

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Version complétée janvier 2024

Lotissement SAMAMA



VILLE DE NICE

**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement
« SAMAMA » avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain**

du lundi 23 octobre au mercredi 22 novembre inclus

Destinataire :

Monsieur le Maire de la commune de Nice

Copies :

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

TABLE DES MATIERES

1^{ère} PARTIE - RAPPORT

1. Généralités	5
1.1. Objet de l'enquête	5
1.1.1. Présentation de la commune et du quartier de La Madeleine.....	5
1.1.2. Contexte et objectifs de la mise en concordance des règles du cahier des charges du lotissement dit « Samama ».....	6
1.2. Cadre juridique et réglementaire	6
1.2.1. Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.....	6
1.2.2. Délibérations et actes administratifs.....	7
1.2.3. Concertation préalable avec le public	7
1.3. Mise en concordance du cahier des charges	7
1.4. Composition et lisibilité du dossier d'enquête.....	8
2. Organisation de l'enquête	9
2.1. Désignation du commissaire-enquêteur	9
2.2. Préparation de l'enquête	9
2.3. Collectivités ou organismes consultés.....	11
3. Déroulement de l'enquête publique.....	12
3.1. Information légale et publicité.....	12
3.2. Climat de l'enquête et incidents	13
3.3. Compte-rendu des permanences	13
3.4. Clôture de l'enquête.....	14
3.5. Relation comptable des observations	15
4. Analyse des observations et réponses du maître d'ouvrage.....	16
4.1. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	16
4.2. Analyse des observations	16
4.3. Questions / réponses du maître d'ouvrage	17

2^{ème} PARTIE - AVIS MOTIVÉ

1. Rappel succinct du projet	21
1.1. Présentation du quartier de La Madeleine à Nice.....	21
1.2. Objectif de l'enquête	22
1.3. Objet de l'enquête	22
1.4. Cadre juridique et réglementaire	23
2. Avis du Commissaire Enquêteur	24
2.1. Sur la procédure de l'enquête	24
2.2. Sur le contenu du dossier d'enquête	24
2.3. Sur le projet de la commune	25
2.4. Sur les impacts du projet immobilier	25
2.4.1. Barrage de la vue, étouffement du paysage, perte d'ensoleillement	25
2.4.2. Problèmes de stationnement dans le quartier.....	25
2.4.3. Perte de valeur immobilière du bien	26
2.4.4. Nuisances en phase de chantier	26
2.4.5. Risques de déstabilisation du bâti.....	26
2.5. Bilan des avantages et inconvénients du projet.....	26
3. Conclusion	27

ANNEXES

- ✓ Annexe 1 – Prescription et organisation de l'enquête (Arrêté du Maire en date du 28 septembre 2023)
- ✓ Annexe 2 – Décision n° E23000026 / 06 du Tribunal Administratif de Nice (21 août 2023)
- ✓ Annexe 3 – Procès-verbal de synthèse des observations (24 novembre 2023)
- ✓ Annexe 4 – Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (Email du 8 décembre 2023)

Pièces jointes

- ✓ Avis d'enquête
- ✓ Certificats d'affichage (affichage papier et sites internet)
- ✓ Annonces légales « Nice Matin »
- ✓ Copie d'écran des sites internet Ville de Nice et Métropole

PREAMBULE

La Ville de Nice veut développer la présence d'établissements de santé aux abords du boulevard de la Madeleine, et a le projet dans ce cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier en bordure de cette voie, au sein du lotissement dit « SAMAMA ». L'ensemble prévu, de type EHPAD, regrouperait notamment deux Unités Protégées pour Personnes Désorientées (UPPD), un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA), une crèche et un bureau médical d'aide à la personne âgée.

Le terrain prévu pour ce projet accueille actuellement :

- un parking public de 27 places situé au 117 boulevard de la Madeleine
- une concession automobile Peugeot située au 119
- et un pavillon inhabité au 121

Les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « SAMAMA » instauré en 1922 sont incompatibles avec le projet, avec les évolutions de ce quartier intervenues depuis les années 1970-80, et avec celles à venir. Sur un plan strictement réglementaire, les règles du cahier des charges ne sont plus applicables depuis la réforme sur les lotissements prévue par la loi du 6 janvier 1986. Cependant certaines stipulations non réglementaires des cahiers des charges des lotissements, relevant du droit privé, peuvent rester en vigueur. Ainsi le cahier des charges de 1922 peut faire peser un risque juridique sur le projet immobilier de la ville de Nice, et c'est pourquoi celle-ci a engagé la présente procédure de mise en concordance et d'harmonisation du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » avec les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLUm).

La désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique a été sollicitée par un courrier du Maire de Nice du 31 juillet 2023 auprès de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le commissaire enquêteur a été désigné suite à cette demande par une décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 21 août 2023.

Le présent document relate le déroulement de l'enquête publique réalisée à la demande de la commune de Nice, enquête relative à la mise en concordance des règles du cahier des charges du lotissement dit « Samama » avec celles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Le dossier comprend :

- Le rapport qui relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique.
- Les conclusions du commissaire-enquêteur et son avis motivé.
- Les annexes et pièces jointes.

1^{ère} PARTIE - RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

1.1.1. Présentation de la commune et du quartier de La Madeleine

Située entre mer et montagne, Nice est la capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur. Avec environ 350 000 habitants, elle est la cinquième commune de France en population et constitue le cœur de la métropole Nice Côte d'Azur qui rassemble 51 communes et 550 000 habitants.

La commune de Nice est intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires artificialisés (75,7% en 2018) : zones urbanisées en majeure partie, zones industrielles et commerciales, réseaux de communication et aéroport international.

