
Rapport de stage individuel

4^{ème} année Aménagement et Environnement
Etudes réglementaires environnementales

EPA Nice EcoVallée



Tuteur entreprise :

Alice BOUHOURS

Tuteur académique :

Éric THOMAS

Isaline DEPUY

UIT

2018-2019

Table des matières

Introduction.....	2
1. Présentation de l'OIN	3
1.1. Contexte de l'OIN	3
1.2. Présentation de l'EPA et de ses missions	6
1.2.1. Le référentiel EcoVallée Qualité	7
1.3. Présentation des ZAC	8
1.4. Description de l'EPA et de son organisation	10
2. Méthodologie	11
2.1. Présentation de la mission	11
2.2. Le projet de Zac du Grand Arénas	11
2.2.1. Présentation du projet initial	11
2.2.2. Quel avancement pour la ZAC du Grand Arénas ?	14
2.3. Mission principale	16
2.3.1. Définition de la problématique	16
2.3.2. Présentation du scénario au fil de l'eau	16
2.3.3. Elaboration du scénario au fil de l'eau	17
2.4. Missions annexes.....	19
2.4.1. Evènements	19
2.4.2. Rapport d'Analyse d'Offre.....	19
3. Résultats attendus et discussion	20
3.1. Résultats attendus pour le scénario au fil de l'eau	20
3.2. L'évolution du scénario au fil de l'eau.....	20
3.3. Discussion sur les freins à l'aménagement en région PACA.....	21
Conclusion	23
Remerciements	24
Liste des abréviations :	25
Annexe : extrait du scénario au fil de l'eau	0

Introduction

Afin de valider ma 4^{ème} année à l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, j'ai choisi de réaliser mon stage à l'Etablissement Public d'Aménagement Nice EcoVallée (EPA) pour une durée de 4 mois et demi.

Créé en 2008, l'EPA Nice EcoVallée est un établissement public d'aménagement de l'Etat à caractère industriel et commercial. Il a pour but de mettre en œuvre les opérations d'aménagement de la Plaine du Var (06, Alpes Maritimes) qui ont été inscrites parmi les opérations d'intérêt national (OIN) listées au Code de l'urbanisme. Comme tout établissement public d'aménagement, l'EPA Nice EcoVallée a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

Etant maître d'ouvrage d'opération de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le territoire de l'OIN, l'EPA doit mener de nombreuses études règlementaires dans le domaine de l'environnement. L'EPA proposait donc un stage portant sur le portage, le suivi et la relecture d'études règlementaires (études d'impact, loi sur l'eau, défrichement) menées sur ses opérations.

Sous la direction d'Alice Bouhours, la responsable Développement Durable et Evaluation Environnementale de l'EPA, mes missions consistaient initialement à superviser la production d'études règlementaires (études d'impact, dossiers de dérogation sur les espèces protégées en vue du passage au Conseil national de protection de la nature (CNPN), études Loi sur l'eau, etc.), à participer à des relectures commentées d'études techniques (études de circulation, études Air et santé, études hydrauliques, etc.), produites notamment par les maîtres d'œuvres, à participer à des réunions avec les acteurs locaux et à assister la direction des projets en charge de la mise en œuvre opérationnelle sur la thématique environnementale.

Afin de ne pas être uniquement dans de « l'assistance » mais pour pouvoir « produire » également, j'ai eu l'opportunité de travailler sur une mission plus précise tout au long de mon stage, la rédaction du « scénario au fil de l'eau » de l'étude d'impact de la ZAC du Grand Arénas. Ce stage et ses missions m'ont permis de mettre en œuvre les acquis de ma formation dans le domaine de l'environnement et du règlementaire.

Dans ce rapport de stage je présenterai tout d'abord le contexte de l'OIN ainsi que les différents projets d'aménagement de ZAC et la structure de l'EPA, puis je présenterai la mission qui m'a été confiée et son déroulement, et je finirai par les résultats attendus ainsi qu'un retour sur les problématiques auxquelles peuvent se heurter les projets d'aménagement dans la Plaine du Var.

1. Présentation de l'OIN

1.1. Contexte de l'OIN

La plaine du Var s'étend sur 23 kilomètres du nord au sud, de la mer Méditerranée aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'est en ouest. La plaine du Var est peuplée de 116 000 habitants et accueille 60 000 emplois. Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie sud de la plaine et des infrastructures de transport de rang métropolitain (autoroute, voie ferrée Marseille-Vintimille, aéroport international, ...).

La plaine du Var se situe au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) qui rayonne et qui attire de par son climat, sa géographie, mais également grâce à ses pôles de compétitivité, comme Sophia Antipolis, avec un développement fondé sur le tourisme international et les hautes technologies. Ce rayonnement est à la fois national et international, notamment grâce à l'aéroport NCA, 3^{ème} aéroport français en termes de trafic aérien.

Qualifiée de « secteur stratégique » par la Directive Territoriale d'Aménagement, la plaine du Var a été identifiée, par l'ensemble des collectivités, comme un territoire clé pour leur développement écologique, économique et social.



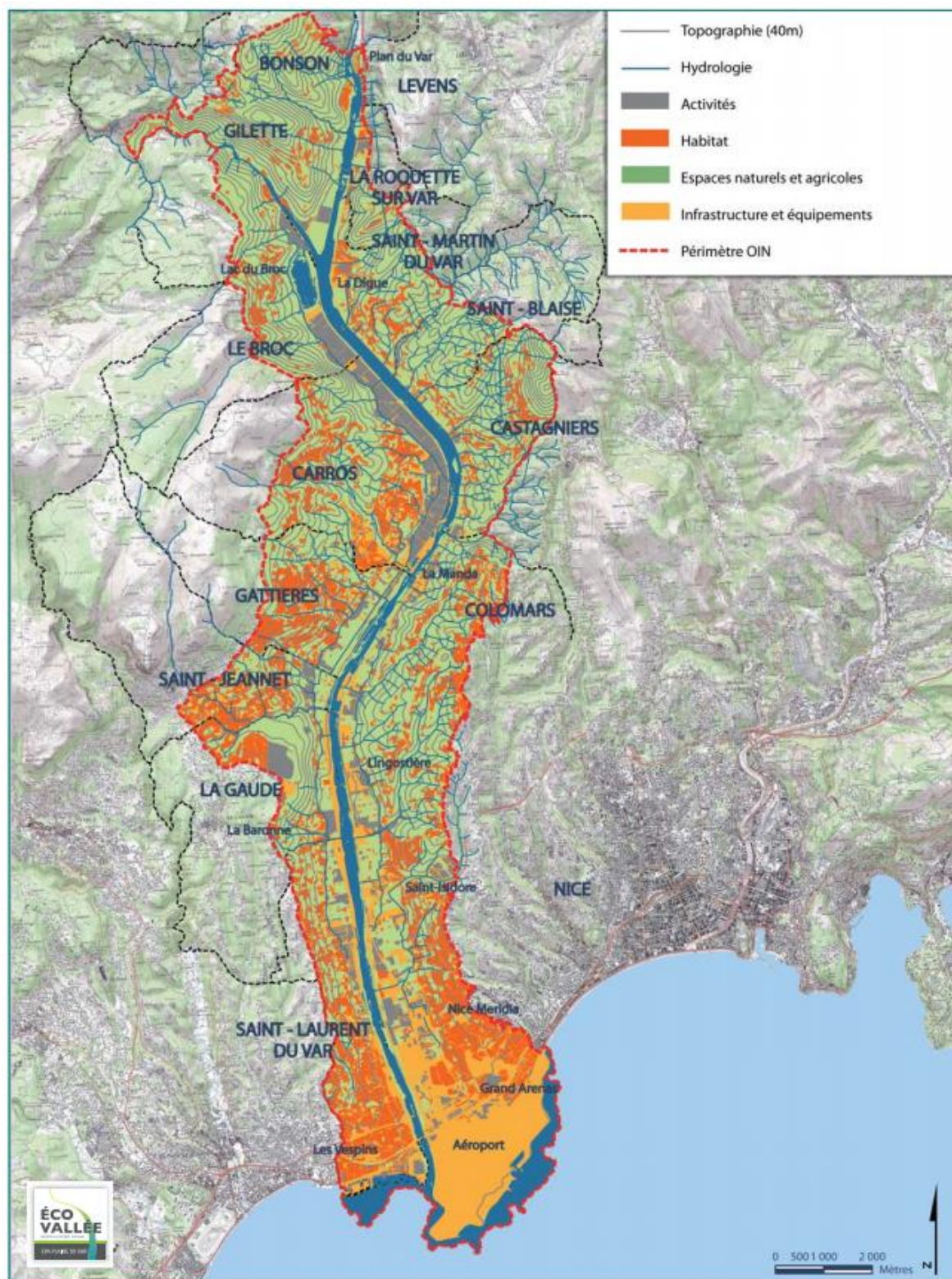


Figure 2 : carte de la Plaine du Var (source Projet de Territoire, EPA Nice EcoVallée)

Mais il s'agit aussi d'un territoire marqué par de forts dysfonctionnements : jusqu'au début des années 2000, aucune politique d'aménagement d'ensemble n'a été appliquée sur la Métropole, et plus particulièrement sur la plaine du Var, qui a subi une urbanisation au coup par coup. On a ainsi pu observer une croissance urbaine rapide, désordonnée et surconsommatrice d'espace, qui a entraîné une réduction de l'attractivité et une baisse des revenus liés au tourisme.

