

n° - 007484-02

octobre 2011

Mission d'audit stratégique de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



CONSEIL GÉNÉRAL
DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Rapport n° : 007484-02

**Mission d'audit stratégique de l'opération d'intérêt
national de la Plaine du Var**

Compte rendu succinct de mission

établi par

Patrick LAPORTE

Inspecteur général de l'Administration du Développement durable

octobre 2011

Sommaire

Résumé.....	3
Introduction.....	5
1. Les objectifs en terme de logements.....	11
1.1. Le contexte dans les Alpes-Maritimes.....	11
1.2. Le projet de protocole financier de l'EPA Plaine du Var.....	12
2. Le risque d'inondation de la Plaine du Var.....	13
2.1. Le risque d'inondation du Var et de ses affluents.....	13
2.2. Le risque de submersion marine.....	16
Annexes.....	17
1. Lettre de mission	19
2. Liste des personnes rencontrées.....	21
3. Récapitulation des engagements financiers pris ou demandés à l'État sur ce dossier.....	23
4. Projet de protocole de partenariat financier - Objectif de construction de logements.....	25
5. Glossaire des sigles et acronymes.....	27

Résumé

Outre la nécessité de bâtir un projet stratégique collectif et partagé tirant partie notamment des 4 études urbaines réalisées par 4 grands cabinets internationaux d'urbanistes et d'architectes, la mission du CGEDD attire l'attention des commanditaires sur les 2 points suivants :

- les objectifs en terme de logements que propose de retenir l'EPA dans le projet de protocole financier en cours de négociation devraient être replacés dans le cadre de l'ensemble des besoins en logement de la zone d'agglomération dans laquelle se situe l'OIN ;
- même si le plan de prévention des inondations et le programme d'action de prévention des inondations ont rendu davantage compatibles les enjeux de développement de ce secteur avec les risques d'inondation, des questions importantes demeurent pendantes pour réussir à mettre en œuvre une véritable pédagogie de ce risque sur ce territoire.

Introduction

Par lettre en date du 27 septembre 2010, le ministre, chargé du développement durable et le secrétaire d'État, chargé du logement et de l'urbanisme, ont confié au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), une mission de suivi des démarches stratégiques conduites par l'Établissement public d'aménagement (EPA) de la Plaine du Var (Alpes-Maritimes).

Par note du 19 octobre 2010, le vice-président du CGEDD a confié cette mission à M. Patrick LAPORTE et Eric VERLHAC, inspecteurs généraux de l'administration du développement durable, avec l'appui de M. Alain LECOMTE, Président de la 3^{ème} section.

Un premier rapport a été transmis le 5 août par le vice-président du CGEDD au Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages. Il portait sur l'organisation de l'EPA et proposait un schéma d'organigramme pour l'établissement public.

Ce deuxième et dernier rapport¹ vise à rendre compte de la mission et notamment attirer l'attention du commanditaire sur deux points de vigilance particuliers :

- les objectifs en terme de logements prévus sur ce territoire ;
- le risque d'inondation de la Plaine du Var.

¹ M. Éric VERLHAC a quitté le CGEDD en juillet 2011, appelé à d'autres fonctions.

A l'issue des entretiens tenus avec les élus locaux, les représentants de l'État tant central que déconcentré ainsi qu'avec le directeur général et son équipe, nous souhaiterions vous rendre compte des quelques conclusions auxquelles nous sommes parvenus.

Sur le principe, la nécessité de conduire une opération d'aménagement d'ampleur nationale sur le territoire de la Plaine du Var, dont les potentialités ont été jusqu'à présent assez largement gâchées par un développement anarchique, fait l'objet d'une unanimité. La présence ou la caution de l'État apparaissent utiles à l'ensemble de nos interlocuteurs pour opérer ce basculement.

Une distinction doit toutefois être établie entre l'opération d'intérêt national (OIN)² et l'établissement public d'aménagement (EPA) qui la porte. Le démarrage de l'EPA a été difficile, ainsi que l'attestent le départ du premier directeur général³ et le remplacement du premier président⁴.

Au moment où l'on apprend le départ de M. Marc PONS de VINCENT, qui n'aura exercé la fonction de directeur général que pendant un an - étant appelé à d'autres fonctions importantes-, on ne peut que se louer du travail qu'il a accompli et qui a été unanimement apprécié. L'élaboration et la négociation de la proposition de candidature de l'agglomération de Nice et de la Plaine du Var comme Ecocité⁵, qui a été retenue, a permis de repositionner l'EPA au cœur des enjeux de ce territoire. Sont également portés à son actif :

- la reprise du dialogue avec les maires des communes dont les territoires s'inscrivent dans le périmètre de l'EPA, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs économiques et sociaux locaux ;
- l'élaboration et le début des négociations du protocole financier donnant une perspective à moyen terme qui manquait à cet EPA depuis sa création ;
- le lancement effectif d'opérations d'aménagement, à commencer par l'Arénas et le pôle multimodal ;
- la présentation au personnel de l'EPA d'un organigramme qui traduise les nouvelles priorités de l'établissement⁶.