Le tissu urbain a dû s'adapter à un territoire accidenté, qui s'est d'abord développé depuis le Vieux-Nice vers l'est et le port, puis au nord vers l'intérieur des terres de part et d'autre de l'actuelle avenue Jean-Médecin. Au XX^{ème} siècle, le brusque accroissement de la population provoque une extension de l'urbanisation le long de la vallée du Paillon, mais aussi vers l'ouest à l'intérieur des vallons (La Madeleine) et sur les différentes collines qui entourent la ville.

Le quartier de La Madeleine a été construit à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, dans le vallon orienté nord-sud d'un torrent, le Magnan. Jadis occupé entre ses flancs abrupts par les cressonnières et les potagers, puis laissant place à la construction de villas, c'est à présent un boulevard occupé majoritairement par des immeubles de part et d'autre. Cette mutation du quartier s'est amorcée au cours des années 1970-80, le tissu pavillonnaire ayant peu à peu laissé place à l'implantation de constructions collectives, notamment aux abords du boulevard de la Madeleine, ainsi qu'à des activités commerciales.

1.1.2. Contexte et objectifs de la mise en concordance des règles du cahier des charges du lotissement dit « Samama »

La Ville de Nice veut accentuer le développement de sa politique de santé au sein du quartier de La Madeleine, et souhaite proposer la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation médicale à l'intérieur du lotissement dit « SAMAMA » situé côté ouest du boulevard de la Madeleine, au niveau des n° 117 à 125. Le centre prévu comprendrait notamment un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et regroupant deux Unités Protégées pour Personnes Désorientées (UPPD), un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA), une crèche et un bureau médical d'aide à la personne âgée.

Le cahier des charges du lotissement dit « SAMAMA », du nom des propriétaires d'origine des terrains et instauré en 1922, précise : « *Les constructions devront être à usage d'habitation bourgeoise ou villas* » et interdit toute activité de type commerce, maison de santé ou autre établissement similaire. Enfin les constructions « *ne pourront dépasser au faite une hauteur de 12 mètres* ». Ces contraintes se révèlent inadaptées au tissu urbain existant aujourd'hui, et compromettent le développement du projet d'établissement médical de la ville de Nice.

Ce projet est prévu dans la partie du lotissement située en zone UBd1 du PLUm, pour environ 3.000 m² sur les terrains en bordure du boulevard de la Madeleine, du n°117 au n°121. Le secteur UB est libellé au PLUm : « *extension des centres urbains – quartiers denses continus* ». La zone UBd1 autorise les constructions de type R+5 avec une hauteur maximale de 22 m au faîtage.

Le lotissement contient, en 2^{ème} rangée par rapport au boulevard, 5 villas d'habitation positionnées en zone UFb8 au PLUm. Ce zonage correspond à des constructions de type pavillonnaire – hauteur maximale de 7 m.

Enfin la plus grande partie du lotissement, la plus éloignée du boulevard, est classée en zone Nb au PLUm où toutes les constructions sont interdites.

1.2. Cadre juridique et réglementaire

1.2.1. Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement

Aux termes de l'article **L.442-11** du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard*

notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Aux termes de l'article **R.442-19** du même code, l'autorité compétente mentionnée aux articles L.442-10 et L.442-11 est « l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

Il en résulte que la Ville de Nice est l'autorité compétente pour mener cette procédure.

Les modalités de l'enquête publique sont définies par les articles R123-3 à R123-27 du Code de l'Environnement.

1.2.2. Délibérations et actes administratifs

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté du Maire en date du 28 septembre 2023, lequel en fixe les modalités d'organisation ([annexe n°1](#)).

1.2.3. Concertation préalable avec le public

La Ville de Nice n'a organisé aucune forme de concertation préalable.

1.3. Mise en concordance du cahier des charges

Le cahier des charges du lotissement « SAMAMA » instauré par devant Maître Louis Larboulet le 30 octobre 1922 en présence de la famille Samama contient un chapitre « CHARGES ET CONDITIONS » comprenant 9 articles qui constituent donc le cahier des charges du futur lotissement :

- Article 1^{er} – Mesurage et bornage des lots
- Article 2^{ème} – Constructions
- Article 3^{ème} – Arbres
- Article 4^{ème} – Clôtures
- Article 5^{ème} – Murs de soutènement
- Article 6^{ème} – Chemin commun
- Article 7^{ème} – Puisards - Vidanges
- Article 8^{ème} – Bornage
- Article 9^{ème} – Ecoulement des eaux

La mise en concordance sollicitée ne concerne que les articles 2^{ème} et 4^{ème} :

- L'article 2^{ème} – Constructions précise en particulier que « *les constructions devront être à usage d'habitation bourgeoise ou villas* » et interdit en particulier les « *commerce ou industrie, (...) hôpital, maison de santé ou autre établissement similaire* ». Sont précisées diverses dispositions sur l'esthétique des constructions et en particulier « *elles ne pourront dépasser au faite une hauteur de 12 mètres* ».

Le texte de cet article serait remplacé par : « **Le document d'urbanisme en vigueur s'applique** ».

- L'article 4^{ème} – Clôtures impose aux futurs acquéreurs de se clôturer par un mur bahut ne pouvant dépasser 50 cm de hauteur et surmonté d'une grille ou grillage en fer de 130 cm maximum au-dessus du bahut, soit une hauteur totale de clôture limitée à 1,80 m.

Le texte de cet article serait remplacé par : « **Le document d'urbanisme en vigueur s'applique** ».