La consommation incontrôlée de l'espace a engendré une raréfaction des espaces naturels et une altération de la perception du paysage, ce qui amoindrit l'attractivité et la qualité de vie. De plus, les difficultés rencontrées pour le logement (prix du foncier élevé) et les déplacements (offre de transports à développer) dissuadent les entreprises des hautes technologies à venir s'implanter dans la Métropole NCA, et altèrent encore un peu la qualité de vie.

Ce constat est très visible sur la plaine du Var : territoire mité, aménagements dispersés et diversification des fonctions sans cohérence (parcelles agricoles, casses auto, entrepôts, concessionnaires, parking, industries etc.), suprématie des déplacements automobiles, déprise de l'activité agricole, rôle "d'arrière-ville" ... Par surcroît, l'endiguement historique de la plaine du Var afin de permettre l'agriculture induit un risque d'inondation et de crue élevé.

Désormais, la plaine du Var constitue, au cœur de la métropole Nice Côte d'Azur, un territoire sur lequel l'Etat et les collectivités locales se sont mobilisés pour concevoir ensemble un projet de territoire ambitieux, avec comme ligne directrice, le concept d'EcoVallée.

En prenant appui sur la démarche du Grenelle de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement de la plaine du Var, localise au cœur de la métropole azurienne, a reçu le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN), conféré par l'Etat par décret n°2008-229 du 7 mars 2008.

Cette opération d'intérêt national est portée par l'alliance de l'Etat et des collectivités (conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, conseil général des Alpes-Maritimes, métropole Nice Côte d'Azur, communauté de communes des Coteaux d'Azur, communauté de communes de la vallée de l'Estéron). Elle se développe en étroite coordination avec les maires des quinze communes du territoire qui sont régulièrement consultés. Le périmètre d'intervention d'environ 10.000 hectares fait partie des plus vaste parmi les 13 OIN actuellement en place. Il s'étale sur les 15 communes suivantes : Bonson, Carros, Castagniers, Colomars, Gattières, Gilette, Levens, Le Broc, La Gaude, La Roquette-sur-Var, Nice, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint-Laurent du Var et Saint-Martin du Var.

L'ambition de cette EcoVallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en créant aux portes de Nice, un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle de l'environnement, à l'échelle européenne, d'autre part en impulsant une dynamique économique et sociale qui favorise la diversification des activités et impulse l'innovation, notamment en lien avec le secteur des technologies vertes et l'esprit d'entreprise.

Cette double mutation va changer en profondeur les modes d'aménagement, de développement, de travail, d'habitat et de loisirs de la Côte d'Azur, lui conférant à nouveau des fonctions d'expérimentation et d'avant-garde qui ont longtemps fait son originalité et sa réputation, et lui rendant ses « fondamentaux » de qualité de vie et de qualité de nature. Elle s'appuiera en outre sur un développement socialement équilibré, sur le respect des espaces naturels et sur la recherche d'un nouveau modèle de développement pour l'agriculture dans la Plaine du Var.

L'OIN EcoVallée est ainsi appelée à devenir un territoire de référence en matière de développement durable, et à impulser à la métropole azurienne un nouveau souffle susceptible d'accroître son rayonnement international.

1.2. Présentation de l'EPA et de ses missions

Pour mettre en œuvre l'OIN, un établissement public d'aménagement de l'Etat (EPA) a été créé par décret n°2008-773 en date du 30 juillet 2008 dont l'article 2, notamment, précise ainsi la mission : "Cet établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces compris à l'intérieur du périmètre défini en annexe du décret cité".

Sur une fraction du territoire de l'EcoVallée déjà largement urbanisée de manière diffuse, il s'agit de réaliser un programme mixte de logements, de commerces, d'immobilier d'entreprise, d'équipements de formation recherche ainsi que d'équipements sportifs et de loisirs. L'opération durera environ 30 ans et permettra la création de 35 000 à 50 000 emplois.

Par rapport à une opération d'aménagement classique, une OIN confiée à un EPA présente trois caractéristiques majeures :

- L'Etat est présent au conseil d'administration de l'EPA, nomme son directeur général et assure la tutelle de l'établissement
- L'Etat participe, via un protocole financier pluriannuel, au financement des opérations réalisées au titre de l'OIN
- Les permis de construire sont délivrés au nom de l'Etat.

Les ZAC sont créées par le Préfet et leurs programmes des équipements publics sont approuvés également par le Préfet.

Afin d'améliorer la visibilité des activités et des projets des EPA, le législateur a posé le cadre législatif et réglementaire d'un « Projet Stratégique et Opérationnel » (PSO). Chaque EPA doit, via ce document, décliner sur le long terme les orientations stratégiques et opérationnelles qui marqueront l'avenir des OIN et planifiera à moyen terme les actions, opérations et projets portés par les établissements. L'EPA s'est ainsi fixé de nombreux objectifs ambitieux : créer des emplois et des logements, préserver l'environnement naturel et les paysages, accueillir des entreprises, innover et réaliser un cadre de vie et de travail exemplaire (transports, équipements, agriculture,). Le programme prévisionnel d'aménagement (PPA) de l'éco-vallée identifie à moyen terme les actions, opérations et projets à réaliser.

L'EPA a vocation à montrer l'exemple et à être « vitrine du développement durable ». Ainsi l'EPA propose des aménagements d'ensemble par le biais de ZAC, démarche garante d'une cohésion urbaine et environnementale, ainsi que paysagère. L'EPA promeut et impose systématiquement de la mixité dans ses programmes, de la densité dans la construction afin de limiter la consommation de foncier à l'échelle de la Plaine du Var, et le développement des modes doux au sein de ses opérations par le biais d'un réseau maillé et d'espaces publics qualitatifs et arborés, afin de relier les quartiers entre eux.

L'EPA encourage également la réflexion préalable sur la localisation de ses opérations vis-à-vis de l'accès aux transports en communs, et dès que possible, la promotion du report modal. Un travail est aussi fait autour de la conception méditerranéenne bioclimatique et qualitative, permettant aux futurs usagers de profiter des extérieurs tout en assurant des circulations d'air naturelles au sein des bâtiments et éviter le recours systématique à la climatisation. Les projets sont toujours étudiés finement vis-à-vis des apports solaires et de la circulation du vent de manière à ce que la lumière pénètre en hiver et puisse être limitée en été.

1.2.1. Le référentiel EcoVallée Qualité

L'EPA Nice EcoVallée met en place une stratégie environnementale ambitieuse. Il est aussi un acteur engagé sur son territoire qui accompagne les démarches locales institutionnelles pour le déploiement des politiques du Grenelle et de la transition énergétique. A ce titre, pour promouvoir des opérations vertueuses s'inscrivant dans les principes fondateurs du développement durable, il a conçu en 2012 pour les acteurs de la construction et de l'aménagement un référentiel environnemental spécifique au territoire : ECOVALLEE QUALITE.

Il s'agit d'un référentiel environnemental créé pour le territoire de la plaine du Var. Il fixe les objectifs de qualité environnementale en matière de paysage et de biodiversité, de santé, d'énergie et de confort thermique, ou encore de déplacement. Co-financé par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME), c'est un référentiel qui, à l'instar d'autres grands labels nationaux et internationaux (NF Habitat, BDM, HQE, BREEAM, LEED), propose aux opérateurs différents objectifs à atteindre, pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans leurs projets de construction, d'aménagement ou de rénovation dans toute l'EcoVallée. Le référentiel EcoVallée Qualité se décline en 4 niveaux (efficient, performant, très performant, excellent) en fonction des objectifs atteints par catégorie.

