



OSE non détaché  
venues le 4/09/14  
par l'EPA

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

La ministre

Paris, le

Référence : 14014346D

Monsieur le Président,

L'article L. 321-18 du Code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit l'élaboration par chaque établissement public d'aménagement d'un projet stratégique et opérationnel.

Conformément aux dispositions de cet article, les présentes orientations stratégiques devront être prises en compte, aux côtés des orientations contenues dans les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat, dans l'élaboration du projet stratégique et opérationnel de l'établissement public d'aménagement dont vous présidez le conseil d'administration.

Ce dernier constitue un lieu de gouvernance partagée entre l'Etat et les collectivités territoriales, dont les réalisations naissent d'une communauté d'ambition. A l'image de leur gouvernance, il importe que ces réalisations soient exemplaires. En outre, l'action de l'établissement public doit s'inscrire pleinement dans la mise en œuvre des priorités gouvernementales et dans les cadres stratégiques définis par les services de l'Etat à tous les échelons territoriaux.

Elles doivent s'attacher, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de relance de la construction. Il s'agira donc de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, à la hauteur du potentiel de développement du territoire de l'EPA, en particulier dans la basse vallée du Var. Les enjeux sociaux d'accès au logement et à l'emploi et la promotion de la mixité sociale à toutes les échelles doivent être au cœur de l'action de l'EPA.

La stratégie mise en œuvre devra permettre d'articuler les développements nouveaux avec les quartiers existants au sein du périmètre de l'OIN et à sa périphérie. A cette fin, des actions ponctuelles pourront être menées, dans la limite des compétences de l'établissement, pour accompagner les collectivités dans la lutte contre la précarité énergétique dans le logement.

Monsieur Christian TORDO  
Président de l'Etablissement Public d'Aménagement  
de la Plaine du Var  
Immeuble Nice Plaza - 455,  
promenade des Anglais  
BP 33257  
06205 Nice cedex 3

La construction et la défense d'une vision d'aménagement coordonnée sur l'ensemble du territoire de l'OIN doit constituer l'un des piliers de l'action de l'EPA, qui devra être à même de proposer et de porter des partis d'aménagement différencié pour les divers secteurs de son territoire, sans pour autant nécessairement intervenir directement ou contribuer exclusivement à leur mise en œuvre.

La prise en compte du risque inondation doit être un facteur déterminant des choix d'aménagement d'urbanisme dans une démarche constructive d'interaction entre le projet et la norme, poursuivie avec les services de l'Etat, qui ne saurait conduire à augmenter le risque encouru pour les biens ou les personnes.

Le développement équilibré du territoire s'appuie également sur le renforcement de son attractivité économique, auquel l'action de l'EPA devra concourir, il s'agira de profiter de son exceptionnelle desserte par les transports, tous modes confondus, pour développer une offre immobilière économique, bien insérée dans son environnement urbain, et complémentaire des pôles d'activités existants sur le territoire.

Dans un souci de protection de l'environnement, cette stratégie doit être sous-tendue par les principes de consommation raisonnée et maîtrisée des ressources, de préservation des fonctions écologiques et agricoles, de transition énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans son action d'aménageur au quotidien, l'EPA devra traduire ces principes de manière exemplaire en visant des objectifs ambitieux et régulièrement réévalués, qualitatifs comme quantitatifs, tant en termes de performances environnementale et énergétique que de mixités fonctionnelle et sociale, de préservation des espaces non urbanisés, de réduction des risques ou encore de qualité architecturale et paysagère. A l'échelle des différentes opérations qu'il réalisera, il visera notamment l'obtention du label national « EcoQuartier », dans le cadre de la démarche Ecocité portée par la Métropole Nice Côte d'Azur.

La poursuite de ces objectifs nécessitera une mobilisation de la capacité d'expertise et d'ingénierie de l'EPA pour proposer des réponses adaptées aux problématiques de construction de la ville sur la ville, de reconversion de sites industriels, de dépollution, de prise en compte des nuisances et des risques, mais aussi de rapprochement entre les aspirations des habitants et les enjeux du développement durable à toutes les échelles.

Je compte sur l'implication de votre établissement et plus largement du réseau des établissements publics d'aménagement dans lequel il s'inscrit, pour porter l'innovation et « la démonstration par l'exemple » dans tous ces domaines. Il cherchera à intégrer toutes ces dimensions dans ses relations avec les autres acteurs, et notamment avec les promoteurs.

