

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de Nice



**ZAC NICE MERIDIA
ENQUÊTE PARCELLAIRE PHASE 2**

25 avril 2022 – 13 mai 2022

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS ET AVIS

L'aménagement de la ZAC de Nice Méridia par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Nice Ecovallée participe de l'Opération d'Intérêt National (OIN) décidée par les pouvoirs publics sur la basse vallée du Var, largement altérée ces dernières décennies, et dont le but est d'impulser à cette vallée une dynamique économique, sociale et environnementale.

La création de cette ZAC autorisée par arrêté préfectoral du 6 août 2013, sur une superficie de 24 ha, a pour ambition de réhabiliter tout ce secteur qui s'étend entre la Digue des Français au Sud et le Lycée Thierry Maulnier au Nord et, entre le boulevard du Mercantour à l'Ouest et l'avenue Simone Veil à l'Est.

La volonté de faire de ce secteur un espace urbain de haute qualité favorisant les interactions sociales, environnementales, intergénérationnelles et fonctionnelles, a conduit le préfet des Alpes Maritimes à déclarer l'utilité publique de ce projet par l'arrêté du 10 novembre 2015 modifié par l'arrêté du 27 août 2021.

S'appuyant sur un parcellaire préexistant la conception de la ZAC s'est traduite par la réalisation de trois macro-ilots séparés par des trames vertes d'Est en Ouest offrant une respiration écologique et des espaces de vie à cette technopole urbaine.

Pour chacun de ces ilots les orientations d'aménagement restent spécifiques :

- l'ilot Sud a une vocation d'équipements d'enseignement et de bureaux,
- l'ilot central constitue un centre de vie avec une mixité de fonctions (commerces, logements, activités, bureaux, équipement),
- l'ilot Nord reste principalement résidentiel (700 logements prévus) avec des commerces de proximité.

Ce programme ambitieux d'aménagement passe nécessairement par la maîtrise foncière des parcelles situées dans ce périmètre et ne peut être mené que par phases successives en fonction des acquisitions foncières et de la viabilité des terrains.

L'EPA a privilégié une approche négociée pour les acquisitions parcellaires nécessaires à cet aménagement et a chargé, par acte conventionnel, l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence Alpes Côte d'Azur, de mener pour son compte les acquisitions foncières, en priorité par voie amiable ou à défaut par voie d'expropriation.

Une première enquête parcellaire a été diligentée en 2016 sur la partie centrale de la ZAC et a permis d'aboutir à un arrêté préfectoral de cessibilité des biens désignés, en date du 19 avril 2016, au profit de l'EPF.

Par suite, les parcelles déclarées cessibles ont fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation, en date du 26 mai 2016, permettant ainsi la mise en œuvre des premières réalisations de la ZAC (Pléiade et Odysée, Institut Méditerranéen du Risque

de l'Environnement et du Développement Durable, Pallazzo Méridia, Campus Sud des Métiers, Institut de Physique de Nice, Pôle Intergénérationnel).

La poursuite de cet aménagement contraint le maître d'ouvrage à acquérir les emprises foncières sur l'îlot Nord et à solliciter le préfet des Alpes Maritimes pour l'ouverture d'une enquête parcellaire de phase 2.

Cette enquête parcellaire en phase 2 porte principalement sur la partie Nord de la ZAC et doit permettre la poursuite de l'aménagement de la ZAC par l'implantation de logements résidentiels, bordés au Nord par une trame verte constituée par les jardins Sainte Marguerite, ainsi que par le développement de voiries axées principalement sur les modes doux, complétant ainsi le maillage viaire du quartier.

L'arrêté préfectoral du 26 août 2020 ayant prorogé, pour une durée de 5 ans, les effets de la DUP prononcée le 10 novembre 2015, le préfet des Alpes Maritimes a prescrit par arrêté du 18 février 2022 l'ouverture d'une enquête parcellaire phase 2, sur le territoire de la commune de Nice du 25 avril au 13 mai 2022.

L'enquête parcellaire a été réalisée en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment des articles L 131-1 et R 131-3 à R 131-10.

