

**INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ADMINISTRATION
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA RECHERCHE**

**CONSEIL GENERAL DES
PONTS ET CHAUSSEES**

2^{ème} Section

11^{ème} MIGT

Affaire n°

Affaire n° 004818-01

in AS

**MISSION D'ANALYSE
DE LA FAISABILITÉ DE LA CESSION D'UNE PARTIE
DU FONCIER DU CENTRE INTERNATIONAL DE VALBONNE**

Jean-Claude MORENO

Inspection Générale de l'Administration de l'Éducation Nationale et
de la Recherche

**Jean-Louis DURAND
et
Jean-Pierre BESSON**

Conseil Général des Ponts et Chaussées, 11^{ème} M.I.G.T.

Rapport définitif du 19 janvier 2007

SOMMAIRE

1. LA COMMANDE ET LE DÉROULEMENT DE LA MISSION.....	3
1.1. LA COMMANDE PROPREMENT DITE.....	3
1.2. L'ANALYSE QU'ON PEUT FAIRE DE LA COMMANDE.....	4
1.3. LE DÉROULEMENT DE LA MISSION.....	5
2. LES ÉLÉMENTS D'ANALYSE.....	6
2.1. QUELS TERRAINS POURRAIENT ÊTRE DISTRAITS ?.....	6
2.2. QUELLES CONTRAINTES À LA CONSTRUCTION SUR CES TERRAINS ?.....	7
2.3. PEUT-ON IMAGINER UN EQUILIBRE FINANCIER ENTRE VENTE D'UNE PARTIE DU DOMAINE DU CIV ET TRAVAUX A RÉALISER ?.....	9
3. CONCLUSION.....	10

1. LA COMMANDE ET LE DÉROULEMENT DE LA MISSION

Le Centre International de Valbonne (CIV) est un établissement atypique, construit sur un terrain de 11 ha dans les collines¹ boisées de ce qui est aujourd'hui le parc international de Sophia-Antipolis, entre Antibes, Biot et Valbonne.

Il résulte de l'initiative de la Mission laïque française (MLF) qui a voulu, en 1977, créer un établissement destiné à accueillir des enfants de français expatriés et d'étrangers non résidents. Il dispose dès l'origine d'un internat, prévu au départ pour accueillir 1200 élèves, de septembre à juin sans interruption.

Juste après, sont créés par décret du 24 décembre 1979 le collège et le lycée d'État de Valbonne ; puis compte-tenu de l'ampleur des responsabilités, l'État remplace la mission laïque : en 1980, il rachète les locaux scolaires et en 1986, le reste du complexe. Un décret du 7 mars 1986 confirme le caractère national de l'établissement sous la forme d'un établissement public à caractère administratif.

Cet établissement a une dimension résolument internationale, avec la création en 1981 d'une section franco-américaine, puis en 1989 et 1991 de sections franco-italienne et franco-espagnole.

Il exerce par ailleurs une autre mission d'accueil de stages "notamment à l'intention d'étudiants étrangers". En 1987, le CIV a été désigné comme établissement support du GRETA Antibes-Cagnes-Vence.

Son originalité se trouve aussi dans l'importance de l'hébergement (internat et bâtiments spécialisés), avec une "clientèle" diversifiée.

En 2005, la décentralisation et le transfert de responsabilités à la Région PACA et au Département des Alpes-Maritimes modifient de façon radicale la situation.

En application de la loi du 13 août 2004, le collège et le lycée ont été érigés en établissements publics locaux d'enseignement (EPL) respectivement par arrêtés des 23 août 2005 et 18 juillet 2005 dont la collectivité de compétence est la Région PACA. La gestion des autres bâtiments (hébergement, restauration et centre de vie), restée sous l'autorité de l'État, est assumée par un établissement public administratif (EPA).

Le vieillissement des locaux rend nécessaire leur réhabilitation et leur adaptation aux normes modernes ; afin de rechercher une issue au problème de financement que pose la réalisation de tels travaux, le Ministère de l'Éducation Nationale a souhaité l'engagement d'une réflexion sur la possibilité de procéder à une restructuration foncière plus ou moins large du CIV pouvant aboutir à un détachement d'une partie de son emprise et à une consultation d'opérateurs immobiliers pour y réaliser des bâtiments en contrepartie du financement des travaux évoqués.

1.1. LA COMMANDE PROPREMENT DITE

Par lettre en date du 21 juin 2006, les Ministres de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche d'une part, de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer d'autre part, ont demandé à l'Inspection Générale de l'Administration de l'Éducation Nationale et de la Recherche et au Conseil Général des Ponts et Chaussées de réaliser une « mission conjointe » d'analyse des conditions dans lesquelles pourrait s'engager une éventuelle restructuration/réhabilitation du Centre International de Valbonne Cette lettre de mission évoque le fait qu'elle pourrait être financée par le biais d'une mise à la disposition d'un promoteur d'une partie de ce Centre pour y réaliser des logements pour étudiants et chercheurs.

La lettre des Ministres assigne à la mission de procéder à une « analyse à la fois pédagogique et technique, avec pour objectif la réalisation d'un cahier des charges » de « consultation directe d'opérateurs immobiliers ».

Elle précise que ce cahier des charges « reposera sur une étude préalable de :

1. la définition des besoins au titre de l'hébergement des internes, ce qui permettra de dimensionner le projet ;
2. l'état des lieux du potentiel immobilier existant ;

¹ Le terrain du CIV culmine à la cote 183 et son point bas se situe à la cote 132, soit un peu plus de 50 m plus bas ! Les parkings en partie basse se situent aux environs de la cote 137.

3. *le diagnostic sur le caractère constructible des parties qui pourraient être cédées afin de définir un véritable programme immobilier ;*
4. *une étude des données relatives au fonctionnement urbain du site concerné (viabilité, accès, dessertes routières) ».*

Elle souligne en outre que :

« Les opérateurs immobiliers consultés doivent être à même de proposer un programme immobilier qui prenne en compte la réalisation de logements pour chercheurs et étudiants. »

« Le calendrier retenu conduit à publier l'avis d'appel public à concurrence en septembre 2006 ».

« Le rapport de la mission devra parvenir dans un délai de 2 mois », c'est-à-dire au sens strict d'ici le 21 août 2006, délai bien évidemment impossible à tenir, à la fois compte tenu de la désignation tardive des membres de la mission (cf. ci-dessous) et du temps qui a été nécessaire pour la collecte d'informations auprès du Rectorat et de la DDE des Alpes-Maritimes.

Cette note précise également que la mission conjointe est chargée *« d'accompagner le Recteur de l'académie de Nice afin de lui permettre de développer une capacité technique dans les différentes phases du montage retenu ainsi que dans les négociations qu'il devra mener avec les élus locaux ».*

La désignation des membres de la mission est intervenue de la manière suivante :

– Pour l'Éducation nationale :

Jean-Claude Moreno par note de l'IGAENR du 3/07/2006.

– Pour l'Équipement :

Jean-Louis Durand, Coordonnateur de la 11^{ème} MIGT
par note du CGPC du 8/09/2006, qui précise :

- *« vous bénéficierez, en tant que de besoin, de l'appui de G. Rouquès, CGPC, 2^{ème} Section » ;*
- *« mission à conduire en étroite liaison avec le DDE 06, et pour laquelle vous désignerez un membre de la MIGT11 », ce qui a été fait à travers la désignation de :*

Jean-Pierre Besson, membre de la 11^{ème} MIGT,

par note en date du 13/10/06 adressée au Vice-Président du CGPC, avec copie à l'IGAENR.

1.2. L'ANALYSE QU'ON PEUT FAIRE DE LA COMMANDE

La commande ministérielle peut s'analyser comme suit :

- Le CIV a besoin de réhabiliter et remettre aux normes une partie des locaux qui lui restent après le transfert des établissements d'enseignement aux Conseils Régional (lycée et classes préparatoires aux grandes écoles) et Général (collège), mais ne peut le faire dans le cadre de son budget courant.
- Le Ministère de l'Éducation nationale, sollicité, a estimé n'avoir pas les moyens de financer de tels travaux.

D'où l'idée intervenue à la suite de la visite du CIV le 10 février 2006 de la direction du personnel, de la modernisation et de l'administration (ministère de l'éducation nationale) et de la délégation à l'action foncière (ministère de l'équipement) :

- *Revendre à un promoteur une partie des terrains et locaux non directement utiles à la vocation de base de l'Établissement Public (l'hébergement des internes fréquentant les établissements d'enseignement) »*
- *Et financer avec le produit de la vente les travaux nécessaires*
- *En imposant en outre au promoteur de construire au moins pour partie des logements pour étudiants et chercheurs*

Il y a lieu toutefois de faire au sujet de cette commande les commentaires suivants :

Le problème a été posé dès l'origine en terme de réponse d'opérateurs immobiliers à une distraction envisageable de terrains appartenant au CIV.

- L'équipe d'inspection, bien que la visite de l'emprise du CIV l'ait dès l'origine conduite à s'interroger sur la capacité à offrir à des promoteurs de réelles possibilités de valorisation des locaux et terrains susceptibles d'être distraits, **a donc tout naturellement cherché à examiner s'il y avait une solution de la nature envisagée**, en se posant les questions suivantes :
 - **Quelle(s) partie(s) du domaine du CIV pourrait-on "distraire" sans nuire à sa vocation de service public ? Et ces terrains sont ils « vendables » ?**
 - Pour y faire quoi ?
 - Est-ce que le produit de la vente permettrait de financer les travaux nécessaires sur les bâtiments restant au CIV ?
- Il convient néanmoins de souligner qu'en aucun cas **l'apport de la mission ne pourrait consister en la rédaction à court terme d'un cahier des charges de consultation d'opérateurs immobiliers** ; un tel exercice ne saurait de toute façon relever que d'un service rompu à ce type de prestation, pouvant travailler à temps à peu près complet sur ce sujet une fois clarifiées les orientations essentielles.

1.3. LE DÉROULEMENT DE LA MISSION

Une première réunion avec le Recteur a eu lieu le 27 septembre. Elle a permis à la mission de collecter de premières données et de se faire une première idée sur le problème posé.

Cela l'a conduit à demander, tant aux services du Rectorat qu'à ceux de la DDE, de lui communiquer des informations complémentaires.

La DDE, par note du 23 octobre 2006 (jointe en annexe 6), a transmis aux membres de la mission (à qui avaient été indiqués le 27/9 des chiffres très disparates) une actualisation des estimations des travaux souhaitables de restructuration des bâtiments du CIV. Cette estimation reste forcément imprécise dans la mesure où, à ce stade, n'ont pas été définis les cahiers des charges des travaux à réaliser dans chacun des bâtiments² ; mais elle permet de cerner l'ordre de grandeur des coûts prévisibles.

Par note du 17 novembre, le Rectorat a transmis les éléments qui lui avaient été demandés : possibilité de desservir depuis de la RD 103, voie d'accès principale à Valbonne et Sophia-Antipolis, les bâtiments qui pourraient être construits par des promoteurs sur les parties susceptibles d'être détachées du CIV ; propriété des parcelles avoisinantes ; diverses photos prises sur le site.

Par ailleurs, la mission a tenu une réunion à Paris le 25 octobre pour échanger sur ses premières impressions après visite sur place et analyse des documents disponibles.

Jean-Pierre Besson et Jean-Louis Durand sont en outre retournés sur le site du CIV le 27 novembre, notamment pour examiner plus en détail les conditions de desserte des parties susceptibles d'être distraites du CIV.

Puis la mission a tenu une réunion le 30 novembre à Marseille pour examiner une première version du présent rapport.

Une deuxième réunion avec le Recteur a eu lieu le 18 décembre pour évoquer les résultats des investigations conduites par la mission. L'entrevue souhaitée par la mission avec le maire de Valbonne, initialement prévue le 22 décembre, a dû être reportée au 19 janvier 2007.

Le rapport a ainsi pu être définitivement mis au point le même jour.

² Il conviendra bien sûr de tenir compte de la dernière réglementation technique en vigueur, ce qui n'est pas sans incidence sur les coûts. Dans le domaine thermique, la RT 2005 est applicable depuis septembre 2006 ; une vérification aux règles sismiques est à faire, qui doit tenir compte du niveau, plus ou moins lourd, de rénovation ou d'adaptation des bâtiments.

2. LES ÉLÉMENTS D'ANALYSE

2.1. QUELS TERRAINS POURRAIENT ÊTRE DISTRAITS ?

Selon les statistiques fournies par la direction du CIV (cf. annexe 7), celui-ci accueille divers publics :

- a) des publics entrant dans la mission de service public du CIV, qui est d'accueillir, de loger et de nourrir les internes du Centre, en leur offrant un cadre de vie agréable (sur les plans sportif, culturel...) :

Type de public	Mode de calcul	Nombre
Internes CIV et CPGE	Moyenne des années scolaires 2003/2004 à 2006/2007	492
Maîtres au pair	Nombre d'emplois	14
Étudiants technopole et INRIA	Moyenne des quatre dernières années	79
Total		585

- b) des publics dont l'accueil est utile à l'équilibre du budget du CIV :

Type de public	Mode de calcul	Nombre
Groupe Université Mexique	Moyenne des quatre dernières années	60
Groupe jeune internat tennis	Effectif max 2006 + encadrement	54
Étudiants de passage	Moyenne des quatre dernières années	32
Divers individuels	Moyenne des quatre dernières années	12
Total		158

Le maintien de la mission de service public conduit donc à ce que le CIV puisse disposer en permanence à terme d'une capacité de 585 lits minimum. Compte tenu des réductions de capacité entraînées par la restructuration des bâtiments, ces 585 lits « restructurés » sont équivalents à $585 \times 1,2 = 702$ lits d'aujourd'hui.

Le nombre de lits utilisables aujourd'hui étant de 820, ce sont $820 - 702 = 118$ lits d'aujourd'hui dont le CIV pourrait se passer sans obérer sa mission de service public. Toutefois, la restructuration du CIV nécessitant de mettre temporairement hors service les bâtiments en cours de travaux, ces 118 lits demeurent nécessaires aux opérations tiroirs jusqu'à la fin des travaux de restructuration.

Le CIV pourrait en outre se passer :

- de la villa du directeur (à condition de trouver ailleurs sur le site un logement de fonction pour le directeur) ;
- du bâtiment Fenièrè, actuellement inutilisé en raison de son extrême dégradation.

Les 118 lits pouvant être distraits du CIV à l'issue des travaux de restructuration correspondent sensiblement à la capacité actuelle du bâtiment Octogone (130 lits) situé à proximité immédiate de Fenière.

En conclusion, et en confirmation de ce qu'écrit la direction du CIV dans une note jointe en annexe 7, les bâtiments ou terrains susceptibles d'être distraits du CIV pour être proposés à un éventuel promoteur ne pourraient être, pour ne pas obérer sa mission de service public, que (cf. plan joint en annexe 9) :

- le bâtiment Fenière et quelques terrains situés à proximité de celui-ci ou de la villa du directeur, immédiatement, et cette villa, au départ en retraite prochain du directeur ;
- le bâtiment Octogone, après achèvement de la restructuration du CIV.