C'est la raison pour laquelle il apparaît aujourd'hui à la mission du CGEDD qu'elle doit clore ses travaux.

² L'opération d'aménagement de la Plaine du Var a été inscrite comme Opération d'Intérêt National (OIN) par le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008.

³ M. Thierry BAHOUÛNE a été directeur général de l'EPA du 27 août 2008 au 06 septembre 2010. Le ministre chargé de l'équipement lui avait auparavant confié par lettre du 5 avril 2007 la mission de préfiguration de cet EPA.

⁴ M. Henri REVEL, élu président du Conseil d'administration le 23/01/2009 a été remplacé par M. Christian TORDO le 21/12/2009.

⁵ Dans le cadre de l'appel à projet " Ville de demain " lancé par le Commissariat général à l'investissement.

⁶ A la suite du 1er rapport de la mission adressée le 5/08/2011 par le vice-président du CGEDD au DHUP.

Pour autant, le travail réalisé par le directeur général partant doit être amplifié pour que l'EPA soit pleinement conforté comme chef de file de cette démarche d'aménagement de grande ampleur.

D'une part, parce que les collectivités locales présentes à son conseil d'administration (Conseil général des Alpes-Maritimes, Communauté urbaine de Nice, communes de Nice, de St-Laurent-du-Var et de La Gaude) ont déjà engagé des opérations qui doivent participer au projet d'ensemble (CADAM, quartier HLM des Moulins, grand stade, tramway, PAPI,...) et disposent des compétences nécessaires pour faire face aux défis de ce territoire.

D'autre part, parce qu'il reste à l'établissement public à définir une stratégie tant à l'amont (définition d'un projet stratégique collectif et partagé de ce territoire s'inscrivant dans le schéma d'aménagement de la métropole azurée) qu'à l'aval (identification des territoires respectifs où l'EPA est maître d'ouvrage et où d'autres s'en chargent).

Il a été reproché à l'EPA de consacrer un temps trop long aux études urbaines⁷ : le reproche apparaît infondé si l'on compare ce temps au temps consacré aux études préalables par d'autres EPA. Toutefois l'EPA a tardé à les présenter à ses partenaires et n'en a pas tiré les toutes conclusions requises.

L'EPA devrait utiliser ces études urbaines, qui constituent un matériau de base très intéressant, pour bâtir un projet stratégique, ce qui reste à faire aujourd'hui, même s'il ne peut évidemment pas se limiter à faire la synthèse de ces études.

La position exprimée par le directeur général partant de l'EPA est qu'il n'a pas à se substituer aux collectivités locales en élaborant un plan stratégique qui couvre l'ensemble du territoire de l'OIN et qui comporterait notamment un objectif de création d'emplois et de construction de logements sur l'ensemble du territoire à un terme déterminé.

Sa mission, telle qu'il la conçoit, consiste à aménager en priorité quatre territoires considérés comme stratégiques⁸ dans le périmètre de l'OIN.

Même si une interprétation plus extensive que celle du directeur général peut être donnée de la mission de l'EPA telle qu'elle est définie par le décret de création de l'EPA⁹, la mission du CGEDD a été sensible à la préoccupation du Conseil d'administration et des tutelles, après 2 années consacrées aux études urbaines, à ce

⁷ Quatre études ont été conduites sur la Plaine du Var :

a) une étude de positionnement international confiée à Rem KOOLHAS (prix Pritzker 2000 et lion d'or à la biennale de Venise) et son agence OMA,

b) 3 études de définition pour la stratégie urbaine de la Plaine du Var, conduites avec 3 grands cabinets internationaux d'urbanistes et d'architectes :

- Étude de Josep Lluís MATEO Mateoarquitectura ;
- Étude de West 8 Agence Paysage (Adriaan GEUSE) ;
- Étude de Seura Architectes Urbanistes (David MANGIN).

⁸ Il s'agit des 4 territoires suivants : Le Grand Arénas, Nice-Méridia, La Baronne et Saint-Martin-du-Var.

⁹ Le décret n° 2008-773 du 30/07/2008 portant création de l'EPA de la Plaine du Var dispose en son article 2 qu'il « est chargé de toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'OIN ».

que l'EPA fasse dans les meilleurs délais la preuve de sa légitimité en engageant sur le terrain les premières opérations.

Pourtant, elle estime inéluctable qu'à un terme rapproché, un document stratégique vienne définir les grands objectifs de l'ensemble du périmètre de l'OIN et vérifier sa cohérence avec les documents de planification établis ou en cours d'élaboration par les collectivités locales et les EPCI dont ces territoires sont en totalité ou en partie compris dans le périmètre de l'OIN.

Ce document stratégique devrait avoir un triple avantage :

- son élaboration doit être un temps fort de débat avec tous les acteurs sur les enjeux de ce territoire ;
- son élaboration doit permettre de vérifier qu'il s'inscrit bien dans le schéma d'aménagement de la métropole azurée, dans une démarche qui devrait être itérative, le projet stratégique de l'EPA pouvant conduire à corriger certaines options du schéma métropolitain ;
- ce projet doit permettre de définir les maîtres d'ouvrage (EPA ou autres) sur ce territoire.

