



Note de présentation du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

I - Contexte

L'Établissement Public d'Aménagement de la plaine du Var, créé par décret n°2008-773 du 30 juillet 2008, a la compétence pour procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces compris à l'intérieur du périmètre OIN.

En application du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012, l'EPA a été chargé notamment de mener à bien quatre opérations d'aménagement dans les quinze prochaines années :

- le Grand Arénas sur la commune de Nice,
- Nice Méridia sur la commune de Nice,
- La Baronne sur les communes de La Gaude et de Saint-Laurent-du-Var et dans le cadre du pôle inter-rive de La Baronne-Lingostière, quartier de Nice,
- l'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var.

Ces périmètres opérationnels s'intègrent pleinement au cadre de réflexion, de principes et d'action que constitue le projet de territoire. Leur localisation et leur programmation urbaine ont été identifiées afin de produire un effet de levier maximal sur l'aménagement de la plaine, sur le développement économique de l'ensemble de l'Eco-Vallée et de l'aire urbaine niçoise et d'enclencher la nécessaire restauration des grands équilibres écologiques.

La présente note a pour objectif de présenter le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC Nice Méridia, établi conformément à l'article R11-3 du Code de l'Expropriation.

II – Cadre général de l'intervention foncière et réglementaire

Un périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instauré par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2009, sur 3.000 hectares environ de la plaine du Var, assorti d'un droit de préemption dont l'EPA était titulaire, et l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA globalement délégataire.

Par la suite, le secteur de Nice Méridia a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant création d'une ZAD en date du 21 juin 2011.

La ZAC Nice Méridia a été créée par l'arrêté préfectoral du 6 août 2013.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé lors du conseil d'administration de l'EPA en date du 23 octobre 2014, et le Programme des Equipements Publics a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2015.

III - La ZAC Nice Méridia

Opération prioritaire de l'EPA, Nice Méridia a l'ambition de jouer, au travers de la création d'un quartier urbain mixte, un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azurienne dans les domaines de l'innovation (notamment technologique) et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant (réalisation de pépinières pour entreprises, d'hôtels pour entreprises, etc.).

Ainsi, l'EPA Plaine du Var et ses partenaires souhaitent développer, sur cette opération, le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement périurbaines (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation. Aussi, l'organisation spatiale et le mode de fonctionnement du site seront-ils déterminants afin que l'attractivité et le processus de développement des entreprises technologiques restent optimaux en milieu urbain dense, mixte et diversifié.

Symbole d'une ville créative et accueillante, Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, mais aussi du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités récréatives et culturelles, des services de proximité... Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.

Initiée sur un périmètre opérationnel d'environ 24 ha, Nice Méridia a vocation à s'intégrer au sein d'un périmètre de 200 ha, en se fondant sur une synergie entre espaces de développement urbain, parc des sports, éco-parc et en garantissant la cohérence avec les opérations du Grand Arénas et des Moulins, au Sud et du stade Allianz Riviera, au Nord.

Le programme de construction de la première phase opérationnelle prévoit de réaliser environ 347 000 m² de surface de plancher (SP) répartis ainsi :

- 177 000m² de SP de logement en locatif social, accession aidée, accession et locatif libre,
- 58 000 m² de SP de bureaux,
- 38 000 m² de SP de laboratoires de recherche et de développement,
- 17 000 m² de SP d'hôtellerie et de commerces et de services de proximité,
- 21 000 m² de SP d'activités et de showrooms,
- 36 000 m² de SP d'équipements à vocation d'enseignement (dont crèche, groupe scolaire, bâtiments universitaires et Campus Régional de l'apprentissage).

Cette constructibilité n'intègre pas les immeubles existants conservés dans le cadre du projet urbain ainsi que le programme immobilier « Sky Valley » en cours de travaux actuellement mais dont le permis de construire a été délivré avant l'arrêté de création de la ZAC.