Il y a en outre lieu de souligner la difficulté qu'on aura à desservir la partie de terrain située à proximité de la villa du directeur en raison de l'étroitesse de la bande disponible pour le faire, ce qui paraît rendre une opération de construction dans ce secteur peu viable.

Il y a lieu enfin de souligner le besoin de stationnements complémentaires, qui demanderont une place non négligeable.

2.2. QUELLES CONTRAINTES À LA CONSTRUCTION SUR CES TERRAINS ?

Une analyse détaillée des conditions dans lesquelles les terrains évoqués précédemment pourraient être utilisés par des promoteurs pour réaliser des bâtiments montre qu'il existe de nombreuses contraintes qui pèsent sur eux :

- Problèmes d'accès :

Pour être vendables, les terrains et bâtiments susceptibles d'être distraits du CIV doivent évidemment être desservis.

La desserte en eau potable et l'assainissement ne posent pas de problèmes de principe en raison de la présence de réseaux à proximité.

En revanche, la desserte par voirie est beaucoup plus problématique.

Les bâtiments susceptibles d'être construits par un promoteur devraient forcément être séparés de ceux du CIV. En effet, le territoire du CIV ne peut être rendu accessible aux occupants des terrains vendus et à leurs visiteurs, car le CIV héberge des mineurs et jeunes adultes des deux sexes, placés jour et nuit sous la responsabilité de l'établissement.

Les bâtiments qui resteront de la compétence du CIV nécessiteront donc, comme dans la situation actuelle, d'être à l'abri d'éventuelles intrusions non canalisées à travers son entrée principale (même si l'on peut aujourd'hui observer des entrées et sorties piétonnes par un autre accès, en bordure des terrains de sport).

De ce fait une desserte routière via les voiries internes au CIV ne peut être envisagée depuis le nord.

A l'ouest, la desserte routière supposerait l'acquisition de terrains privés qui, même si les propriétaires concernés acceptent de les vendre (ce qui paraît peu probable), sont classés par le PLU en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. En application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il est donc incompatible avec la création d'une voirie.

La desserte ne peut donc s'envisager que depuis le sud, à partir de la RD 103 (qui, au droit du CIV, est une route à deux chaussées séparées par un large terre-plein, dont les profils en long sont différents) ou de 2 de ses carrefours, des « Bouillides » à l'ouest ou des « Lucioles » à l'est.

Cette desserte supposerait de toute façon de traverser des terrains appartenant à la commune de Valbonne. Or le maire a souligné qu'il était réticent à toute cession de terrains du CIV s'il s'agit de réaliser une opération au profit d'un promoteur privé.

Et dans l'hypothèse, à ce stade peu vraisemblable, où la commune accepterait la création d'une voirie sur ses terrains, cette voirie déboucherait sur la route départementale RD 103². Or celle-ci correspond à la catégorie la plus haute en terme d'aménagement dans les Alpes-Maritimes (« route départementale structurante de catégorie 1 ») ; et d'après des renseignements fournis par les services du Conseil général (DRAT/SESR), son trafic dépasse celui de bien des autoroutes françaises (de l'ordre de **35 000** véhicules jours !) et les services du Département sont sensibilisés à un problème aigu de sécurité dans ce secteur.

- Or la desserte envisagée à l'origine par le Rectorat pour des bâtiments cédés à un promoteur consistait à conforter l'usage d'un accès déjà dangereux vers une ancienne voie, utilisée en aire d'arrêt depuis l'aménagement de la RD 103, qui permet actuellement à des autobus de récupérer des piétons venant du stade voisin et qui dessert également un restaurant, aux allures de guinguette, « La source ». Il y a lieu de noter que l'accès routier au stade ne se fait pas par une desserte directe sur cette RD ; l'accès « ancien » est en effet condamné pour les voitures par la mise en place de gros blocs de rochers. L'accès actuel aux installations sportives se fait par une route qui se situe à côté de l'entrée du CIV).

La solution envisagée par le Rectorat ne permettrait de toute façon que la réalisation de mouvements « tourne à droite ». Les mouvements « retour » ne pourraient se faire, moyennant une insertion déjà existante mais dangereuse, qu'avec des demi-tours aux carrefours de la RD 103.

Cette solution paraît donc difficilement acceptable.

- Le caractère dangereux de la situation actuelle, que ne pourrait qu'accroître la solution précédente, a amené le Conseil général à prévoir un aménagement de cette RD, dans le secteur du carrefour des « Lucioles » (RD 103/RD 504), carrefour précédant celui des « Bouillides » quand on arrive de l'autoroute. Le projet, qui prévoit la transformation en giratoire de ce carrefour et sa dénivellation à plus long terme, a été soumis à enquête et **vient d'être déclaré d'utilité publique**. Il prévoit la suppression de l'accès existant évoqué ci-dessus, qu'il serait évidemment inopportun de demander de rétablir.
- En contrepartie, le projet du Département prévoit un désenclavement du restaurant « La source » : cela permettrait en prolongeant la voie de desserte jusqu'aux bâtiments cédés au promoteur de les desservir dans des conditions à peu près acceptables en terme de débouché sur le réseau départemental. Par contre, cette desserte serait constituée d'une longue impasse (d'un kilomètre environ !) et pourrait recevoir un avis défavorable des services de la mairie. Au surplus, cette voie traverserait une zone naturelle du PLU, où « est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ».
- La solution consistant à se raccorder au giratoire des « Bouillides », moyennant la suppression d'une voie existante en tourne à droite permettant de rejoindre directement la RD 98 (15.000 véhicules par jour) sans passer à l'intérieur du giratoire, ne nous apparaît guère envisageable : d'une part, la réalisation d'un tel débouché poserait des problèmes de sécurité délicats ; d'autre part, le giratoire des « Bouillides » domine de plusieurs mètres un vallon, fréquemment inondé, où coule le ruisseau longeant la RD 103 : la réalisation d'une voie à cet endroit poserait des problèmes hydrauliques et environnementaux difficilement surmontables.

La question de la desserte d'éventuels bâtiments et terrains détachés du CIV apparaît donc difficile à résoudre. La seule hypothèse qui paraîtrait envisageable serait, après aménagement par le Conseil général du carrefour des Lucioles, de prolonger, en accord avec lui comme avec la mairie, la voie desservant le restaurant. Mais, sans parler de la question du coût qui pourrait obérer de façon importante l'opération du promoteur, cette desserte, traversant une zone naturelle du PLU, risque de se heurter à des hostilités diverses (associations, riverains) s'agissant de bâtiments à vocation privée.

² Dans son avis de synthèse sur le PLU de Valbonne, le préfet des Alpes-Maritimes demande de compléter l'annexe 7.2 par un arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 portant classement des voies bruyantes et de corriger (en particulier) une erreur sur la catégorie de classement de cette RD. La section de la RD103 qui nous intéresse est celle entre la RD198 et 100m avant la RD504. Cette section est classée en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100m.

– **Problèmes d'urbanisme** (le PLU de la commune de Valbonne a été mis à l'enquête en septembre et octobre 2006 ; par délibération du 12 décembre, le conseil municipal l'a approuvé³) :

Le PLU élaboré par la commune ne permet pas la construction de logements ; c'est pourquoi le Recteur a demandé au maire dès le 23 mai de prévoir dans son document d'urbanisme la possibilité de construire sur les terrains d'assiette du CIV des logements pour étudiants et chercheurs. Mais la délibération du 30 mai de la mairie n'a pas apporté de modification en conséquence au projet de PLU. Le Préfet, dans son avis au maire du 12 septembre 2006 a écrit entre autres observations : "il conviendrait que le règlement du secteur Uha1 autorise les constructions à usage d'habitation ; ces logements seraient destinés à l'hébergement des élèves internes du collège et du lycée internationaux de Valbonne, ainsi qu'à l'accueil de chercheurs ou d'étudiants".

Mais le maire apparaît opposé à ce type de projet. Il serait sans doute très difficile d'avancer dans la direction souhaitée dans la lettre de commande, sauf à bâtir un argumentaire convaincant, ce qui paraît peu réaliste.

Le règlement de la zone de Sophia-Antipolis limite de toute façon à 9 m la hauteur des bâtiments susceptibles d'y être réalisés.

Enfin il existe des règles de prospect en cas de détachement de parcelle prévoyant un recul de 5 m par rapport à la limite séparative, ce qui imposerait une distance de 10 m par rapport aux bâtiments existants restant au CIV.

– **Problèmes du site** (qui apparaissent clairement lorsqu'on le visite) :

Le site est dans l'ensemble en assez forte pente. Il est sensible, et nécessite à l'évidence des précautions d'insertion.

Certains espaces classés ND empiètent sur le terrain du CIV.

Enfin les terrains actuels sont déjà très occupés, par du stationnement de voitures en particulier.

En définitive, l'énoncé de toutes les contraintes qui précèdent montre qu'il y a sur l'emprise du CIV finalement peu de place disponible pour développer les constructions et qu'il ne serait guère possible de surdensifier le site par rapport à ce qui existe, et ce d'autant plus que l'emprise totale sera fractionnée.

2.3. PEUT-ON IMAGINER UN EQUILIBRE FINANCIER ENTRE VENTE D'UNE PARTIE DU DOMAINE DU CIV ET TRAVAUX A RÉALISER ?

– **En dépit de ses conclusions sur le point précédent, la mission d'inspection s'est interrogée sur le montant que pourrait rapporter la vente des terrains évoqués en 2.1.**

Si l'on prend la décision d'aller vers une vente d'une partie des locaux et terrains du CIV, ce montant résultera bien évidemment d'une « mise en compétition » entre divers promoteurs sur la base d'un cahier des charges précisant les emprises qui pourraient être cédées, mais aussi les contraintes de toutes natures s'appliquant aux terrains concernés (règles d'urbanisme – par exemple hauteur maximale constructible –, de desserte, d'architecture...) et les exigences de l'État sur le type de constructions à y réaliser (pourcentage minimum de logements pour étudiants et chercheurs par exemple...).

Il n'est donc guère possible d'évaluer de manière précise le résultat d'une telle consultation en l'absence de décision sur le contenu du cahier des charges évoqué.

On peut toutefois considérer que l'évaluation faite par le Service du Domaine (cf. annexe 5) donne d'utiles points de repère en référence aux règles de constructibilité actuelles de la zone. Or, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, il ne nous paraît ni vraiment possible, ni surtout souhaitable de vouloir s'en écarter de manière importante compte tenu de la configuration des terrains concernés et des constructions environnantes (on ne pourrait évidemment pas envisager, même en faisant abstraction des inévitables veto qui émaneraient des élus et de la population, d'y construire des immeubles de densité et de hauteur importante).

³ Le maire nous a également signalé que des réservations avaient été faites pour un tracé de ligne de transport en commun en site propre passant à proximité du carrefour des "Lucioles".

Dans ces conditions, on peut se référer pour l'évaluation du montant que rapporterait la vente des terrains pouvant être distraits du CIV à l'estimation fournie par les Domaines pour les bâtiments Fenière (1,080 M€ pour 2698 m²) et Octogone (2,368 M€ pour 2960 m²). En y rajoutant divers terrains susceptibles d'être cédés (0,051 M€), on arriverait à un montant d'un peu moins de 4 M€ ; **on peut donc présumer qu'il sera difficile d'obtenir de leur vente plus de 5 M€**, même si l'on faisait miroiter de belles possibilités à un promoteur après avoir obtenu une modification du PLU (ce qui n'est guère évident). Au surplus, il conviendra en outre de défalquer le coût de l'accès (cf. 2.2.).

– La mission d'inspection a évidemment cherché à comparer ce montant d'une éventuelle vente au coût de la nécessaire restructuration des bâtiments du CIV.

Comme indiqué dans l'annexe 6 établie par la DDE à partir des résultats d'appels d'offres qui ont été conduits à leurs termes en 2003-2004⁴ pour la réhabilitation du bâtiment Fenière, on peut, en toute première approche (en l'absence de programme actualisé et précis des travaux à réaliser), estimer très grossièrement le coût de la restructuration de l'ensemble des bâtiments de logements du CIV à de l'ordre de 28 M€ (sans compter les prestations intellectuelles qui majoreraient ce chiffre de 20 à 30 %) ; si l'on exclut les coûts afférents aux bâtiments Fenière et Octogone, **cette estimation, hors prestations intellectuelles, serait ramenée à une vingtaine de M€.**

On voit donc que, **même en admettant qu'on cherche à « serrer » autant que possible ces coûts en prévoyant des prestations minimales, les ordres de grandeur sont très différents entre les possibilités de vente d'une part, et les besoins de réhabilitation/restructuration d'autre part.**

– Même si on admettait qu'on aille plus loin en vendant aussi le bâtiment Bastide-Bastion (5,378 M€ pour 6723 m²), on n'arriverait à obtenir au mieux que 10 à 12 M€. A contrario, on aurait moins de bâtiments à réhabiliter ; mais on aurait quand même besoin de l'ordre d'une quinzaine de M€ pour le faire. **Le compte n'y serait donc toujours pas !** Et en outre, en réduisant "l'offre" du CIV, on risquerait de mettre en déséquilibre son budget.

En définitive, on s'aperçoit, qu'indépendamment des considérations techniques ou réglementaires développées aux 2.1 et 2.2. qui ont montré combien il était improbable de trouver des solutions techniques de nature à emporter l'adhésion de tous (mairie de Valbonne, gestionnaire de la RD 103, population environnante...), il n'apparaît guère possible d'espérer aboutir à un équilibre financier entre le coût de restructuration des locaux conservés et le prix de vente des locaux et terrains susceptibles d'être cédés.

Nous sommes donc contraints de conclure que la solution qui a été esquissée dans la note du 21 juin, certes séduisante sur le papier, ne nous apparaît pas avoir de chance d'aboutir à une solution du problème posé.

⁴ En mai 2004 les marchés de travaux de la seule tranche ferme ont été notifiés, à l'exception du lot plomberie, attendu pour septembre 2004. A peine démarrés, ces travaux ont été très rapidement arrêtés faute de financement pour les poursuivre, laissant à l'air libre des bâtiments « désossés ». Le bâtiment Fenière est actuellement en voie de dégradation rapide.

3. CONCLUSION

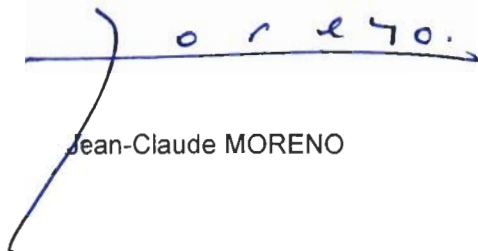
L'équipe d'inspection a en définitive le sentiment que la solution suggérée dans la commande du 21 juin ne peut être rendue opérationnelle pour les multiples raisons développées précédemment.