La délimitation du territoire dans lequel la stratégie de l'OIN doit être appréciée pose d'ailleurs problème. Il apparaît à la mission que les enjeux notamment en terme d'emplois et de logements de cette OIN, doivent être replacés non pas simplement dans le cadre du SCOT de la CU NCA en cours d'élaboration, mais également dans celui de la Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA), qui contient notamment le parc d'activités de Sophia-Antipolis, et qui jouxte la CU NCA.

C'est pourquoi le dire de l'État est particulièrement attendu sur plusieurs sujets sensibles :

- les conséquences à tirer du plan de prévisions des risques d'inondation sur l'aménagement de la Plaine du Var ;
- le volume et la répartition des emplois, notamment au regard d'une part de la situation actuelle du marché des bureaux sur l'agglomération que de l'enjeu de maîtrise des déplacements domicile-travail ;
- le volume et l'équilibre entre emplois et logements ;
- l'offre de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession à la propriété ;
- les transports collectifs ;
- la mise en oeuvre du projet Ecocité, notamment sur la maîtrise de l'énergie ;
- la collaboration avec Sophia Antipolis.

Une extension du périmètre de l'OIN aux communes agglomérées de la CASA devrait être étudiée, en vue d'assurer la cohérence des stratégies de l'OIN et de Sophia-Antipolis. A défaut de cette extension, une collaboration institutionnelle devrait être mise en place.

Si l'EPA devient bien le lieu où tous les partenaires s'entendent pour construire un projet stratégique rendant compte de ce concept d'Eco-vallée, l'Etat devra alors répondre à la question de la concrétisation de son engagement sur ce dossier.¹⁰ Il ne pourra le faire que pour autant que l'EPA aura défini et convaincu ses partenaires des prévisions de recettes et de dépenses et des scénarios de sensibilité aux hypothèses qu'il retient.

Pour l'heure, l'objectif est donc de finaliser un protocole de partenariat financier, qui définira les coûts et les financements de l'aménagement par l'EPA des 4 territoires jugés stratégiques.

Ce sera la tâche du directeur général qui prend ses fonctions.

¹⁰ Voir annexe n°3 récapitulant les engagements d'ores et déjà pris ou susceptibles d'être pris par l'État sur ce dossier.

1. Les objectifs en terme de logements

La mission a eu l'occasion à plusieurs reprises d'aborder cette problématique lors de ses différentes visites¹¹, et notamment à l'occasion de la préparation, par le directeur général de l'EPA, du protocole financier à passer entre l'EPA, l'Etat et les collectivités territoriales concernées.

1.1. Le contexte dans les Alpes-Maritimes

Ainsi que la mission l'a indiqué à ces différentes occasions, le territoire de la Plaine du Var ne peut être isolé du reste de l'agglomération de Nice et de l'ensemble du littoral des Alpes-Maritimes. En effet :

- l'ensemble de cette zone est considéré comme une zone à forte tension du marché du logement au regard des critères retenus par la DHUP¹² ;
- le gouvernement a décidé de concentrer l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux (LLS) vers les zones les plus tendues : ainsi, en 2011, 35 % des financements sont affectés à la zone A¹³ contre 25 % en 2008 ;
- sur les six communes comprises dans le périmètre de l'OIN et entrant dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU¹⁴, quatre ont fait l'objet d'un arrêté de carence du préfet en juillet 2011 ; et même Nice, qui a réalisé ses objectifs sur la période 2008-2010 et n'a donc pas fait l'objet d'un arrêté de carence, a vu son taux de LLS croître très légèrement de 10,93 % à 11,80 % entre le 01/01/2004 et le 01/01/2010, du fait du nombre de résidences principales hors LLS construites pendant la même période ;
- le 2^{ème} programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine de Nice Côte d'Azur (NCA)¹⁵, qui porte sur la période 2010-2015, prévoit la construction de 19 000 logements sur la période : ainsi répartis :

Objectifs 2010-2015 en nombre de logements	Logement Locatif social	Accession	Libre	TOTAL
Total NCA	7 608 (40 %)	1048	10 344	19 000
dont communes OIN	5 668 (38 %)	813	8 465	14 946
Soit en objectif annuel pour les communes de l'OIN	945	136	1 410	2 491

¹¹ Voir en annexe 2 la liste des personnes rencontrées.

¹² Les 4 critères utilisés pour qualifier la tension du marché sont : le niveau des prix de vente du marché privé, la mobilité dans le parc social, la sur-occupation du parc privé et le taux d'effort dans le parc locatif privé.

¹³ La zone centrale de l'Île de France et une partie de la région PACA. Sur 15 communes situées dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var, 8 sont en zone A (dont Nice) et 7 sont en zone B.

¹⁴ Il s'agit des communes de plus de 3500 habitants, situées dans une agglomération de plus de 5000 habitants et dont le nombre de logement locatifs sociaux (LLS) est inférieur à 20 % du nombre de résidences principales.