Les mesures de publicité de l'enquête ont été règlementairement respectées (art. R 131-5 du code de l'expropriation) et le dossier d'enquête établi en application de l'article R 131-3 du code précité comportait bien un plan parcellaire précisant les limites des emprises à acquérir ainsi qu'un état parcellaire permettant l'identification des propriétaires des parcelles dûment cadastrées ainsi que leurs superficies d'emprise.

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation 36 notifications individuelles ont été adressées en LRAR aux propriétaires ou ayants droit, des emprises visées dans l'état parcellaire, les informant du dépôt du dossier d'enquête en Mairie de Nice et des dates de déroulement de cette enquête.

16 notifications ont fait l'objet d'un affichage en Mairie en raison :

- d'une adresse inconnue,
- d'un pli avisé non retiré,
- d'un récépissé d'accusé réception non retourné ou retourné tardivement.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil du public et quinze personnes sont passées lors de mes permanences de commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique, Mairie annexe de Nice bâtiment Corvesy, 6 rue Alexandre Mari, pour faire une observation ou déposer un courrier.

L'opposition affichée à cette enquête a été exprimée par certains propriétaires à travers des arguments qui invoquaient soit une sous évaluation de la valeur des emprises visées soit des désagréments que certaines réalisations allaient engendrer.

Les négociations à poursuivre entre l'EPF PACA et les propriétaires des emprises foncières devraient permettre de déboucher sur un accord à l'amiable, faute de quoi il appartiendra au juge de l'expropriation de fixer la valeur des biens à acquérir.

Seuls les Etablissements CIFFREO BONA ont adressé une remarque sur les limites de l'emprise foncière visée dans l'état parcellaire (OH 677), en indiquant que selon le document d'arpentage établi par le cabinet de géomètre expert LEVIER, elles portaient atteinte au bâti existant.

Cette remarque est rejetée par l'EPF qui affirme que le document d'arpentage établi comporte une erreur graphique sur la position du bâtiment sur l'extrait de plan cadastral et qu'en aucun cas l'emprise visée ne portera atteinte au bâti de l'entreprise CIFFREO BONA.

Ce dire est confirmé par le géomètre expert qui a établi le plan de division ainsi que le plan parcellaire qui en découlait figurant dans le dossier d'enquête.

EN CONSEQUENCE ET COMPTE TENU :

- de la complétude du dossier d'enquête déposé en mairie de Nice pour les besoins de l'enquête, comportant notamment un plan parcellaire et un état parcellaire,
- du bon déroulement règlementaire de l'enquête parcellaire sur la commune de Nice, du 25 avril au 13 mai 2022, conformément aux prescriptions des articles R 131-3 et R 131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- de la bonne application des mesures de publicité de l'enquête parcellaire visées par l'article R 131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- de la bonne information des propriétaires ou ayants droit par l'envoi en LRAR d'une notification individuelle les informant de l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt en mairie de Nice du dossier d'enquête,
- de la nécessité de poursuivre l'aménagement de la ZAC Nice Méridia déclarée d'utilité publique,
- De la nécessité d'acquérir la maîtrise foncière des emprises pour la poursuite de cet aménagement,

VU

- La Déclaration d'Utilité Publique pour la création de la ZAC Nice Méridia par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2015 modifié par arrêté du 27 août 2021,
- La prorogation pour une durée de 5 ans des effets de la Déclaration d'Utilité Publique par l'arrêté préfectoral du 26 août 2020,
- L'arrêté préfectoral du 18 février 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire phase 2 pour la ZAC Nice Méridia,
- Le Plan Parcellaire figurant dans le dossier d'enquête,

- L'identification clairement établie des différents propriétaires ou ayants droit figurants dans l'état parcellaire du dossier d'enquête,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la cessibilité des emprises foncières visées dans le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire phase 2 de la ZAC Nice Méridia.

Conclusions et avis motivé rédigés le 3 juin 2022
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a vertical stroke and a small flourish at the bottom.

Alfred MARTINEZ