Il semble donc nécessaire de s'orienter vers d'autres pistes, au travers d'un dialogue avec les collectivités territoriales.

Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut en particulier se demander s'il ne faudrait pas travailler avec le Conseil Régional et le Conseil Général sur une « gouvernance partagée » du CIV, car les problèmes à traiter en matière d'enseignement, ceux de la définition des orientations d'avenir du CIV et ceux concernant la vie des élèves forment un tout auquel les parents et les élèves sont sensibles. De la même façon, la recherche d'une solution d'ensemble à apporter aux problèmes de rénovation des bâtiments, devrait se faire dans un cadre négocié avec elles : ces 2 collectivités ne peuvent en effet se désintéresser de ces questions, y compris sur le plan financier. Il faudra aussi y associer, bien sûr, la commune de Valbonne, sans qui rien ne pourra se faire, surtout s'il y a lieu de modifier le plan local d'urbanisme. Cette recherche de solution est certainement à faire en « coût global », intégrant coûts de réhabilitation, de maintenance et d'entretien ultérieurs.

Dans ces conditions, l'apport de la mission conjointe aura plus été de reformuler le problème en éclairant quelques uns de ses aspects, et de mettre services centraux et locaux sur la pistes d'éventuelles issues¹.

Le chargé de mission à l'Inspection Générale
de l'Administration de l'Éducation Nationale
et de la Recherche



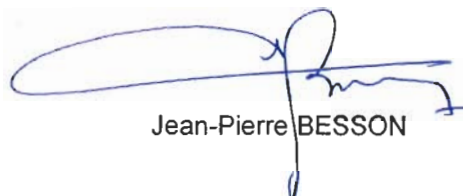
Jean-Claude MORENO

L'Ingénieur Général
des Ponts et Chaussées,
Coordonnateur de la 11^{ème} MIGT



Jean-Louis DURAND

L'Ingénieur Général
des Ponts et Chaussées,
membre de la 11^{ème} MIGT



Jean-Pierre BESSON

¹ Il n'était de toute façon pas envisageable, comme cela a déjà été souligné auparavant, d'attendre d'elle, et à court terme qui plus est, une solution toute faite, en particulier sous forme de cahier des charges de consultation d'opérateurs.

ANNEXES

1. Commande des 2 Ministres
Lettres de mission

2. Liste des personnes rencontrées

3. Plan du CIV

4. Extrait du projet de PLU de Valbonne et de son règlement
Note du Préfet du 12/09/06

5. Note du Domaine du 21/03/2006 sur la valeur vénale des propriétés du CIV

6. Note de la DDE du 23/10/2006 sur l'estimation du coût des travaux de restructuration/remise aux normes des bâtiments du CIV

7. Documents remis par le Rectorat et la Direction du CIV sur les effectifs hébergés, les capacités d'hébergement des divers bâtiments, l'étude d'équilibre financier en cas de réduction du nombre de lits..

8. Analyse des conditions de desserte du secteur sud du CIV

9. Photos du site

1. COMMANDE DES 2 MINISTRES

0 0 4 8 1 6 - 0 1



Paris, le **21 JUIN 2006**

*Le Ministre de l'Éducation
nationale, de l'Enseignement
Supérieur et de la Recherche*

*Le Ministre de l'Équipement,
des Transports, du Tourisme et
de la Mer*

A

*Monsieur le chef du Service
de l'Inspection Générale de
l'Administration de
l'Éducation nationale et de la
Recherche*

*Monsieur le Vice-Président
du Conseil Général des
Ponts et Chaussées*

Objet : Collège et Lycée du centre international de Valbonne.

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 a transféré aux collectivités territoriales les établissements d'enseignement demeurés à la charge de l'Etat après les lois de décentralisation de 1983.

Parmi ceux-ci figurent le collège et le lycée du Centre International de Valbonne (CIV). Cet ensemble situé sur le parc de Sophie-Antipolis dont la vocation principale est l'accueil et l'hébergement d'enfants de familles expatriées est occupé pendant la quasi-totalité de l'année civile.

La gestion du CIV a été confiée à un établissement public administratif créé par décret du 7 mars 1986 en cours de modification.

En application de la loi du 13 août 2004, le collège et le lycée ont été érigés en EPLE respectivement par arrêtés des 23 août 2005 et 18 juillet 2005.

Un nouvel établissement public sera prochainement constitué par décret pour assurer les missions d'hébergement principalement pour les élèves internes accueillis dans les deux EPLE précités ainsi que pour des étudiants et chercheurs.

L'emprise totale est d'une surface de 11.3 hectares dont 2.7 pour le collège et le lycée internationaux et 8.6 pour le nouvel EPA.

L'avenir de ce centre et son rayonnement international sont aujourd'hui fortement conditionnés par la requalification des bâtiments qui ont vieilli et doivent être mis aux normes actuelles.

Le ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche s'est fixé pour objectifs l'amélioration de l'accueil des élèves internes et la réalisation d'une offre complémentaire d'hébergement de chercheurs ou d'étudiants, au sein d'une opération globale de valorisation de ce patrimoine.

Ce projet justifie une consultation directe d'opérateurs immobiliers.

...

A cette fin, nous avons décidé d'organiser une mission conjointe à nos deux ministères alliant une analyse à la fois pédagogique et technique, avec pour objectif la rédaction d'un cahier des charges.

Celui-ci reposera sur une étude préalable de :

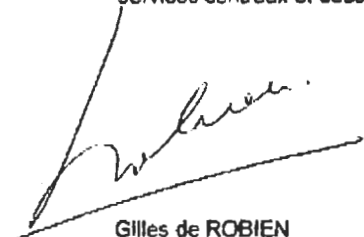
1. la définition des besoins au titre de l'hébergement des internes, ce qui permettra de dimensionner le projet ;
2. l'état des lieux du potentiel immobilier existant ;
3. le diagnostic sur le caractère constructible des parties qui pourraient être cédées afin de définir un véritable programme immobilier,
4. une étude des données relatives au fonctionnement urbain du site concerné (viabilité, accès et dessertes routières)

Les opérateurs immobiliers consultés devront en outre être à même de proposer un programme immobilier qui prenne en compte la réalisation de logements pour chercheurs et étudiants.

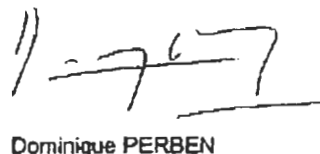
Sur la base de ces orientations, nous vous demandons de désigner un membre de chacune de vos structures qui sera chargé, dans le cadre de cette mission conjointe d'accompagner, le Recteur de l'académie de Nice afin de lui permettre de développer une capacité technique dans les différentes phases du montage retenu ainsi que dans les négociations qu'il devra mener avec les élus locaux.

Le calendrier retenu conduit à publier l'avis d'appel public à concurrence en septembre 2006, à recevoir les offres fin novembre afin d'aboutir à une vente en fin d'année. Le rapport devra nous parvenir dans un délai de 2 mois.

Pour mener à bien cette mission, l'inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche et le conseil général des ports et chaussées pourront faire appel en tant que de besoin aux services centraux et déconcentrés des deux ministères.



Gilles de ROBIEN



Dominique PERBEN

1bis. LETTRE DE MISSION IGAENR

reçu le 7 août



Inspection générale
de l'administration
de l'éducation
nationale et de la
recherche

Le Chef du service

06 - 180

Affaire suivie par
Michèle Golan
Téléphone
01 55 55 12 49
Fax
01 55 55 10 01
M.
Michèle Golan
@education.golan.fr

110 rue Grenelle
75007 Paris 07 5F

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Claude MARTINAND

10 JUL 2006

Bureau CGPC

Paris le - 3 JUL. 2006

M. MÉARY
MME DE FLEUREU
M. PARENT
M. GREGGIER
M. FRÉGAULT
M. JAQUARD
M. CHANTEREAU
M. BARBAROUX
M. JUPPÉ

Note à l'attention de
Monsieur le directeur du cabinet du
Ministre de l'éducation nationale, de
l'enseignement supérieur et de la recherche

Objet : Le réaménagement du centre international de Valbonne

Références : Votre lettre du 21 juin 2006

Par lettre citée en référence, vous avez souhaité qu'une mission conjointe de l'IGAENR et du Conseil général des ponts et chaussées soit diligentée afin de procéder à une analyse pédagogique et technique dans le cadre du réaménagement immobilier du centre international de Valbonne.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que j'ai désigné Monsieur Jean-Claude MORENO, chargé de mission à l'inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche pour effectuer cette mission. Toutefois, les premiers éléments recueillis sur cette affaire montrent que le délai envisagé pourra difficilement être tenu.

Thierry BOSSARD

CPI : M. le Vice-Président du Conseil général des Ponts et Chaussées
M. SAURAT, chef du groupe Centre
M. MORENO, groupe Centre

1ter. LETTRE DE MISSION CGPC



COURRIER ARRIVÉ
note à l'attention de

12 SEP. 2006

11^{ème} MIGT

Monsieur Jean-Louis DURAND,
 ingénieur général des ponts et chaussées,
 coordonnateur de la MIGT 11

ministère
 des Transports
 de l'Équipement
 du Tourisme
 et de la Mer



Conseil général
 des Ponts
 et Chaussées

Le Vice-Président

La Défense, le - 8 SEP. 2006

Référence n° 004818-01

Par note du 21 juin 2006, le Ministre de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche et le Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer ont demandé au Conseil général des ponts et chaussées et à l'Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche de diligenter conjointement une **mission d'étude d'un cahier des charges pour le centre international de Valbonne.**

Je vous confie cette mission qui devra être conduite en étroite liaison avec la DDE des Alpes-Maritimes et pour laquelle vous désignerez un membre de la MIGT 11. En outre, vous bénéficierez, en tant que de besoin, de l'appui de **M. Gilles ROUQUES**, ingénieur général des ponts et chaussées à la 2^{ème} section. Cette mission est enregistrée sous le n° 004818-01 dans le système de gestion des affaires du CGPC.

Conformément à la procédure en vigueur, je vous demande d'adresser votre rapport de fin de mission à la présidente de la 2^{ème} section et de m'en faire parvenir simultanément un exemplaire, aux fins de transmission au Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Claude MARTINAND

Tour Pascal B
 92055 La Défense cedex
 téléphone :
 01 40 81 21 22
 télécopie :
 01 40 81 23 24
 courriel :
 Cgpc-sg
 @equipement.gouv.fr

Copies à : Mme la Présidente et Mme la Secrétaire de la 2^{ème} section
 M. Gilles ROUQUES

1quater - NOTE MIGT



Ministère
des Transports, de
l'Équipement,
du Tourisme et de
la Mer



Conseil Général
des Ponts
et Chaussées
Inspection
générale
Territoriale
MIGT11
Languedoc-
Roussillon,
Provence-Alpes-
Côte d'Azur,
Corse

Marseille, le 13/10/2006

Le Coordonnateur de la 11^{ème} MIGT

à

Monsieur Claude MARTINAND
Vice-Président du CGPC

objet : Mission d'étude sur le Centre International de Valbonne

référence : JLD/MHB/N°I-06-10-140 - Mission 004818-01

affaire suivie par : Jean-Louis DURAND - MIGT 11

tél. 04 91 00 52 04, fax 04 91 00 52 13

mél. Jean-louis-g.durand@equipement.gouv.fr

nom du document : Courrier VP CGPC octobre 06.odt\Wigt11-01\dossiers\1-Inspection\3-
Inspections_en_cours\CIV Valbonne\Courrier VP CGPC octobre 06.odt

Par note du 8 septembre 2006, vous avez confié à la 11^{ème} MIGT une mission de réflexion, à conduire en liaison avec l'Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche, sur les possibilités de requalification des bâtiments du Centre International de Valbonne.

Je vous informe qu'après un déplacement sur place le 27 septembre dernier au cours duquel, avec Jean-Claude MORENO de l'IGAENR et Gilles ROUQUES, nous avons rencontré nos interlocuteurs essentiels au Rectorat de Nice et au CIV et visité le site, j'ai, comme vous m'invitez à le faire, désigné pour suivre ce dossier au sein de ma MIGT Jean-Pierre BESSON.

Je profite de l'occasion pour souligner que cette affaire est a priori assez complexe, et que la solution suggérée dans la lettre du 21 juin 2006 signée des 2 Ministres de l'éducation nationale et de l'équipement n'apparaît à première vue guère évidente à mettre en oeuvre.

L'Ingénieur Général des Ponts et Chaussées,
Coordonnateur de la MIGT 11


Jean-Louis DURAND

37, boulevard Périer
13285 MARSEILLE
cedex 08
tél: 04 91 00 52 04
fax: 04 91 00 52 13
mél: MIGT11.CGPC@
equipement.gouv.fr

Copie à : Agnès de FLEURIEU, Présidente de la 2^{ème} Section du CTPC
Gilles ROUQUES, Jean-Pierre BESSON
Monsieur le chef du service de l'Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche
Jean-Claude MORENO

PJ :

2. LISTE DES PERSONNES RENCONTRÉES

- Réunion du 27 septembre au Rectorat :
 - Jean-Claude HARDOUIN, Recteur de l'Académie de Nice
 - Hubert SCHMIDT, Secrétaire Général de l'Académie de Nice
 - Chantal REYNAUD, Ingénieur régional de l'équipement pour l'Académie de Nice.

- Réunion du 27 septembre au CIV (et visite du site) :
 - Gérard ROBERT, Directeur du Centre international de Valbonne
 - Jean-Marc DEGROULT, Intendant et agent comptable du CIV
 - ainsi que divers de leurs collaborateurs

 - Olivier DUFOURNEAUD, Chef du Service Ingénierie Publique et Aéroportuaire à la DDE des Alpes-Maritimes
 - M. WOJDICK, Direction des Services Fiscaux des Alpes-Maritimes, Brigade des Evaluations Domaniales
 - Chantal REYNAUD, Ingénieur régional de l'équipement pour l'Académie de Nice.

