

**Opération d'intérêt national Plaine du Var**  
**PSO - Diagnostic**  
**Quelques commentaires**

●

**Présentation**

L'information sur le *Projet stratégique opérationnel* (PSO) a été portée à connaissance des membres du GTIC par l'Établissement public d'aménagement (EPA) lors du Groupe de travail restreint organisé à cette fin le 11 juin 2014, rencontre dont la restitution a été présentée le 10 juillet lors de la quatrième réunion du Comité permanent de concertation (CPC) où était annoncé que la première phase du PSO, celle du *Diagnostic*, serait mise en ligne par l'EPA à partir du 16 juillet.

En fait les membres du CPC n'en étaient formellement avisés que le 31 juillet par un message de l'EPA les informant que leurs "*éventuelles remarques, observations et propositions*" sur ce Diagnostic devraient lui parvenir "*avant le 8 septembre*".

Dans l'intervalle, l'EPA engageait le 2 juillet une concertation publique censée se dérouler jusqu'au 15 décembre pour préparer le *Projet stratégique opérationnel* lui même.

Par l'entremise du site du GIR Maralpin, le GTIC a tenu informé le plus large public des avatars de cette concertation à laquelle il s'est appliqué à participer, tant lors des réunions publiques qu'au sein des quatre ateliers organisés par l'EPA, et à laquelle il a en outre contribué sous la forme d'une série de fiches dont l'une intitulée "Fiche méthodologique" concerne précisément le PSO [cf. rappel ci-après].

Le GTIC regrette, qu'en dépit de son implication dans toutes les phases de la concertation, de n'avoir pas été formellement associé à la rédaction du *Diagnostic enrichi de la concertation* mis en ligne par l'EPA fin décembre 2015.

Le GTIC ne renonce pas pour autant à formuler ci-après ses observations sur un document qui aurait gagné à être élaboré avec plus de soin et d'attention.

●

**La Fiche méthodologique**

**Un précédent avis du GTIC sur le PSO et sur le Diagnostic**

Cette huitième fiche du GTIC, intitulée "*PSO - Diagnostic - Fiche méthodologique*", a été établie par un groupe de travail du GIR Maralpin qui a considéré nécessaire, sinon indispensable, de clarifier l'ensemble des définitions et concepts devant présider à la formulation d'une stratégie d'aménagement du territoire, et cela en préalable à l'examen du document "*Diagnostic*" soumis à consultation publique par l'EPA Plaine du Var.

[cf. <http://www.gir-maralpin.org/AmenagementTerrit/EpaGticFiche8PsoDiagnosticMethodologie20141004.pdf>]

En sa première partie, cette "*Fiche méthodologique*" énonce les principes devant prévaloir dans l'établissement d'un projet de territoire, principes à la lumière desquels, en seconde partie, sont

<sup>1</sup> Groupe de Travail Inter-Collèges du Comité Permanent de Concertation [UD CFDT 06 • UD CGT 06 • FNE 06 • GADSECA • GIR Maralpin • Région Verte]

révélées et identifiées les lacunes et erreurs conceptuelles du document de l'EPA.  
L'ensemble a donc été conçu pour faciliter l'analyse du projet d'aménagement de la Plaine du Var, en susciter l'examen critique et fournir des "éléments de langage" dans la consultation ouverte par l'EPA à la demande de l'État.

### ● Table des matières

Rappels chronologiques

#### 1. Rappels sur le contexte institutionnel

Documents de référence

Les premières instructions de l'État

#### 2. Réflexions sur la terminologie - Rappel de quelques définitions

Diagnostic

État initial - État Zéro - Point zéro - État de référence

État d'objectifs & État final

#### 3. Comment concevoir un diagnostic portant sur un projet de territoire ?

#### 4. Premiers commentaires sur le document "Diagnostic"

Note complémentaire : études naturalistes à prendre en compte dans l'état zéro des sites Rappels

### ● Le fil conducteur du Diagnostic

Le plan du document traduit directement la volonté de ses rédacteurs d'afficher les *trois axes* du projet de territoire repris in extenso et servant de fil conducteur au diagnostic :

- **Restaurer, préserver, valoriser un territoire contraint et altéré** : les causes et l'historique de l'altération et de la dégradation du territoire ne sont pas développées.
- **Aménager durablement un territoire stratégique mais désordonné** : les motivations concernant "un territoire stratégique" sont insuffisamment argumentées.
- **Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain** : pourquoi limiter cette dynamique au territoire métropolitain puisque l'opération est d'intérêt National ?

#### **1. Restaurer, préserver, valoriser un territoire contraint et altéré**

Ce premier axe est précédé d'une analyse du positionnement métropolitain et du système territorial de l'aire urbaine selon la DATAR, analyse dans laquelle on ne trouve aucune argumentation ni justification sur le caractère « d'intérêt National » de l'opération. A contrario les limites de NCA pour se hisser au rang des grandes métropoles européennes sont clairement établies.

On ne voit pourquoi la vocation événementielle ne fait partie intégrale du positionnement.