L'EPA accompagne les opérateurs en fixant des objectifs, tout en les laissant libres de choisir les moyens pour les atteindre. Pour cela, des outils simples et efficaces sont mis à disposition des opérateurs : une plateforme en ligne a ainsi été développée, permettant l'échange de documents, les relances automatiques et le suivi de la démarche. Une évaluation est menée à tous les stades d'avancée d'une opération, depuis sa conception jusqu'à sa livraison. Le référentiel est mis à jour chaque année en fonction de la réglementation, mais aussi en fonction des retours d'expérience des opérateurs et bureaux d'études qui l'appliquent.

Au sein de ses ZAC, l'EPA Nice Ecovallée impose au minimum le niveau performant du référentiel si le porteur de projet utilise un autre référentiel et le niveau « excellent » sinon. Cela permet à l'EPA de s'assurer de la qualité environnementale de ses projets.

1.3. Présentation des ZAC

En termes d'aménagement, l'objectif est de restructurer la basse vallée du Var sur la base d'une organisation qui s'appuie sur la constitution de quatre centralités (l'estuaire, Var central, le méandre, la confluence), tressant ainsi les secteurs urbanisés et les espaces de respiration naturels ou agricoles, de la rive droite à la rive gauche et du nord au sud. Ces quatre secteurs témoignent de la prise en compte par l'EPA Plaine du Var, dès les premières opérations, d'un aménagement de la plaine du sud au nord et sur les deux rives. Chaque secteur est porteur d'une stratégie de développement singulière et complémentaire l'une de l'autre :

- L'estuaire, comme vitrine du dynamisme métropolitain
- Var central, comme potentiel espace bi-rive, emblématique d'une mixité des fonctions
- Le méandre, comme opportunité d'une centralité secondaire
- La confluence, comme affirmation du lien entre mer et montagne

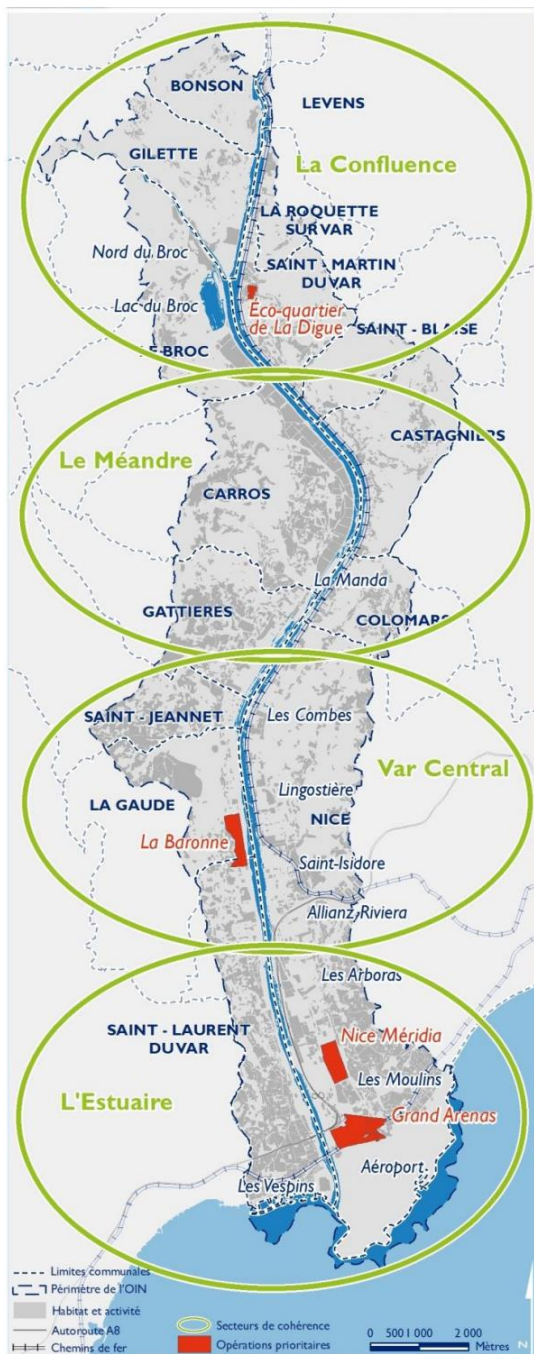


Figure 3 : carte des secteurs à enjeux (source Projet de Territoire, EPA Nice EcoVallée)

Les opérations qui se développent dans la partie aval de la plaine du Var visent à en renforcer le dynamisme. Fondés sur une forme urbaine dense et mixte, les programmes tendent à offrir de nombreux choix en termes de services et de transports. Enfin, il s'agit de retrouver un équilibre entre le bâti et les espaces verts, les coteaux et le fleuve, la biodiversité et l'urbanité. Intervenant soit dans des zones urbaines stratégiques mais désordonnées, soit dans des friches à fort potentiel de développement urbain, la logique qui soutient l'aménagement de ces secteurs s'appuie sur les conclusions issues d'études de diagnostic et de définition des enjeux confirmées lors de l'élaboration du projet de territoire de l'Eco-Valée. Ce processus de décision a amené au choix et à la localisation des projets.

Le projet de territoire (adopté par la délibération n°2011-015 du conseil d'administration de l'EPA en date du 19 décembre 2011) et le protocole de partenariat financier pour la période 2011-2026 (signé par les partenaires du projet le 12 mars 2012) constituent les documents fondateurs de l'OIN.

Le projet de territoire et le protocole financier se sont attachés à tracer les grandes perspectives de l'Éco-Vallée dans son ensemble et sur le long terme. La vision globale décline trois thèmes majeurs pour le territoire :

- Restaurer, préserver et valoriser ce territoire qui est exceptionnel, mais qui est aujourd'hui altéré,
- Aménager durablement ce territoire stratégique pour l'ensemble métropolitain et plus généralement pour l'ensemble départemental et régional, mais un territoire qui est aujourd'hui affecté de désordres accumulés au fil des décennies,
- Impulser à l'ensemble du territoire métropolitain une dynamique économique et sociale forte, diversifiée, par un effet de levier déclenché grâce à l'Éco-Vallée.

Dans ce cadre, l'EPA Éco-Vallée Plaine du Var a engagé trois premières opérations d'aménagement prioritaires destinées à enclencher la nécessaire mutation de la plaine du Var et à produire l'effet de levier escompté sur la métropole Nice Côte d'Azur en termes d'investissements, de développement économique et social, et d'emplois. Les trois premières opérations d'aménagement portées par l'EPA à l'intérieur de l'OIN sont :

- Grand Arénas avec deux équipements structurants que sont le pôle d'échanges multimodal Nice-Aéroport et le futur parc des expositions,
- Nice Méridia avec le projet de technopole urbaine,
- La Baronne, site sur lequel va être relocalisé le Marché d'Intérêt National (Marché de grossistes en fruits légumes et viandes).

Par ailleurs, dans la continuité du projet de territoire et du protocole de partenariat financier, l'EPA est amené à piloter des partenariats, à mener des études sur l'aménagement du territoire et à porter la maîtrise d'ouvrage de projets en accord avec la Métropole Nice Côte d'Azur et les communes concernées, notamment :

- Le projet de ZAC des Coteaux du Var à Saint-Jeannet
- Le projet de ZAC des Bréguières à Gattières.

La ZAC Nice Méridia est celle qui se trouve le plus avancée dans la phase opérationnelle. Opération majeure pour l'EPA, Nice Méridia a l'ambition de jouer, au travers de la création d'un quartier urbain mixte, un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azurienne dans les domaines de l'innovation en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant (réalisation de pépinières pour entreprises, d'hôtels pour entreprises, etc.). Ainsi, l'EPA et ses partenaires souhaitent développer le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement péri-urbaines (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation. Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités

récréatives et culturelles, des services de proximité... Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.



Figure 4: Secteur Nice Méridia, vision Mateo (©JL MATEO/EPA)

1.4. Description de l'EPA et de son organisation

L'EPA Nice EcoVallée dispose d'une équipe composée d'environ 30 personnes, comprenant :

- une Direction générale (DG),
- une Direction de la promotion et du développement (DDPP) en charge de la promotion, de la commercialisation et de la communication,
- une Direction des projets (DP) en charge, des grands projets opérationnels,
- une Direction de l'aménagement et de la stratégie territoriale (DAST) en charge du développement durable et de l'évaluation environnementale, des aspects foncier / habitat / urbanisme / agriculture, des permis de construire, de la cartographie / infographie
- et une Direction administrative et financière (DAF) en charge des aspects juridiques, des financements / marchés, de la gestion / RH, et de la comptabilité.