¹⁵ Dont 11 communes sont dans le périmètre de l'OIN. Le territoire de la commune de Nice n'est situé qu'en partie dans le périmètre de l'OIN (seule sa frange Ouest en fait partie).

1.2. Le projet de protocole financier de l'EPA Plaine du Var

Ce projet de protocole financier a donné lieu jusqu'à présent à deux esquisses, l'une datée du 24/11/2010, l'autre d'avril 2011, qui comportaient toutes les deux des objectifs en nombre de logements à construire, tels qu'ils apparaissent dans le tableau¹⁶ ci-dessus :

En nombre de logements par an	Objectifs de construction de logements sur les 4 territoires stratégiques de l'OIN	
	Projet 24/11/2010	Projet 04/2011
Accession libre	98	208
Accession aidée	61	78
LLS	36	67
TOTAL	195	353

La 2ème version du projet de protocole financier (celle datée d'avril 2011) va incontestablement dans le bon sens, même si le diagnostic qui explique cette évolution reste à faire.

Pour autant, on ne peut s'empêcher de comparer les objectifs annuels du PLH de NCA (2491 logements au total, dont 945 LLS) avec ceux de l'OIN (353 logements au total dont 67 LLS). Il est vrai que les territoires ne sont pas identiques, car la partie la plus agglomérée de la commune de Nice est exclue de l'OIN.¹⁷

Cependant, l'aménagement de la plaine du Var a été considéré comme suffisamment stratégique pour en faire une opération d'intérêt national. Et, c'est là que les réserves foncières sont les plus importantes. Dès lors, il n'apparaît pas cohérent que les objectifs de logement prévus par l'EPA ne représentent de 14 % des objectifs de NCA, et 7 % pour les LLS.

Au surplus, un objectif de 20 % de LLS ne permet pas d'assurer un rééquilibrage suffisamment rapide entre les différentes catégories de logements dans l'agglomération. Par comparaison, les objectifs fixés dans d'autres OIN s'approchent plus de 30 % (Marseille, Bordeaux), voire atteignent 50 % pour le SCOT de la CASA.

C'est pourquoi il apparaît à la mission tout à fait nécessaire de mettre en cohérence les objectifs de l'OIN du PLH de NCA et, plus généralement, avec les besoins de logements de nature à satisfaire la demande actuelle ainsi que celle liée à la création d'emplois prévus dans l'OIN.

¹⁶ un tableau plus détaillé figure en annexe.

¹⁷ La population de la partie de la commune de Nice située dans l'OIN représente 43 % (soit 70 400 hab.) de la population de l'OIN (116 370 habitants au recensement de 2005) et 20 % de la population totale de la commune de Nice (environ 343 000 hab.) qui représente elle-même 63 % de la population de NCA (543 000 hab.).

2. Le risque d'inondation de la Plaine du Var

Le territoire de l'OIN de la Plaine du Var est soumis à un double risque :

- le risque d'inondation susceptible d'être causé par le débordement du Var et de ses affluents ;
- le risque de submersion marine, le bord sud du périmètre de l'OIN se trouvant dans la Méditerranée, au bathymètre de -20m.

2.1. Le risque d'inondation du Var et de ses affluents

Tous les entretiens que la mission a eus tant à Nice et Marseille (élus et services de l'État) qu'en centrale (DGPR et DGALN) ont montré la sensibilité du sujet, justifiée par la difficulté à concilier le développement de cette plaine¹⁸ avec le risque d'inondation qu'elle présente et dont la prévention constitue bien un préalable à son aménagement.

Le Var est un fleuve côtier méditerranéen, donc exposé à des risques météorologiques violents. Depuis un siècle, il est en crue environ tous les dix ans et la dernière crue centennale, qui date de novembre 1994¹⁹, a eu des effets dévastateurs²⁰ : le CADAM, - siège de la Préfecture et du Conseil Général - , le marché d'intérêt national, le quartier de la Californie ont été inondés et l'aéroport de Nice Côte d'Azur, 2ème aéroport de France, a été bloqué pendant 3 jours ainsi que l'autoroute A8. La RD 6202, ex RN 202, et la voie ferrée des chemins de fer de Provence ont subi des dommages importants et deux seuils dans le lit de fleuve ont été détruits.

La crue de 1994 était, lors de nos entretiens, présente dans toutes les mémoires, alors même que 3 autres crues moins importantes ont eu lieu depuis (1996, 2000 et 2002).

Cette crue a eu pour effet d'accélérer le lancement du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) sur la Basse Vallée du Var, qui est prescrit en 1999.

Un premier projet de PPRI a été mis en application anticipée en avril / juillet 2002 sur la base des études hydrauliques réalisées par la DDE en 1999, 2000 et 2001.

Deux évènements n'ont pas permis de mettre ce projet à l'enquête publique en 2005²¹ :

- l'inachèvement des travaux de construction de la section sud de la RD 6202 bis, dont l'impact sur le risque d'inondation est important ;

¹⁸ Il serait plus approprié d'appeler la plaine du Var, la Basse Vallée du Var.