Le texte se contente de recadrer l'aire métropolitaine dans le système territorial départemental avec une partie varoise sans étendre la réflexion aux niveaux régional, national et européen. Quant aux enjeux transfrontaliers et méditerranéens, ils sont à peine évoqués et édulcorés de manière maladroite.

Le texte et la carte relatifs à la basse vallée du Var de la DTA sont reproduits sans aucune liaison avec le diagnostic ou le projet de territoire.

Le PSO "botte en touche" vers les PLU communaux en ce qui concerne la localisation et la quantification des secteurs d'activités agricoles à maintenir sur le territoire. La

localisation des zones agricoles sur le périmètre de la plaine du Var existe dans la DTA et elles sont de plus quantifiées ! Il est regrettable que la carte annexe de la DTA ne figure pas dans le document ! Le PSO doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec la DTA et il doit donc être tenu compte des pastilles oranges de la carte annexe qui localisent et quantifient les zones agricoles. Cela est d'ailleurs rappelé en page 67. Des infractions sont constatées notamment sur les Plans de Carros, qui doivent maintenir au moins 10 ha de terres agricoles et où aucune zone agricole n'a été délimitée dans le PLU adopté en juin 2013.

Le premier axe adopte une terminologie résolument audacieuse : « l'éco-exemplarité comme fil conducteur » puis les trois grands enjeux posés : « territoire de démonstration du Grenelle de l'environnement, autonomie énergétique, relation différente avec la nature, le fleuve et l'eau » annoncent des actions fortes, vite démenties par trois démarches qualifiées de stratégiques, qui se caractérisent par un guide, un cadre de référence, et une démarche d'écologie industrielle.

Les résultats du travail de la Métropole NCA sur la Trame Verte et Bleue devaient être produits au 3ème trimestre 2014. Pourquoi ne sont-ils pas pris en compte dans le diagnostic ? On attendait au moins une cartographie.

La phrase « *la préservation d'espaces naturels propices à ces espèces (flore ou faune) est indispensable afin de pouvoir assurer la maîtrise foncière en compensation, mesure souvent exigée dans la cadre des dérogations précitées* », page 32, doit être reformulée. Elle vient confirmer le constat de destruction répétée d'espèces protégées par les opérateurs publics et privés, sans en analyser les causes.

Cet axe, qui devrait illustrer la priorité de l'action de l'EPA en vue de "réparer" la vallée du Var en termes d'espaces, d'infrastructures et d'urbanisation sauvage, n'est pas à la hauteur d'un projet de territoire. Concernant l'assainissement, le document se limite à l'énumération du dispositif existant et aux enjeux du Schéma Directeur d'Assainissement de la Métropole NCA. Il aurait été honnête et objectif dans un diagnostic de signaler l'insuffisance actuelle de la capacité de traitement (stations Haliotis et St Laurent du Var) et les dysfonctionnements de la station de St Laurent du Var. Le dernier rapport de la métropole sur le réseau d'assainissement l'établit clairement. Que dire d'un réseau déjà saturé, alors que l'on prévoit plus d'urbanisation et plus de population ? De plus il n'existe pas encore de traitement particulier des rejets industriels, notamment pour assurer l'épuration de la zone d'activités de Carros-Le Broc, situé en bordure du fleuve et en affleurement de la nappe phréatique.

En matière de risques, le PPRT Primagaz n'est pas encore validé, contrairement à l'annonce faite pour fin 2014. Le porté à connaissance de 2009 reste d'actualité et s'impose à tout document d'urbanisme, et donc au PSO, face aux multiples développements urbains anarchiques constatés tous les jours sur des secteurs sensibles.

Le morcellement du territoire lié à la présence du Var, des infrastructures et du relief, les diverses coupures entre collectivités, quartiers, équipements sont peu analysés. On réclame a minima une carte superposant le relief, la DTA, les projets et les réalisations les plus récentes ou en chantier.

Globalement, la lecture de ce chapitre, qui se veut rassurant sur le respect des textes, des espaces naturels, de la biodiversité, des ressources en eau, de la trame verte et bleue, ...laisse dubitatifs.

## **2. Aménager durablement un territoire stratégique mais désordonné**

Le second axe débute par une description du cadre de vie, puis aborde la problématique logement en fournissant une analyse du marché et des besoins, pertinente et bien documentée, qui fait ressortir le constat d'immobilisme des politiques locales de construction de logements sociaux depuis de nombreuses années.

Les chiffres donnés sur l'étude démographique datent de 2010. Il aurait été intéressant de disposer de données plus récentes. Les populations légales 2012 entrent en vigueur le 1er janvier 2015 et on dispose de données provisoires sur 2014. Celles-ci montrent un nouveau déclin de la population sur le territoire (source INSEE).

L'analyse de ces chiffres change considérablement les perspectives de développement notamment en matière de logement.

Une fois de plus on mélange allègrement enjeux et objectifs/actions. On relève ensuite avec surprise que le grand stade « *a été construit dans une démarche respectant les grands principes du développement durable* ».

La liste des projets ne correspond pas à la carte des projets et on relève au passage que la ligne des CP ne figure pas sur les cartes.