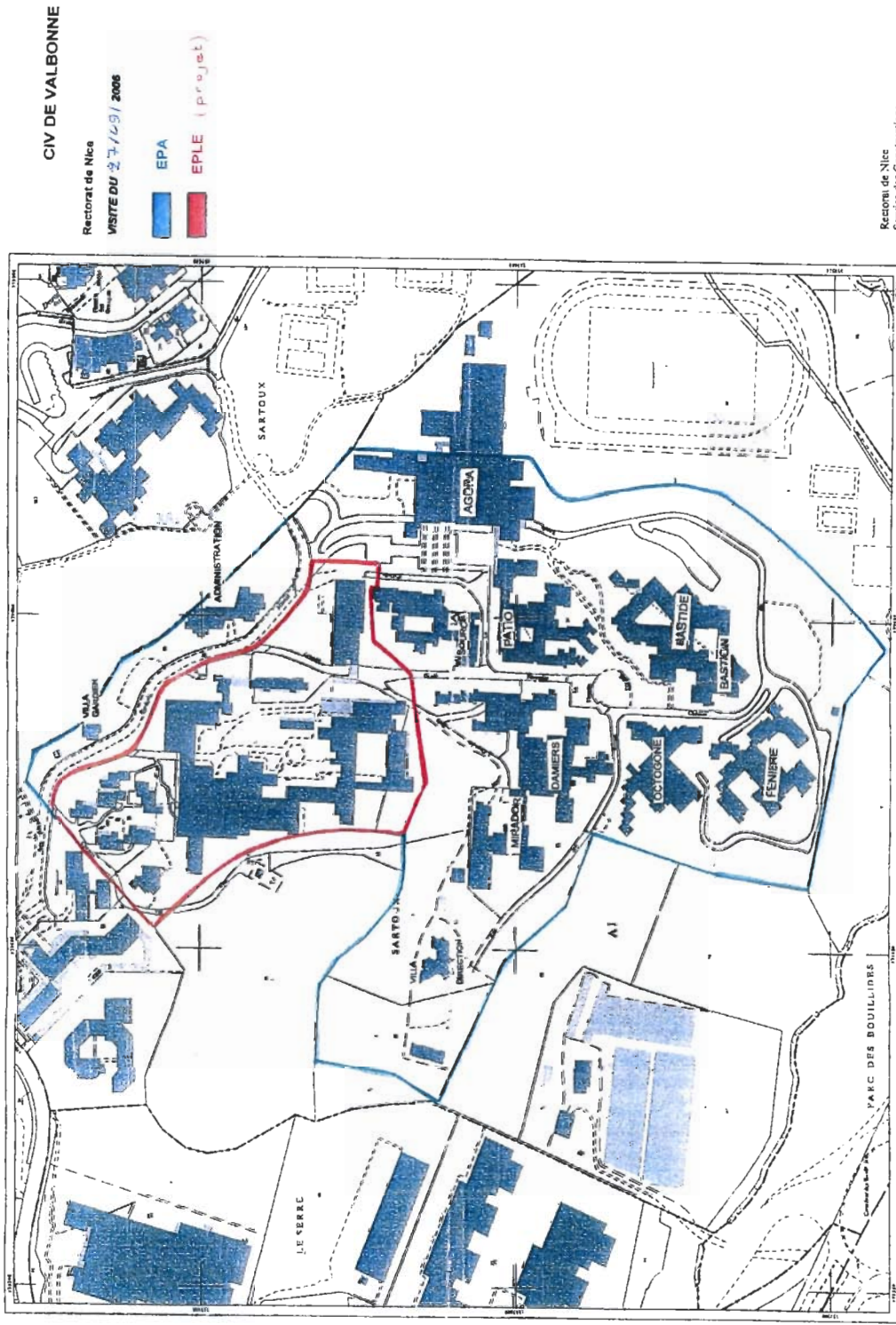
- Rencontre du 17 octobre par Jean-Claude MORENO :
 - Dominique ANTOINE, Secrétaire Général du Ministère de l'Éducation Nationale

- Rencontre du 24 octobre au CIV entre Jean-Pierre BESSON et Jean-Marc DEGROULT, conseiller d'Administration Scolaire et Universitaire, et visite du site.

- Réunion du 18 décembre au Rectorat :
 - Jean-Claude HARDOUIN, Recteur de l'Académie de Nice
 - Hubert SCHMIDT, Secrétaire Général de l'Académie de Nice
 - Chantal REYNAUD, Ingénieur régional de l'équipement pour l'Académie de Nice.

- Rencontre du 19 janvier 2007 à Marseille entre Jean-Pierre BESSON, Jean-Claude MORENO et le maire de Valbonne, Marc DAUNIS.

3. PLAN DU CIV DE VALBONNE



4. EXTRAIT DU PROJET DE PLU DE VALBONNE ET DE SON RÈGLEMENT



4.A

COMMUNE DE
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
(DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES)


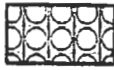


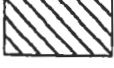

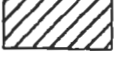


PLAN LOCAL D'URBANISME

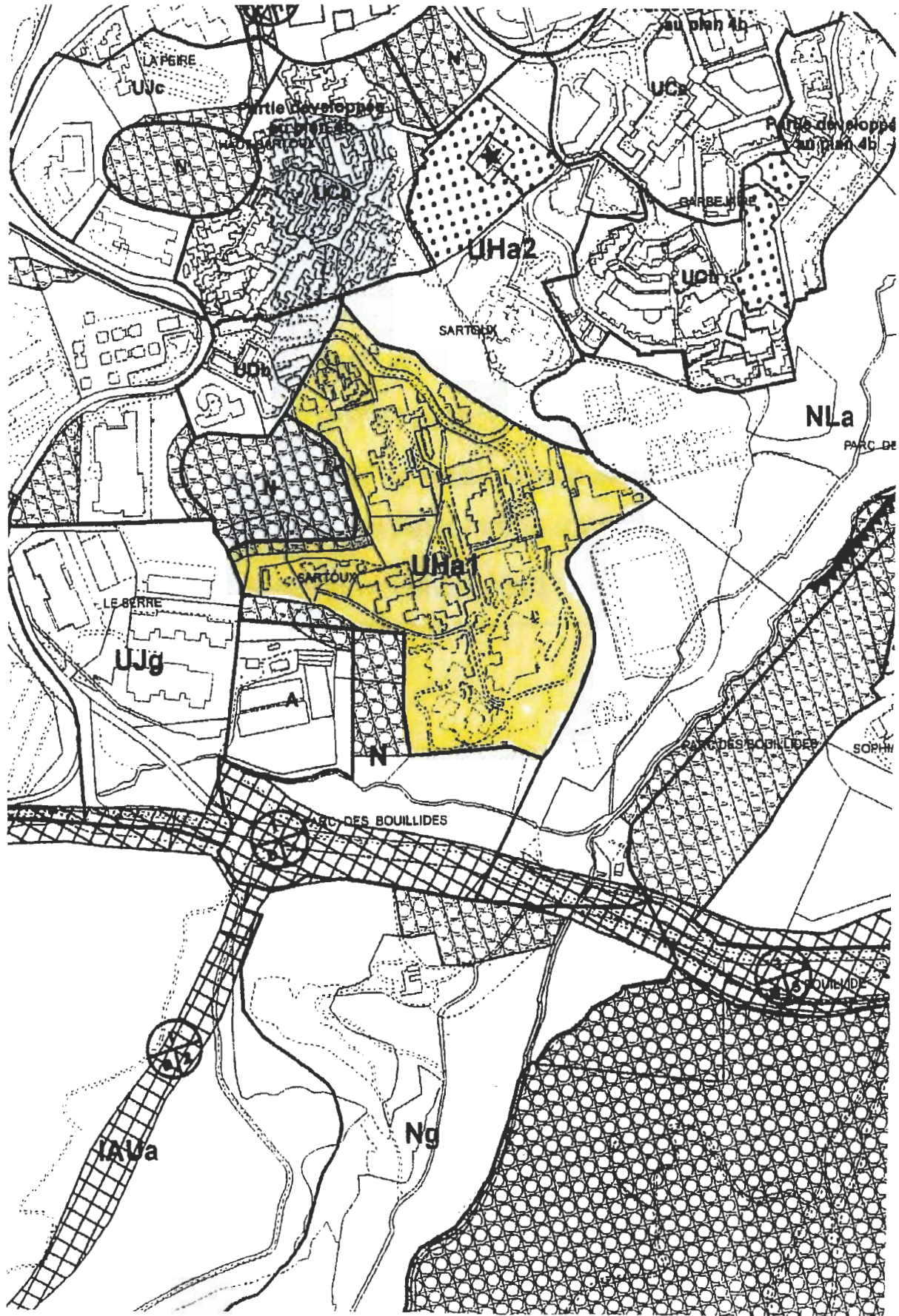
ZONAGE
EMPLACEMENTS RESERVES
SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES EN ZONE URBAINE

1/5000^{ème}

PROJET ARRETE LE : 30 mai 2006	VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 30 mai 2006
ENQUETE DU :	
APPROBATION LE :	MONSIEUR LE MAIRE :
MODIFICATIONS	MISE A JOUR :

Légende

-  Limite de zone
-  Espaces boisés classés
-  Espaces plantés ou oliveraies à protéger
-  Emplacements réservés
-  Servitude d'urbanisme au titre de l'article L.123-2-a
-  Zone de danger fort du PPRIF
-  Servitude d'urbanisme au titre de l'article L.123-2-b
-  Eléments du patrimoine remarquable
-  Eléments du patrimoine remarquable



IGAENR-CGPC-MIGT11 Mission d'analyse d'une restructuration foncière éventuelle du Centre International de Valbonne

IGAENR-CGPC-MIGT11 Mission d'analyse de la faisabilité de la cession d'une partie du foncier du Centre International de Valbonne



**COMMUNE DE
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
(DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES)**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REGLEMENT

30 Établi par le Cabinet AGIS : mai 2006
23-25 avenue de la Californie - 06200 Nice

PROJET ARRETE LE : 30 MAI 2006	VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 30 MAI 2006
ENQUETE DU :	
APPROBATION LE :	MONSIEUR LE MAIRE :
MODIFICATIONS :	MISES A JOUR :

Chapitre IX : ZONE UH

Zone d'équipements collectifs.

Elle comprend quatre secteurs :

- UHa : équipements collectifs publics comme les équipements scolaires et sportifs, la gendarmerie aux Bouillides avec deux sous-secteurs UHa1 et UHa2 à la hauteur différente,
- UHb : centre de compostage aux Clausonnes,
- UHc : ferme pédagogique au Fuguciret,
- UHd : hôtel de ville et équipements publics.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans tous les secteurs les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessous,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité pour le voisinage,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone,
- les constructions et les aires de stationnement indispensables aux constructions admises dans la zone.

En outre :

- dans le secteur UHa, les constructions et les installations liées aux équipements publics (scolaires, sportifs et gendarmerie avec locaux administratifs, techniques et logements),
- dans le secteur UHb, les constructions et les installations liées au centre de compostage,
- dans le secteur UHc, les constructions et les installations liées à la ferme pédagogique,
- dans le secteur UHd, les constructions et les installations liées à l'hôtel de ville ainsi que les équipements publics techniques et d'animation.

Règlement

Dans les zones à risque, relatives aux risques naturels de mouvements de terrain (annexe 7.6 du dossier de P.L.U) et aux risques naturels d'incendie de forêts (annexe 7.5 du dossier de P.L.U), tout projet d'installation ou de construction doit respecter les prescriptions définies à l'article 6 (zones de risques) du titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel

Eaux pluviales

Tout terrain où sera réalisé une construction ou, d'une manière générale, une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- d'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs,

Règlement

et,

- d'autre part, puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossés, vallons, cours d'eau...) ou dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossés de drainage de chaussées, collecteurs d'eaux pluviales, etc...).

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans les secteurs UHa et UHd, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Dans les secteurs UHa et UHd, les constructions peuvent être édifiées en limite ou retrait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisée, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le sous-secteur UHa2,
- 11 mètres dans les secteurs UHb et UHd,
- 9 mètres dans le sous-secteur UHa1,
- 7 mètres dans le secteur UHc.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des talus et murs de soutènement hormis pour les installations sportives extérieures devra être comprise entre 0,50 et 1,50 mètre maximum en fonction de la configuration du terrain concerné.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.

Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural répertoriées par un symbole au document graphique n° 4a ne doivent pas faire l'objet de démolition et tous les travaux engagés ne doivent pas compromettre le caractère architectural ou paysager des constructions et installations.

Règlement

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par quatre places de stationnement.

Les oliveraies identifiées au plan de zonage 4a doivent être préservées de toute urbanisation.

Les cyprès sont interdits pour la constitution de haies séparatives.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre I - ZONE N

Zone naturelle

Il est créé en outre, huit secteurs :

- secteur Na relatif aux activités de recherche agronomique,
- secteur Nc relatif au cimetière,
- secteur Ng à usage golfique,
- secteur Nh à usage de centre équestre,
- secteur NLa usage de loisirs et de sports avec un sous-secteur NLa pouvant accueillir en outre, des jardins familiaux,
- secteur No relatif à la protection des oliveraies,
- secteur Np relatif à l'extension limitée des constructions enclavées dans des secteurs à vocation agricole.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article N2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bassins de rétention et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone,
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées. La surface hors œuvre nette totale de la construction ne doit pas excéder 250 m². L'extension est limitée à 30 % de la superficie hors œuvre nette du bâtiment originel. Une seule extension est autorisée,
- les constructions à usage d'agro-pastoralisme.

En outre, dans les secteurs suivants, sont soumis à des conditions particulières :

* Secteur Na :

- les installations et les serres nécessaires aux activités de recherche agronomique.

* Secteur Nc :

- les installations et les constructions nécessaires et liées au cimetière,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage ...

Règlement

* Secteur Nh :

- les constructions et les installations nécessaires et liées à l'activité du centre équestre
- l'aménagement des locaux à usage d'habitation liés au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus dans le bâti existant.

* Secteur Ng :

- les constructions et installations nécessaires à la pratique du golf y compris les locaux de maintenance.

* Secteur NL :

- les constructions limitées à 100 m² de surface hors oeuvre nette et les installations nécessaires à la pratique, à l'animation et à l'usage d'aires de loisirs, de sports,
- en outre, dans le sous-secteur NLa, les réserves à outils pour les jardins familiaux limités à 6 m² de surface hors oeuvre nette.

* Secteur No :

- les réserves à outils nécessaires à l'entretien des oliveraies, limitées à 12 m² de surface hors oeuvre brute.

Dans les zones à risque, relatives aux risques naturels de mouvements de terrain (annexe 7.6 du dossier de P.L.U) et aux risques naturels d'incendie de forêts (annexe 7.5 du dossier de P.L.U), tout projet d'installation ou de construction doit respecter les prescriptions définies à l'article 6 (zones de risques) du titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et assainissement

Sans objet.

Autres réseaux

Sans objet.

Règlement

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Dans le secteur No, pour édifier un bâtiment à usage de réserve à outils, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 4 000 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Règlement

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et des serres mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur du bâtiment après aménagement ou extension ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

La hauteur des réserves à outils et des abris de jardin familiaux ne pourra excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions et installations d'un grand intérêt architectural repertoriées par un symbole au document graphique n° 4a ne doivent pas faire l'objet de démolition et tous les travaux engagés ne doivent pas compromettre le caractère architectural et paysager des constructions et installations.

Règles particulières aux réserves à outils et aux abris de jardins familiaux

La toiture sera à une pente, en tuiles rondes ou romanes. La ligne de faitage sera parallèle à la courbe de niveau. La rive sera orientée du côté de l'entrée.

L'ouverture sera limitée à une porte.

Tout matériaux représentant un aspect dégradé sera interdit.