¹⁹ Le débit est alors estimé entre 3000 et 3500 m³/s , très proche de la crue centennale qu'on estimait jusqu'alors à 2000 m³/s.

²⁰ Cette crue a coûté 187 M€ val. 2007

²¹ La durée maximum d'une application par anticipation est fixée à 3 ans.

-
- les inondations de 1999, 2000, 2002 et 2003 dans le Sud-Est (Gard, Aude, Bouches-du-Rhône) qui ont provoqué des ruptures de digues aux conséquences importantes.

Du fait d'un endiguement incomplet du Var, le porter à connaissance effectué par le Préfet le 17/07/2008 classait les secteurs stratégiques de la Plaine du Var²² en zone inconstructible de danger fort (" zone rouge ") du projet de PPRI.

Afin de lever cet obstacle à l'aménagement de la basse Vallée du Var, déclaré OIN en mars 2008, un programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI)²³, de la basse Vallée du Var a fait l'objet d'une convention entre l'État (Préfet) et le Département (PCG) en date du 29/07/2009. Il prévoit un montant de travaux de 23 M€ HT permettant notamment le rehaussement et la consolidation de 4 digues²⁴, opérations achevées en juin 2010. Il reste encore à réaliser la digue de protection de St Laurent-du-Var.

La prise en compte de ces travaux a été faite dans le nouveau porter à connaissance des 09/07 et 01/10/2010, qui place désormais les zones situées derrière ces digues en zone bleue au lieu de rouge.

Quel impact cela a-t-il eu sur les secteurs d'aménagements stratégiques de l'OIN ?

Le PPRI qui a été approuvé le 18/04/2011 prévoit pour la zone du Grand Arénas et celle du pôle intermodal (située dans la zone de Grand Arénas) la possibilité de construire tout type de bâtiment sans limitation d'emprise au sol sous réserve que l'EPA réalise un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble afin :

- que les aménagements et constructions n'aggravent pas les risques ;
- et de disposer d'une organisation et d'une gestion cohérente des débordements du Var.

Ainsi que cela nous a été expliqué simplement, il ne s'agit donc pas par exemple d'interdire toute construction au niveau du rez-de-chaussée,²⁵ mais de prévoir des implantations d'immeubles qui faciliteraient l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Ce PPRI, ainsi que le PAPI, ont manifestement pris la mesure des enjeux, en terme de risques, de ce territoire et permettent d'améliorer la sécurité des populations et de diffuser une pédagogie du risque.

La mission souhaite cependant attirer l'attention sur les points suivants :

²² Il s'agit de la zone aéroportuaire, du CADAM, du secteur de l'Arénas et du MIN sur le territoire de la commune de Nice et de la zone d'activités de Carros-le-Broc, toutes zones situées à l'intérieur du périmètre de l'OIN .

²³ Conformément à la circulaire du ministre de l'écologie du 1er octobre 2002.

²⁴ Il s'agit de la digue dite " des Français " au droit du CADAM et du MIN, de l'ouvrage de protection hydraulique de l'autoroute A8, de la digue de protection de la zone d'activités de Carros-Le Broc et de la digue du lac du Broc.

²⁵ Il est seulement prévu que les constructions soient implantées à une cote comprise, selon les secteurs, entre 0 et 1 mètre au dessus de la cote de référence / ou du terrain naturel.

-
- a) le principal enjeu a porté tout au long du débat sur la capacité des digues à protéger les personnes et les biens qui sont situés en arrière : le PPRI s'appuie sur la notion de " digue résistante à la crue de référence "²⁶ introduit par ce qu'on appelle la doctrine du " Rhône "²⁷. Or, comme le dit le PPRI (P.VI-2), la doctrine du " Rhône " ne s'applique pas au cas du Var.
 - b) Sans que le PPRI explique pourquoi cette doctrine ne s'applique pas, on comprend que c'est lié au fait que le Rhône et le Var n'ont pas le même régime. Le Var est relativement si peu connu que jusqu'en 1994, on pensait que la crue centennale était de 2000 m³/s, alors qu'après cette crue, elle a été réévaluée à 3500 m³/s²⁸. A la demande écrite du ministre de l'écologie, le PPRI a d'ailleurs pris en compte un scénario à 5000 m³/s. (dit "crue extrême ").
 - c) Cependant, ce scénario exceptionnel à 5000 m³/s n'a pris en compte qu'une crue décennale pour les vallons, alors même que leurs caractéristiques géologiques (karstiques) et géographiques rendent difficiles la modélisation des crues.
 - d) Les secteurs considérés comme stratégiques, dit " espaces stratégiques en mutation " et notamment les OIN conduites par des EPA d 'État, bénéficient de conditions plus favorables à l'urbanisation que les autres secteurs. Il apparaît à la mission qu'au regard des risques encourus, rien ne justifie une telle position.
 - e) Le PAPI a été mis en œuvre en donnant la priorité aux travaux de confortation des digues. Il est indispensable que les autres mesures prévues (et notamment les mesures de prévention) soient mises en œuvre dans les meilleurs délais.
 - f) En abaissant les seuils, on réduit les risques de débordement ; en confrontant les digues, on réduit les risques d'inondation au droit de ces digues, mais on supprime la zone d'épandage. Une étude hydraulique globale devrait être réalisée une fois ces aménagements réalisés, elle devrait intégrer mieux qu'aujourd'hui la problématique des vallons et envisager un scénario de défaillance.
 - g) Le schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble, sur lequel travaille l'EPA, doit faire l'objet d'un soin particulier tant dans son élaboration que dans sa mise en œuvre.