Ce chapitre, contrairement à son intitulé, n'aborde l'aménagement qu'au travers d'un volet déplacements/transports volumineux dans lequel on trouve surtout du diagnostic.

La protection des espaces naturels et paysagers sensibles identifiés dans la DTA n'est pas toujours respectée dans les PLU. Exemple : PLU de Carros, où des constructions denses sont autorisées (zone Uc) sous le socle du Village. Un recours contentieux porté par des associations locales de défense de l'environnement est en cours.

Au total un chapitre fourre tout dont le contenu ne correspond pas au titre, et dans lequel on ne trouve aucune référence à la DTA, ce qui reste pour le moins paradoxal, s'agissant de l'axe aménagement.

## **3. Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain**

Le troisième axe démarre sur un constat oubliant de souligner le poids de l'économie résidentielle, aux côtés du tourisme et du tertiaire supérieur.

L'appellation "parcs d'activité" ne convient pas malgré une volonté de bonne insertion dans le site de la ZAC St Estève. Sur cette ZAC, nous espérons que « la valorisation des espaces délaissés » ne signifie pas densification. Le parc d'activité logistique assure également une fonction de stockage.

Il est impératif de signaler que la majorité des espaces "à usage d'activités" est inorganisée.

Sur le Grand Arenas, le parc des expositions est un projet déjà ancien dont nous avons réussi à empêcher la réalisation sur l'aéroport. Il semble cohérent sous réserve d'une validation des capacités Côte d'Azur et des marchés européens.

Par contre, on ne peut faire l'économie d'une analyse passée et prospective des marchés immobiliers tertiaires et notamment du marché local avant d'annoncer des m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux programmées sur Arénas et Méridia.

Quant à l'opération engagée sur le vallon du Roguez, elle ne figure sur aucune carte et sa pertinence/justification n'est pas assurée dans le document !

Nous avons souligné, lors de l'atelier développement économique, la nécessité de dégager sur le périmètre de l'OIN environ 150 ha aux fins de relocalisation, restructuration et développement d'entreprises utilisant des entrepôts, faute de quoi il est inutile de parler de réorganisation des activités « basiques » dans la plaine du Var.

Le non aménagement de zones d'activités « basiques » dans le passé est la cause principale des implantations anarchiques dans tout le département ainsi que de la perte d'activité liée aux non implantations d'entreprises, faute d'espaces d'accueil appropriés. Les facteurs d'attractivité d'un territoire n'ont de sens que par rapport à une entreprise déterminée.

L'argument selon lequel la densité commerciale actuelle de la métropole Nice Côte d'Azur est inférieure à celle de métropoles comparables ne tient pas, et le diagnostic des surfaces commerciales n'en est pas un, alors que l'on assiste à une multiplication des surfaces de manière anarchique.

Si les activités agricoles font l'objet de toutes les attentions, la nouvelle localisation du MIN ne convainc pas les professionnels et encore moins les agriculteurs qui découvriront avec bonheur des « zones de production de 137 ha d'un seul tenant » !

Le diagnostic concernant les activités agricoles est faible; la cartographie des activités par type de production, les surfaces des exploitations, celles en activité et celles en sommeil ne figurent pas. Par contre il est tout à fait inacceptable de ne pas avoir mentionné dans les enjeux l'implantation de nouveaux agriculteurs par la mise à disposition de surfaces adaptées à leurs possibilités financières.

Ce troisième axe s'achève sur des enjeux dont les derniers, relatifs aux activités basiques et aux zones d'activité, soulignent à nouveau l'impératif de dégager des surfaces conséquentes adaptées au sein de l'OIN, faute de quoi Éco-Vallée continuera à ressembler à Bazar-Vallée. On déplore l'absence de référence explicite à Sophia Antipolis ne serait-ce que pour aborder les problèmes de positionnement, de concurrence et d'articulation qui vont se poser entre les deux opérations:



Le titre III **Orientations stratégiques**, du document à venir, annonce des enjeux et des objectifs qui sont posés dans le présent document. Va t'on en découvrir d'autres ? Quant au titre IV, il laisse espérer que l'on dispose enfin d'une photo actuelle et future du territoire.



En fin de compte, ce document, où des manques et/ou des erreurs dans le diagnostic de l'état actuel du territoire, sans compter des fautes d'orthographe, restent à corriger, est médiocre et manque de professionnalisme.

Il ne réussit pas à rendre crédible la dénomination « d'Eco-Vallée » donnée à une opération qui apparaît comme un vaste programme fourre-tout d'aménagements divers, d'équipements, de promotion immobilière tertiaire, certains largement engagés, alors que la priorité devrait être donnée à la restructuration et à l'organisation d'un tissu urbain très endommagé, à la relance et au développement des activités agricoles et à la mise à niveau des infrastructures de transport collectif dans une perspective régionale et transfrontalière et européenne.

Il ne constitue pas un diagnostic pertinent permettant de dégager les enjeux prioritaires du territoire dans une perspective de mise en œuvre de développement durable.



*[consultation arrêtée le 4 février 2015]*