Une vision stratégique à l'échelle du territoire de l'OIN et des opérations de qualité supposent une parfaite connaissance du territoire et un suivi de ses évolutions, que l'EPA s'attachera à consolider et à compléter le cas échéant. Il pourra ainsi mettre en œuvre des outils spécifiques permettant d'améliorer le pilotage des évolutions du territoire et d'apprécier l'impact des opérations conduites.

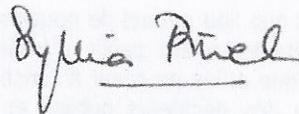
La prise en compte de ces enjeux n'est naturellement possible qu'au travers de l'inscription des actions de l'EPA dans le cadre fixé par l'Etat territorial, au travers d'un dialogue régulier avec les services de l'Etat.

Dans toutes ses réalisations, l'EPA devra associer toujours plus étroitement l'ensemble des acteurs territoriaux et en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire. C'est à ces conditions que l'acceptabilité des projets d'aménagement et de construction par les habitants sera améliorée et que l'action des maires bâtisseurs qui s'engagent à vos côtés pourra être confortée dans la durée.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené par tous les acteurs publics de réduction des coûts et d'efficience des dépenses. La visibilité financière jusqu'à la fin de ses opérations d'aménagement doit lui permettre d'assurer un équilibre financier global, indispensable à la viabilité de son action.

Vous trouverez en annexe le détail des orientations stratégiques sur lesquelles je souhaite que le projet stratégique et opérationnel que le conseil d'administration de l'EPA approuvera s'appuie.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.



Sylvia PINEL

L'EPA de la Plaine du Var est en charge d'un territoire de près de 10 000 ha s'étendant sur la basse vallée du Var, qui a souffert pendant des années d'une situation de territoire servant par rapport à l'agglomération niçoise, au détriment d'un aménagement structuré.

Un protocole de partenariat conclu en 2012 entre l'Etat, le Conseil régional, le Conseil général, la métropole Nice – Côte d'Azur et la ville de Nice cible quatre opérations prioritaires conduites sous la maîtrise de l'EPA, dont le déficit prévisionnel est cofinancé entre les signataires.

Dans le même temps, la vocation de l'EPA est de donner du sens à l'aménagement de tout son territoire, au-delà de ces seules opérations et même au-delà des zones à urbanier.

#### **A. Positionnement de l'établissement public**

##### **L'EPA comme lieu de gouvernance stratégique sur son territoire**

En tant que lieu naturel de gouvernance stratégique de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var, l'établissement public d'aménagement doit poursuivre l'élaboration d'éléments de cadrage stratégique et les proposer à l'ensemble des acteurs. Pour ce faire, il doit être un lieu de partage, à l'écoute des décideurs publics et des citoyens, en s'appuyant notamment sur une concertation permanente. Il doit par ailleurs construire son rôle stratégique sur une parfaite connaissance des enjeux de son territoire, établie en collaboration étroite avec les acteurs et les outils existants, notamment au sein de l'Etat.

##### **L'EPA comme acteur et fédérateur de l'aménagement**

L'action de l'EPA se trouve à la convergence de nombreux enjeux qui se combinent sur le territoire de plus de 10 000 hectares dont il a la charge. Dans le respect de ses missions et des prérogatives de tous les acteurs, il ne peut donc agir seul et doit rechercher l'adhésion du plus grand nombre aux éléments stratégiques et opérationnels qu'il élabore. A ce titre, la mise en œuvre du protocole de partenariat conclu en 2012 avec ses principaux partenaires, lequel cible la mise en œuvre de quatre opérations prioritaires sur une durée de 15 ans, constitue une priorité de premier plan.

Cette multiplicité d'enjeux suppose que l'EPA soit à même de proposer des partis d'aménagement différenciés pour les divers secteurs du territoire de l'OIN, sans pour autant nécessairement intervenir ou contribuer directement à leur mise en œuvre. La réussite de son action d'aménageur repose en outre sur la promotion du territoire vis-à-vis des acteurs économiques, à laquelle il doit contribuer aux côtés des collectivités et des autres acteurs publics et privés.

##### **L'EPA comme maître d'ouvrage d'opérations d'aménagement exemplaires du développement durable**

Les opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA devront illustrer l'excellence en matière d'aménagement, de développement et de préservation durables du territoire.

#### **B. Orientations stratégiques**

##### **Redonner à la Plaine du Var une urbanité raisonnée et de qualité, tenant compte de la diversité des enjeux et des risques**

Parmi les enjeux qui ont prévalu à la création de l'EPA de la Plaine du Var, la nécessité de transformer ce territoire, caractérisé par un aménagement anarchique et déqualifié, en un secteur renfermant une véritable identité et une qualité urbanistique a joué un rôle important.