Les murs extérieurs pourront être teintés dans la masse ou peints de couleurs légères et neutres, à l'exclusion de toute couleur vive ou trop voyante. L'emploi du vernis est interdit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doivent être réalisées en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis d'une part aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif aux prescriptions des dispositifs publicitaires scellés au sol ou directement installés sur le sol.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger figurant au plan de zonage 4a, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les murs de restanques doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

Les arbres suivants constituant l'ossature végétale du paysage de la commune, doivent être absolument sauvegardés sur le terrain : oliviers, cyprès isolés, pins d'Alep et pins parasols et chênes.

Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Les cyprès sont interdits pour la constitution de haies séparatives.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

4bis. NOTE D'OBSERVATIONS DU PREFET SUR LE PLU DE VALBONNE EN DATE DU 12/09/2006



direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Services
Aménagement
Environnement

Nice, le 12 septembre 2006

Le préfet des Alpes-Maritimes
à
Monsieur le Maire de Valbonne
Mairie de Valbonne
Valbonne Village
Rue Grande
06560 VALBONNE

objet : plan local d'urbanisme (PLU) – révision – arrêt – avis de synthèse des services de l'Etat.

référence : délibération du conseil municipal du 30 mai 2006 reçue le 20 juin 2006 en sous-préfecture de Grasse.

PJ : 1 plan.

affaire suivie par : E. POPESCO/CP Tél 04.93.72.72.45.

Par délibération en date du 30 mai 2006, le conseil municipal de Valbonne a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

J'ai l'honneur de vous faire connaître, en application des dispositions de l'article L.123-9 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, que cette délibération et le dossier qui y est annexé (documents reçus le 20 juin 2006 en sous-préfecture de Grasse) appellent les observations suivantes.

I – RAPPORT DE PRESENTATION

I.1 : Perspectives d'évolution démographique

A l'examen des éléments fournis dans le rapport de présentation, il apparaît que la taille moyenne des ménages était en 2003 d'environ 3 personnes par logement.

Il est affiché dans le rapport de présentation (cf page 77) et dans le projet d'aménagement et de développement durable (cf page 9) un taux d'habitants par logement de 2,2, taux se rapprochant de la moyenne départementale.

Ce taux concerne uniquement l'accueil de population nouvelle à l'horizon du PLU (2013) : il ne prend pas en compte un éventuel desserrement de la population résidente.

Il conviendra donc de préciser ce point. En effet, si le taux de 2,2 habitants par logement était appliqué à l'ensemble de la population communale à l'horizon 2013, le besoin total en résidences principales serait d'environ 5 780 au lieu de 4 280 comme indiqué dans le tableau précité

Centre administratif
départemental
BP 3003
06201 Nice cedex 3
téléphone :
04 93 72 72 72
télécopie
04 93 72 72 12
mél : dde-alpes-maritimes
@equiperment.gouv.fr

I.2 Explication des choix du PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement

Si le rapport de présentation comporte les éléments permettant d'apprécier les choix opérés et les différentes justifications des zones et des règles, il ne comporte, toutefois, pas les motifs des orientations d'aménagement fixées pour la zone IAU, ni les justifications des dispositions relatives à la limitation de la construction dans le périmètre d'étude du secteur UJ des Clausonnes instauré en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Il conviendra donc de compléter le rapport, mais également de préciser les éléments relatifs :

- aux choix du PADD :

Le rapport expose les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre les objectifs et les orientations du PADD ; il n'explique pas pourquoi telle orientation d'aménagement a été retenue plutôt qu'une autre.

Il n'a pas à justifier l'orientation elle-même, mais le choix effectué, choix qui est parfois contraint (ex : prise en compte de l'existence de risques naturels), ou parfois libre (choix entre plusieurs orientations possibles).

- aux motifs de la délimitation des zones :

Il apparaît que la délimitation de certaines zones n'a pas toujours été justifiée ; les descriptifs du tracé de la zone ou des principales caractéristiques de l'occupation actuelle des sols ne sont pas suffisants pour justifier de la limite retenue. (exemples : UBd « les Fauvettes et la « Verrière » - UBe « Bourelle » - UEa « Nord Village » - UJ etc....).

- aux motifs des règles applicables :

Pour chaque règle et chaque dérogation à la règle devront être exposées les raisons qui ont conduit à l'édicter ; toute limitation au droit d'occuper le sol doit être justifiée par un motif d'urbanisme ou d'intérêt général (exemples : normes fixées aux articles 3,4,5,6 notamment règles d'implantation différentes selon les différentes voies, et règles différentes pour une même voie, règles pour les piscines, exceptions pour les équipements publics, etc....).

S'agissant de la règle relative à la taille minimale des terrains imposée à l'article 5 de certaines zones (UE, UG, UF etc...), sa justification doit résulter d'une analyse de l'urbanisation existante, et de l'aptitude des terrains à recevoir un assainissement individuel ou de leur sensibilité paysagère ; elle ne saurait se réduire à une simple évocation des termes de la loi.

I.3 Incidence des orientations du plan sur l'environnement

Il conviendra de compléter ce chapitre notamment pour ce qui concerne les espaces susceptibles d'évolution par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, en particulier pour ceux qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, d'une densification ou d'une modification de la destination des sols.

**

Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté quant au régime juridique applicable aux terrains qui ont fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté « ZAC » (7 ZAC créées sur le territoire communal), il serait souhaitable de préciser, notamment lorsqu'il est fait référence à ces ZAC dans le rapport de présentation (cf. chapitre relatif à la justification de la délimitation des zones et des règles), si ces terrains sont ou non toujours concernés par la ZAC.

Au vu de l'annexe 7-2 du dossier de PLU, il semble que la seule ZAC maintenue en vigueur est celle du Moulin de l'Ange.

II – LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

II.1. La prise en compte des risques naturels

Le territoire de la commune de Valbonne est concerné par plusieurs risques naturels (incendie, mouvements de terrain et inondation) qui ont fait l'objet d'études, et dont les conclusions, notamment la délimitation des zones soumises à ces différents risques figure dans les annexes du dossier de PLU (cf. annexes 7.5 et 7.6).

Sur le document graphique du règlement ou plan de zonage (cf. plan n° 4 A du dossier de PLU) a été uniquement reportée la zone de danger fort (zone rouge) telle que délimitée dans le plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt (cf. annexe n° 7.5 du dossier de PLU) rendu immédiatement opposable le 17 novembre 2005.

Or, en application de dispositions de l'article R.123-11 b) doivent apparaître sur le document graphique « les secteurs.... où l'existence de risques naturels..... justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature..... ».

Il conviendra donc d'effectuer ce report, et de veiller à la cohérence des dispositions d'urbanisme fixées au regard de l'existence de risques naturels connus à ce jour.

En particulier, il conviendra de revoir la rédaction de l'article 6 des dispositions générales du règlement, et des articles 1 et 2 des zones concernées par un ou plusieurs risques, ainsi que la légende du plan 7.6.

Par ailleurs concernant le risque d'inondation, le rapport de présentation mentionne l'existence de deux études concernant l'hydrographie dont une élaborée par le BCEOM. Cette étude préconise de préserver les zones de débordement et de divagation de la Brague en amont des gorges et des ses affluents. Ces zones ne sont pas cartographiées (ni dans le plan de zonage, ni dans l'annexe 7.6). Le règlement intègre les risques d'inondation par la seule interdiction de construire à une distance de 15 m de l'axe des vallons. Cette contrainte réglementaire apparaît insuffisante en comparaison aux préconisations du BCEOM.

II.2 la délimitation des zones

- les zones urbaines U

En application des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Au regard des annexes sanitaires (eau et assainissement), il apparaît que certains terrains non urbanisés ne sont pas desservis par les réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux qu'il n'est pas prévu, par ailleurs, de réaliser ou d'étendre.

A défaut de prévoir la réalisation à court terme des réseaux correspondants aux besoins, il conviendra de classer ces terrains dans d'autres zones notamment AU ou N en tenant compte de leur affectation et des contraintes qui peuvent les concerner. Il s'agit en particulier des terrains classés dans les secteurs :

- UBd de Beaumont
- UBe de Bourelle
- UEa de Bourelle et Darbousson
- UHc du Fugueiret
- UHb des Clausonnes
- UIb d'Argeville

- **la zone agricole A**

Les choix relatifs aux zones agricoles pages 125 et suivantes du rapport de présentation est contradictoire en ce sens qu'il indique que « Seuls sont inclus dans cette zone agricole des espaces ayant une véritable vocation agricole, effectivement exploités ou entretenus », alors qu'il expose deux pages plus loin « **secteur du Devinson** [...] Ces terrains [...] supportent [...] un boisement globalement de piètre qualité ».

Cette dernière description, tout à fait exacte, devrait conduire la commune à reconsidérer le classement de ces terrains en zone agricole, dans la mesure où ils ne correspondent pas à la définition donnée par l'article R.123-7 du CU.

Dans tous les secteurs No (secteurs destinés à protéger les oliveraies d'agrément) figure la légende « espaces plantés ou oliveraies à protéger » à l'exception du secteur No du Clos de Brassat. Il conviendra donc, soit de faire figurer cette légende, soit de classer les terrains concernés en zone agricole A.

- **la zone naturelle N**

Par cohérence avec le classement en zone naturelle N des terrains non bâtis situés en zone rouge du projet de PPR incendie de forêt (exemple : quartiers de Beaumont ou de Peyniblou), il conviendra de classer en zone naturelle N les terrains classés en IUAb au quartier Fugueiret.

Par ailleurs, il conviendra d'étendre le classement en espaces boisés dans le secteur du Fugueiret conformément au plan ci-joint, et ce, pour tenir compte des orientations de la directive territoriale d'aménagement (DTA) qui les classe en espace naturel, et de la législation relative au défrichement (protection des richesses biologiques et du maintien des grands paysages).

II.3 Les dispositions du règlement

- Titre I – articles 6, 7 et 8

Afin de préciser les dispositions applicables, il conviendra de revoir la rédaction de ces articles qui est parfois confuse, voire non cohérente avec d'autres dispositions du dossier de PLU.

- Articles 1 et 2

Il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas expressément interdite est autorisée.

Il conviendra donc de veiller à la bonne articulation des règles édictées aux articles 1 (occupations et utilisations des sols interdites) et 2 (occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières) afin qu'il n'existe aucune ambiguïté quant aux constructions et occupations ou utilisations du sol susceptibles d'être autorisées dans une zone ou un secteur, en particulier pour ce qui concerne les zones « spécialisées » (exemples zones UD, UF, UG, UH, UJ etc....).

Par ailleurs, les dispositions relatives à la prise en compte des risques naturels devront figurer aux articles 1 et 2.

- Zone urbaine UH (secteur UHa1)

Afin de permettre de réaliser un programme d'amélioration des conditions d'hébergement sur le site du centre international de Valbonne (CIV), il conviendrait que le règlement du secteur UHa1 autorise les constructions à usage d'habitation ; ces logements seraient destinés à l'hébergement des élèves internes du collège et du lycée internationaux de Valbonne, ainsi qu'à l'accueil de chercheurs ou d'étudiants.

- Zone d'urbanisation future AU à règlement alternatif (zone IIAU)

En application des dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, le règlement des zones d'urbanisation future à règlement dit « alternatif » doit définir les conditions de l'aménagement et d'équipement de la zone.

En conséquence, il conviendra de préciser ces conditions dans le règlement de la zone IIAU.

- Article 5

En application des dispositions de l'article R.123-9 5°) du code de l'urbanisme, le règlement des zones peut édicter une règle relative à « la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

Les règles de superficie minimale fixée dans les zones UF (5 000 m² pour un PRL, ou 200 m² pour un HLL ou 150 m² pour une caravane ou un mobil home), UG (entre 150 et 200 m²) et No (4 000 m²) ne sont pas liées à des contraintes d'assainissement ni de paysage.

Il conviendra de les supprimer. Ces règles pourraient éventuellement figurer à l'article 2 des zones concernées.

- Articles 11 et 13

Les PLU peuvent « déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonisée des constructions dans leur milieu environnant » (article L.123-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, les règles auxquelles sont soumises les constructions, peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les POS ou les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux.

De même si le règlement du PLU peut prescrire certains types de plantations, par exemple des arbres à haute tige, dans la mesure où il peut réglementer l'aspect extérieur des constructions, il ne peut aller, cependant, jusqu'à prescrire des essences particulières.

Il conviendra donc de revoir certaines dispositions d'urbanisme figurant aux articles 11 et 13 du règlement des zones.

- Commerces

L'article R.123-9 définit les règles que le règlement peut comporter. Il précise dans son avant-dernier alinéa que les règles qu'il édicte peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées... aux bureaux, au commerce, à l'artisanat etc. Le règlement du PLU peut ainsi, pour des raisons qu'il lui appartient d'expliquer, définir des règles différentes entre le commerce et l'artisanat **mais pas des règles différentes suivant le type de commerce concerné**. S'agissant des surfaces commerciales en particulier, le PLU ne peut pas restreindre la portée d'une loi. Le droit d'implanter des surfaces commerciales est, en effet, régi par le code du commerce et notamment la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat. Un PLU ne peut donc limiter ce droit que pour des motifs d'urbanisme : accessibilité insuffisante, diversité des fonctions urbaines etc. En tout état de cause, un PLU ne peut restreindre l'exercice de certaines activités commerciales et notamment le commerce de détail sans porter une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie.

En conséquence, il conviendra de supprimer les dispositions autorisant ou interdisant certains types de commerces.

- Les lotissements

Les plans locaux d'urbanisme ne peuvent comporter que des conditions de fond à l'octroi d'un permis de construire (CE 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble « Les Périades », req n° 61.817). Il n'appartient pas aux auteurs des règlements d'urbanisme, ni de modifier les compétences déterminées par celles-ci (CE 4 février 1994, Commune de Léognan, req n° 104.051). Dans ces conditions, le plan local d'urbanisme ne peut pas prévoir des règles spécifiques ne devant s'appliquer qu'aux seules opérations de lotissement.

- espaces plantés ou oliveraies à protéger

Les dispositions relatives à ces espaces mériteraient d'être précisées.

- éléments de patrimoine remarquables

Il serait souhaitable de disposer en annexe du règlement de la liste de ces éléments et de préciser les caractéristiques qui leur confèrent un caractère remarquable.

III – LES ANNEXES

III.1 : Annexes sanitaires

- eau

La commune de Valbonne ne possède aucune ressource propre. Elle est alimentée à partir du canal du Foulon, des installations du SICASIL, parmi lesquelles le canal de la Siagne, mais aussi le canal du Loup, non cité dans le rapport de présentation. Ces ressources, devenues insuffisantes, sont précaires car délivrées sans convention avec le SICASIL ou sous couvert de convention caduque avec le Foulon.

Il conviendra de régulariser cette situation, d'autant que les besoins de la commune sont en augmentation, et d'aboutir à des accords clairs, dont l'application pourra être contrôlée, ce qui n'est pas le cas des pratiques actuelles qui rendent impossible le suivi des volumes fournis par le canal du Loup et par celui du Foulon pourtant gérés par deux entités différentes.