IV – Intervention de l'EPF PACA

L'Établissement Public Foncier PACA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Créé en 2001, l'EPF PACA met en œuvre pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques.

L'EPF PACA est un outil au service des collectivités pour assurer la maîtrise foncière de leurs projets. Il est un accélérateur de projets capable de mobiliser des moyens d'acquisition et d'ingénierie foncière.

C'est ainsi que l'EPF PACA achète sur ses ressources propres, des terrains bâtis ou non bâtis et les conserve le temps nécessaire à la préparation des projets. Il les revend au moment où le projet est prêt à être réalisé.

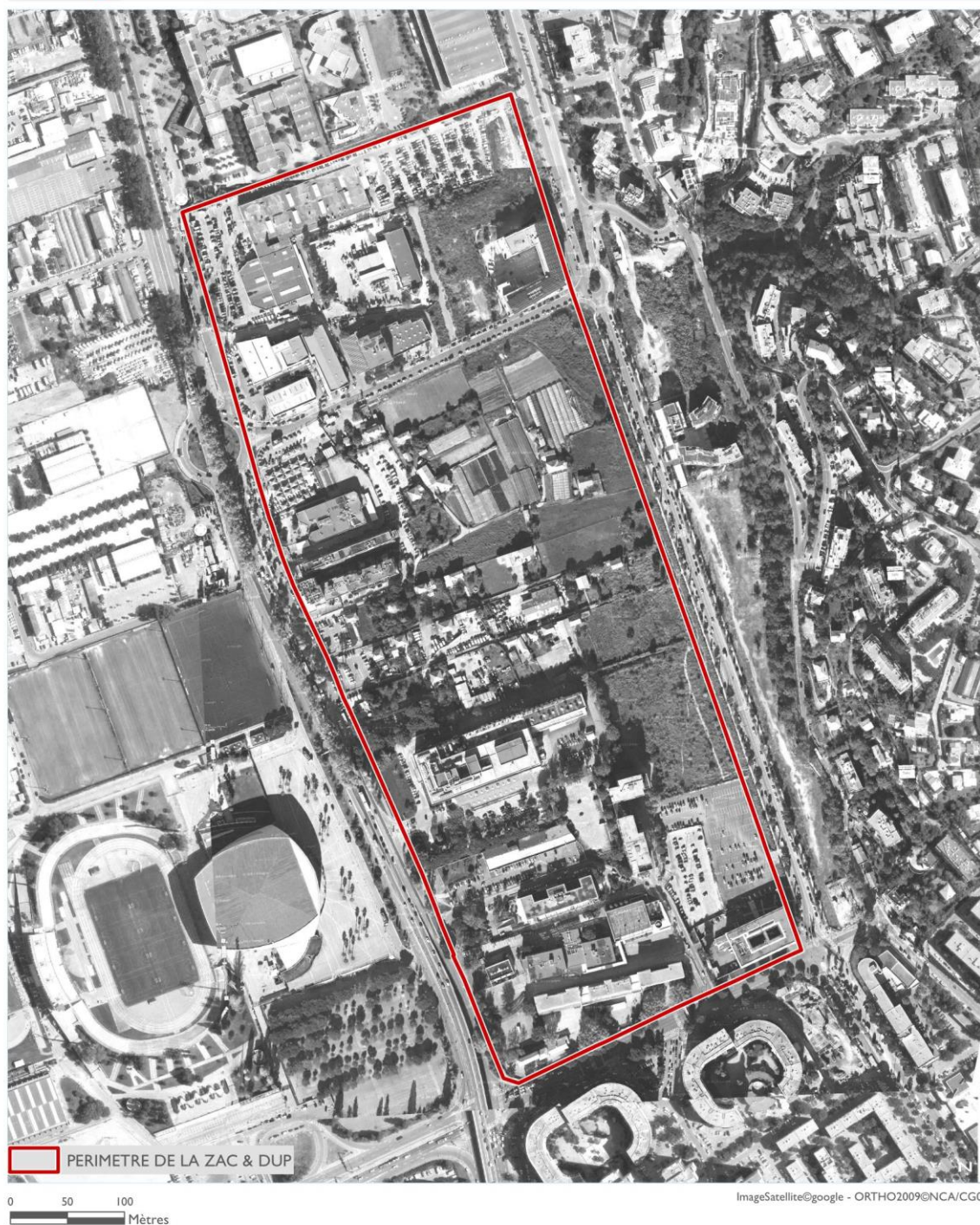
Sur le territoire de l'OIN Eco-Vallée, l'EPF PACA agit notamment dans le cadre de la convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site de la ZAC Nice Méridia, signée le 17 janvier 2014. Cette convention est issue de la convention d'intervention foncière sur les ZAD dans le périmètre de l'OIN Eco-Vallée phase anticipation signée le 17 novembre 2011 entre l'EPA Plaine du Var, la Métropole Nice Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Commune du Broc, aujourd'hui intégrée à la Métropole Nice Côte d'Azur, et l'EPF PACA.