La réponse à cet enjeu passe notamment par la constitution d'une offre de logements dans la basse vallée du Var. L'EPA s'attachera donc à rechercher une programmation encore plus ambitieuse en logements dans ses opérations, tant en logements libres et en accession qu'en logement social, en permettant la création d'une offre adaptée économiquement et physiquement aux besoins du territoire

et en recherchant une qualité de la ville vécue par les résidents à toutes les échelles par la mixité sociale et fonctionnelle, les mobilités, les services urbains, les espaces publics, etc.

Il s'agit également de donner à ce territoire une vraie qualité de ville, par une exigence urbanistique d'ensemble, déclinée dans chaque opération : en réduisant la place de la voiture particulière dans les opérations, en accompagnement du développement d'une offre en transports en commun, en proposant un fonctionnement urbain harmonieux à l'échelle des différents secteurs de la vallée, permettant le décroisement des quartiers et enfin, en menant une réflexion qualitative sur la forme urbaine et architecturale adaptée au territoire de la basse vallée et à la Côte d'Azur.

En matière d'offre de logement, il est indispensable que l'EPA, à travers les projets qu'il conduit, contribue efficacement à la résorption du déficit local en logement sociaux, par une programmation volontariste en la matière, concertée avec les collectivités territoriales.

Enfin, et surtout, le risque inondation doit rester un facteur déterminant de l'aménagement de la Plaine et des actions de l'EPA. Sa pleine prise en compte passe par une conception urbaine adaptée, qui propose des choix urbanistiques et techniques compatibles avec cet enjeu, dans une totale préservation de la sécurité des personnes et des biens, par le maintien d'une expertise déployée aux côtés de celle des services de l'Etat pour déterminer l'ampleur du risque à prendre en compte et les solutions urbaines à apporter et par des mesures de conception urbaine qui anticipent et facilitent les modalités de gestion futures du risque.

#### **Accompagner un développement de la basse plaine du Var adapté aux enjeux métropolitains, azuréens et nationaux**

Stratégiquement situé et, bientôt, idéalement desservi, le territoire de la basse plaine du Var doit contribuer fortement au développement de la métropole azurée, dans une ambition de rayonnement à l'échelle nationale, voire internationale. L'EPA est l'un des principaux acteurs de cette ambition.

Il doit donc rechercher un niveau de développement de son territoire en adéquation avec l'offre de transport exceptionnelle qu'il concentrera au sud. Il s'agit de créer une offre immobilière spatialement, qualitativement et quantitativement adaptée au potentiel de transports (air, fer, transports urbains, route) que présente le site et en créant un pôle multimodal urbain de qualité, à la hauteur des flux générés et accueillis à terme mais aussi de son rôle de vitrine pour le territoire et la métropole.

En particulier, il poursuivra, en interaction étroite avec la SACA, gestionnaire de l'aéroport, et dans le respect des compétences de chacun, la mise en œuvre d'un traitement efficient et performant de l'interface entre la zone aéroportuaire et les quartiers qu'il développera en connexion directe, urbanistique et fonctionnelle, avec elle.

Enfin, l'EPA doit développer une offre immobilière économique permettant l'implantation de nouvelles entreprises. Pour cela, il doit notamment poursuivre une articulation constructive, basée sur la complémentarité, avec l'offre présente à Sophia Antipolis, sur la Côte d'Azur et dans toute la région, ainsi qu'une insertion urbaine optimale des activités implantées dans ses opérations. Dans une logique de positionnement compétitif de la région et de la France, il doit travailler en articulation étroite avec l'université mais aussi les nombreuses entreprises présentes sur le territoire, en lien notamment avec la Chambre de commerce et d'industrie départementale de Nice Côte d'Azur. Ce travail implique également une analyse du potentiel d'optimisation et/ou de retraitement des zones d'activités économiques existantes sur le territoire de l'OIN.

#### **Donner tout son sens à l'ambition du territoire de devenir une EcoVallée**

L'ambition de faire du territoire de la basse Plaine du Var une EcoVallée, exemplaire dans son développement et son aménagement durables, doit se traduire directement dans les interventions de l'EPA.