La Direction de l'aménagement et de la stratégie territoriale (DAST) est composée de 6 salariés, et c'est en son sein, sous la direction de mon maître de stage Alice BOUHOURS, la responsable Développement Durable et Evaluation Environnementale, que j'ai réalisé mon stage.

2. Méthodologie

2.1. Présentation de la mission

A mon arrivée à l'EPA, mon maître de stage m'a présenté l'équipe et le rôle de maître d'ouvrage sur les opérations d'aménagement de l'OIN. Elle m'a également présenté ses propres missions au sein de l'EPA, notamment de supervision des études réglementaires. Elle m'a alors laissé deux semaines pour me documenter et m'imprégner des enjeux et du contexte de l'OIN. J'ai pu m'entretenir avec chaque chef de projet à propos de leurs ZAC respectives, et leurs poser des questions, aussi bien sur les projets que sur le métier d'aménageur. J'ai eu à ma disposition plusieurs études d'impact issues de dossiers de création de ZAC (Grand Arénas, PEM, St Jeannet, Gattières), le Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de l'EPA, la DTA des Alpes Maritimes, le Référentiel EcoVallée Qualité, des fiches thématiques de la DAST, etc. Je me suis également documentée de mon côté sur la législation, la réglementation, et les différents documents d'urbanisme en vigueur (Code de l'urbanisme, Grenelle de l'Environnement, SCoT, SRADDET, PPRI, PAPI, ...), ainsi que sur les différents acteurs de l'environnement (DREAL, DDTM, CGEDD, CNPN etc.), ce qui m'a permis de réaliser des fiches sur différentes thématiques.

Suite à ces lectures, j'ai pu acquérir une vision plus globale des opérations au sein de l'OIN. Mon maître de stage m'a alors demandé de me concentrer sur les enjeux relevant plus précisément de l'aménagement du quartier du Grand Arénas, et d'essayer d'en tirer une problématique que je pourrais étudier et à laquelle je puisse répondre. Le but était de trouver une mission que je puisse réaliser tout au long de mon stage et pour laquelle j'aurai un rôle de producteur autonome, en plus d'assister la responsable du Développement Durable sur des missions réglementaires. J'ai alors approfondi mes lectures sur le dossier de création de la ZAC Grand Arénas, l'étude d'impact du Pôle d'échange multimodal (PEM), le cahier des charges mis à disposition des candidats au concours pour la maîtrise d'œuvre (MO) de Grand Arénas, ainsi que les propositions des 4 candidats retenus. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Var et le Schéma de Cohérence Hydraulique et d'Aménagement d'Ensemble (SCHAE) m'ont permis de mieux comprendre la problématique (compliquée et prégnante) du risque inondation sur la plaine du Var. De ces lectures sont ressortis les enjeux présentés dans le paragraphe suivant.

2.2. Le projet de ZAC du Grand Arénas

2.2.1. Présentation du projet initial

Le quartier du Grand Arénas possède une position stratégique dans l'OIN : à proximité du centre-ville, de l'aéroport NCA, du lit du Var, et de l'autoroute A8, il est la vitrine de l'entrée de ville et donc du dynamisme métropolitain. Pourtant, ce quartier est isolé, enclavé par plusieurs axes routiers et ferroviaires. Il est difficilement praticable et propose peu de diversité fonctionnelle (quartier d'affaires). Très urbanisé, le sol est imperméabilisé à plus de 90%, et la seule forme de nature présente se retrouve au niveau du talus SNCF. De plus, le MIN possède une très forte emprise au sol, qui isole encore plus le quartier et crée une cassure dans la séquence paysagère. Enfin, le quartier se trouve en zone bleue du PPRI, en zone inondable, ce qui contraint les projets d'aménagements.

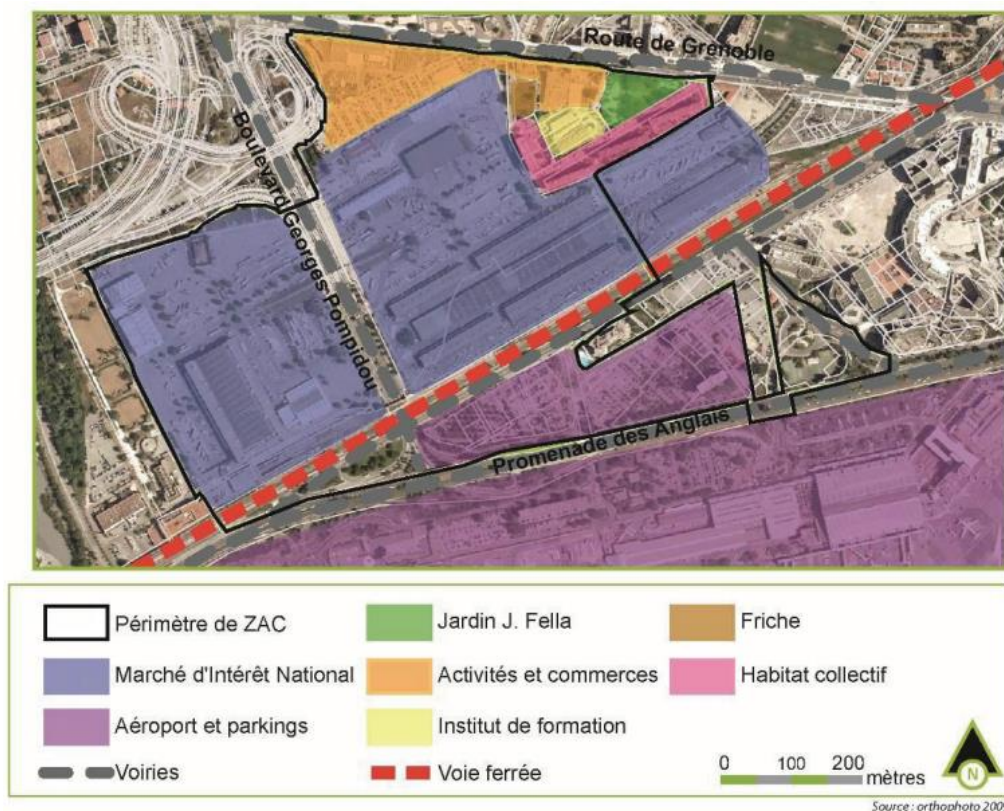


Figure 5 : carte de l'occupation des sols (source dossier de création de la ZAC du Grand Arénas, EPA)

Les cinq enjeux qui sous-tendent l'aménagement de ce quartier sont le développement économique, l'accessibilité des modes de mobilité durables, l'intégration de la nature dans la ville, la mixité fonctionnelle et sociale, et le risque inondation.

L'opération Grand Arénas est ainsi l'une des opérations emblématiques du projet urbain de la métropole niçoise, et s'étend sur une superficie d'environ 49 ha. Elle vise donc à permettre la réorganisation urbaine de l'ensemble de la partie sud de la plaine autour d'un quartier urbain mixte en créant des liens entre les quartiers environnants et les autres équipements de la basse vallée du Var, ainsi qu'en proposant des respirations vertes dans un cadre circulatoire apaisé.

La ZAC du Grand Arénas sera réalisée en vertu du principe de mixité fonctionnelle en développant à terme 750 000 m² de surface de plancher, incluant 180 000 m² de logements, 350 000 m² de bureaux, des équipements (85 000 m² dont 75 000 m² pour un parc des expositions), des commerces, des hôtels et des services (65 000 m²), soit environ 2000 logements et 22 000 emplois. La nature ne sera pas absente de ce nouveau cœur urbain qui articulera plusieurs séquences paysagères. Dans le prolongement de la Promenade des Anglais, un Eco-parc urbain offrira une perspective de promenade en continuité de cette voie emblématique et fera le lien avec le pôle d'échanges multimodal. Côté fleuve, un « Parc de l'Eau », qui bordera la ZAC à l'ouest, transformera le rapport de la ville au Var. Entre ces deux espaces de nature, une trame de voies apaisées favorisera des conditions agréables de circulation.

