CONSEIL D'ADMINISTRATION
29 NOVEMBRE 2023

NICE ÉCOVALLÉE

DELIBERATION N°2023-026

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
de la ZAC Grand Arénas et d'enquête parcellaire n°1 conjointe

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 l'arrêté du Préfet en date du 6 aout 2013 créant la ZAC Grand Arénas,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1 et L.110-1, L.121-1 à L.121-5, R.121-1, R.112-4 à R.112-7, L.131-1 à L.141-2, R.131-1 à R.131-14 et R.132-1 à R.132-14,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-3, L.123-4 à L.123-19, R.123-1 et suivants, L.122-1 et R.122-2,

Vu la convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation signée le 22 août 2019, et notamment son article 4 autorisant l'EPF à intervenir par voie d'expropriation pour l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de la ZAC,

Vu l'estimation sommaire et globale des Domaines réalisée en date du 13 juin 2023 pour un montant de 21 060 000 €,

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire n°1 annexés à la présente délibération,

Vu le rapport de présentation,

Vu les débats en séance,

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 l'EPA réalise une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, dans le secteur du Grand Arénas, qui se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN), au sud-ouest de la commune de Nice,

Considérant que la ZAC grand Arénas a été créée par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes le 6 août 2013,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas prévoit sur environ 41 hectares la réalisation d'environ 510 000 m² de surface de plancher (SDP), comprenant environ : 130 000 m² de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 237 000 m² de bureaux, un parc des Expositions et des Congrès d'environ 43 000 m², 56 000 m² d'équipements en lien avec l'offre de transports du quartier, ainsi que 44 000 m² d'offre hôtelière, commerces et services de proximité,

Considérant qu'ayant pris l'initiative de la ZAC, l'EPA constitue un dossier de réalisation qui doit être approuvé par son organe délibérant, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de programme des équipement publics a obtenu, conformément à l'article R.311-7 a), l'accord des personnes publiques concernées sur le principe de la réalisation d'équipements relevant habituellement de leur compétence, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

Considérant que le projet de dossier de réalisation de la ZAC Grand Arénas a nécessité une actualisation de l'étude d'impact, qui a porté notamment sur les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création, et qui est donc jointe au présent dossier. L'étude d'impact actualisée en annexe audit dossier comporte les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

Considérant que cette étude d'impact actualisée a reçu des avis de l'autorité environnementale ainsi que des collectivités associées,

Considérant que l'EPA a répondu à l'avis de l'autorité environnementale,

Considérant que la ZAC Grand Arénas est soumise à la procédure de participation du public par voie électronique régie notamment par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement. La procédure a été menée du 16 juin au 19 juillet 2023 inclus,

Considérant que, les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC nécessitent pour une partie de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant que, l'enquête parcellaire n°1 sera conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

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, possiblement une enquête parcellaire n°2 sera menée à la suite de l'enquête parcellaire n°1 conjointe,

Considérant que, l'estimation sommaire et globale des Domaines a été réalisée en date du 13 juin 2023 pour un montant de 21 060 000 €,

Considérant que les motifs de la présente délibération sont détaillés en annexe,

Le Conseil d'administration :

- Approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe n°1,

- Autorise le directeur général à :
  - Saisir Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes afin que soient déclarées d'utilité publique les acquisitions, les travaux et les équipements nécessaires à la réalisation de la ZAC Grand Arénas et que soient déclarés cessibles les biens immeubles objet de l'enquête parcellaire n°1 et désignés à l'état parcellaire correspondant ;
  - Solliciter Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes pour l'ouverture de l'enquête publique unique conjointe susmentionnée ;
  - Signer tous les actes et décisions relevant de sa compétence et se référant à la procédure de DUP.

- Désigne l'EPF PACA bénéficiaire de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité.

Le Président du Conseil d'administration

Xavier LATOUR

Annexe :
- Dossier de DUP et d'enquête parcellaire conjointe

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