Les annexes sanitaires devront être plus précises en la matière, notamment sur les capacités futures de la commune en alimentation en eau et les possibilités ou non de renforcement d'alimentation en eau par d'autres ressources.

- Déchets

En application de dispositions de l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, les annexes sanitaires devrait être complétées par un schéma précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.

III.2 : infrastructures de transports terrestres bruyantes

Il conviendra, d'une part, de compléter l'annexe 7.2 par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 portant classement des voies bruyantes, et, d'autre part, de corriger le plan figurant à l'annexe précitée, ce document comportant des erreurs sur localisation des tronçons classés et sur la catégorie de classement en particulier concernant les RD 4 et RD 103.

**

Outre les observations qui précèdent, le projet de PLU arrêté appelle quelques observations mineures relatives au zonage, au règlement, etc..... que les services de la direction départementale de l'équipement se proposent de vous faire connaître lors d'une réunion technique qui serait organisée par vos soins.

**

En conclusion, j'ai l'honneur de vous faire connaître au nom de l'Etat (tous services confondus) que le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de VALBONNE arrêté le 30 mai 2006 reçoit un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations qui précèdent.

5. NOTE DU DOMAINE DU 21/03/2006 SUR LA VALEUR VÉNALE DES PROPRIÉTÉS DU CIV



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
 DIRECTION DES SERVICES FISCAUX
 DES ALPES MARITIMES
 BRIGADE DES ÉVALUATIONS DOMANIALES
 22, RUE JOSEPH CADEI
 06172 NICE CEDEX 2
 ☎ 04.92.09.46.50
 FAX 04.92.09.48.07.
 RECEPTION SUR RENDEZ-VOUS

Nice, le 21 mars 2006

7307-V

Le chef de la Brigade d'Évaluations domaniales
 à
 Monsieur le Directeur des Services fiscaux
 des Alpes Maritimes
 Division des affaires foncières et domaniales

CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE AVIS DU DOMAINE

COMMUNE : Valbonne

Dossier n°2006-152V0636

Enquêteur : Evelyne ANDREANI

VENTE AMIABLE

1. **Service consultant** : DSF des Alpes-Maritimes (affaire suivie par Guy CHIQUET)
2. **Date de la consultation** : lettre du 15/02/2006 reçue le 22/02/2006.
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Cession partielle des terrains non bâtis et des bâtiments du Centre International de Valbonne dépendant de l'établissement public administratif (EPA) dans le cadre du plan de mobilisation des terrains de l'Etat, indépendamment du transfert de propriété des biens immobiliers des lycée et collège à la Région et au Département.
4. **Propriétaire** : l'Etat
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de Valbonne

Lieu-dit « Sartoux », 190 rue Frédéric Mistral

L'EPA au sein du Centre International de Valbonne comporte **8 blocs de bâtiments et 2 villas** servant de logement de fonction, pour une surface utile totale d'environ **37.108 m²** disséminés dans un parc cadastré section A1 9, 10, 11, 12, 19, 21, 22, 23, 24 pour une superficie de **112.800 m²**, dont **85.830 m²** affecté à l'EPA. Outre le bâtiment administratif et le bâtiment **AGORA** destiné à la restauration et aux activités culturelles, 6 blocs dénommés **La Source, Patio, Octogone, Damiers / Mirador, Bastide / Bastion** et **Fénière**, permettent d'assurer la mission d'internat et d'hébergement.



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers : ZAC n°1 des Bouillides, zone UHd et UHe au PAZ approuvé le 20/12/1976, la SHON maximale autorisée pour l'ensemble du secteur UHd est de 18.900 m² et pour le secteur UHe de 24.600 m². En outre les parcelles non bâties cadastrées AI 9 et 10 sont classées en espace boisé à protéger.

6. **Origine de propriété** : actes administratifs des 18 et 22/12/1981 et 5 et 7/03/1986.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

- Valeur vénale du bâtiment "Octogone" estimée à **2.368.000 €**
- Valeur vénale du bâtiment "Bastide/Bastion" estimée à **5.378.000 €**
- Valeur vénale du bâtiment "Fénière" estimée à **1.080.000 €**
- Valeur vénale des parcelles non bâties AI 9 et 10 estimée à **51.000 €**
- **Valeur vénale de l'emprise EPA (terrains et constructions) estimée à 29.805.000 €**

13. Observations particulières :

- indications sur la présence d'amiante, des termites et des risques liés au saturnisme : diagnostics non communiqués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an et demi.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

L'Inspecteur principal



Serge ROZZO



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX
DES ALPES MARITIMES
BRIGADE DES ÉVALUATIONS DOMANIALES
22, RUE JOSEPH CADEI
06172 NICE CEDEX 2
☎ : 04.92.09.46.50

N°7310 NR

**NOTE COMPLÉMENTAIRE DE RENSEIGNEMENTS
D'ORDRE INTÉRIEUR
Commune de VALBONNE**

communiqué n°2006-152V0636

Enquêteur : Evelyne ANDREANI

Objet : Cession amiable

§ 1 à 7 de l'avis du Domaine

8. Termes de comparaison :

a) de logements sociaux, foyers, hôtels meublés

Vente du 10/06/2003, publiée Volume 03P2474 à la SA d'HLM Phocéenne d'habitations de la résidence Garbejaïre à Valbonne cadastrée section AK 26, 189, 195, 207, 210, 211, 250, composée de 98 logements, 28 bureaux, 10 commerces et 155 parkings,

SUP : 10.406 m²

Prix : 10.100.000 € soit 971 € du m². ↙

Vente du 21/12/2003, publiée Volume 04P621 à la SA d'HLM Le Nouveau Logis Azur d'une résidence cadastrée section AK 106 et 59, à Valbonne composée de 37 appartements, 1 bureau et 42 parkings, SU : 2.620 m²

Prix : 2.286.000 € soit 872 € du m². ↙

Vente du 20/12/2004, publiée Volume 05P342 d'un immeuble (R+5) cadastré section AK 22, sis rue de la Vigne Haute, à Valbonne, composée de 19 appartements, et 18 parkings, SU : 1.548 m²

Prix : 843.000 € soit 545 € du m². ↙

Vente du 26/01/2004, publiée Volume 04P1333 par la SA d'HLM Le Nouveau Logis Azur d'un ensemble immobilier sis à Nice, 58 bd Paul Montel cadastré section OC 164 lots 647 et 652, SU : 11.240 m²

Prix : 6.200.000 € soit 552 € du m². ↙

Vente du 09/02/2005, publiée Volume 05P1987 à la ville de Nice en vue de la réalisation de logements pour étudiants, d'un hôtel meublé "Les Fusains", sis à Nice, 55 ave Sainte Marguerite cadastré section NS 53, SU : 589 m²

Prix : 761.970 € soit 1.294 € du m² (au dessus de l'avis du Domaine). ↙

b) de locaux polyvalents sur Sophia Antipolis

Vente du 06/06/2005 Volume 05P2467, de bureaux, sis route des Dolines, Les Cardoulines, cadastrés section AH 73, SU = 670 m²

Prix : 727.973 € soit le m² à 1.086 €. ↙

Vente du 05/02/2004 Volume 04P2789, de bureaux, sis route des Dolines, Les Cardoulines, cadastrés section AH 41, SU = 670 m²

Prix : 725.000 € soit le m² à 1.082 €. ↙



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Vente du 02/08/2004 Volume 04P3988, d'un ensemble immobilier de bureaux, salle de conférence, bibliothèque, locaux techniques, sanitaires, ascenseurs, escaliers intérieurs, cafétéria avec bar, hall et salles de réunion avec parkings sis 905 rue Albert Einstein cadastré section AN n° 20, 21 et 28, SU = 1601 m²

Prix : 2.700.000 € soit le m² à 1.686 €

Vente du 10/01/2005 Volume 05P510, de locaux à usage de bureaux avec parkings sis place Joseph Bermond, « l'Ophira » cadastrés section AI n° 15, lots 91 à 94, SU = 1250 m²

Prix : 2.100.000 € soit le m² à 1.680 €

Vente du 20/07/2005 Volume 05P3443, d'un ensemble immobilier de bureaux, locaux techniques, salle informatique, hall et salle de réunion avec parkings sis 949 rue Albert Einstein cadastré section AN n° 15, SU = 1433 m²

Prix : 2.310.000 € soit le m² à 1.612 €

c) de terrains non constructibles

Vente du 03/06/2005 publiée volume 05P2329, de la parcelle cadastrée section BX 38 pour 1.757 m², lieu-dit « Peijean » en zone ND,

Prix : 8.785 € soit 5 € du m².

Echange du 14/05/2004 publiée volume 04P2100, entre la SARL Victoria Golf Club et le Département des parcelles cadastrées section AB 189, 192, 194 et 195 pour 4.479 m², chemin du Val Martin, en zone NDA,

Prix : 22.395 € soit 5 € du m².

Echange du 14/05/2004 publiée volume 04P2102, des parcelles cadastrées section AB 190, 196, 197 et 198 pour 2.070 m², chemin du Val Martin, en zone NDA,

Prix : 10.350 € soit 5 € du m².

Vente du 06/09/2004 publiée volume 04P4145, du futur terrain du lycée situé lieu-dit Bourelles, section BW 142 et 362 pour 50.000 m², en zone ND reclassée en zone UE,

Prix : 648.000 € soit 12,96 € du m².

d) de villas sur le Haut Sartoux à Valbonne

Vente du 21/06/2004, publiée Volume 04P3249, d'une maison individuelle de 5 PP d'une SU de 117 m² avec garage et cave sise Îlot 3C, rue Henri Bosco, cadastrée section AH 17, lots 51 et 68,

Prix: : 326.200 € soit 2.788 € du m².

Vente du 30/06/2004, publiée Volume 04P3302, d'une maison individuelle de 5 PP d'une SU de 101 m² avec garage et cave sise Îlot 3C, rue Henri Bosco, cadastrée section AH 17, lots 37 et 57,

Prix: : 313.365 € soit 3.103 € du m².

Vente du 22/07/2005, publiée Volume 05P3856, d'une maison individuelle de 5 PP d'une SU de 89 m² avec garage et cave sise Îlot 3C, 8 ruelle de l'Ecole, cadastrée section AH 17, lots 7 et 16,

Prix: : 271.000 € soit 3.045 € du m².

9. Base d'estimation retenue :

- Bâtiment "Octogone" : 4 niveaux regroupant 120 chambres avec lavabo, sanitaires extérieurs, une cafétéria, 6 logements de fonction, dont 4 F3, une bibliothèque et une salle de télévision. Couloirs (pas de faux-plafonds, sols en dalle plastique) et escaliers (carrelage anti-dérapant) récemment rénovés, plusieurs chambres nécessitant des travaux, façade en état très moyen laissant apparaître par endroits une armature rouillée et du béton éclaté, toiture terrasse. Compte tenu des termes de logements cités, et de l'état d'entretien et du contexte dimensionnel, une valeur moyenne de 800 € du m² SU peut être retenue. Aucune précision quant à la superficie n'étant fournie par le Rectorat, il sera

retenu une surface de 2.960 m² selon les indications des services de l'Intendance du CIV.
Valeur vénale : 800 € x 2.960 m² = 2.368.000 €

- Bâtiment "Bastide/Bastion" : 2 corps de bâtiments sur 9 niveaux en fonction du profil du terrain, reliés par une circulation et regroupant 190 chambres avec lavabo, sanitaires extérieurs, 2 cafétérias, 4 logements de fonction, salle informatique, 2 salles de cours et 12 chambres d'hôtel. Couloirs et escaliers en partie rénovés, plusieurs chambres nécessitant des travaux, sanitaires mal ventilés, façade en béton brut laissant apparaître par endroits une armature érodée, toiture en tuiles canal avec problèmes d'infiltration. Compte tenu de l'état d'entretien quasi identique, les corps de bâtiment étant rénovés progressivement, la même valeur moyenne de 800 € du m² SU peut également être retenue.

Valeur vénale : 800 € x 6.723 m² = 5.378.400 €

- Bâtiment "Fénière" : 4 niveaux inoccupés regroupant 155 chambres, une cafétéria, 2 logements de fonction. Les travaux de restructuration estimés à un coût actualisé de 4 M€, ayant été interrompus après enlèvement des menuiseries extérieures et des sanitaires, le bâtiment soumis aux intempéries s'est relativement dégradé, une valeur de 400 € du m² SHON peut être retenue.

Valeur vénale : 400 € x 2.698 m² = 1.079.200 € arrondi à 1.080.000 €

- Parcelles non bâties cadastrées AI 9 pour 1.476 m² et AI 10 pour 4.911 m². Sur la parcelle AI 10, se trouve une construction vétuste sur un niveau demi-enterré. Ces terrains situés à la limite nord ouest du CIV en zone UHe sont des espaces boisés (chênes et pins maritimes) classés à conserver. Accessoirement, la SHON maximale autorisée pour l'ensemble du secteur UHe de 24.600 m² semble largement atteinte. Ces parcelles seront donc évaluées sur la base de 8 € du m², prix moyen de terrains inconstructibles

Valeur vénale : 8 € x 6.387 m² = 51.096 € arrondi à 51.000 €

- Valeur vénale de l'emprise EPA (terrains et constructions) : il existe en outre,
 - 3 autres bâtiments à usage d'hébergement, lingerie, infirmerie, dénommés La Source, Patio, Damiers / Mirador, de construction identique (gros œuvre béton, toiture-terrasse) et dans un état d'entretien assez uniforme d'une superficie approximative de 13.350 m²,
 - une piscine ronde pratiquement inutilisable en raison de fuites indétectables,
 - un bâtiment sur 2 niveaux de 7.980 m², dénommé AGORA, cœur de l'animation du CIV regroupant un immense hall, restauration, un cinéma, une salle de billard, un centre culturel, de nombreux ateliers et 10 chambres d'hôtel pour parents ou invités présentant tout le confort,
 - un bâtiment administratif de 1.242 m² sur 2 niveaux, abritant au niveau inférieur, les services du GRETA, en très bon état d'entretien,
 - la villa servant de logement de fonction au proviseur de 210 m² de SU avec garage,
 - le logement du gardien de 74 m² de SU à l'entrée du CIV.

Les bâtiments sont évalués terrains, espaces verts et emplacements de stationnement intégrés, en référence au marché immobilier local cité ci-avant, sur la base de :

800 € du m² /SU pour les bâtiments hébergement,

1000 € à 1.200 € du m² /SU pour les bâtiments administratifs et polyvalents,

2.000 € à 3.000 € du m² /SU pour les logements de fonction.