2.2. Le risque de submersion marine

²⁶ C'est- à -dire la crue centennale.

²⁷ Doctrine définie dans le document établi par la DREAL Rhône-Alpes en juillet 2006 : " les plans de prévention des risques d'inondation du fleuve Rhône et de ses affluents à crue lente ".

²⁸ Encore faut-il préciser que l'étude de 1999 donnait un intervalle d'incertitude de 70 % de 2650 m³/s à 4300 m³/s pour l'estimation du débit centennal. Cet intervalle important traduit la connaissance " imparfaite " des crues historiques du Var.

Le ministre chargé du développement durable a annoncé le 17/02/2011, à la suite de la tempête XYNTHIA, un plan national de submersion marine.

Il serait opportun que le littoral de part et d'autre de l'embouchure du Var fasse l'objet d'une réflexion dans ce cadre, le secteur étant soumis au risque sismique et donc à celui d'un raz-de-marée.

Annexes

1. Lettre de mission



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Paris, le 27 SEP. 2010

Le ministre d'Etat,

Le secrétaire d'Etat, chargé du Logement et de
l'Urbanisme

à

Monsieur Christian LEYRIT
Vice-Président du Conseil général de
l'environnement et du développement durable

Référence : D 10017468

Objet : Mission d'audit stratégique de l'Opération d'Intérêt National
de la Plaine du Var

Territoire de contraste, la Plaine du Var s'étend sur 9 700 hectares au cœur d'une aire urbaine rassemblant plus d'un million d'habitants. Si le rayonnement international de ce territoire est incontestable, notamment dans les domaines des transports (2ème aéroport français), des technologies de pointe (parc scientifique de Sophia-Antipolis notamment) et du tourisme (2ème destination touristique française), son modèle de développement montre aujourd'hui ses limites. La saturation des dessertes, la réalité des risques d'inondation, les problèmes récurrents de pénurie énergétique, la tension foncière ou encore l'insuffisante diversification de l'économie locale pèsent sur le développement à moyen et long termes du territoire de la Plaine du Var.

Fort de ce constat, et dans le prolongement de la DTA des Alpes Maritimes approuvée en 2003, le Gouvernement a décidé d'engager, en lien avec les collectivités locales, la mise en œuvre d'une grande opération d'urbanisme sur le territoire de la Plaine du Var : le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 a ainsi inscrit les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R 121-4-1 du code de l'urbanisme. Il a été décidé de confier l'opération à un établissement public d'aménagement, créé par le décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008.

La montée en puissance de l'établissement public d'aménagement a participé de la mise en mouvement de l'ensemble des acteurs qui président au développement de la Plaine du Var. Pour autant, le territoire ne bénéficie pas encore d'une vision stratégique partagée et stabilisée identifiant des hypothèses de développement déclinées dans le temps et peine à faire émerger des projets opérationnels structurants. En lien avec les études lancées par la communauté urbaine Nice Côte-d'Azur et aujourd'hui pilotées par l'EPA – étude de positionnement international réalisée par Rem KOOLHAS et son agence OMA, étude de composition urbaine et étude environnementale – le contrat de développement de la Plaine du Var est aujourd'hui en discussion. De nature partenariale, ce document a vocation à énoncer et décliner de manière opérationnelle la stratégie de développement et d'aménagement du territoire pour les vingt années à venir.

Hôtel de Roquelaure – 246, boulevard Saint-Germain – 75007 Paris – Tél : 33 (0)1 40 81 21 22

Nous souhaitons ainsi que vous formalisiez, en lien avec les acteurs locaux, les orientations stratégiques de l'Etat pour le devenir de la Plaine du Var, territoire d'intérêt national aujourd'hui intégré, pour sa partie niçoise, à la démarche EcoCité conduite par le MEEDDM ; la sélection de la candidature azuréenne dans cette démarche, suite opérationnelle et urbaine du Grenelle de l'environnement à l'échelle du grand territoire, appelle l'exemplarité dans le modèle de développement durable qui sera proposé pour la Plaine du Var.

En outre, vous préciserez le positionnement et les missions de l'EPA dans la mise en œuvre des énoncés stratégiques de l'Etat pour le développement du territoire ; votre analyse devra permettre la finalisation d'un protocole de partenariat financier dont l'établissement est aujourd'hui dépourvu, à rebours des modes de gouvernance classique des établissements publics d'aménagement en activité sur le territoire national.

