terrain autrefois exploité par Gaz de France a fait l'objet d'une première réhabilitation en vue de permettre, par une première phase de dépollution, l'implantation de divers services publics occupant à ce jour les parcelles précitées,

Considérant que la proposition de la société ADIM a conduit la Ville à faire procéder à des études complémentaires et à faire établir par la société Sol 2 E un devis de dépollution du terrain compatible avec la réalisation du programme immobilier projeté conformément aux obligations légales et aux règles prudentielles en la matière,

Considérant que suite à l'établissement de ce rapport, il a été convenu qu'une somme de 1 900 000 euros serait déduite du prix de cession du terrain en vue de permettre la réhabilitation du terrain,

Considérant que les divers services publics (Direction de la propreté, Police municipale, Espaces verts, Réseau Lignes d'Azur) et les deux clos boulistes seront relocalisés avant la cession des terrains,

Considérant que la ville de Nice est favorable à la réalisation de ce projet urbain mixte qui permettra, outre la réhabilitation et l'animation de ce quartier, la construction de logements locatifs sociaux participant aux objectifs du programme local de l'habitat,

Considérant que France Domaine a évalué ce foncier, sur la base du programme susmentionné, à 12 220 000 euros,

Considérant cependant que la charge foncière retenue par France Domaine pour la réalisation des logements locatifs sociaux, d'un montant de 400 euros/m², n'est pas compatible avec le bilan financier de l'opération sociale, ni avec la charte sur le logement social signée entre l'Etat, la Métropole, le département des Alpes-Maritimes et la ville de Nice, qui fixe à 300 euros/m² la charge foncière maximale supportable pour ce type d'opération,

Séance du 05 février 2016

Rapporteur : Monsieur Christian TORDO

Service : Service Foncier

Objet : Quartier Saint-Jean d'Angély - Vente de lots volumes dépendant de parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière à la société ADIM en vue de la réalisation d'une opération mixte de construction.

Considérant qu'il y a donc lieu de déduire du prix fixé par France Domaine, pour la réalisation des logements sociaux, la somme de 538 500 euros, constitutive d'une dépense déductible des pénalités dues par la commune de Nice au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),

Considérant que par conséquent, il convient d'autoriser la vente de l'ensemble de ces terrains, pour un montant total de ONZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE CINQ CENTS euros (11 681 500 euros), sous déduction de 1 900 000 euros correspondant à la prise en charge financière par la Ville de la réhabilitation et de la dépollution du site,

Considérant que les parcelles cadastrées section IP numéros 150, 176 et 177 acquises pour une valeur d'achat d'un montant total de 7 501 977,23 euros, pour une superficie de 73 648 m², figurent à l'actif du comptable sous le numéro d'immobilisation 15000936 + 05001560 (frais de notaire) et qu'en conséquence, les lots volumes n° 1, 2 et 3 assis sur une emprise de 11 983 m², ont une valeur de 1 220 588,00 € (7 501 977,23/73 648 x 11 983),

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DECIDE A L'UNANIMITE DE :

1. approuver la vente sous forme de lots volumes, à la société ADIM ou toute société du groupe qui pourrait se substituer à elle, d'une emprise de 11 983 mètres carrés à détacher des parcelles cadastrées section IP numéros 150, 176 et 177, sises à l'angle du boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière moyennant le prix total de ONZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE CINQ CENTS euros (11 681 500 euros) qui fera l'objet de deux ventes :
 - La première vente aura pour objet la cession du lot volume 1 (correspondant à l'îlot 1 ci-dessus) moyennant la somme de TROIS MILLIONS MILLE CINQ CENTS euros (3 001 500 euros),
 - La seconde vente aura pour objet la cession des lots volumes 2 et 3 (correspondant aux îlots 2 et 3 ci-dessus) moyennant la somme de HUIT MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE euros (8 680 000 euros),
 - Sous déduction de la somme maximale de UN MILLION NEUF CENT MILLE euros (1 900 000 euros) représentant le montant de la prise en charge de la dépollution par la ville de Nice,

Séance du 05 février 2016

Rapporteur : Monsieur Christian TORDO

Service : Service Foncier

Objet : Quartier Saint-Jean d'Angély - Vente de lots volumes dépendant de parcelles communales sises boulevard François Mitterrand et rue de Roquebillière à la société ADIM en vue de la réalisation d'une opération mixte de construction.

2. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer, sous la forme notariée, pour le compte et au nom de la ville de Nice, avec le représentant de la société ADIM ou toute société du groupe qui pourrait se substituer à elle, la promesse synallagmatique de vente sous les conditions suspensives d'usage et de droit, ainsi que l'acte de vente à intervenir,

Les écritures comptables afférentes à cette opération sont les suivantes :

1. constater la vente à la société ADIM ou toute société du groupe qui pourrait se substituer à elle des lots volumes immobiliers n°1, 2 et 3 qui seront assis sur une emprise de 11 983 mètres carrés à détacher des parcelles cadastrées section IP numéros 150, 176 et 177, sises à l'angle du boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière par l'émission d'un titre de recette d'un montant de 11 681 500 euros sous déduction de la prise en charge de la dépollution à hauteur maximale de 1 900 000 euros, compte 775, fonction 824994, code service PE 000,
2. constater la sortie du patrimoine de la ville de Nice des volumes susvisés par l'ouverture des crédits et la passation des écritures d'ordre suivantes :
recette d'ordre budgétaire pour 1 220 588 euros, chapitre 040, compte 2112, fonction 018100, code service NB 000,
dépense d'ordre budgétaire pour 1 220 588 euros, chapitre 042, compte 675, fonction 018100, code service NB 000,
3. constater la plus ou moins-value de la cession par la passation des écritures d'ordre suivantes :
recette d'ordre budgétaire pour 10 460 912 euros, chapitre 042, compte 776, fonction 018100, code service NB 000,
dépense d'ordre budgétaire pour 10 460 912 euros, chapitre 040, compte 192, fonction 018100, code service NB 000.

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Christian ESTROSI

B. Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique



VILLE DE NICE

ARRETE MUNICIPAL

PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT D'UN PARC RELAIS ET D'UNE GARE ROUTIERE SITUES QUARTIER SAINT-JEAN D'ANGELY

LE MAIRE DE LA VILLE DE NICE :

VU l'ordonnance n°59.115, du 7 janvier 1959, relative à la voirie des collectivités locales et notamment ses articles 2 et 4,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la voirie routière et notamment les articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4 et suivants,

VU le décret 76/790 du 20 août 1976 fixant les modalités de l'enquête publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la longueur et au déclassement des voies communales,

VU la liste départementale des Commissaires-Enquêteurs,

VU les pièces du dossier,

ex

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé sur le territoire de la commune de Nice à une enquête publique relative au déclassement du parc relais et d'une gare routière situés à Nice, Quartier VAUBAN à l'angle du Boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière, faisant partie du domaine public communal en vue de son intégration dans le domaine privé de la Ville de Nice pour permettre la cession à un opérateur immobilier,

Article 2 : Est désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, Monsieur Paul-Denis SOLAL,

Article 3 : Les pièces du dossier de l'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles seront déposés à la **mairie annexe Saint-Roch**, 52 avenue Denis Séméria 06364 Nice cedex 4, siège de l'enquête publique, pendant au moins quinze jours consécutifs,

du mardi 6 septembre 2016 au lundi 26 septembre 2016 inclus,

afin que chacun puisse en prendre connaissance, tous les jours sauf samedis, dimanches et jours fériés, **du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h**, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

En outre, le commissaire enquêteur recevra, en personne, à la mairie annexe Saint-Roch, à l'adresse précisée ci-dessus, les observations du public,

Le mardi 6 septembre 2016, premier jour de l'enquête,
de 9 h à 12 h et de 14 h à 17h
et,

Le lundi 26 septembre 2016, dernier jour de l'enquête,
de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

Article 4 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui dans le délai d'un mois transmettra à Monsieur le Maire de la ville de Nice le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées,

Si la délibération du conseil municipal, sanctionnant les résultats de l'enquête, passe outre soit aux observations présentées, soit aux conclusions défavorables du commissaire enquêteur, ladite délibération devra être motivée,

Les conclusions du commissaire enquêteur seront communicables en mairie de Nice – **au service foncier, 1 rue Desboutin,**

Article 5 : le délai d'enquête ne peut, en aucun cas, courir avant l'avertissement collectif, donné par voie d'affichage aux lieux habituels, de l'arrêté de Monsieur le Maire.