Cette opération d'aménagement créera du lien entre les espaces au sein de ce quartier aujourd'hui fragmenté par les voiries et les infrastructures, offrira des cheminements sécurisés et des modes de déplacements diversifiés et redonnera à ce quartier un paysage qui s'appuie sur un réseau nord-

En matière de programme, cette opération a pour vocation de doter la métropole azurée d'un centre d'affaires à la hauteur de sa taille et de sa notoriété via la recomposition urbaine progressive d'un secteur aujourd'hui heurté, mais hautement stratégique, autour de deux périmètres opérationnels distincts :

-
- 0 50 100 200 Mètres
- 15/05/2014
© EPA / Mateoarquitectura
- SCHEMA D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DU GRAND ARENAS**
- ÉCO VALLÉE**
100% PLANET 2014

13

2.2.2. Quel avancement pour la ZAC du Grand Arénas ?

La ZAC Grand Arénas a été créée par arrêté préfectoral du 6 août 2013. A ce jour, les réalisations sont concentrées sur le PEM en frange Est de la ZAC Grand Arénas. L'EPA souhaite déposer le dossier de réalisation de la ZAC pour le premier trimestre de 2020.

Un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère a été confié au groupement constitué des sociétés SLP MAP Architectos, SAS Egis Villes et Transports et de la SAS Ateliers Villes et Paysages dénommé par la suite « groupement Mateo Architectura » en 2011 pour conduire les études et la réalisation des projets du PEM et de la ZAC Grand Arénas. Le calendrier opérationnel ne permet pas aujourd'hui de mener à terme la réalisation de la ZAC dans la temporalité de l'accord cadre initial. C'est pourquoi la conclusion d'un nouvel accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a été signé avec le groupement François Leclerc suite à un concours en mai 2019.

L'EPA souhaite ensuite s'adjoindre les services de spécialistes pour la mise en œuvre des procédures d'étude d'impact, dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC. L'étude d'impact répondra aux exigences du contenu du dossier de réalisation de ZAC et devra mettre à jour l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC en 2013.

Concernant la prise en compte des risques, le projet urbain a donné lieu à l'élaboration d'un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE), prescrit par le plan de prévention du risque inondation (PPRI), qui a permis de définir les modalités de réalisation d'un aménagement urbain durable dans une zone soumise à un risque exceptionnel d'inondation lié aux crues du fleuve Var. Une révision partielle du PPRI approuvée par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2013 a intégré les dispositions de ce schéma. Son élaboration répond aux exigences et aux règles que le PPRI a prescrites et notamment aux trois critères suivants :

- Ne pas augmenter le risque et démontrer l'absence d'impact sur la vulnérabilité des secteurs voisins
- Définir des lignes iso cotes de référence spécifiques pour le projet
- Prévoir un plan d'intervention des secours spécifique en cas de crise majeure

Dans ce contexte, le parti d'aménagement de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine s'exprime par une nouvelle topographie « en plateaux » qui conditionne le positionnement des voiries, des espaces publics et de leurs accès ainsi que l'organisation du quartier en supra-îlots sécurisés et accessibles aux secours.

Zonage du PPRI Basse Vallée du Var

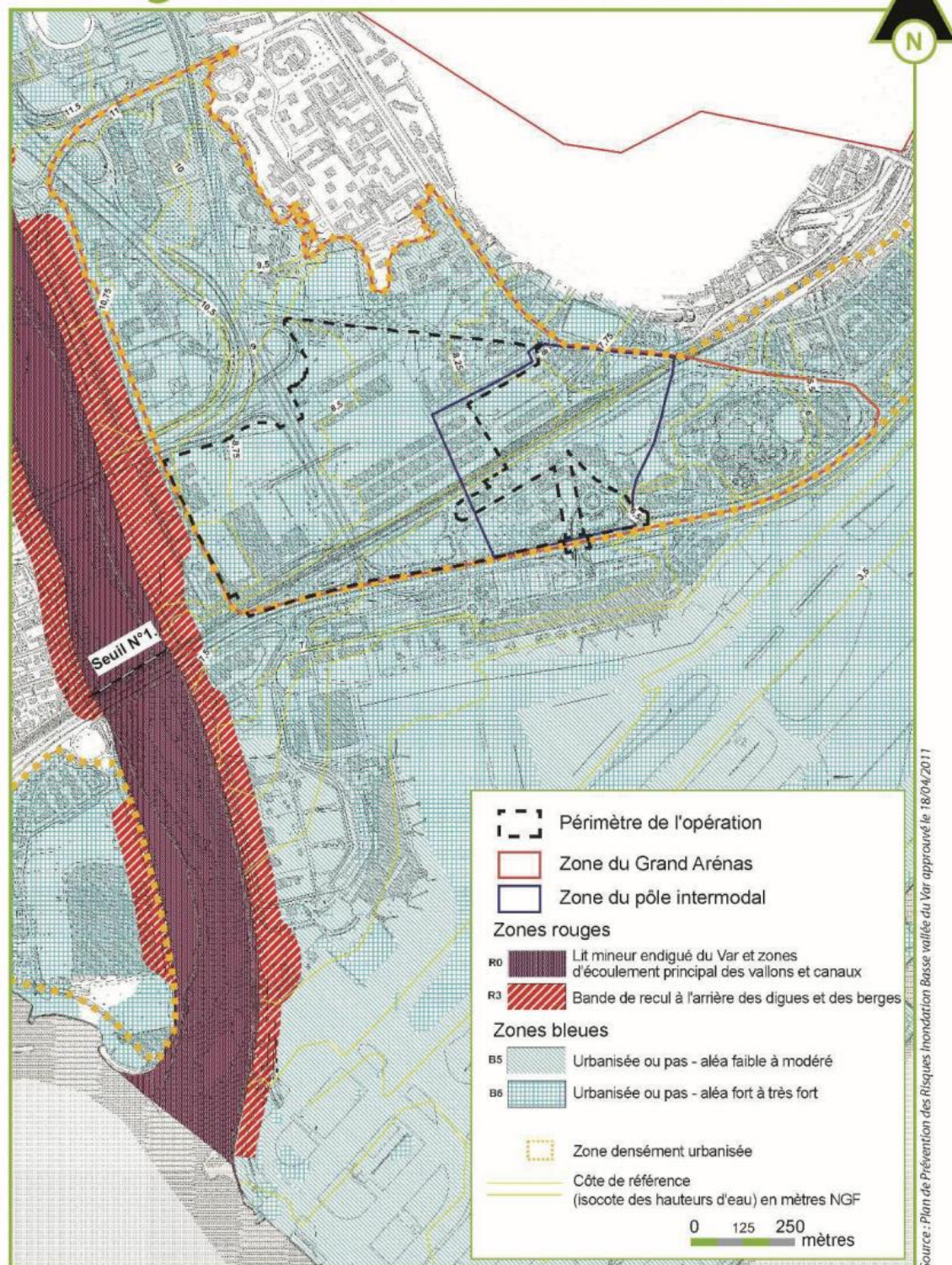


Figure 7 : carte du zonage du PPRI sur le secteur du Grand Arénas (source PPRI Basse Vallée du Var/ dossier de création Zac Grand Arénas)

2.3. Mission principale

2.3.1. Définition de la problématique

Grâce à l'étude des différents documents à ma disposition et des entretiens que j'ai pu avoir avec différents membres de l'EPA, j'ai pu proposer à mon maître de stage des pistes de réflexion pour guider ma mission lors de ces 4 mois au sein de l'EPA.

Tout d'abord, une critique qui est souvent émise par les acteurs de l'environnement est que les enjeux environnementaux sont bien trop souvent intégrés tardivement dans la conception des projets d'aménagements. On se contente de proposer des solutions Eviter Réduire Compenser (ERC) aux impacts environnementaux des projets. Ce phénomène peut se déceler dans le montage des projets de ZAC, particulièrement dans les études d'impact de dossiers de création ou de réalisation. On construit un projet et on s'inquiète ensuite de ses impacts, que l'on va tenter de réduire ou compenser, et bien peu souvent d'éviter. L'EPA essaie pour sa part, notamment via la DAST, d'intégrer les enjeux environnementaux dès la phase de conception des projets d'aménagement, et de les imposer comme des conditions à caractère indérogeable. Le principe de résilience est également un enjeu phare pour les aménagements dans la plaine du Var. L'EPA se fixe comme objectif d'être capable de faire diminuer le risque inondation avec l'aménagement du quartier du Grand Arénas.

C'est pourquoi l'EPA aimerait faire de la ZAC du Grand Arénas une vitrine, un modèle de développement durable et d'urbanisme démonstrateur des politiques du Grenelle de l'environnement.

De cette question de comment faire des aménagements de la ZAC du Grand Arénas un exemple de l'intégration des enjeux environnementaux dans les projets, mon maître de stage m'a proposé comme mission de réaliser un chapitre de l'étude d'impact à venir pour le dossier de réalisation, le scénario au fil de l'eau.