1.4. Composition et lisibilité du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comprend 7 sous-dossiers :

Sous-dossier n°1/7 : PLAN DE SITUATION

Il s'agit d'une carte format A4 échelle 1/20 000^{ème} centrée sur le boulevard de la Madeleine qui met en exergue les zones naturelles et nomme les différents quartiers alentours

Sous-dossier n°2/7 : NOTICE EXPLICATIVE

Ce sous-dossier comprend 2 documents :

- Une notice décrivant l'objet de l'enquête et son contexte
- Le cahier des charges de 1922 en photocopies de l'original manuscrit et sa retranscription en caractères d'imprimerie

Sous-dossier n°3/7 : ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE

Il s'agit de l'arrêté municipal de prescription et d'organisation de l'enquête en date du 28 septembre 2023

Sous-dossier n°4/7 : AVIS D'ENQUETE

Il s'agit du texte « avis au public » de l'affiche et des annonces parues dans les journaux locaux

Sous-dossier n°5/7 : REGISTRE D'ENQUETE

Sous-dossier n°6/7 : CERTIFICATS DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE

Sous-dossier n°7/7 : PUBLICATIONS JOURNAUX

L'organisation en sous-dossiers permet de bien classer les différentes pièces. La notice explicative contient les explications suffisantes pour appréhender l'objet de l'enquête qui est effectivement la mise en cohérence du cahier des charges d'un lotissement avec le PLUm.

[Commentaire du CE : L'objectif de cette mise en cohérence, qui est de sécuriser le projet d'EHPAD sur le plan juridique, est clairement exposé.](#)

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

M. le Maire de Nice a sollicité la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice par un courrier du 31 juillet 2023.

Par décision n° E23000026 / 06 du 21 août 2023 ([Annexe 2](#)) la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné M. Jean-Loup DESTOMBES en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

2.2. Préparation de l'enquête

La réunion préparatoire s'est tenue le vendredi 21 septembre dans les bureaux du service Urbanisme de la commune de Nice (1 rue Desboutin) en présence de :

- Mme Alexandra LOVERO – service foncier Nice qui sera mon interlocuteur pour cette enquête
- M. Victor BOFFA – Direction de la planification Métropole
- Mme Sandrine GENIES – Service foncier Nice
- M. Maxime GARINEAU – Technique foncière

Le service foncier est commun pour la commune de Nice et pour la Métropole.

Contexte de l'enquête

L'enquête est nécessaire pour rendre le cahier des charges du lotissement SAMAMA compatible avec le PLUm. Cependant l'objectif final de la commune de Nice est la réalisation au sein de ce lotissement d'un ensemble immobilier qui accueillera un EHPAD ainsi que diverses activités médicales ou paramédicales.

3 parcelles pour un total de 3098 m² sont concernées par ce projet :

- Parcelles n°198 et 207 occupées respectivement par un concessionnaire automobile (Peugeot) et par un pavillon inoccupé. La commune de Nice m'indique que ces 2 parcelles font l'objet d'une promesse de vente au profit d'un promoteur immobilier (Médicis Invest)
- Parcelle n°208 occupée actuellement par un parking payant de 27 places, propriété de la commune de Nice. La commune prévoit de vendre ce terrain au promoteur immobilier

La commune m'indique que les parties communes du lotissement ne sont gérées ni par un syndic ni par une ASL (Association Syndicale Libre). Aucune concertation préalable n'a été engagée avec les propriétaires. Il est donc impératif que l'affichage local de l'avis d'enquête ne puisse pas échapper aux habitants du lotissement.

Lieu de l'enquête

La commune a prévu les bureaux communaux « Territoire Colline Niçoise » (3 avenue Joseph Revelli) pour la consultation papier du dossier et pour les permanences. Je valide cette proposition en raison de la proximité avec le lotissement SAMAMA (15 minutes à pied). Ces bureaux n'accueillent pas de public de façon habituelle, mais leurs personnels ont accepté de s'organiser pour que l'accueil soit accessible à tout moment durant les horaires de travail.

Consultation électronique

La consultation par voie électronique comprendra un registre dématérialisé géré par la Métropole (adresse internet indiquée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête)

Publicité de l'enquête

Affichage réglementaire A2 jaune

- entrée des bureaux de la Métropole
- mairie de Nice (à préciser)
- portail des bureaux « Territoire Colline Niçoise »
- entrée et sortie du parking (parcelle propriété de la commune)
- entrée et sortie du lotissement (rue de la Villette)

La conformité de l'affichage légal fera l'objet d'une attestation du Maire de Nice.

Site internet de la mairie de Nice

- rubrique « enquêtes »
- lien permettant d'accéder au dossier d'enquête et au registre électronique

Site internet de la Métropole

- rubrique « enquêtes » et rubrique « actualités »
- lien permettant d'accéder au dossier d'enquête et au registre électronique

Dates enquête et permanences

Nous définissons les dates de l'enquête ainsi que les dates et horaires des permanences.

- Enquête 31 jours du lundi 23 octobre au mercredi 22 novembre 2023
- Permanences
 - Lundi 23 octobre 8h30/12h
 - Vendredi 10 novembre 8h30/12h et 13h30/15h45
 - Jeudi 16 novembre 13h30/17h
 - Mercredi 22 novembre 13/30/17h

2.3. Collectivités ou organismes consultés

Le projet n'a fait l'objet d'aucune consultation des collectivités, Personnes Publiques Associées (PPA), commission départementale ou autre.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La durée de l'enquête publique a été fixée du lundi 23 octobre jusqu'au mercredi 22 novembre 2023 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de Nice – quartier de La Madeleine.