Votre réflexion intégrera les éléments développés dans la proposition de protocole élaborée par l'EPA. Vous réaliserez un audit global du fonctionnement de l'établissement public, interrogeant notamment l'adéquation des moyens utilisés aux objectifs retenus par l'Etat. En effet, deux ans après sa création, l'établissement public d'aménagement n'est pas encore un acteur opérationnel du territoire ; si la montée en charge progressive de l'EPA renvoie aux expériences observées sur d'autres territoires d'intérêt national, la conduite d'opérations d'aménagement doit désormais constituer le cœur de cible de cet établissement public, cheville ouvrière du développement futur du territoire de la Plaine du Var.

Enfin, en prévision de l'évolution des textes réglementaires régissant aujourd'hui les statuts des EPA dans le cadre de la loi Grenelle 2, vous interrogerez les modes de gouvernance de l'établissement public en tenant compte notamment des spécificités et des enjeux du territoire (importance des enjeux environnementaux, concentration des acteurs économiques, de la recherche et du monde universitaire, etc.).

Compte-tenu de l'importance de cette mission sur le territoire stratégique de la Plaine du Var, nous souhaitons que les membres du Conseil que vous désignerez bénéficient de l'appui des présidents de la première et de la troisième section.

Jean-Louis BORLOO

Benoist APPARU

2. Liste des personnes rencontrées

<i>Prénom</i>	<i>Nom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date de rencontre</i>
Etienne	CREPON	DHUP	Directeur de l'urbanisme, de l'habitat et de la Construction	22-11-2010
Marc	PONS de VINCENT	EPA Plaine du VAR	Directeur général	06-12-2010 25-05-2011
Christian	TORDO	EPA	Président du Conseil d'Administration, représentant la CUNCA - Adjoint au Maire de Nice, chargé de l'économie, des finances et de l'emploi.	6-12-2010
Michel	MEÏNI	Mairie de la Gaude	Maire, administrateur de l'EPA, représentant la CUNCA Vice-président de NCA	27-01-2011
Henri	REVEL	Mairie de St Laurent- du- Var	Maire, administrateur de l'EPA représentant le département des Alpes-Maritimes, ancien président de l'EPA	28-01-2011j
Marc	LAFURIE	Mairie de St Laurent-du-Var	Maire adjoint	
Jean-Marie	CARTEIRAC	DDTM des Alpes Maritimes	Directeur départemental - Administrateur de l'EPA désigné par le ministre chargé du logement	28-01-2011 17-10-2011
Eric	CIOTTI	Conseil général des Alpes Maritimes	Président, administrateur de l'EPA, représentant le Dpt des Alpes Maritimes	28-01-2011
Christian	OLIVERES	Conseil général des Alpes Maritimes	Directeur général des services	28-01-2011
Francis	LAMY	Préfecture des Alpes Maritimes	Préfet	28-01-2010
Gérard	GAVORY	Préfecture des Alpes Maritimes	Secrétaire général	28-01-2010
Christian	ESTROSI	Mairie de Nice - Communauté urbaine	Député Ancien ministre - Maire et Président de la communauté urbaine Nice-Côte d'Azur, administrateur de l'EPA représentant la CUNCA	1-02-2011
Patrick	ALLEMAND	Conseil général PACA - Mairie de Nice	1er Vice-Président - Conseiller municipal de Nice, administrateur de l'EPA représentant la Région PACA	3-02-2011
Marc	NOLHIER	DREAL PACA	Directeur adjoint	3-02-2011
Catherine	VILLARUBIAS	DREAL PACA	STELAC/Chargée de mission territorialisation du Grenelle	3-02-2011
Jean-Paul	GUERIN	Caisse des Dépôts et Consignations	Directeur interrégional Méditerranée - Directeur régional PACA	3-02-2011

Prénom	Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
François	JALINOT	EPA Euroméditerranée	Directeur général	3-02-2011 22-03-2011
Violaine	RICHARD	EPA Méditerranée	Secrétaire générale	3-02-2011
Nadia	BOUYER	Cabinet de Benoist APPARU	Directrice	15_02-2011
Emmanuelle	GAY	Cabinet de Benoist APPARU	Conseillère technique	15-02-2011
Thierry	LEMOINE	DHUP-	Sous-directeur Aménagement durable, administrateur de l'EPA désigné par le ministre chargé de l'urbanisme	18-02-2011 17-10-2011
Rémi	CONSTANTINO	DHUP -	Chef de bureau des grandes opérations d'urbanisme	18-02-2011 17-10-2011
Julien	MATABON	DGITM -	Sous-directeur adjoint des services ferroviaires et des déplacements urbains (SFD)	18-02-2011
Jean-jacques	FAURE	DGITM	Chargé d'études TCSP	18-02-2011
Anne-Marie	LEVRAULT	DGPR	Chef de service des risques naturels et hydrauliques	9-03-2011 17-10-2011
Thierry	HUBERT	DGPR	Chef du service adoint	09-03-2011
Amélie	RENAUD	DGPR	Adjointe au chef de bureau de l'action territoriale	09-03-2011
Corinne	SARFATI	EPA	Directeur administratif et financier	24-05-2011
Olivier	SASSI	EPA	Directeur du développement	24-05-2011
Jean-François	QUAIS	EPA	Chef de projet Aménagement	24-05-2011
Monique	CASON	EPA	Chargée de mission du Développement durable environnement	24-05-2011
Véronique	GORIN	EPA	Chef de projet aménagement	24-05-2011
Thierry	MARTIN	EPA	Conseiller du directeur général	24-05-2011
Stefani	OGLIANI	EPA	Chargé de mission financements et marchés publics	24-05-2011
Jean-Benoît	DEPRAZ	EPA	Architecte - Chef du projet	25-05-2011
Paul-Edouard	DERVIEU	EPA	Chargé d'opération géométrique	24-05-2011
Yoann	RUDI	EPA	Chargé de gestion	25-05-2011
Corinne	LANGGUTH	EPA	Assitante de direction du département	25-05-2011
Karine	GILLIOT	EPA	Assitante de direction de l'aménagement	25-05-2011