L'EPF PACA assurera pour le compte de l'EPA Plaine du Var l'entière maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des opérations retenues dans le cadre de la ZAC Nice Méridia. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF PACA se portera acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens privés à acquérir.

L'EPF PACA assurera la revente à l'EPA Plaine du Var, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, des biens acquis dans le cadre de la convention suscitée.

Les cessions interviendront par tranches opérationnelles ou à la demande de l'EPA en fonction de l'état d'avancement de la maîtrise foncière (acquisition par voie amiable ou par expropriation) et du calendrier opérationnel de la ZAC.

V - Périmètre de la DUP



VI - La procédure d'enquête publique

La réalisation du projet urbain de Nice Méridia suppose :

- La déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Nice Méridia
- La mise en compatibilité du PLU de la commune de Nice sur le territoire de laquelle est réalisé le projet de la ZAC Nice Méridia.

Afin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, l'EPA Plaine du Var doit avoir recours à la procédure d'expropriation publique. C'est pourquoi la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Nice Méridia est nécessaire à la réalisation du projet.

En outre, dans la mesure où l'opération envisagée nécessite des évolutions dans les dispositions actuelles du PLU de la commune de Nice, la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme est requise.

Ces deux décisions administratives nécessitent l'organisation d'une enquête publique effectuée dans les conditions prévues par le code de l'environnement (articles L 123-14-2 et R 123-23-1).

L'enquête poursuit ainsi divers objectifs :

- informer le public sur le projet,
- recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par l'EPA Plaine du Var et associer les citoyens à la décision administrative,
- apporter au commissaire enquêteur les éléments d'information qui lui seront utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de ce projet,
- parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'EPF PACA d'acquérir les immeubles à définir dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation,
- mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Nice avec le projet.

La procédure d'enquête parcellaire aboutissant à l'obtention d'un arrêté de cessibilité permettant la maîtrise du foncier par voie d'expropriation sera engagée ultérieurement.

Le dossier d'enquête est composé dès lors du dossier d'utilité publique et du dossier de mise en compatibilité du PLU.

VII- Le contenu du Dossier de déclaration d'utilité publique

Le présent dossier comprend :

Pièce 1 : dossier d'enquête préalable à la DUP :

- Fiche descriptive de la procédure administrative,
- Notice explicative,
- Plan de situation,
- Plan général des travaux,
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- Appréciation sommaire des dépenses,
- Étude d'impact,
- Bilan de la concertation publique,
- Annexes,

Pièce 2 : dossier de mise en compatibilité du PLU de Nice :

- Fiche descriptive de la procédure administrative,
- Rapport de présentation,
- Pièces mises en compatibilité et cartographies,
- Résumé non technique de l'étude d'impact,

Pièce 3 : étude d'impact.