Je soussigné, Jean-Loup DESTOMBES, en ma qualité de commissaire-enquêteur, certifie :

- Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation.
- Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique.
- Avoir vérifié l'affichage de l'avis d'enquête réglementaire avant le début de l'enquête
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête comportant 12 feuillets non mobiles, paraphés par mes soins. Registre tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux « Territoire – Collines Niçoises », et ce durant 31 jours dont 26 jours ouvrables.
- Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse locale (Nice-Matin) et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur.
- Avoir assuré 4 permanences dans les bureaux de Territoire – Collines Niçoises aux jours et heures prévus.
- Avoir été présent le jour de la clôture d'enquête, le mercredi 22 novembre à 17h.
- Avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé.
- Avoir obtenu des réponses du maître d'ouvrage aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport.
- Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité.

3.1. Information légale et publicité

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par une annonce légale d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté municipal qui a été publiée dans le journal Nice-Matin les jeudis 5 octobre et 26 octobre 2023.

L'avis d'enquête réglementaire a été apposé au format A3 sur le portail des bureaux Territoire – Collines Niçoises ainsi qu'aux abords du lotissement SAMAMA pendant toute la durée de l'enquête. Cet affichage a été certifié par la mairie (certificat d'affichage en date du 5 octobre 2023).

L'enquête a également été présentée sur le **site internet de la mairie** (www.nice.fr), sur le **site internet de la métropole** (www.nicecotedazur.org) avec à chaque fois un

lien vers le site du registre dématérialisé (<https://ep-concordance-samama.nice.fr>), lequel permettait de télécharger le dossier d'enquête, de déposer une observation et de consulter les observations. La mise en ligne a été certifiée par la Métropole (certificat d'affichage en date du 5 décembre 2023).

Les copies

- de l'affiche « Avis d'enquête »
- des certificats d'affichage
- des annonces légales

ainsi que les captures d'écran des sites internet de la Métropole et de la Ville de Nice sont présentées en pièces jointes.

3.2. Climat de l'enquête et incidents

Le dialogue avec toutes les personnes rencontrées a été serein et convivial. Aucun incident n'est à signaler.

Les personnes du service urbanisme en charge de cette enquête ont pu répondre à toutes mes demandes. J'ai particulièrement apprécié l'accueil qui m'a été réservé par le personnel des bureaux « Territoire Colline Niçoise », siège de l'enquête.

3.3. Compte-rendu des permanences

Permanence du 23 octobre 2023

Visite de M. GONZALEZ

M. Gonzalez est propriétaire d'une villa sur 3 niveaux située en 2^{ème} rangée derrière la concession Peugeot (parcelle n°193). Il loue les 2 appartements des rez-de-chaussée et 1^{er} étage et occupe le 2^{ème} étage à titre de résidence principale. Si le projet de la Ville de Nice se réalise sur 6 niveaux, les 3 logements perdront la vue actuellement dégagée vers l'est sur les coteaux du vallon situé en face. M. Gonzalez indique qu'il existe déjà un autre projet d'établissement médicalisé en lieu et place d'un commerce de contrôle technique « AUTOVISION » à 300 m de là.

M Gonzalez est opposé au projet pour plusieurs raisons :

- Nuisance visuelle par rapport à sa villa
- Trafic engendré par la nouvelle activité s'additionnant au « *trafic déjà infernal actuellement* »
- Perte de places de parking dans un quartier déjà saturé (parking sauvage sur les voies privées du lotissement)
- Perte de valeur de son bien en conséquence de ces nuisances

N'ayant pas laissé d'observation manuscrite, M. Gonzalez m'indique qu'il fera parvenir un courrier à mon intention avant la fin de l'enquête.

Visite de M. GAIECH accompagné de son frère

Habitent dans une des villas situées en 2^{ème} rangée mais légèrement décalée par rapport à la concession Peugeot (parcelle n° 195)

M. Gaiech et son frère sont contre le projet :

- Il y a déjà assez de bâti à vocation de santé dans le quartier
- Un bâtiment de 5 étages va boucher la vue et réduire la luminosité
- Le stationnement est déjà saturé en particulier le vendredi (mosquée située au 130 Bd de la Madeleine)

Permanence du 10 novembre 2023

Visite de M. Claude BERZIN

M. Berzin est Président du comité de quartier de la Madeleine. Il habite la résidence Le Marignan située au 115 Bd de la Madeleine, en mitoyenneté du parking et de la concession Peugeot, et vient se renseigner sur l'objet de l'enquête.

Il s'inquiète principalement de la suppression du parking qui est complet tous les soirs et le week-end. Il est plutôt favorable à la construction d'un établissement de santé mais n'est pas favorable aux constructions en hauteur.

M. Berzin a laissé une observation manuscrite : « *Je m'oppose à détruire le parking au n°117. Et il y a deux ans M. Estrosi m'a dit avec Marine Brenier qui était député à cette époque qu'il n'y aura plus de construction et plus d'immeubles* ».

Permanence du 16 novembre 2023

Visite de M. BOTTIN

M. Bottin est propriétaire et habite sur une parcelle enclavée située juste derrière la résidence Le Marignan (parcelle n°225). Il s'inquiète de la disparition du parking municipal qui constitue pour sa maison la seule « aération », la vue sur les autres côtés étant déjà bouchée par des constructions dont la résidence Le Marignan

Permanence du 23 novembre 2023

Aucune visite

3.4. Clôture de l'enquête

J'ai clôturé le registre d'enquête le mercredi 22 novembre à 17h à l'issue de la dernière permanence, programmée le dernier jour de l'enquête. J'ai emporté ledit registre ainsi que le dossier d'enquête.

3.5. Relation comptable des observations

Registre papier

- 2 observations
- 5 personnes rencontrées pendant les permanences

Registre dématérialisé

- 6 observations
- Environ 450 visites sur la page de l'enquête

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

4.1. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse des observations ([Annexe n°3](#)) a été envoyé à la mairie le vendredi 24 novembre par courriel à l'attention de Mme RAMOS-MAZZUCCO, adjointe au maire de Nice, laquelle en a accusé réception par retour.

