CONSEIL D'ADMINISTRATION
05 MARS 2020

NICE ÉCOVALLÉE

DELIBERATION N° 2020-003

Demande de prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 121-4 et L. 121-5,

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

Vu l'arrêté de Monsieur le Ministre de la cohésion des territoires en date du 30 août 2017 portant nomination de Monsieur Olivier SASSI en qualité de Directeur Général de l'EPA Écovallée - Plaine du Var à compter du 1er septembre 2017,

Vu la délibération n°2018-009 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 1er mars 2018 adoptant le règlement intérieur du Conseil d'administration (entré en vigueur le 12 mars 2018), lequel fixe les attributions du Conseil d'administration et celles du Directeur Général,

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 délibération n°2011-016 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011 approuvant le protocole de partenariat financier 2011-2026 pour l'opération d'intérêt national Eco-Vallée,

Vu le protocole de partenariat 2011-2026 pour l'opération d'intérêt national Eco-Vallée conclu le 12 mars 2012 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, lequel précise les engagements pris par chaque signataire pour faciliter la réalisation des opérations prioritaires,

Vu la délibération n°2013-010 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 18 mars 2013 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) Nice Méridia,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 6 août 2013 créant la ZAC Nice Méridia,

Vu la délibération n°2013-018 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 16 décembre 2013 approuvant la convention d'intervention foncière phase réalisation sur le site 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

Vu la convention d'intervention foncière en phase réalisation signée le 17 janvier 2014 entre l'EPA et l'établissement public foncier Provence-Alpes Côte d'Azur (ci-après EPF PACA),

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

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 18 mars 2015 approuvant le 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°2015-014 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 3 novembre 2015 prenant acte de l'avis du Commissaire enquêteur, confirmant l'intérêt général du projet et réitérant la demande de déclaration d'utilité publique compte tenu des modifications et des compléments apportés au dossier,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 10 novembre 2015 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC Nice Méridia laquelle emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nice,

Vu la délibération n°2015-015 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 3 novembre 2015 approuvant le dossier d'enquête parcellaire correspondant à la première phase de la ZAC Nice Méridia et autorisant le Directeur Général à solliciter Monsieur le Préfet pour l'organisation et l'ouverture de l'enquête parcellaire,

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 de la ZAC Nice Méridia,

Vu l'ordonnance d'expropriation du 26 mai 2016,

Vu la délibération n°2018-019 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 20 décembre 2018 approuvant 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,

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 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'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, les premiers programmes et espaces publics ont été livrés en 2015,

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,

Considérant que le périmètre de la ZAC est constitué d'une part de terrains appartenant à des personnes publiques et apportées 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 l'ensemble des négociations entamées avec les propriétaires privés concernés n'ont pas toutes abouties à des acquisitions amiables et donc le recours à l'expropriation est nécessaire afin d'acquérir les parcelles indispensables à la réalisation de l'opération,

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 que, au regard du phasage de la ZAC, il a été nécessaire de maîtriser les emprises foncières indispensables à la première phase du projet et donc par arrêté en date du 19 avril 2016, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré cessibles les terrains et immeubles désignés aux plans et à l'état parcellaire correspondant uniquement à une première partie de la ZAC Nice Méridia. Par ordonnance du 26 mai 2016, le juge de l'expropriation du Département des Alpes Maritimes a édicté l'ordonnance d'expropriation,

Considérant que, par conséquent, à ce jour seules les parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase de la ZAC ont été déclarées cessibles et ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation. La mise en œuvre du projet implique donc *a minima* une deuxième enquête parcellaire dont le dossier est en cours d'élaboration et qui donnera lieu à une nouvelle ordonnance d'expropriation,

Considérant que la ZAC Nice Méridia n'a pas fait l'objet de modifications substantielles ni depuis la déclaration d'utilité publique ni depuis l'édiction des actes fondateurs de la ZAC, et notamment que le programme global des constructions du dossier de réalisation et le programme des équipements publics approuvé par Monsieur le Préfet sont inchangés, et que le bilan financier actualisé par année n'a pas connu de modification substantielle de ses équilibres par rapport aux prévisions du dossier de réalisation et à l'estimation sommaire des dépenses du dossier de déclaration d'utilité publique,

Considérant qu'une prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique est possible puisque le projet n'a pas perdu son utilité publique dans la mesure où notamment les circonstances de fait n'ont pas changé et que l'opération peut

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

toujours légalement être réalisée. En outre et en l'absence de modification substantielle du projet y compris s'agissant de son coût, la prorogation peut intervenir sans nouvelle enquête publique,

Considérant que les dispositions de l'article L. 121-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique n'imposent pas, lorsqu'il s'agit de proroger les effets d'une déclaration d'utilité publique, de procéder aux formalités prévues pour l'édiction de cet acte. Elles impliquent seulement que la prorogation émane de l'autorité compétente pour prendre la déclaration d'utilité publique. Dans le même sens, l'acte prononçant la prorogation n'a pas à être précédé des différents avis auxquels avait donné lieu l'édiction de la déclaration d'utilité publique initiale,

Considérant qu'une prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique d'une durée de 5 ans est indispensable afin de permettre les expropriations nécessaires à la réalisation de l'opération, afin de mener dans un premier temps les acquisitions dans le cadre de l'enquête parcellaire n°2 à lancer en 2020 puis envisager à partir de 2022 une enquête parcellaire n°3 si le reste des acquisitions foncières nécessaires à l'opération n'ont pas pu aboutir à l'amiable.

Le Conseil d'administration :

- décide de demander la prorogation au bénéfice de l'établissement public foncier Provence-Alpes Côte d'Azur, autorité expropriante, pour une nouvelle durée de 5 ans, de l'arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2015 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC Nice Méridia afin de permettre l'acquisition de l'ensemble des parcelles nécessaires au projet,

- autorise le Directeur Général à saisir Monsieur le Préfet d'une demande de prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique,

- autorise le Directeur Général à signer tous les actes et décisions se référant à la demande de prorogation.

Le 2nd Vice-Président
du Conseil d'administration

Christian TORDO

Annexes :

- Rapport de présentation (sans ses annexes)

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