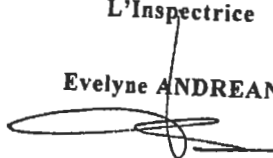
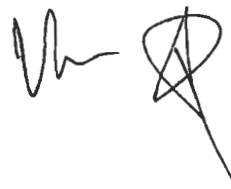
Récapitulation :

Désignation	Surface	Valeur unitaire	Valeur arrondie
Bâtiment Octogone	2.960 m ²	800 €	2.368.000 €
Bâtiment <u>Bastide/Bastion</u>	6.723 m ²	800 €	5.378.000 €

Bâtiment <u>Fénière</u>	2.698 m ²	400 €	1.080.000 €
Bâtiments La Source, Patio, Damiers / Mirador,	13.350 m ²	800 €	10.680.000 € -
AGORA	7.980 m ²	1.000 €	7.980.000 € -
Bâtiment administratif	1.242 m ²	1.200 €	1.490.000 € - 14904
Villa du proviseur	210 m ²	3.000 €	630.000 € -
Villa du gardien	74 m ²	2.000 €	148.000 € -
Parcelles non bâties	6.387 m ²	8 €	51.000 € -
TOTAL			29.805.000 € -

A Nice, le 21 mars 2006
 Pour le Directeur des Services Fiscaux et par délégation
 L'Inspectrice

Evelyne ANDREANI

6 . NOTE DE LA DDE DU 23/10/2006 SUR L'ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION ET REMISE AUX NORMES DES BATIMENTS DU CIV



direction
départementale
de l'Équipement
Alpes-Maritimes



Service
des Bases
Aériennes

Nice, le 23 001 2006
Le Directeur Départemental de l'Équipement
à
Destinataires en annexe

objet : restructuration du Centre International de Valbonne. réévaluation de l'estimation de l'opération et possibilités de financement

référence :

affaire suivie par : Olivier Dufoumeaud SBA/ 23/10/06
tél. 04.93.21.37.14 . fax 04.93.21.37.22
mél. olivier.dufoumeaud@equipement.gouv.fr

Monsieur,

Suite à la réunion sur site du 27 septembre dernier, veuillez trouver ci-joint les éléments principaux dont dispose la DDE sur la restructuration du CIV.

Deux niveaux de définition – et de chiffrage – de l'opération existent, qui sont d'une précision, mais aussi d'une ambition bien différentes, ce qui explique les écarts très importants de chiffrage relevés lors de la réunion.

L'étude réalisée par le bureau d'études Coplan en 1997-98 englobait l'ensemble du site (en distinguant toutefois heureusement la partie enseignement aujourd'hui détachée), et proposait une mise à niveau technique de l'ensemble tout en s'en tenant à une restructuration légère

Si le détail du coût par bâtiment n'est pas donné, il ressort de cette étude un coût global pour l'ensemble des bâtiments de logements (hors enseignement et Agora) de 59MF HT valeur 1998, soit un **coût actualisé à mai 2006 de 14M€ TTC.**

Bloc Technique
Aéroport Nice – Côte
d'Azur
06281 Nice cedex 3
téléphone :
04 93 21 37 14
télécopie :
04 93 21 37 22
SBA.DDE-alpes-
maritimes
@equipement.gouv.fr

Sur cette base a été lancée un programme de restructuration de ces bâtiments, devant commencer en 2003 par le bâtiment Fénrière, dont le coût avait été grossièrement (ratios) évalué à 1,4M€ de travaux.

Toutefois, il est vite apparu au cours des études qu'au delà de certaines contraintes réglementaires à intégrer en supplément (accessibilité PMR notamment), le résultat de la rénovation partielle envisagée n'apporterait pas le gain qualitatif nécessaire à remettre l'offre du CIV aux standards actuels.

Le programme a donc progressivement évolué vers une restructuration plus en profondeur (réfection totale de la plomberie, de la chaufferie, ..), ce qui s'est traduit par une forte augmentation du coût, qui a doublé entre la première évaluation Coplan et la passation des marchés

L'opération Fénière ayant passé le stade de la consultation des entreprises, il est possible d'avoir pour ce bâtiment un coût précis de la restructuration. L'ensemble des marchés de travaux se monte à 2,8M€ HT, soit un coût global (avec prestataires intellectuels), de 3,4M€ TTC.

Il ressort des différents documents disponibles qu'une détermination précise des besoins et du programme s'avère nécessaire avant de rechercher un chiffrage plus précis de la restructuration.

Notamment, il conviendra de valider les usages retenus par bâtiment (internat, hébergement, chambres), le changement de configuration et de prestations des différentes chambres influant notablement sur le coût de restructuration par bâtiment.

En première approche, faute d'avoir réexaminé et validé le programme bâtiment par bâtiment, il est possible de retenir pour le coût d'ensemble de la restructuration le même facteur d'évolution (x2) que celui constaté sur le bâtiment Fénière, soit un total de 28 millions d'euros TTC environ (hors prestataires intellectuels).

Constructibilité résiduelle

Le principal obstacle au développement d'un programme immobilier complémentaire, qui permettrait de dégager des ressources pour la restructuration, est l'interdiction dans le futur PLU de Valbonne des constructions à usage d'habitation. M le préfet a intégré, dans l'avis de l'Etat du 12 septembre dernier sur le projet de PLU arrêté le 30 mai, une demande de modification du règlement de zone ouvrant cette possibilité, sans réponse à ce jour.

Si cette contrainte pouvait in fine être levée, reste la réglementation générale de la zone Uha1. Aucune limite du COS n'est fixée, donc le bâti existant n'impacte pas sur les possibilités de construire. Par contre, la limite des bâtiments est fixée à 9m en tout point, ce qui est très faible, surtout dans le cas de constructions à flanc de coteau. Compte-tenu des faibles surfaces disponibles sur le site, les projets nouveaux risquent d'être très contraints.

Documents joints

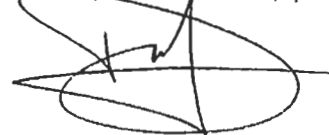
Etude Coplan, datant de 1998, (diagnostic technique et scénario de restructuration).

Courrier de présentation du projet Fénière à la Commission des Marchés Publics, le 10 mars 2003.

APS, APD, et note explicative de l'augmentation des coûts par l'équipe de maîtrise d'oeuvre, pour le bâtiment Fénière, datant de 2002.

Extrait du projet de PLU de Valbonne arrêté le 30 mai, et copie de l'avis de synthèse de l'Etat émis le 12 septembre 2006.

Le directeur départemental de l'Équipement, f



O. Dufourneaud

7. DOCUMENTS REMIS PAR LE RECTORAT ET LA DIRECTION DU CIV SUR LES EFFECTIFS HÉBERGÉS, LES CAPACITES D'HÉBERGEMENT DES DIVERS BATIMENTS, L'ÉTUDE D'ÉQUILIBRE FINANCIER EN CAS DE RÉDUCTION DU NOMBRE DE LITS



Sophia Antipolis, le 19/09/06.

Etat récapitulatif des effectifs permanents hébergés (hors groupes de passage)

Type de public	Mode de calcul	Nombre
Internes CIV	Moyenne des années scolaires 2003/2004 à 2006/2007	271
Internes CPGE		221
MAP	Nombre d'emplois	14
Groupe Université Mexique	Moyenne des 4 dernières années	60
Groupe jeune internat tennis	Effectifs sup 2006 + encadrement	54
Etudiants Ecoles Technopole	Moyenne des 4 dernières années	52
Etudiants INRIA	Moyenne des 4 dernières années	27
Etudiants de passage	Moyenne des 4 dernières années	32
Divers individuels hébergés hors hôtels	Moyenne des 4 dernières années	12
		743

TABLEAU DE REPARTITION DES CHAMBRES ET DES LITS DE L'INTERNAT
--

	Nombre de chambres utilisables			Nombre de lits utilisables
	Simple	Double	Total	Nombre
LA SOURCE	5	37	42	79
PATIO	76	24	100	124
OCTOGONE	110	10	120	130
DAMIERS	96	28	124	152
MIRADOR	74	24	98	122
BASTION	59	15	74	89
BASTIDE	94	15	109	124
FENIERE	0	0	0	0
TOTAL	514	153	667	820

19/09/06

académie
Nice

éducation
nationale
enseignement
supérieur
recherche



Rectorat de Nice
53, avenue Cap de croix
06 181 Nice Cédex 2
Tel : 04.93 53 70 70
Fax : 04.93 53 70 83
WWW.ac-nice.fr

Service des
Constructions
Affaire suivie par :
Chantal REYNAUD
Tel : 04 92 26 70 11
Fax : 04 92 26 70 19
Chantal.reynaud@ac-nice.fr
GS 16 / 2006

Nice, le

**PLAN DE MOBILISATION DES
TERRAINS DE L'ETAT**

Visite Délégation à l'action foncière du 10 février 2006

CIV Valbonne

Le Centre International de Valbonne (CIV) est situé dans le parc international d'activité de Sophia Antipolis, connu et reconnu nationalement, où se concentrent de nombreuses activités de recherche et de développement.

Le CIV de Valbonne a été construit dans les années 1978 par la mission laïque française sur une superficie au sol de 112 800 m².

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a conduit à transférer à la Région et au Département les parties du lycée et collège (soit une surface au sol de 26 970 m²) tandis que la partie restante du CIV demeure établissement public administratif de l'Etat (soit une surface de 85 830 m²).

L'EPA de Valbonne comportent 8 blocs de bâtiments et 2 logements.

L'entrée est unique, commune avec les EPLE.

- 1 - Bâtiment administratif (1 242 m²)
2 niveaux dont le niveau inférieur abrite les locaux administratif abritant les locaux du GRETA
classé ERP type W-L, catégorie 5
- 2 - logement direction (210 m² utile) en fond
- 3 - logement gardien (74 m² utile) à l'entrée

Zone restauration :

- 4 - Agora (7 980 m²)
2 niveaux
cinéma, centre culturel, ateliers pédagogiques et restauration. 1 salle billard, 10 chambres d'hôtel.
classé ERP type RNLWO catégorie 1
complexe de 2^{ème} catégorie

Zone internat et hébergement:

- 5 - La Source
3 niveaux : 36 chambres doubles et 5 simples soit 76 lits, 1 chambre de sécurité, une cafétéria (petits déjeuners), 3 logements, 1 infirmerie de 9 chambres avec un logement.
Plusieurs chambres inoccupées car nécessitant des travaux (10 lits)
Classé ERP type RNUW, catégorie 4
- 6 - Patio
4 niveaux : 60 chambres doubles et 18 simples soit 138 lits, 3 logements, une cafétéria, 1 salle de télévision, 1 salle audiovisuel, 1 chambre sécurité.
Plusieurs chambres inoccupées car nécessitant des travaux (6 chambres : 10 lits)
Classé ERP type R-N, catégorie 4.
- 7 - Octogone
4 niveaux : 11 chambres doubles et 109 simples soit 131 lits, 2 logements, 1 bibliothèque, 1 salle télévision 1 chambre de sécurité, 1 cafétéria.
4 logements de type F 3 (412 m²) accolés à la façade nord-ouest
Plusieurs chambres inoccupées car nécessitant des travaux (1 chambre : 2 lits)
Classé ERP type R-N, catégorie 4.
- 8 - Damiers / Mirador (6.365 + 708 m²)
2 corps de bâtiments reliés par une circulation.
7 niveaux différents qui épousent le profil du terrain naturel, le bâtiment Mirador occupant les 3 niveaux supérieurs.
51 chambres doubles et 172 simples soit 274 lits, 6 logements, 1 salle de classe (76 m², ancienne salle de culte), 2 chambres sécurité, 1 labo maquette, 1 lingerie (357 m²)
7 logements type F3 (706 m²)
Plusieurs chambres inoccupées car nécessitant des travaux (1 chambre : 1 lit)
Classé ERP, type R-N, catégorie 4.
- 9 - Bastide / Bastion (6.550 m² + 173 m² hôtel Bastion)
2 corps de bâtiments reliés par une circulation
9 niveaux qui épousent le profil du terrain actuel, le bâtiment Bastide occupant les 4 niveaux supérieurs
35 chambres doubles et 165 simples soit 235 lits, 4 logements, 1 salle télévision, 2 salles de classe, 1 lingerie, 2 cafétérias, 1 espace formation, 1 salle informatique, 2 chambres de sécurité, 12 chambres d'hôtel.
Plusieurs chambres inoccupées car nécessitant des travaux (4 chambres : 7 lits)
Classé ERP type R-N-O catégorie 4.

➤ **10 – Fénrière (2698 m² SHON)**

4 niveaux : 155 chambres, 1 cafétéria, 2 logements.

Le bâtiment est fermé depuis 2001. Des travaux de restructuration étaient commencés portant sur la modification de la typologie des chambres (passage de 155 chambres à 111 chambres individuelles et 20 chambres doubles), l'isolation phonique et thermique, l'étanchéité, le changement des menuiseries extérieures, le ravalement de la façade, la création de places pour handicapés, la pose d'un ascenseur et la réfection des réseaux EU / EP, pour un coût actualisé de 4 M € TTC.

Classé ERP type R-N catégorie 4

Soit un total

662 chambres (469 simples et 193 doubles), pour un nombre de 855 lits

22 chambres d'hôtel

7 chambres sécurité

30 logements

2 logements fermés sur Fénrière

8 cafétérias

1 logement de direction

1 logement de gardien

représentant environ 37.108 m² bâti.

(Aucun de ces bâtiments n'est en avis défavorable de la commission de sécurité.

L'enjeu

Le positionnement du CIV au cœur de Sophia Antipolis est un atout majeur (car la demande en logement d'accueil étudiants ou chercheurs est forte) et une richesse pour l'Etat qui pourrait tirer profit de cette situation.

En outre, le CIV offre toute une panoplie de services (lingerie, infirmerie, restauration, cinéma, centre sportif attendant), encore améliorables, qui conforte son attrait et contribue à son prestige.

Cependant, il a besoin d'une renovation/restructuration des bâtiments d'une part pour adapter l'offre de logements à la demande (typologie, confort, prestations modernes...) et d'autre part pour assurer les travaux de maintenance lourde.

Cette restructuration entraînerait une réduction du nombre de lits d'environ 15% pour répondre au nouveau standard qualitatif du client ; par exemple les chambres à 4 lits ne sont plus exploitées que pour 2 lits et les chambres individuelles sont en nombre très insuffisant.

L'utilisation des chambres

- internat : de l'ordre de 580 à 680 lits
(y compris étudiants CPGE et élèves ne suivant pas le cursus normal de scolarité)
- hébergement : le reste

Le CIV héberge des étudiants, des stagiaires... pour le compte de l'université, de l'INRIA et autres écoles d'ingénieurs du plateau.

Cependant, l'offre est inadaptée à la demande, les standards de confort et de travail ayant évolué depuis 1978.

Opportunité de logements étudiants

Comme dit précédemment, le CIV jouit d'un bon positionnement au cœur de Sophia à proximité des implantations universitaires.

La liaison CIV / établissements s'envisage par transports en commun, deux roues ou véhicules personnels qui restent encore aujourd'hui les plus adaptés sur un territoire aussi éclaté que Sophia. La superficie disponible au sol permettrait de réaliser les places de parking nécessaires.