Le mémoire en réponse m'est parvenu dans les délais réglementaires par un courriel en date du 8 décembre 2023 de Mme Alexandra LOVERO du service foncier de la ville de Nice ([Annexe n°4](#)).

4.2. Analyse des observations

Chacune des 8 contributions pointe des inconvénients et nuisances du projet porté par la mairie de construction d'un établissement de santé sur une grande hauteur. Les points soulevés par le public sont les suivants :

- Barrage de la vue sur le versant d'en face
- Perte d'ensoleillement – humidité
- Risques de déstabilisation du bâti ancien existant
- Perte de valeur immobilière
- Nuisances pendant le chantier de construction
- Etouffement du paysage et perte de convivialité
- Aggravation des problèmes de stationnement et de circulation
- Il y a déjà assez d'établissements médicalisés dans le quartier (Permis de construire 111 chambres médicalisées à 200 m) – Nuisances dues à cette nouvelle activité
- Parole non tenue des élus (maire / député) de ne plus construire d'immeubles dans le quartier

Le bilan comptable des inconvénients cités est le suivant :

- Barrage de la vue, étouffement du paysage, perte d'ensoleillement..... 10
- Trop de médicalisé, perte de convivialité, augmentation de la circulation 6
- Problèmes de stationnement dans le quartier 5
- Perte de valeur immobilière du bien 5
- Nuisances en phase de chantier 3
- Risques de déstabilisation du bâti..... 3
- Parole non tenue 3

Sans surprise, les personnes qui se sont exprimées sont directement impactées par le projet immobilier. Comme je l'ai indiqué aux personnes rencontrées, il aurait mieux valu qu'elles s'expriment au moment de l'enquête PLUm en 2019, mais leur attention n'a pas été suffisamment attirée sur les conséquences de ce document d'urbanisme, et donc ils n'ont pas suivi cette enquête.

Leur première préoccupation est la possibilité qui serait ouverte dans le cahier des charges de **construire en hauteur**, jusqu'à 22 mètres de hauteur au lieu de 12 mètres actuellement.

La deuxième préoccupation concerne les inconvénients dus à l'arrivée d'une **activité nouvelle** tandis que le cahier des charges actuel n'autorise que les villas : perte de tranquillité, trafic supplémentaire induit dans un contexte où la circulation est déjà surchargée à certaines heures, suppression d'un parking de 27 places tandis que les voies privées du lotissement subissent déjà du parking sauvage.

Enfin sont évoqués les problèmes de perte de valeur immobilière, de nuisances en phase travaux ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

4.3. Questions / réponses du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du MO commence ainsi :

« A titre liminaire, il convient de rappeler que, contrairement à ce qui est indiqué dans le paragraphe analyse des observations en page 2, ce projet n'est pas un projet municipal et que l'objet de l'enquête n'est pas la construction d'un établissement de santé mais l'harmonisation du cahier des charges du lotissement SAMAMA avec le PLUM. »

Commentaires du CE :

- La notice explicative, qui est la pièce maitresse du dossier d'enquête, explique l'objectif de la mise en concordance sollicitée – « *La ville de Nice (...) souhaite proposer la réalisation d'un ensemble immobilier devant notamment comprendre un EHPAD* » – et donc même si la ville de Nice a fait le choix de confier la réalisation du projet d'EHPAD à un promoteur privé, ce projet est voulu par la ville de Nice.

- La remarque du service foncier laisse entendre que le paragraphe cité indiquerait que l'objet de l'enquête est la construction d'un établissement de santé, ce qui n'est absolument pas le cas – ni dans ce paragraphe ni dans aucun autre. Par contre, l'objectif de « *l'harmonisation du cahier des charges du lotissement SAMAMA avec le PLUM* » est bien d'éliminer un risque juridique pour le projet de construction d'un EHPAD. Il est donc légitime que les observations du public portent sur ce projet.

Le PV de synthèse des observations se prolonge par une série de questions posées au maître d'ouvrage. Les questions / réponses sont reprises ci-dessous :

Impact visuel

Question : La mairie peut-elle s'engager à faire réaliser le moment venu une étude d'impact visuel du projet d'établissement médicalisé sur les villas du lotissement, avec application de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) ?

Réponse du MO : Tout d'abord, il n'appartient pas à la commune de réaliser l'étude d'impact visuel d'un projet privé. Le code de l'urbanisme n'impose pas la production d'une « étude d'impact visuel » au sens strict. Pour autant, le futur dossier de permis de construire devra contenir « un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ».

Par ailleurs, la Ville, en tant que propriétaire d'un terrain, sera attentive au futur projet par rapport aux constructions voisines.

Commentaires du CE :

Le service foncier ne souhaite pas imposer au promoteur de contraintes autres que celles strictement réglementaires. La ville « *sera attentive au futur projet par rapport aux constructions voisines* ». Cette attention qui sera portée mériterait d'être précisée.

Perte de valeur immobilière

Les 3 maisons situées juste derrière le projet d'établissement médicalisé seront les plus impactées et seront celles qui perdront le plus de valeur si le projet se réalise.

Questions : La mairie a-t-elle envisagé l'acquisition des 3 maisons situées juste derrière le projet ou sinon a minima va-t-elle proposer à leurs propriétaires une garantie de valeur de ces biens immobiliers ?

Réponse du MO : Il n'y a pas d'intérêt public pour motiver l'acquisition ou l'indemnisation par la ville des maisons riveraines.

Commentaires du CE : Je note le refus de la ville d'envisager toute forme de compensation financière.