Le choix de ce scénario au fil de l'eau se justifie car il permet de remettre en question l'aménagement en lui-même du Grand Arénas. Il est important pour un aménageur de continuer à remettre en cause son projet, et à l'adapter aux évolutions des techniques et des enjeux, et ce chapitre est l'outil idéal pour ce faire. De plus ce chapitre est imposé depuis récemment dans les études d'impacts, et son potentiel est très souvent peu exploité. Il n'existe pas encore à proprement parler de méthodologie pour le réaliser. L'EPA avait déjà proposé des méthodologies spécifiques sur le chapitre des effets cumulés d'une étude d'impact, et il souhaite persévérer dans cette démarche d'éco-exemplarité et proposer à la DREAL une nouvelle méthodologie pour ce chapitre.

2.3.2. Présentation du scénario au fil de l'eau

Depuis la réforme de l'évaluation environnementale et de l'étude d'impact de projets du 3 août 2016, les études d'impacts doivent comprendre un chapitre scénario au fil de l'eau, qui comprend :

« Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement ainsi qu'un aperçu "scénario de référence", et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles » (article R. 122-5 du code de l'environnement). Désormais il faudra quantifier et qualifier les évolutions sur l'environnement en cas

d'application du scénario de référence, c'est-à-dire du projet et également sans son application, aux vues des informations environnementales disponibles.

L'étude d'impact du dossier de création de la ZAC étant antérieure à la réforme, l'EPA n'avait pas proposé de scénario au fil de l'eau pour l'aménagement de la ZAC en 2011. Afin de poursuivre dans sa démarche d'éco-exemplarité, l'EPA souhaite alors faire de ce chapitre un véritable outil de réflexion, permettant de faire le lien entre la maîtrise d'œuvre et le bureau d'étude pour l'étude d'impact. Ce chapitre permettrait également de comparer les scénarios avec et sans projet et de tester plusieurs scénarios d'aménagement en vue d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux au projet final.

Ce chapitre pourrait alors être pour l'EPA un moyen de justifier la logique d'aménagement d'ensemble de la plaine du Var et plus particulièrement de la ZAC Grand Arénas.)

Cette mission nécessaire à l'EPA est également idéale pour un stage, puisqu'elle peut se dérouler sur une durée de quelques mois, permet de rencontrer différents acteurs de l'aménagement et d'étudier toutes les thématiques environnementales, ce qui en fait une opportunité particulièrement intéressante dans le cadre de mes études en Aménagement et Environnement.

2.3.3. Elaboration du scénario au fil de l'eau

Je me suis préalablement renseignée sur les attendus réglementaires pour le scénario au fil de l'eau, grâce au code de l'environnement ainsi que le Guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016 publié par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES). J'ai également recherché des études d'impact de dossier de création et/ou réalisation de ZAC récents, ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale compétente correspondant, afin de voir ce qui est fait à ce jour en matière de scénarii au fil de l'eau, et les retours qui leur ont été fait.

Il existe plusieurs formes possibles de rendus, mais les meilleurs retours se font sur les tableaux qui permettent d'examiner les différents scénarios sous le prisme de toutes les thématiques environnementales. La forme à éviter est celle d'un paragraphe argumentatif d'une page pour chaque scénario, qui ne permet pas réellement de comparer les scénarii entre eux sur les mêmes critères.

Généralement, ce chapitre comporte trois scénarii :

- Le scénario de référence, qui correspond à un état des lieux
- Le scénario au fil de l'eau, qui correspond au scénario sans projet
- Et le scénario avec projet

Nous avons décidé avec mon maitre de stage de proposer plusieurs scénarii sans projet, au lieu d'un seul, comme on le retrouve souvent, le plus pessimiste possible et qui servirait uniquement de justification au projet. Cette diversité de scénarii permettra d'appréhender mieux encore les impacts et changements que le projet va opérer sur la zone du Grand Arénas.

J'ai pu ainsi proposer une trame sur la base d'un tableau comprenant un scénario de référence, plusieurs scénarii sans projet, et un scénario avec projet, étudiés au regard de toutes les thématiques environnementales abordées dans l'étude d'impact.

Je me suis ensuite entretenu avec Rebecca Heitz, Chargée de Mission Urbanisme, Foncier et Habitat, pour savoir ce que les différents documents d'urbanisme permettent de construire sur le quartier du Grand Arénas, afin de déterminer quels types de scénarii différents étaient envisageables dans

l'hypothèse sans projet. Tout d'abord, il faut savoir que l'EPA a identifié sur ce secteur des besoins en termes de logements, commerces et activités auxquels il faudra répondre, qu'il y ait une ZAC ou non.

Il est apparu que dans l'hypothèse où l'EPA ne serait pas intervenu sur ce quartier pour proposer un aménagement d'ensemble, le MIN n'aurait probablement pas été relocalisé à la Baronne. Dans ce scénario-là, très peu de foncier aurait été disponible pour y proposer des aménagements. Ce scénario est idéal à comparer avec le scénario de ZAC, et pourrait suffire pour analyser les impacts du projet et justifier le projet de ZAC. Cependant l'EPA souhaite aller encore plus loin dans cette réflexion, c'est pourquoi nous avons décidé d'étudier également un scénario sans projet de ZAC ni intervention de l'EPA, mais dans lequel le MIN aurait tout de même été délocalisé à La Baronne, libérant le foncier nécessaire pour les aménagements que le quartier du Grand Arénas mérite.

Nous nous sommes donc orientés sur deux scénarios sans projet de ZAC, l'un avec relocalisation du MIN et l'autre sans relocalisation.

Afin de compléter le tableau dans cet exercice de prospection, j'ai dû mobiliser de nombreuses sources et données. Je me suis notamment appuyée sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC ainsi que sur celle du PEM, sur le PSO, sur les documents mis à disposition des candidats à la maîtrise d'œuvre (MOE) et au marché de l'étude d'impact (cahier des charges, RC, ...), et sur les propositions de projet du candidat retenu pour la MOE. Le référentiel EcoVallée Qualité est aussi un bon indicateur des niveaux de qualité environnementale que le projet aura. Pour chaque thématique étudiée il existe des objectifs chiffrés à atteindre.

J'ai également reçu l'aide et les conseils de différentes personnes de l'EPA, notamment de Géraldine Lorenz, animatrice qualité environnementale, Monique Cason, la directrice de la DAST, Julien Delbois et Camélia Aouchiche, qui sont respectivement chef de projet et chargée d'opération de la ZAC du Grand Arénas, Pierre-Jean Gagnard, le responsable de la promotion et du développement, et bien sûr mon maître de stage Alice Bouhours, responsable du Développement Durable et des évaluations environnementales.

J'ai également eu l'opportunité de réaliser des missions annexes, d'assister à des réunions, et de me rendre à des tables rondes organisées par la région, qui m'ont permis d'avancer dans ma réflexion, mais aussi d'enrichir mes connaissances dans le domaine de l'aménagement et de l'environnement.

2.4. Missions annexes

2.4.1. Evènements

L'EPA est amené à participer à des tables rondes, des conférences, des réunions et tout type de rencontres avec les autres acteurs de l'aménagement et de l'environnement de la région. Durant mon stage, j'ai eu l'opportunité d'assister à plusieurs d'entre elles, accompagnée de Géraldine Lorenz et d'Alice Bouhours. Ces rencontres sont l'occasion pour l'EPA d'augmenter sa visibilité et de communiquer sur les actions menées sur l'OIN, d'élargir son réseau mais également d'approfondir ses connaissances techniques liées à la qualité environnementale. Ces rencontres ont été pour moi l'occasion de rencontrer de nombreux acteurs et de découvrir tout un panel de métiers liés à l'aménagement et à l'environnement. Elles m'ont également permis d'apporter de nouveaux éléments de réflexion pour ma mission sur le scénario au fil de l'eau.

J'ai assisté à un atelier à Marseille organisé par AVITEM autour de la question de la biodiversité pour les villes Méditerranéennes. Au programme, plusieurs tables rondes se sont succédées dans la journée, avec des intervenants qui travaillaient à la DREAL, dans le milieu de l'enseignement supérieur et de la recherche, dans des start-ups ou encore dans des collectivités. (Programme en annexe). A Cannes j'ai participé au Club Régional Ecoquartier organisé par la DREAL autour de la question de la gestion de l'eau pluviale. Nous avons pu visiter un écoquartier, et écouter des mini-conférences sur des retours d'expériences d'écoquartiers. (Programme en annexe) J'ai ensuite assisté à une commission Ecoquartier à Aix-en-Provence sur des retours d'expériences, et Géraldine Lorenz a présenté à cette occasion le Référentiel EcoVallée Qualité, qui est complémentaire à la démarche Ecoquartier. J'ai enfin participé à une rencontre technique départementale en faveur des éco-aménagements et de la transition énergétique à Toulon. Cette journée s'est déroulée sous la forme de petits ateliers où nous devons proposer des réponses à des scénarii d'aménagement.