Des réflexions sur le transport en commun sont en cours par les acteurs, bien conscients du besoin et du déficit en la matière.

Sur Sophia, 14 établissements d'enseignement supérieur et de recherche sont présents.

Si l'on ne tient compte que de quelques établissements, on dénombre environ : 2400 étudiants et 800 permanents sans compter les intervenants extérieurs.

EPU – UNSA : 743 étudiants + 114 permanents + 273 intervenants extérieurs.
IUT : 540 étudiants + 50 permanents
INRIA : 180 personnels INRIA + 65 personnels MEN + 270 permanents non titulaires (directeur de recherche, ITA, professeurs, maîtres de conférence, doctorants, post-doctorants...)
IUP : 195 étudiants
EURECOM : 150 étudiants + 70 permanents + 40 doctorants.

Avec la création d'un campus STIC Sciences et techniques de l'information et de la communication ainsi que la mise en œuvre du pôle de compétitivité mondial Système Communicants Sécurisés, c'est un potentiel de 5000 étudiants et permanents qui seront présents sur Sophia.

Les résidences ont une capacité d'accueil de 1000 chambres environ dont 222 conventionnées par le CROUS.

Le CROUS évalue ses besoins sur Sophia à 1300 et l'on peut raisonnablement atteindre le chiffre de 2000 logements « étudiants » sur Sophia.

Le besoin d'environ 1000 logements supplémentaires sur Sophia apparaît donc aujourd'hui incontestable, dont 500 au minimum gérés par le CROUS.

En conclusion, envisager des logements étudiants sur le site du CIV de Valbonne est tout à fait opportun.

Le montage juridique et financier pour y parvenir mérite une réflexion préalable approfondie, tenant compte de la spécificité du statut et du fonctionnement du CIV de Valbonne.

Ce dernier établissement public d'Etat, fonctionne en auto-financement pour la partie maintenance / exploitation pour le paiement des salaires de 60 personnels.

Le montage juridique et financier

Tout ce montage d'opération devra respecter l'équilibre financier du CIV.

La maintenance lourde nécessite dans ces conditions un financement spécifique qui peut provenir de plusieurs sources :

- soit par le ministère de l'Education nationale /
- soit par partenariat avec le privé /
- soit par partenariat avec les collectivités (bail emphytéotique...) /
- soit par cession, les produits de la cession permettant de réaliser les travaux de restructuration. /

Le Département des Alpes-Maritimes a manifesté son grand intérêt à la réalisation de résidences étudiantes et se dit prêt à étudier avec nous tout montage permettant d'y parvenir.

La chef du service des constructions

Chantal REYNAUD

Sophia Antipolis, le 30 Juin 2006.

Etude d'équilibre financier si réduction du nombre de lits

- I. Evaluation des recettes**
- II. Evaluation des dépenses**
- III. Conclusion**

I. Evaluation des recettes**A. Recettes d'hébergement scolaire****1. Effectifs à prendre en compte****1.1 Elèves de la structure**

Effectifs réels	Internes CIV	Internes CPGE	Total
2003	320	203	523
2004	284	223	507
2005	292	225	517
(moyenne des 3 trimestres de l'année scolaire)			

- Nombre maximum d'élèves présents un trimestre donné (durant ces 3 ans) :

Internes CIV	335	Avril-Juin 2003
CPGE	259	Septembre-Décembre 2004
Total	594	

	Internes CIV	CPGE	Total
Nombre de lits indispensables	320	235	555
Pour une moyenne d'élèves présents de	299	217	516

- Nombre de places nécessaires : environ 550

1.2 Elèves internationaux hors EPLE

Base : Groupe universitaire Mexique	60
Groupe international Tennis	51
Divers (Malaisiens, Suisses, ...)	9
	<u>120</u>

Nombre ramené à 110

2. Prévisions des recettes

2.1 Internes

- ◆ Calcul sur la base de la moyenne d'élèves présents 2003, 2004, 2005

- Internes CIV

Plein tarif	250	x	6380	=	1 595 000 €
Tarif minoré	35	x	5230	=	183 050 €
Tarif lits acquis	14	x	5560	=	77 840 €
	<u>299</u>				<u>1 855 890 €</u>

- Internes CPGE

Tarif normal	130	x	2930	=	380 900 €
Tarif normal B	35	x	2490	=	87 150 €
Tarif année	40	x	3580	=	143 200 €
Tarif année B	12	x	3140	=	37 680 €
	<u>217</u>				<u>648 930 €</u>

- Total : 2 504 820 €
Mais total moyen de 3 dernières années : 2 418 000 €
Montant retenu : 2 418 000 €

- ◆ Elèves internationaux hors EPLE

- Groupe universitaire Mexique
Effectif variant dans l'année (sur 2003, 2004, 2005) entre 29 et 79 élèves
Moyenne de recettes réelles 2003/2004/2005 : 389 000 €
- Groupe international Tennis
Début en 2005. Montée en puissance progressive.
Rentrée 2006 : 51 jeunes à 5550 €, soit 283 050 €
- Autres
Jeunes Malaisiens, Suisses
Prévisions pour 9 élèves à 5550 €, soit 49 950 €

Montant retenu : 722 000 €

- ◆ Total recettes d'hébergement scolaire : 3 140 000 €

B. Autres recettes**1. Demi-pension**

Recettes 2005 : 649 414 €

Prévisions diminution de 20% (perte d'élèves du 2nd cycle du secteur)Recette prévisionnelle : $649\,414 \times 80\% =$ 555 500 €**2. Commensaux (et élèves occasionnels)**

Recettes 2005 : 50 886 €

Prévisions diminution de 30%

Recette prévisionnelle : $50\,886 \times 70\% =$ 35 600 €**3. Tickets repas CPGE**

Recettes 2005 : 84 061 €

Recette prévisionnelle : 84 000 €**4. Hébergements : base recettes 2005**

- Hôtels	64 000 €
- Tickets passage	10 000 €
- Manifestations Agora	18 000 €
- Transports	15 000 €
- Repas particuliers ...	<u>10 000 €</u>
	117 000 €

- Hébergements d'été	
Recettes 2005	355 479 €
Montant prévisionnel	300 000 €

TOTAL : 417 000 €**5. Recettes diverses**

- Loyers et charges	20 000 €
- Viabilisation restauration	40 000 €
- Onilait	4 000 €
- Transports	5 000 €
- Lingerie	500 €
- Distributeurs boissons	<u>4 500 €</u>
	74 000 €

- Reversement CNASEA	10 000 €
Emplois aidés	
- Placements financiers	20 000 €

TOTAL : 104 000 €**6. Total autres recettes** 1 196 100 €

C. Total général recettes 4 336 100 €

II. Evaluation des dépenses

A. Chapitre A1

Animation internat 22 000 €

B. Chapitre B. Viabilisation
Dépenses 2005 : 686 000 €

Incidence de la fermeture des pavillons Fénieres et Octogone éventuellement

Consommation électricité réduite de 10%
Consommation gaz réduite de 20%
Consommation eau réduite de 10%

Montants prévisionnels des dépenses

Electricité	171 500 €
Gaz	217 000 €
Eau	<u>201 700 €</u>
	590 200 €

Montants prévisionnels des dépenses EPLE 100 000 €

SOLDE : 490 000 €

C. Chapitre C. Entretien

Dépenses 2005	286 000 €	
Budget 2006	268 000 €	
Montants prévisionnels des dépenses EPC		<u>190 000 €</u>

D. Chapitre D. Autres charges générales

Dépenses 2005 : 981 500 €
Budget 2006 : 999 300 €

Dépenses spécifiques à soustraire :

Achat petit matériel spécifique	114 000 €
Formation FLE	128 000 €
Blanchissage	8 000 €
Produit d'entretien	5 000 €
Divers téléphone	5 000 €
Amortissements	<u>23 300 €</u>
	493 300 €

Solde 506 000 €

E. Chapitre E. Restauration	
Dépenses 2005 : 1 499 200 €	
Incidence de la diminution des DP de 20% = 100 500 €	
Reste	<u>1 400 000 €</u>
F. Chapitre H1. Rémunérations	
Dépenses 2005 : 1 942 200 €	
Pas de diminution prévisible à très court terme	<u>1 942 000 €</u>
compte-tenu de la hausse des traitements	
G. Total prévisionnel des dépenses	4 550 000 €

III. Conclusion

- L'étude a été réalisée à partir d'un effectif d'élèves hébergés de 660 (550 + 110).
Quelques lits supplémentaires sont à ajouter :
 - environ 17 pour loger les MAP et éducateurs des élèves internes
 - environ 15 pour équilibrer la mixité dans les locaux
 Un total de 692 lits semble nécessaire.
L'état récapitulatif au 11/05/06 présente un nombre de lits utilisables (hors bâtiment Fénières) de 824.
Le bâtiment Octogone y est compté pour 130 lits.

Le centre pourrait donc théoriquement assurer sa mission sans les bâtiments Fénières et octogone.
- Le déficit prévisionnel résultant de l'étude est de 213 900 €. Il est d'ailleurs proche du prélèvement sur fonds de réserve réalisé pour équilibrer le budget 2006 (200 000 €) et représente environ 5% des recettes.

Ce déficit théorique n'est pas insurmontable car :
 - quelques mesures d'économies pourraient peut-être le réduire
 - le résultat réel au compte financier ces dernières années est de l'ordre de ce chiffre, mais en positif
 - le niveau des fonds de réserve est très satisfaisant, même s'il faut prendre en compte une ponction annuelle d'environ 230 000 € pour les amortissements et une possibilité de provision pour les éventuelles allocations pour perte d'emploi (l'EPA ne peut adhérer à l'ASSEDIC)

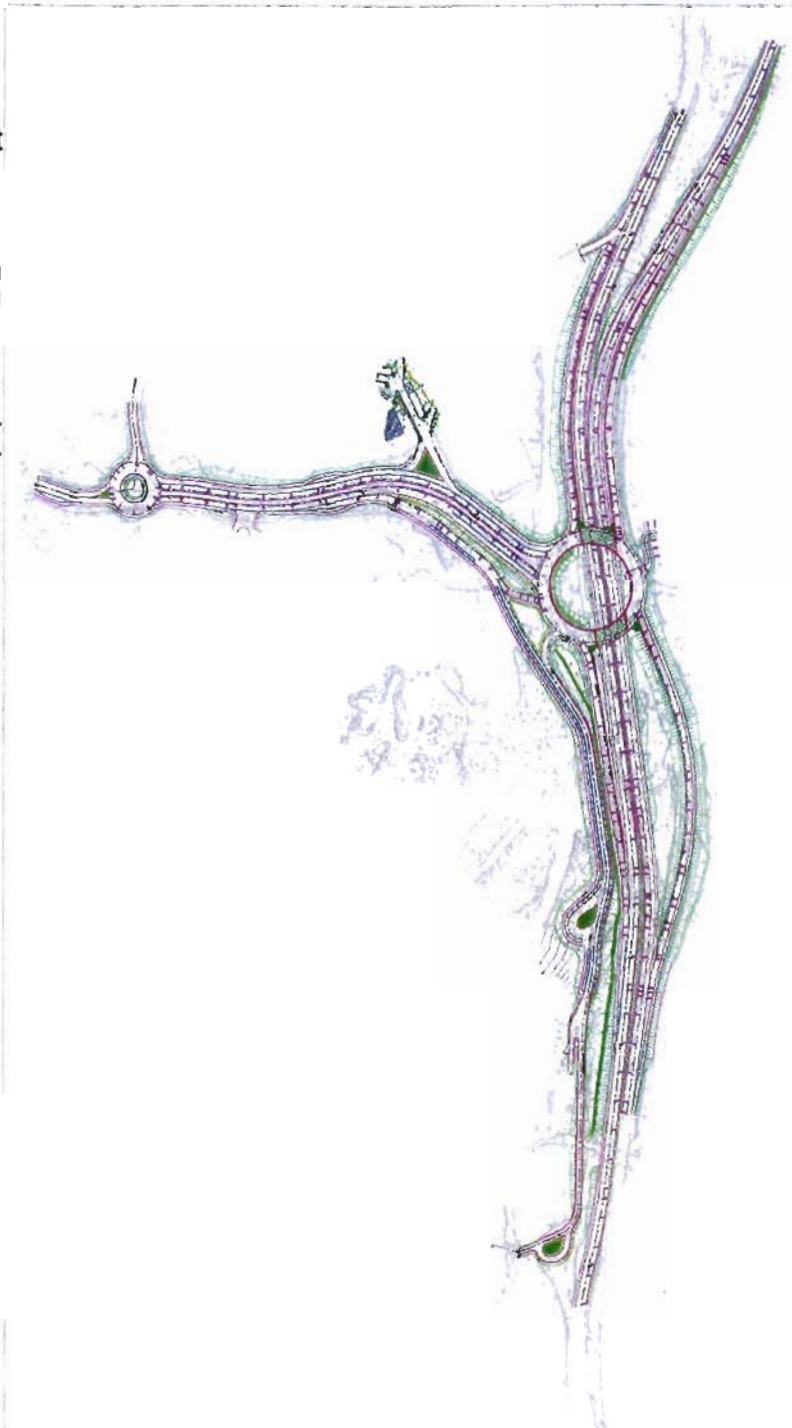
→ En conclusion : l'équilibre financier du centre ne peut être maintenu qu'en conservant tous les bâtiments, sauf éventuellement Fénières (inoccupé) et Octogone, afin de maintenir un niveau de recettes permettant de faire face aux charges de rémunérations et de fonctionnement.

8. ANALYSE DES CONDITIONS DE DESSERTE DU SECTEUR SUD DU CIV

Carrefour des Lucioles, qui vient d'être déclaré d'utilité publique.

Ce plan est à rapprocher du plan du CIV (page 16 des annexes) et du PLU (plan page 10 des annexes)

Le positionnement du secteur Sud-ouest du CIV est schématisé ci-dessous.



**Extrémité Sud-Ouest des terrains
du CIV**

9. PHOTOS DU SITE

Ces quelques photos sont extraites d'une campagne photos réalisée le 15 novembre 2006 par Chantal Reynaud, Ingénieur régional de l'équipement pour l'académie de Nice (environ 200 prises de vues).



Vue d'ensemble qui permet de se rendre compte du relief et du caractère boisé

Autre vue d'ensemble





L'agora au premier plan, le stade voisin en contrebas.

Blocs de rocher empêchant l'accès routier dans la zone naturelle (Cf. rapport - § 2.2)



L'accès routier envisagé à l'origine par le rectorat et qui va être supprimé

Vue de la zone naturelle depuis le bas
des terrains du CIV



La partie basse des terrains du CIV, avec
des parkings partiellement occupés
malgré l'éloignement des bâtiments.

Rond-point d'extrémité de l'accès du
stade voisin du CIV. Le besoin de places
de stationnement est manifeste.