Risques de déstabilisation

Les riverains les plus proches du projet émettent je pense à juste titre des inquiétudes sur les risques de déstabilisation de leurs terrains en lien avec les travaux envisagés.

Question_ : Quelle réponse la mairie peut-elle apporter à ces riverains pour leur assurer l'absence de désordres sur leurs biens ?

Réponse du MO : Il est ici rappelé que nous sommes hors de l'objet de l'enquête publique. Les travaux éventuels sur le terrain adjacent seront soumis aux règles du droit privé et notamment un référé préventif pourra être sollicité auprès du futur constructeur.

Commentaires du CE : La procédure de référé préventif me semble effectivement adaptée au cas présent. Cette procédure devrait à mon avis être initiée par le futur constructeur et à ses frais.

Nuisances en phase de chantier

La mise en œuvre d'une charte de chantier HQE (Haute Qualité Environnementale) permet entre autres de limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier

Question : La mairie peut-elle s'engager à faire respecter une charte de chantier HQE pour la construction de son projet d'établissement médicalisé ?

Réponse du MO : Il est rappelé, comme précédemment, que nous sommes hors de l'objet de l'enquête publique.

Commentaires du CE : l'objet de l'enquête publique est « *l'harmonisation du cahier des charges du lotissement SAMAMA avec le PLUM* » dont l'objectif est d'éliminer un risque juridique pour le projet de construction d'un EHPAD.

Problèmes de stationnement

J'ai pu constater par moi-même que le parking municipal de 27 places est complet la plupart du temps.

Question : quelle solution de remplacement la mairie a-t-elle prévue pour la suppression du parking actuel ?

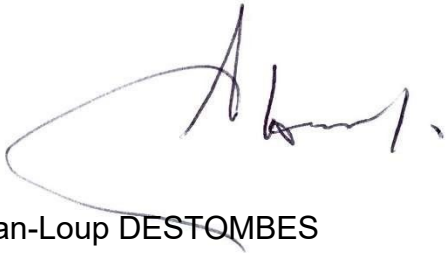
Réponse du MO : Comme indiqué lors de la présentation du dossier d'enquête, en cas de cession par la Ville du terrain communal actuellement affecté à usage de parking public, les places de stationnement actuellement dévolues au public seront restituées aux résidents du quartier et leur seront proposées dans l'enceinte du futur projet privé.

Commentaires du CE : J'avais compris lors de la réunion de présentation que seulement quelques places seraient réservées aux résidents du quartier dans le futur parking de l'établissement médicalisé. Je note avec satisfaction que ce sont « *les places actuellement dévolues au public* », soit 27 places, qui seront réservées.

L'enquête n'a fait émerger aucune contre-proposition.

Fin du rapport

Fait à Cannes le 18 janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Loup DESTOMBES', with a large, sweeping flourish on the left side.

Jean-Loup DESTOMBES

2ème PARTIE

AVIS MOTIVÉ

1. RAPPEL SUCCINCT DU PROJET

1.1. Présentation du quartier de La Madeleine à Nice

Située entre mer et montagne, Nice est la capitale économique et culturelle de la Côte d'Azur. Avec environ 350 000 habitants, elle est la cinquième commune de France en population et constitue le cœur de la métropole Nice Côte d'Azur qui rassemble 51 communes et 550 000 habitants.

La commune de Nice est intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019.

Le quartier de La Madeleine a été construit à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, dans le vallon orienté nord-sud d'un torrent, le Magnan. Jadis occupé entre ses flancs abrupts par les cressonnières et les potagers, puis laissant place à la construction de villas, c'est à présent un boulevard occupé majoritairement par des immeubles de part et d'autre. Cette mutation du quartier s'est amorcée au cours des années 1970-80, le tissu pavillonnaire ayant peu à peu laissé place à l'implantation de constructions collectives, notamment aux abords du boulevard de la Madeleine, ainsi qu'à des activités commerciales.

1.2. Objectif de l'enquête

La Ville de Nice veut développer la présence d'établissements de santé aux abords du boulevard de la Madeleine, et a le projet dans ce cadre de la réalisation d'un ensemble immobilier de type EHPAD en bordure de cette voie, au sein du lotissement dit « SAMAMA ».

Le terrain prévu pour ce projet, d'une superficie de 3 000 m² environ, accueille actuellement :

- un parking public situé au 117 boulevard de la Madeleine
- une concession automobile Peugeot située au 119
- et un pavillon inhabité au 121

Le projet est prévu dans la partie du lotissement située en zone UBd1 du PLUm, sur les terrains en bordure du boulevard de la Madeleine, du n°117 au n°121. Le secteur UB est libellé au PLUm : « extension des centres urbains – quartiers denses continus ». La zone UBd1 autorise les constructions de type R+5 avec une hauteur maximale de 22 m au faîtage. Le projet d'EHPAD est donc compatible avec le PLUm.

Le lotissement contient, en 2^{ème} rangée par rapport au boulevard, 5 villas d'habitation positionnées en zone UFb8 au PLUm. Ce zonage correspond à des constructions de type pavillonnaire – hauteur maximale de 7 m.

Enfin la plus grande partie du lotissement, la plus éloignée du boulevard, est classée en zone Nb au PLUm où toutes les constructions sont interdites.

1.3. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est **la mise en concordance des règles du cahier des charges du lotissement dit « Samama » avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain.**

En effet, les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « SAMAMA » instauré en 1922 sont incompatibles avec le projet immobilier voulu par la commune, avec les évolutions de ce quartier intervenues depuis les années 1970- 80, et avec celles à venir. Sur un plan strictement réglementaire, les règles du cahier des charges ne sont plus applicables depuis la réforme sur les lotissements prévue par la loi du 6 janvier 1986. Cependant certaines stipulations non réglementaires des cahiers des charges des lotissements, relevant du droit privé, peuvent rester en vigueur. Ainsi le cahier des charges de 1922 peut faire peser un risque juridique sur le projet immobilier décidé par la ville de Nice, et c'est pourquoi celle-ci a engagé la présente procédure de mise en concordance et d'harmonisation du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » avec les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLUm).

Cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » constitue une étape du projet immobilier voulu par la ville de Nice. L'étape suivante sera

la vente par la commune au profit du promoteur immobilier en charge du projet d'EHPAD du terrain de 1 195 m² qui accueille actuellement un parking public de 27 places. La ville de Nice m'a indiqué que les 2 autres terrains (concession Peugeot et pavillon inhabité) font déjà l'objet d'une promesse de vente au profit du promoteur immobilier qui a été retenu.

La mise en concordance sollicitée concerne les articles 2^{ème} et 4^{ème} du chapitre « CHARGES ET CONDITIONS » du cahier des charges.

L'article 2^{ème} – Constructions précise en particulier que « *les constructions devront être à usage d'habitation bourgeoise ou villas* » et interdit en particulier les « *commerce ou industrie, (...) hôpital, maison de santé ou autre établissement similaire* ». Sont précisées diverses dispositions sur l'esthétique des constructions et en particulier « *elles ne pourront dépasser au faite une hauteur de 12 mètres* ».

Le texte de cet article serait remplacé par : « **Le document d'urbanisme en vigueur s'applique** ».

L'article 4^{ème} – Clôtures impose aux futurs acquéreurs de se clôturer par un mur bahut ne pouvant dépasser 50 cm de hauteur et surmonté d'une grille ou grillage en fer de 130 cm maximum au-dessus du bahut, soit une hauteur totale de clôture limitée à 1,80 m.

Le texte de cet article serait remplacé par : « **Le document d'urbanisme en vigueur s'applique** ».

1.4. Cadre juridique et réglementaire

Aux termes de l'article **L.442-11** du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme* ».

Aux termes de l'article **R.442-19** du même code, l'autorité compétente mentionnée aux articles L.442-10 et L.442-11 est « *l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager* ».

Il en résulte que la Ville de Nice est l'autorité compétente pour mener cette procédure.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la procédure de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans le strict respect de la réglementation. J'ai noté que la ville de Nice n'a pris aucun contact avec les habitants du lotissement afin d'envisager une concertation préalable. Je note d'autre part que la ville de Nice est à la fois le demandeur ET l'autorité compétente pour statuer sur la demande, se trouvant dans la situation d'être juge et partie.

2.2. Sur le contenu du dossier d'enquête

Le dossier m'apparaît régulier dans la forme. La NOTICE EXPLICATIVE est le document central de l'enquête :

- Les CARTES fournies permettent au public de repérer où sont demandés les changements des règles d'urbanisme.
- Le PREAMBULE expose pourquoi le cahier des charges, bien que caduc sur le plan réglementaire, peut éventuellement encore s'appliquer en droit privé.
- Le § CONTEXTE indique que les règles d'urbanisme du cahier des charges sont devenues incompatibles avec l'évolution du quartier de la Madeleine.
- Le § OBJECTIFS explique pourquoi la mise en concordance avec les règles du PLUm est nécessaire, et en particulier la ville de Nice annonce son projet d'EHPAD
- Le § MISE EN ŒUVRE décrit de façon exhaustive les changements à apporter au texte du cahier des charges.

Ainsi le projet d'EHPAD est clairement annoncé. La ville de Nice ne cache pas ses intentions. Concernant la situation géographique du projet, on sait seulement qu'il se trouve en zone UBd1, donc en bordure de la route. Aucune précision n'est apportée sur la hauteur prévue ou l'agencement des bâtiments.

2.3. Sur le projet de la commune

La mise en concordance des règles du cahier des charges du lotissement dit « SAMAMA » avec le PLUm est une étape parmi d'autres d'un projet immobilier. Mon avis sur le projet immobilier de la ville de Nice me semble donc indissociable de mon avis sur la mise en concordance.

Ce projet de créer un établissement médicalisé en bordure du boulevard de la Madeleine me semble adapté au quartier et à son évolution. Je comprends qu'il faille aller contre les intérêts de quelques particuliers pour pouvoir créer des installations utiles au plus grand nombre.

Des plans du projet immobilier m'ont été présentés au cours de la réunion préparatoire qui s'est tenue le vendredi 21 septembre dans les bureaux du service Urbanisme de la commune de Nice. La hauteur envisagée pour les bâtiments est cohérente avec celle des constructions existantes le long du boulevard de la Madeleine. Un point négatif du projet qui m'a été présenté est son impact évident pour les villas d'habitation situées en 2^{ème} rangée par rapport au boulevard. Il me semblerait légitime que ces quelques particuliers puissent bénéficier d'une compensation en rapport avec le préjudice subi.

2.4. Sur les impacts du projet immobilier

Les impacts mis en évidence par les observations recueillies durant l'enquête sont repris ci-dessous.

2.4.1. Barrage de la vue, étouffement du paysage, perte d'ensoleillement

C'est l'inconvénient le plus souvent cité, et il est probablement inévitable. A ma proposition de réalisation d'une étude d'impact visuelle qui permettrait peut-être de trouver des compromis entre le barrage de la vue et l'agencement ou la hauteur des bâtiments, la ville de Nice répond : « *un document graphique permettra d'apprécier l'impact visuel* », ou encore « *la ville sera attentive au futur projet par rapport aux constructions voisines* ». Que signifie « *sera attentive* » ? Cette réponse me semble manquer de précisions.