Article 6 : Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis d'ouverture d'enquête sera affiché en mairie principale de Nice, à la mairie annexe Saint-Roch, ainsi que dans le secteur de l'opération dans les lieux fréquentés par le public. Cette formalité sera attestée par monsieur le Maire de Nice et jointe au dossier, avant la date d'ouverture d'enquête.

Article 7 : L'avis d'ouverture d'enquête sera publié dans le quotidien « Nice- Matin» quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Un exemplaire de la parution sera annexé au dossier d'enquête.

Article 8 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Article 9 : Monsieur le Préfet, Directeur général des Services et le commissaire-enquêteur désigné au titre de l'enquête sont chargés de l'exécution du présent arrêté chacun en ce qui le concerne.

Article 10 : Une expédition du présent arrêté sera transmise à la préfecture des Alpes-Maritimes, et notifiée à Monsieur Paul-Denis SOLAL, désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Fait à NICE, en deux exemplaires le **25 JUL. 2016**

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué aux Affaires foncières,



Christian TORDO

C. Certificats d'affichage

Certificat initial



VILLE DE NICE

Direction FONCIERE
-service Actions Foncières-

24 AOUT 2016

ARRIVEE

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Il est procédé à l’affichage, depuis le 18 août 2016, en Mairie Principale, sur les panneaux habituels, à la Mairie annexe Saint Roch, de l’arrêté municipal du 25 juillet 2016, reçu en Préfecture le 28 juillet 2016, prescrivant l’ouverture d’une enquête publique relative au déclassement d’un parc relais et d’une gare routière situés à Nice, quartier VAUBAN à l’angle du Boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière (Saint Jean d’Angély).

FAIT EN L’HOTEL DE VILLE DE NICE, le 23 AOUT 2016

Pour le Maire et par délégation de signature,
Anne-Marie DOGLIOLI

Déléguée aux assemblées,
aux affaires juridiques et au contrôle de gestion
Direction Générale des Services

REF : DGA/Affichage Légal
N° d’Enregistrement Mairie : A16/982
Direction des Assemblées
Délégation aux Assemblées, Affaires juridiques, Contrôle de gestion
5, rue de l’Hôtel de Ville – 06364 NICE cedex 4
Téléphone : 04.97.13.24.15
affichage.legal@ville-nice.fr

Certificat final



VILLE DE NICE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Il a été procédé à l’affichage, du 18 août au 26 septembre 2016, en Mairie Principale, sur les panneaux habituels, à la Mairie annexe Saint Roch, de l’arrêté municipal du 25 juillet 2016, reçu en Préfecture le 28 juillet 2016, prescrivant l’ouverture d’une enquête publique relative au déclassement d’un parc relais et d’une gare routière situés à Nice, quartier VAUBAN à l’angle du Boulevard François Mitterrand et de la rue de Roquebillière (Saint Jean d’Angély).

FAIT EN L’HOTEL DE VILLE DE NICE, le 29 SEP. 2016

Pour le Maire et par délégation de signature,
Anne-Marie DOGLIOLI

Déléguée aux assemblées,
aux affaires juridiques et au contrôle de gestion
Direction Générale des Services

REF : DGA/Affichage Légal
N° d’Enregistrement Mairie : A16/982
Direction des Assemblées
Délégation aux Assemblées, Affaires juridiques, Contrôle de gestion
5, rue de l’Hôtel de Ville – 06364 NICE cedex 4
Téléphone : 04.97.13.24.15
affichage.legal@ville-nice.fr