Au sein de la démarche EcoCité, à laquelle le sud de l'OIN participe depuis sa sélection en 2009 par le ministère en charge de la ville durable, l'EPA doit se positionner comme un acteur dynamique et proactif. Il portera activement les actions sous sa maîtrise d'ouvrage et soutiendra celles conduites par les autres porteurs de projets, notamment par une mobilisation des entreprises privées porteuses d'innovation et par la recherche de montages innovants et d'actions performantes et démonstratrices.

L'EPA doit rechercher, dans toutes ses interventions, un niveau de performance et de qualité élevés. Pour cela, il devra chercher à obtenir la labellisation EcoQuartier pour toutes ses opérations nouvelles, proposer des solutions performantes au-delà du bâti, à toutes les échelles, notamment dans les champs de l'efficacité énergétique, de la gestion énergétique intelligente des bâtiments et des réseaux, du traitement des sols, d'économie et de traitement des eaux, etc. Enfin, il doit veiller à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles au profit de l'urbanisation, par une optimisation des formes urbaines et le retraitement d'espaces artificialisés existants.

Un développement et un aménagement harmonieux de ce territoire passent par une articulation fine entre les différents usages qui y coexistent et doivent y perdurer. C'est pourquoi l'EPA doit donner une lecture de tout le territoire de l'OIN, laquelle n'exclut pas un traitement différencié de secteurs qui le composent, en accompagnement des autres acteurs et décideurs. Afin de donner de la visibilité à tous les acteurs, il convient de faire approuver un schéma fonctionnel de l'OIN qui prévoit la répartition spatiale des zones d'intervention pour l'EPA ou d'autres maîtres d'ouvrages et des zones de préservation des espaces naturels et agricoles. Dans le cadre de son action d'aménagement, l'EPA doit faire vivre et partager les règles qu'il a définies pour la préservation de la biodiversité dans les espaces naturels comme aménagés. Dans le respect de ses missions et de celles dévolues aux différents acteurs, il doit concevoir ses opérations afin d'assurer la préservation d'une agriculture de qualité sur l'OIN, y compris en articulant ses interventions avec les acteurs porteurs de politiques hors de son champ de compétences.

Enfin, l'objectif de réduire la production et de recycler les déchets inertes et du BTP doit être intégré dans chaque opération sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA, qui doit également inciter les autres acteurs de l'aménagement et de la construction à intégrer cet objectif dans leurs opérations.

### **C. Priorités opérationnelles**

La mise en œuvre des orientations stratégiques présentées ci-dessus doit se décliner à court et moyen termes dans des interventions et des démarches, garantes des objectifs poursuivis par tous les acteurs. Sans souci d'exhaustivité, il semble nécessaire que l'EPA entreprenne rapidement les actions suivantes.

Afin de répondre à un objectif de concertation ambitieuse à l'échelle du territoire de l'OIN, l'EPA a mis en place un comité permanent de concertation, structure légère mais permanente, permettant de garantir l'association de toutes les personnes intéressées. L'EPA continuera d'animer ce comité et de renforcer son action sur le territoire, afin de la rendre plus efficace et pertinente.

Il objectivera sous un an, avec les collectivités territoriales concernées, un diagnostic des besoins et du potentiel en logements de son territoire, mis en perspective avec ceux de l'agglomération, suivant leur typologie, et précisera la contribution des opérations de l'EPA pour y répondre.

Il contribuera, par les données dont il dispose, en lien avec les autres acteurs publics, et notamment les services de l'Etat, à faire fonctionner des outils d'observation sur son territoire, pertinents pour l'objectivation de son action, y compris en termes de préservation de la biodiversité et de consommation de l'espace et des ressources. Ces outils d'observation permettront d'évaluer les dynamiques du territoire au regard des objectifs stratégiques de moyen et long terme définis de façon concertée pour réaliser l'ambition collective de l'Eco-vallée.

Il continuera de contribuer activement, aux côtés des collectivités territoriales et leurs EPCI compétents, à la promotion et à l'attractivité du territoire.

De manière plus générale, dans le respect des prérogatives des acteurs, il pourra intervenir sur l'aménagement d'autres secteurs de son périmètre que les quatre secteurs d'opérations prévus au titre du protocole de partenariat dès lors que ces interventions contribueront efficacement aux

orientations fixées dans le présent document, en recherchant l'équilibre financier de ces opérations, par des recettes commerciales ou le recours à des financements spécifiques.

Enfin, dans un contexte de montée en charge opérationnelle, l'EPA se dotera, en parallèle de l'élaboration de son projet stratégique et opérationnel, d'outils de suivi et de maîtrise des risques.