2.4.2. Rapport d'Analyse d'Offre

Afin de réaliser l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, l'EPA a passé un marché selon la procédure d'appel d'offres ouvert. Le marché était un marché public « composite » correspondant pour partie à un marché ordinaire et pour autre partie à un accord-cadre mono-attributaire à bons de commande. Deux types de prestations ont été identifiées :

- D'une part, les prestations relatives à la réalisation de l'étude d'impact
- D'autre part les prestations relatives à une assistance à maîtrise d'ouvrage environnement ainsi qu'à des missions d'expertise.

L'EPA a ouvert les plis le 25 avril 2019 et a reçu les offres de quatre candidats. Il m'a été confié comme mission de réaliser le rapport d'analyse des offres. J'ai analysé ces offres au regard d'un critère technique (pondéré à 70%) et d'un critère prix (pondéré à 30%) notés chacun sur 100 points, pondérés puis additionnés pour obtenir une note sur 100. Il a fallu m'assurer que chaque offre était rigoureusement analysée selon les mêmes critères, et pouvoir justifier de chaque notation.

J'ai ensuite présenté mon rapport d'analyse d'offre à la commission consultative des marchés du 18 juin, et le marché devrait être notifié début juillet.

3. Résultats attendus et discussion

3.1. Résultats attendus pour le scénario au fil de l'eau

Mon stage se finissant le 15 août et ma soutenance de stage se déroulant le 11 juillet, le scénario au fil de l'eau n'est pas finalisé au moment où je rendrai ce rapport. On peut toutefois déjà apprécier globalement cette étude.

Dans l'hypothèse des deux scénarii sans ZAC, il faudrait tout de même répondre aux besoins en termes de logements, or le PLUm est très permissif, et ne suffirait pas à imposer aux promoteurs des projets d'une qualité égale à celle des projets de la ZAC.

Sans ZAC, on aurait observé un urbanisme à l'opportunité sur la zone du Grand Arénas, et une concurrence entre les promoteurs, ce qui aurait entraîné une baisse des prix, et une baisse de la qualité des projets. Il n'y aurait pas eu d'aménagement d'espaces publics, et donc pas de parcs comme le propose le projet de ZAC, seulement des jardins privés et clôturés éventuellement.

La différence principale entre le scénario sans ZAC avec relocalisation du MIN à la Baronne et le scénario sans ZAC sans relocalisation du MIN réside dans le foncier libéré par le départ du MIN qui laisserait la place pour un urbanisme au coup par coup encore plus prononcé. Le scénario sans projet de ZAC mais avec relocalisation du MIN est, sur plusieurs thématiques étudiées, le scénario le moins avantageux possible pour le quartier du Grand Arénas.

La procédure de ZAC permet notamment de proposer un aménagement de qualité des espaces publics, une part plus importante de logements sociaux que ce qu'impose la réglementation (35%), de développer la compétitivité de la métropole avec un quartier d'affaires international (Parc des expositions), de faire baisser la vulnérabilité face au risque inondation grâce au SCHAE, et surtout d'intégrer l'environnement dès la conception du projet (Référentiel EcoVallée Qualité). Tous ces points sont des outils qui permettent de proposer un projet final bien plus qualitatif que sans procédure de ZAC sur de nombreuses thématiques (climatologie, urbanisme et planification urbaine, déplacements et flux, cadre de vie, etc.)

Cependant sur certains points le projet de ZAC ne propose pas une nette amélioration par rapport au scénario de référence et aux deux scénarii sans projet notamment pour le sol et la topographie, la ressource en eau, et le milieu naturel. Il faut toutefois nuancer ce constat, puisqu'il s'agit de thématiques qui sont déjà peu développées sur le secteur du Grand Arénas, qui est très urbanisé et imperméabilisé, et très vulnérable face à la ressource en eau.

(voir annexe : extrait du scénario au fil de l'eau)

3.2. L'évolution du scénario au fil de l'eau

Ce document produit lors de mon stage et après validation de la DG de l'EPA est un chapitre qui sera intégré dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Arénas, que l'EPA compte déposer en 2020.

L'EPA compte présenter ce scénario au fil de l'eau à la DREAL (autorité environnementale) afin d'obtenir leur retour et le faire valider. Cette rencontre pourra se faire dans le cadre de la réunion de cadrage avec le bureau d'étude qui aura été choisi pour effectuer l'actualisation de l'étude d'impact.

Je présenterai mes travaux le 11 juillet devant une équipe de l'EPA composée des différents chefs de projet, du Directeur Général et de la Directrice Générale Adjointe, ainsi que de toutes les personnes qui m'ont aidé à rédiger le scénario au fil de l'eau. Cette réunion permettra de présenter à l'équipe une nouvelle façon d'appréhender le chapitre scénario au fil de l'eau, de discuter des résultats obtenus, et de discuter de la pertinence de cet outil.

Une fois la présentation passée et le chapitre rédigé, mon maitre de stage m'a demandé de réfléchir à un document de vulgarisation qui permettrait de promouvoir le projet de la ZAC à une plus grande échelle en le comparant aux scénarii sans projet de ZAC. Ce document pourra être un support visuel, et sera moins technique que le chapitre de l'étude d'impact. Amandine Kusek, la responsable Communication, m'aidera à élaborer ce support.

3.3. Discussion sur les freins à l'aménagement en région PACA

J'ai donc été amenée à travailler sur la place de l'environnement dans les projets d'aménagements au sein de l'EPA, mais plus globalement au sein de la région PACA grâce aux tables rondes auxquelles j'ai assisté et aux différents acteurs que j'ai rencontrés. En dialoguant avec les membres de l'EPA et les acteurs de l'aménagement de la région, j'ai pu commencer à cerner des problématiques, des freins qui s'opposent presque systématiquement à l'intégration de l'environnement dans les projets d'aménagement de la région.

Tout d'abord la région accuse un certain retard sur plusieurs aspects : la qualité environnementale est une problématique assez récente pour la métropole NCA. Cette tendance est au changement, notamment depuis la création de l'EPA, qui insuffle une nouvelle dynamique aux projets d'aménagement sur la plaine de Var, et essaie d'encourager ces bonnes pratiques en dehors de l'OIN. Cependant les opportunités environnementales sont très peu souvent prises en compte dans les projets. C'est le cas particulièrement du potentiel d'énergies renouvelables : alors que la région présente un fort potentiel solaire, ces potentialités se retrouvent rarement dans les propositions de projets, et les panneaux solaires sont peu intégrés dans les phases de conception par les architectes.

Il existe un manque de communication entre les acteurs à différents niveaux. Cela peut être au niveau de la conception des projets, où les architectes (MOE) et les bureaux d'études en environnement ne collaborent pas suffisamment, ou au niveau supérieur, entre les différentes instances de l'Etat (DREAL, DDTM, Métropole), qui peuvent intervenir à différents stades des projets sans se concerter, et émettre des avis différents sur les avancements et même les projets en eux-mêmes.

L'EPA Nice EcoVallée essaie de faire évoluer ce constat, en commençant par ses propres projets. Les bureaux d'étude en environnement et la MOE travaillent ensemble tout au long de la conception des projets dans une démarche itérative. Le chapitre de l'étude d'impact que j'ai dû rédiger est un exemple de l'implication de l'EPA, et de leur volonté d'inscrire l'environnement au cœur des projets d'aménagement. L'EPA implique également la DREAL et la DDTM dans ses projets, afin d'anticiper les avis de l'autorité environnementale compétente.

L'EPA Nice EcoVallée est également en contact avec le ministère, qui essaie de mettre en place un rapprochement entre les différents EPA français, particulièrement entre l'EPA EuroMéditerranée à Marseille et l'EPA Nice EcoVallée, afin de partager leurs connaissances, leurs méthodologies, comme le Référentiel EcoVallée Qualité.