D. Publication dans la presse

Dans « Nice-Matin », du 19 août 2016

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE
Identification de l'organisme qui a passé le marché : Centre Hospitalier d'Antibes, 107 av. de Nice D.A.E.T Bureau n°7 06606 ANTIBES Cedex. Tél. 04.9724.78.25. Télécopie. 04.9724.7786.
Objet du marché : Maîtrise d'œuvre pour la restructuration de trois plateaux.
Lieu d'exécution : PROXIMA

Espace Saint-Claude - 2067 Chemin de Saint-Claude - 06600 ANTIBES.
Type de procédure : Cette consultation est une procédure adaptée ouverte de maîtrise d'œuvre passée en application de l'Article 27 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.
Durée du marché / Début des travaux. Durée du marché de maîtrise d'œuvre : 16 mois à compter de la notification.
Date limite de réception des offres : 9 septembre 2016 à 11h30.
Obtention du dossier de consultation : Le dossier de consultation est disponible gratuitement, il est téléchargeable sur la plate-forme acheteur du centre hospitalier d'Antibes Juan les Pins : <https://www.achat-hospital.com/salle-des-marches>

AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE
Identification de l'organisme qui a passé le marché : Centre Hospitalier d'Antibes, 107 av. de Nice D.A.E.T Bureau n°7 06606 ANTIBES Cedex. Tél. 04.9724.78.25. Télécopie. 04.9724.7786.
Objet du marché : Maîtrise d'œuvre relative aux travaux nécessaires pour l'implantation de deux IRMS.
Lieu d'exécution : Centre Hospitalier d'Antibes Juan-Les-Pins

Type de procédure : Cette consultation est une procédure adaptée ouverte de maîtrise d'œuvre passée en application de l'Article 27 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.
Durée du marché / Début des travaux. Durée estimative du marché de maîtrise d'œuvre : 24 mois à compter de la notification.
Date limite de réception des offres : 13 septembre 2016 à 11h30.
Obtention du dossier de consultation : Le dossier de consultation est disponible gratuitement, il est téléchargeable sur la plate-forme acheteur du centre hospitalier d'Antibes Juan les Pins : <https://www.achat-hospital.com/salle-des-marches>

VILLE DE NICE
AVIS D'ENQUÊTE DE DECLASSEMENT
 Le MAIRE DE LA VILLE DE NICE informe le public qu'il sera procédé, en exécution de l'arrêté municipal en date du 25 juillet 2016, à une enquête publique relative au déclassement d'un parc relais et d'une gare routière situés quartier Saint-Jean d'Angely, faisant partie du domaine public communal.
 Les procès du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la Mairie Annexe Saint-Roch - 52 avenue Denis Séméria - 06364 Nice Cedex 4 - du mardi 6 septembre 2016 au lundi 26 septembre 2016 inclus.
 Afin que chacun puisse en prendre connaissance, tous les jours sauf samedis, dimanches et jours fériés, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00.
 En outre, M. Paul-Denis SOLAL, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, recevra les observations du public, à la mairie annexe Saint-Roch - le mardi 6 septembre 2016, premier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h et le lundi 26 septembre 2016, dernier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h.
 Toutes observations pourront être consignées sur le registre mis à la disposition du public ou adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, Mairie Annexe Saint-Roch - 52 avenue Denis Séméria - 06364 Nice Cedex 4, qui les joindra au registre.