2.4.2. Problèmes de stationnement dans le quartier

Ce problème semble résolu puisque la ville de Nice s'est engagée : « *LES places de stationnement actuellement dévolues au public seront restituées aux résidents du quartier et leur seront proposées dans l'enceinte du futur projet privé* ». Je comprends donc que se seront bien 27 places de stationnement qui seront réservées aux riverains dans le futur parking de l'établissement médicalisé. Cette réponse me semble satisfaisante.

2.4.3. Perte de valeur immobilière du bien

Le service foncier de la ville de Nice s'appuie sur l'absence d'intérêt public pouvant justifier une indemnisation de compensation. Je considère pour ma part que des solutions de type indemnité compensatrice ou garantie de maintien de la valeur du bien immobilier devraient être envisagées. Certains propriétaires du lotissement « SAMAMA » prévoient une action en justice et ce sera donc, le cas échéant, au juge d'en décider.

2.4.4. Nuisances en phase de chantier

Le service foncier de la ville de Nice n'a pas souhaité répondre à cette question qui est pourtant une préoccupation importante des riverains. Je regrette cette réponse.

2.4.5. Risques de déstabilisation du bâti

J'ai pu constater de visu les fortes pentes des terrains aux abords du projet de construction d'un établissement médicalisé. Le service foncier de la ville de Nice indique la possibilité pour les riverains de solliciter un référé préventif auprès du futur constructeur. Je considère pour ma part que l'initiative de cette action devrait incomber au maître d'ouvrage, celui-ci devant dans ce cas en supporter les frais ainsi que les honoraires de l'expert.

2.5. Bilan des avantages et inconvénients du projet

Le tableau ci-dessous compare les situations selon que projet objet de l'enquête sera mis en œuvre ou pas.

Mise en concordance du cahier des charges avec le PLUm	OUI	NON
Pour la ville de Nice :		
- La vente du terrain qui accueille actuellement le parking est-elle possible ?	OUI	OUI
- Le permis de construire pour le projet immobilier peut-il être obtenu ?	OUI	OUI
- Les travaux peuvent-ils se réaliser ?	OUI	OUI
Pour les propriétaires du lotissement « SAMAMA »		
- Les constructions actuelles seront-elles compatibles avec le cahier des charges	OUI	OUI
- La ville de Nice aura-t-elle une motivation pour engager un dialogue avec les propriétaires du lotissement ?	NON	OUI
- En cas de contestation par voie de justice, les propriétaires auront-ils une chance de faire valoir leurs droits ?	NON	OUI

3. CONCLUSION

Le Commissaire enquêteur précise

- Après une étude attentive et approfondie du dossier suivi d'une réunion avec les responsables du service foncier de la ville de Nice pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête
- Après avoir fait la visite du lotissement et de ses abords
- Après avoir assuré 4 permanences à des jours différents de la semaine et échangé avec certains habitants ou riverains du lotissement
- Après avoir reçu les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

Sur la forme et la procédure de l'enquête

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, la publicité sur les sites internet de la Ville et de la Métropole, et l'affichage sur place et en mairie
- Le maintien de l'affichage tout au long de l'enquête est certifié par la Ville et par la Métropole
- Le projet mis à l'enquête de mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « SAMAMA » avec celles du PLUm, suffisamment expliqué, permettait dans de bonnes conditions d'en comprendre son application et ses conséquences
- Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation
- Aucune personne n'a été empêchée de prendre connaissance du dossier ou de rédiger ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition durant toute la période d'enquête du lundi 23 octobre au mercredi 22 novembre 2023
- Je regrette l'absence en préalable à l'enquête publique de toute information ou concertation avec les propriétaires du lotissement « SAMAMA »

Sur le fond de l'enquête

Je suis favorable au projet de la ville de Nice de construction d'un établissement de santé, mais comme l'a rappelé à plusieurs reprises le service foncier de la ville de Nice, ce projet n'est pas le sujet de l'enquête. Le projet d'EHPAD est l'objectif affiché de l'enquête publique, mais il n'en est pas l'objet stricto sensu.

En ce qui concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, je pense que sa mise en œuvre ou pas n'aura pas d'effet sur la réalisation du projet immobilier de la ville de Nice. L'objectif clairement annoncé par la ville est de sécuriser le projet sur le plan juridique. Les personnes susceptibles de contester le projet sont les propriétaires du lotissement « SAMAMA ». La ville de Nice indique dans ces réponses ne pas avoir prévu de réduire

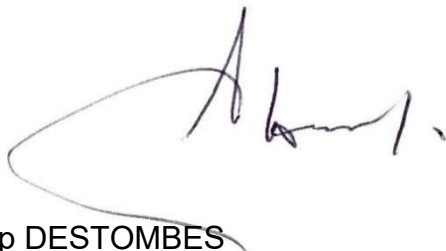
ou compenser ni les nuisances, ni les préjudices financiers et environnementaux qu'auront à subir ces propriétaires. Il me semble préférable de préserver une possibilité aux habitants du lotissement « SAMAMA » de pouvoir faire valoir leurs droits. Le dossier d'enquête laisse à penser que le cahier des charges du lotissement « SAMAMA » peut représenter pour ses habitants un moyen juridique de se défendre, et il me semble donc important de préserver le cahier des charges en l'état afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits devant un juge s'ils le souhaitent.

Vu l'arrêté du Maire de Nice en date du 28 septembre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain.
Ayant constaté la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incidents, et compte-tenu du bilan qui précède,

En conséquence des constatations faites ci-dessus, j'émet un **AVIS DEFAVORABLE** au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SAMAMA » avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain présenté au dossier d'enquête.

FIN DES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Fait à Cannes le 18 janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Loup DESTOMBES', written over a large, light-colored scribble or mark.

Jean-Loup DESTOMBES