Il existe aussi un frein d'ordre financier, qui émane souvent de la part des promoteurs. Ceux-ci peuvent se montrer réticents à investir un surcoût de 10% dans la qualité environnementale, ce qui est le coût estimé à payer pour proposer un projet d'une qualité environnementale supérieure aux attentes seulement réglementaires. Ces coûts sont amortis au bout de quelques années en phase d'exploitation grâce aux économies liées à la consommation d'énergie par exemple, mais les promoteurs sont sortis de la boucle du projet à ce moment-là, et ils ne peuvent donc pas se « rembourser » de leurs frais. De plus, l'EPA limite les prix de vente, qui sont inférieurs aux prix du marché, afin de pouvoir proposer des logements sociaux, et accessibles. Les promoteurs ne peuvent donc pas non plus amortir le surcoût de la qualité en augmentant les prix de vente.

Il existe enfin un frein réglementaire : la réglementation n'est pas assez incitative. Elle est trop légère par rapport aux objectifs pour le climat, et elle est trop peu voire pas du tout vérifiée une fois le chantier livré. Elle n'encourage pas les promoteurs à proposer des projets d'une meilleure qualité environnementale.

Le contexte politique de la plaine du Var est également compliqué et peut représenter un frein aux aménagements. On reproche souvent à l'EPA, notamment les associations de riverains, de « bétonner » la plaine du Var, quand bien même l'EPA propose de l'urbain dense et mixte sur des sites très urbanisés (Zac de Méridia et de Grand Arénas), et revitalise des terres agricoles pour monter des projets d'agriculture comme sur la ZAC de St Jeannet. Les projets de ZAC apportent des solutions qui se veulent adaptées aux enjeux de chaque site, mais ils induisent également un changement dans les habitudes qui est plus difficile à promouvoir. L'urbanisation au coup par coup, et le schéma d'un terrain avec une maison individuelle sur les côtes du Var pour chaque habitant ne sont plus soutenables aujourd'hui, mais il est difficile de faire intégrer ces problématiques aux citoyens, et de leur proposer une urbanisation plus dense et localisée pour préserver les zones naturelles et agricoles par ailleurs.

De plus, l'OIN ayant été créée sous l'impulsion du maire de Nice Christian Estrosi, qui était alors ministre délégué à l'aménagement du territoire, toutes les opérations d'aménagement sont susceptibles d'être attaquées pour des raisons politiques, d'autant plus en période d'élections.

Conclusion

Une fois complété, le scénario au fil de l'eau devrait être un outil pertinent pour l'EPA et pour justifier de leur action et pour augmenter la qualité de leurs rendus. Il devrait mettre en exergue leur volonté de s'inscrire dans une démarche d'éco-exemplarité, et pourrait servir de modèle pour de futurs projets.

Ce stage m'aura permis d'aborder toutes les thématiques environnementales, et donc de travailler avec des personnes et dans des domaines de compétences différents. Ces rencontres m'ont permis de découvrir davantage les métiers de l'aménagement et de l'environnement, et surtout de voir les mécaniques et les rouages derrière tout projet d'aménagement.

Le domaine des études réglementaires environnementales est très riche et intéressant, et permet d'être acteur de la conception d'un projet d'aménagement. Il permet de mobiliser des compétences pluridisciplinaires et de faire intervenir différents acteurs autour d'un projet, tout en plaçant les thématiques environnementales au cœur de la démarche.

Il s'agit cependant d'un domaine dont le rythme et la charge de travail ne me conviendraient pas particulièrement : les délais administratifs peuvent être très longs, et la charge de travail consiste essentiellement à superviser des études et les relire. Certaines périodes de l'année peuvent être creuses, avec peu d'études en cours, tandis que sur certaines périodes le rythme de travail peut être très soutenu.

En revanche, suite à mes entretiens avec les chefs de projet, j'ai été très intéressée par ce métier. J'espère avoir l'opportunité l'année prochaine de faire un stage en tant qu'assistante chef de projet dans l'aménagement, ou dans les énergies renouvelables, un autre domaine qui m'intéresse mais que je n'ai pas pu explorer en profondeur pendant ce stage.

Je suis reconnaissante d'avoir pu travailler sur une thématique qui me tient à cœur avec des acteurs impliqués, et d'avoir pu participer à des tables rondes et rencontres où les enjeux environnementaux étaient au cœur des discussions. Ce stage aura représenté une opportunité unique de me placer au cœur de la conception de projets qui repensent la ville de demain.

Remerciements

Mes premiers remerciements vont à mon maître de stage au sein de l'EPA Nice EcoVallée, Alice BOUHOUS (responsable du Développement Durable), qui m'a apporté son expérience et sa confiance quant aux différentes missions auxquelles j'ai été associée. Son engagement m'a confirmé dans mon choix d'orienter ma carrière professionnelle dans le secteur de l'environnement et du développement durable.

Aussi je remercie Monsieur le directeur général de l'EPA Olivier SASSI de m'avoir acceptée au sein de l'équipe. De plus, je remercie tous les membres de l'équipe de l'EPA, pour m'avoir parfaitement intégré pendant mon stage et pour m'avoir fait part de leur expérience professionnelle. Je remercie en particulier Monique CASON, la directrice de l'aménagement et de la stratégie territoriale, et Géraldine LORENZ, animatrice qualité environnementale, pour leurs conseils avisés et le temps qu'elles m'ont accordé.

Je remercie également mon tuteur de stage Éric THOMAS, enseignant à Polytech Tours, pour son suivi et ses conseils pendant le stage.

Liste des abréviations :

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

CNPN : Conseil National de la Protection de la Nature

DAST : Direction de l'aménagement et de la stratégie territoriale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

EPA : Etablissement public d'aménagement

Mesures ERC : Eviter Réduire Compenser

MIN : Marché d'intérêt National

MOE : Maitrise d'œuvre

MTES : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire

NCA : Nice Côte d'Azur

OIN : Opération d'intérêt national

PAPI : Programmes d'Action de Prévention des Inondations

PEM : Pôle d'échange multimodal

PLUm : Plan Local d'Urbanisme métropolitain

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations

PSO : Projet Stratégique Opérationnel

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

ZAC : Zone d'aménagement concerté

Annexe : extrait du scénario au fil de l'eau

		Etat des lieux + tendances	Variante 1 : pas de ZAC + Le MIN reste	Evolution	Variante 2 : Pas de ZAC + Relocalisation du MIN	Evolution	Scénario de référence : ZAC (projet)	Evolution
milieu physique	Climatologie	Le climat régional de type méditerranéen est caractérisé par une longue période estivale, chaude et sèche, un hiver relativement doux et pluvieux, des précipitations peu fréquentes mais à caractère orageux, et un ensoleillement important. Sous l'effet du réchauffement climatique, on peut craindre pour les régions méditerranéennes une recrudescence des phénomènes météo extrêmes (canicules, précipitations orageuses...) et une montée des eaux estimée entre 30 cm et 1m d'ici 2100.	L'emprise au sol du MIN ne permet pas une forte densification sur l'ensemble de la zone. Cependant le PLUm est très permissif, et les besoins en termes de logements et de bureaux sont toujours présents malgré l'absence de projet, on peut alors imaginer qu'une densification (nombre de logements + hauteur) s'effectue partiellement sur la zone, entraînant un phénomène d'îlot de chaleur urbaine.		Sans les contraintes foncières du MIN, et avec un PLUm très permissif et des besoins en termes de logements et de bureaux, on peut envisager une densification (nombre de logements + hauteur) sur tout le secteur du Grand Arénas, entraînant une intensification du phénomène d'îlots de chaleur urbaine.		Avec un travail fait au niveau de la densité urbaine, de la forme architecturale (Offre MOE), ajouté à une surface de végétalisation minimale (Référentiel EcoVallée Qualité), le phénomène d'îlot de chaleur urbaine est minimisé. De plus, la végétalisation prévue, combinée au report modal attendu grâce au PEM, devrait permettre de diminuer localement les émissions de CO2	
	Sol et topographie	Situé en plaine, en rive gauche du Var, le site d'étude possède une altitude peu marquée, à l'exception du talus ferroviaire.	En l'absence de déplacement du MIN, la topographie ne subira pas de modifications majeures. Elle pourra être modifiée partiellement sur la zone au gré des aménagements que le MIN permet.		En fonction des projets d'aménagement retenus, la topographie du périmètre d'étude sera plus ou moins modifiée.		Afin d'aménager la ZAC en conformité avec le SCHAE et le PPRI, il est nécessaire de réaliser des îlots et espaces publics au-dessus de la côte d'inondation, ce qui va modifier la topographie du site (terrassements importants). Le projet de ZAC impose également une limite pour la profondeur des parkings, qui ne serait pas imposée sinon.	

évolution par rapport à l'état des lieux	très négative	
	négative	
	neutre	
	positive	
	très positive	