Liberté - Egalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
 DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE DEPOSES PAR M. LAURENT CHADAJ - HABITAT 06 EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL ET DAMENAGEMENTS URBAINS SUR LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE CAP MARTIN (CÔTE D'AZUR SAINT-ROMAN)
 En application des articles L. 122-1-1 et R. 122-11 du Code de l'environnement, deux dossiers de demande d'autorisation de défrichement et de permis de construire déposés par la SEMI Habitat 06 sont mis à la disposition du public par le pétitionnaire à l'adresse suivante : Mairie de ROQUEBRUNE CAP MARTIN 22 avenue Paul Doumer 06190 Roquebrune-Cap-Martin
 Les personnes intéressées pourront en prendre connaissance du lundi 29 août 2016 au mardi 13 septembre 2016 inclus / du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00 et de 13h30 à 16h30. Les éléments consultables sont les suivants : la demande d'autorisation de défrichement, la demande de permis de construire, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les avis émis dans le cadre de l'instruction du projet.
 L'autorité compétente pour prendre les décisions afférentes est le Préfet des Alpes-Maritimes. Les renseignements concernant le projet peuvent être obtenus auprès d'Habitat 06 IM. PENCENAT 04 92 26 72 45). Le public pourra consigner ses observations sur un registre ouvert à cet effet à l'adresse indiquée ci-dessus. Le pétitionnaire dressera le bilan de la mise à disposition du public et le tiendra à la disposition du public selon des modalités qu'il déterminera. Ce bilan pourra être consulté sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr>).
 Le directeur départemental des Territoires et de la Mer, Serge CASTEL.

de transformer la société en société par actions simplifiée avec effet immédiat. Du fait de cette transformation, cessation des fonctions de co-gérants de M. Pascal BOUTTIER et de M. Richard ENSUQUE et nomination de la société Groupe Holding Pascal BOUTTIER (GHFB) SARL au capital de 1 125 500 € siège social La Petit Vivier 7330 GUECCLARD (SIREN 815 201 835 RCS LE MANS) Présidente de la société. Poursuite des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire : la société COMPTAFRANCE (RCS BOURGES 382 875 551) et Commissaire aux Comptes suppléant : M. Olivier ALLEAU.
 Admission aux assemblées et droit de vote : tout associé peut participer aux assemblées quelle que soit l'action qu'il détient.
 Agrément : Les cessions d'actions sont soumises à l'agrément préalable donné par le Président.
 Mention en sera faite au RCS de CANNES et d'augmenter le capital social par incorporation de réserves d'une somme de 60 000 € pour le porter de 40 000 € à 100 000 € avec, en contre-partie, l'élevation de sa valeur nominale de l'action de 80 € à 200 €.
 Suivant procès-verbal du 30/06/2016, la Présidente a nommé avec effet immédiat aux fonctions de Directeurs Généraux Délégués M. Pascal BOUTTIER demeurant La Petit Vivier 7330 GUECCLARD et M. Richard ENSUQUE demeurant 71, avenue Maurice Cheval - Résidence Le Bal Horizon 06110 LE CANNET.

Conformément à l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication (NORM : MCCE1327120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2016 au tarif de base de 4,15 € HT pour les Alpes-Maritimes.

ABONNEZ-VOUS AU
N°Cristal 09 69 32 83 83

Keno gagnant **OVIE**
 Tirages du **JEUDI 18 AOUT 2016**

Midi
 3 4 9 10 12 17 18 20 22 34
 40 44 45 50 52 54 57 63 65 68

Multipliez **x 4**
JOKER 9 437 439

Soir
 4 5 7 11 12 14 19 25 30 31
 32 33 42 49 57 61 63 68 69 70

Multipliez **x 2**
JOKER 807775

Légales

AVIS DE CLÔTURE
H.G. INVESTMENTS LIMITED
 Numéro d'Entreprise : 213081
EN LIQUIDATION VOLONTAIRE
 Avis est donné par la présente que, conformément à la British Virgin Islands Business Companies Act, 2004 (dans sa version modifiée), la liquidation volontaire de H.G. Investments Limited a été engagée le 17 février 2016 et que Jonathan Dudman, Villas du Soleil, 8 av. St Romain, 98000 Monaco a été désigné comme liquidateur. La liquidation est maintenant prête à être faite, les créanciers de la société doivent faire état de leur créance auprès du liquidateur dans un délai de 14 jours suivant la publication légale de cet avis, par email en contactant jonathan.dudman@msm.nc ou par fax au +377 9310 4251. Signé Jonathan Dudman, en date du 16 août 2016.

PROFESSIONS DU CHIFFRE ET DU DROIT. COLLECTIVITÉS
PUBLIEZ VOTRE ANNONCE LÉGALE EN QUELQUES CLICS
legales pro
 10 ANS ANNÉE DE LA LÉGITIMITÉ