- Mise à jour de l'étude d'impact et ses annexes,

- Résumé non technique,
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Eléments complémentaires en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

7.1 La fiche descriptive de la procédure administrative

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comprendre « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

Cette fiche a pour objet de répondre à cette obligation, elle :

- explicite l'objet et les conditions de l'enquête,
- présente l'opération et son contexte,
- précise la façon dont l'enquête publique sera organisée et décrit les différentes étapes de l'enquête, de la saisine du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête à la remise de son rapport et de ses conclusions motivées,
- indique la façon dont la procédure d'enquête publique s'insère dans le processus administratif applicable au projet,
- énonce les textes régissant l'enquête ainsi que les principales réglementations applicables au projet,
- présente un bilan schématique des différentes étapes de la procédure administrative relative au projet.

7.2 Le dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier présente le projet urbain Nice Méridia avec la justification de l'utilité publique du projet, les principaux travaux réalisés dans le cadre du projet et l'appréciation sommaire des dépenses. Il contient également l'étude d'impact mise à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC, ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale sur ce dossier en date du 02 octobre 2014.

La justification de l'utilité publique :

L'enjeu de ce projet est donc d'impulser une dynamique en termes économique et social à l'échelle départementale voire nationale ou internationale par l'accueil d'entreprises innovantes, d'actifs, d'étudiants et de nouveaux résidents dans une démarche « d'éco-exemplarité ». Pour cela, le projet de ZAC est défini par l'aménagement de trois macro-îlots ayant une forte mixité fonctionnelle et sociale. Le principe retenu est de 50% logements et de 50% d'activités.

Les principaux axes de justification de l'utilité publique présentés dans le document sont les suivants :

- Une offre importante en logements :
- Une dynamique économique à promouvoir
- Des espaces publics de qualité
- Les futurs équipements
- La réflexion poussée en termes architectural et énergétique

Les principaux travaux réalisés dans la ZAC

Les principaux ouvrages d'infrastructures et de superstructures qui seront réalisés au sein de la ZAC sont notamment :

- Les voiries (neuves et réaménagées)
- Les espaces publics (places et cours)
- Les espaces verts (parcs et jardins)
- Les équipements de superstructures (un groupe scolaire et une crèche)

Au total plus de 6 hectares d'espaces publics seront réalisés dont environ 2 hectares de parcs et jardins et 2 700m de voiries.

L'appréciation sommaire des dépenses

Le bilan prévisionnel de la ZAC Nice Méridia s'équilibre en dépenses et en recettes à 117 millions d'euros.

Les coûts pris en considération dans l'estimation prévisionnelle des dépenses sont les suivants :

- Les coûts d'études et les honoraires de maîtrise d'œuvre
- Les acquisitions foncières
- La mise en état des sols
- L'aménagement du programme des équipements publics à réaliser au sein de la ZAC Nice Méridia

7.3 Le dossier de mise en compatibilité du PLU

Cette mise en compatibilité du document d'urbanisme concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation qui présente le projet, montre la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supérieurs au PLU et justifie les modifications apportées au PLU en vigueur.
- Les orientations particulières d'aménagement (OPA)
Création de l'OPA du secteur Nice Méridia comprenant notamment deux zooms sectoriels (secteur Renault et secteur Nice Matin) permettant un meilleur encadrement des terrains soumis au versement à l'aménageur d'une participation au coût des aménagements de la zone par les constructeurs.
- Le règlement
Création d'un secteur UDn sur l'ensemble du périmètre de la ZAC qui est intégré à la zone UD dite « de développement ».
Le règlement de ce secteur se base sur le règlement de la zone UD. Des modifications y sont apportées.
- Les annexes
 - o La trame verte et bleue modifiée
 - o La liste des emplacements réservés et servitudes créées
 - o La liste des servitudes de mixité sociale créées
 - o Les secteurs à pourcentage de logements sociaux modifiés