CONSEIL D'ADMINISTRATION
29 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION N° 2023-024

ZAC Nice Méridia
Saisine de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes pour l'organisation et l'ouverture de l'enquête parcellaire n°3

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R. 131-3 et suivants,

Vu le décret n°2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Écovallée - Plaine du Var (ci-après EPA), modifié notamment par le décret n°2015-982 du 31 juillet 2015,

Vu la délibération n°2023-011 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 juin 2023 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 3 juillet 2023), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,

Vu l'arrêté de Madame la Ministre déléguée auprès de Madame la Ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 mars 2021 portant nomination de Madame Sarah BELLIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var,

Vu la délibération n°2011-015 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 approuvant le projet de territoire de l'Eco-Vallée, lequel identifie Nice Méridia en tant qu'opération prioritaire,

Vu la convention d'intervention foncière phase réalisation sur le site de la ZAC Nice Méridia, signée le 17 janvier 2014 par l'EPA et l'établissement public foncier Provence-Alpes Côte d'Azur (EPF PACA), et ses avenants,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 18 mars 2015 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC Nice Méridia,

Vu la délibération n°2014-036 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nice Méridia emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nice et autorisant le Directeur Général à saisir Monsieur le Préfet,

Vu la délibération n°2014-035 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier de réalisation,

Établissement Public d'Aménagement ÉCOVALLÉE - PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19 avril 2016 déclarant cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire, nécessaires à la réalisation de la première phase du projet objet de la ZAC Nice Méridia,

Vu l'ordonnance d'expropriation rôle n°29 de 2016 minute n°2016/01 prononcée en date du 26 mai 2016 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de Nice, désignée en qualité de juge titulaire de la juridiction de l'expropriation pour cause d'utilité publique du Département des Alpes-Maritimes,

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032 de l'opération d'intérêt national Eco-Vallée Plaine du Var, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026, conclu le 11 juillet 2019 entre l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Ville de Nice et l'EPA,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2020 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia, pour une durée de 5 ans à compter du 10 novembre 2020,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 22 septembre 2022 déclarant cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire, nécessaires à la réalisation de la deuxième phase du projet objet de la ZAC Nice Méridia,

Vu l'ordonnance d'expropriation rôle n°22/11 minute n°22/41 prononcée en date du 24 novembre 2022 par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Judiciaire de Nice, désigné en qualité de juge titulaire de la juridiction de l'expropriation pour cause d'utilité publique du Département des Alpes-Maritimes,

Vu le dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia annexé à la présente délibération,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

Considérant que l'opération d'aménagement du secteur Nice Méridia constitue l'une des opérations prioritaires de l'EPA réalisée dans le cadre de la procédure de ZAC ; elle doit permettre la réalisation d'une technopole urbaine et d'un quartier mixte à proximité du centre urbain et d'un pôle d'échanges multimodal majeur,

Considérant que la ZAC Nice Méridia est actuellement en phase réalisation,

Considérant qu'en exécution de la convention d'intervention foncière en phase réalisation conclue le 17 janvier 2014 entre l'EPA et l'EPF PACA, ce dernier assure pour le compte de l'EPA l'entière maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la ZAC Nice Méridia. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF PACA se porte acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens privés à acquérir,

Établissement Public d'Aménagement ÉCOVALLÉE - PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26

Considérant que le périmètre de la ZAC est constitué d'une part de terrains appartenant à des personnes publiques et apportés à l'EPA au titre de leurs participations au protocole financier et d'autre part de terrains appartenant à différents propriétaires privés et devant faire l'objet, en partie, d'acquisitions afin de permettre la réalisation de la ZAC et d'assurer un aménagement global et cohérent du périmètre (qui nécessite de faire abstraction des limites parcellaires),

Considérant que Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia par arrêté en date du 10 novembre 2015, laquelle emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nice et désigne l'EPF PACA en tant qu'autorité expropriante,

Considérant qu'une prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique a été sollicitée afin de mener dans un premier temps les acquisitions dans le cadre de l'enquête parcellaire n°2 puis envisager une enquête parcellaire n°3 si le reste des acquisitions foncières nécessaires à l'opération n'ont pas pu aboutir à l'amiable,

Considérant que, par arrêté en date du 25 août 2020, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a ainsi prorogé les effets de la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia, pour une durée de 5 ans à compter du 10 novembre 2020,

Considérant que, vu l'ampleur de l'opération, sa réalisation et notamment la maîtrise foncière ont dû être phasées, en 3 phases (cœur de la ZAC, secteur Nord et secteur Sud)

Considérant que, au regard du phasage de la ZAC, il a été nécessaire de maîtriser les emprises foncières indispensables à la première phase du projet correspondant au cœur de la ZAC, puis du secteur Nord, correspondant à la deuxième phase de l'opération,

Considérant que, par arrêté en date respectivement du 19 avril 2016 et 22 septembre 2022, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire correspondant à ces deux premières phases de la ZAC Nice Méridia.

Considérant que, par suite, par ordonnances respectivement du 26 mai 2016 et du 24 novembre 2022, le juge de l'expropriation du Département des Alpes-Maritimes a édicté les ordonnances d'expropriation visées ci-dessus correspondant aux biens immobiliers inclus dans les dossiers d'enquête parcellaire n°1 et n°2,

Considérant que, à ce jour, seules les parcelles nécessaires à la réalisation de la première et deuxième phase de la ZAC ont été déclarées cessibles et ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation,

Considérant que les négociations menées avec les derniers propriétaires privés concernés par l'aménagement du secteur Sud de la ZAC n'ont pas abouti à des acquisitions amiables et donc le recours à l'expropriation se rend nécessaire afin d'acquérir les derniers terrains indispensables à la réalisation et à la bonne fin de l'opération,

Établissement Public d'Aménagement ÉCOVALLÉE - PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26

Considérant qu'il convient ainsi désormais de procéder à la maîtrise foncière des biens immobiliers privés correspondant à la troisième phase opérationnelle de la ZAC Nice Méridia et lancer ainsi l'enquête parcellaire n°3 correspondante.

Le Conseil d'administration :

- approuve le dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia, tel qu'annexé à la présente délibération,

- autorise le Directeur Général à :

  - solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes aux fins de l'organisation et l'ouverture de l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia en vue de l'obtention, au bénéfice de l'EPF PACA, de l'arrêté de cessibilité des emprises nécessaires à la poursuite de l'opération objet de la ZAC Nice Méridia,

  - signer tous les actes et décisions se référant à la procédure de ladite enquête parcellaire,

  - apporter toutes modifications non-substantielles qu'il jugera utiles aux pièces du dossier objet de la présente délibération.

Le Président du Conseil d'administration

Xavier LATOUR

Annexe :
- Dossier relatif à l'enquête parcellaire n°3 de la ZAC Nice Méridia.

Établissement Public d'Aménagement ÉCOVALLÉE - PLAINE DU VAR
Immeuble Nice Plaza – 455, promenade des Anglais – BP 33257 – 06205 NICE CEDEX 3
Tel. 04.93.21.71.00 – Fax 04.93.21.71.26