3. Récapitulation des engagements financiers pris ou demandés à l'État sur ce dossier

En millions d'euros	Coût total	Participation de l'État
INVESTISSEMENTS (4)		
Programme d'actions pour la prévention des inondations (PAPI du 29/07/2009)	23,272	9,487
Ligne T2 du tramway (décision du 09/02/2011)	652, - (HT) (5)	54,3 (6)
Quartier des Moulins (Convention de rénovation urbaine du 9/04/2010)	199, - (HT)	28,144 (1)
Ecocité Nice Côte d'Azur-Plaine du Var	329, -	52,539 (2)
TOTAL INVESTISSEMENTS	1180, -	144,740
FONCTIONNEMENT DE L'EPA		(3)

(1) Participation de l'ANRU pour le quartier du Moulins.

(2) Montant des financements demandés au fonds " Ville de Demain " du programme d'investissements d'avenir. Une première tranche de 4,1 M€ a été engagée par l'État le 4 octobre 2011.

(3) Participation fixée à 50 % du montant total des subventions d'exploitation versée par les collectivités publiques à l'EPA.

(4) Non compris les opérations inscrites au contrat d'objectifs pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'Est de la Région PACA, financées en partie par l'ADEME.

(5) Projet réévalué à 758,7 M€ en octobre 2011.

(6) Appels à projet TCSP du Grenelle de l'Environnement 1 et 2 (41,2 M€ + 13,1 M€).

4. Projet de protocole de partenariat financier - Objectif de construction de logements

	Version datée du 24 novembre 2011	Version datée du 04 avril 2011
Grand Arénas	400 logements (2013-2030) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 50 % (200) • accession aidée 30 % (120) • LLS 20 % (80) 	1360 logements (2013-2026) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 50 % (680) • accession aidée 30 % (408) • LLS 20 % (272)
Méridia	1700 logements (2012-2030) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 60 % (1020) • accession aidée 20 % (340) • LLS 20 % (340) 	2133 logements (2013-2026) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 60 % (1280) • accession aidée 20 % (426) • LLS 20 % (427)
La Baronne	400 logements (2013-2025) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 50 % (200) • accession aidée 30 % (120) • LLS 20 % (80) 	400 logements (2013-2025) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 50 % (200) • accession aidée 30 % (120) • LLS 20 % (80)
St Martin-du-Var	375 logements (2012-2020) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 60 % (225) • accession aidée 20 % (75) • LLS 20 % (75) 	375 logements (2016-2020) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 70 % (263) • accession aidée 15 % (56) • accession aidée 15 % (56)
TOTAL (pluriannuel)	2875 logements (2012-2030) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 1 645 • accession aidée 675 • LLS 575 	4268 logements (2013-2026) <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 2 423 • accession aidée 1 010 • LLS 835
TOTAL (annuel)	195 logements <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 98 • accession aidée 61 • LLS 36 	353 logements <ul style="list-style-type: none"> • accession libre 208 • accession aidée 78 • LLS 67

5. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ANRU	Agence nationale de la rénovation urbaine
CADAM	Centre administratif départemental des Alpes Maritimes
CASA	Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CU	Communauté urbaine
DDE	Direction départementale de l'équipement
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DG	Directeur général
DGA	Directeur général adjoint
DGALN	Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
DGITM	Direction générale des Infrastructures, des Transports et de la Mer
DGPR	Direction générale de la Préventions des Risques
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DTA	Directive territoriale d'aménagement
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
GRH	Gestion des ressources humaines
HT	Hors taxe
LLS	Logement locatif social
MIN	Marché d'intérêt national
M	Million
(CU)NCA	(Communauté urbaine de) Nice Côte d'Azur
OIN	Opération d'intérêt national
PACA	(Région) Provence Alpes, Côte d'Azur
PAPI	Programme d'actions de prévention des inondations
PCG	Président du Conseil général
PLH	Programme local de l'habitat
PPRI	Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation

Acronyme	Signification
RD	Route départementale
RN	Route nationale
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SRU	(loi relative à la) Solidarité et au Renouvellement urbains
TCSP	Transport en commun en site propre

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

7^e section – secrétariat général

bureau Rapports et Documentation

Tour Pascal B - 92055 La Défense cedex

Tél. (33) 01 40 81 68 12/45