

Projet Stratégique et Opérationnel (PSO) de la Plaine du Var **Partie II - STRATÉGIE**

Version "Document martyr" - Point n° 5 - Doc 2

● **Premières observations du GTIC**

26.02.2015
●

1. Prolégomènes

Plus de six (6) années se sont écoulées depuis la création de l'EPA, elle-même précédée, une année plus tôt, d'une préfiguration assumée par Thierry Bahougne qui devint son premier Directeur.

Il aura fallu attendre la Directive de la ministre Cécile Duflot adressant le 03.05.2013 à l'EPA ses consignes en matière d'*Objectifs de développement durable et de concertation*", puis les *orientations* reçues le 04.09.2013 de la ministre Sylvia Pinel, pour que l'EPA aborde enfin les aspects stratégiques du projet d'aménagement de la Plaine du Var.

Cette question était pourtant, à la connaissance de certains d'entre les membres de l'actuel GTIC, latente depuis au moins l'audience accordée le 29.04.2010 au GIR Maralpin par le responsable du GOU Rémi Costantino, puis celle accordée au même GIR le 03.02.2011 par le nouveau Directeur de l'EPA Marc Pons de Vincent.

Comme on le lira dans les observations qui suivent, la partie *Stratégie* du *Projet Stratégique et Opérationnel* (PSO) de la Plaine du Var, même prudemment qualifiée de "version martyr" adressée au GTIC en extrême fin d'année 2014, ne semble pas pouvoir satisfaire aux demandes de l'État et ne répond absolument pas aux attentes du GTIC dont la plupart des membres avait fortement et unanimement exprimé l'ampleur lors des demandes réitérées de débat public formulées auprès des ministres en charge les 04.11.2010, 09.01.2011 et le 10.11.2011 et restées sans autre suite que la création le 08.07.2013 du Comité permanent de concertation (CPC) dont la première réunion s'est tenue le 06.11.2013.

2. Rappel chronologique de quelques documents majeurs produits par l'EPA

Présentation publique des projets OIN le 26 septembre 2011, suivie d'une Concertation-Ateliers les 27, 28 & 29 septembre

Le projet de territoire (2011)

Il pose déjà les trois orientations pour le territoire de l'OIN :

- Restaurer, préserver et valoriser un territoire contraint et altéré.
- Aménager durablement un territoire stratégique, mais désordonné.
- Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain.

Le Diagnostic du PSO (2014)

- Il reprend exactement le même plan et mêle diagnostic, enjeux et propositions.
[une version retouchée de ce document a été mise en circulation en même temps que le PSO Stratégie].

Le GTIC a formulé un avis sur ce diagnostic¹, avis auquel on peut utilement se reporter, le document suivant (PSO Stratégie) s'en inspirant étroitement.

Le PSO Stratégie (2015)

Il affiche à nouveau le même plan, constitue un cumul des deux premiers documents, auquel il ajoute notamment quelques orientations et précisions sur l'aménagement des ZAC Méridia et Grand Arénas. Ce document s'apparente à une esquisse de *projet d'aménagement et de développement durable* (PADD).

3. Sur le contenu et la portée de la présente version du Volet Stratégie

Ce dernier document de l'EPA n'apporte pourtant aucun élément nouveau sur sa stratégie pour Éco-Vallée car, à l'heure où les deux grandes opérations d'aménagement ci-dessus s'engagent, la seule stratégie possible aurait consisté à démontrer le caractère impérieux pour le territoire des opérations engagées [ZAC Méridia & Grand Arénas] et de les justifier avant de les lancer. Il n'en est rien et, dès son premier document, l'EPA a révélé ces deux pôles et communiqué comme s'il s'agissait d'une évidence.

Dés lors, il ne peut pas y avoir de stratégie, car le PSO ne sert qu'à donner l'impression que l'on restructure un vaste territoire désordonné, à côté de deux opérations urbaines et d'une opération de relocalisation du MIN. Le PSO stratégie ne fournit donc aucune stratégie de l'EPA pour l'OIN.

Ce que devrait être un Document Stratégie

Avant d'élaborer un document de stratégie, il aurait été nécessaire d'engager une réflexion prospective sur le projet de territoire, afin d'identifier les enjeux futurs et leurs impacts environnementaux. Cette phase prospective aurait permis d'évaluer clairement les moyens et mesures à mettre en place pour faire face au développement projeté, notamment pour garantir la protection des ressources et des milieux, mais aussi en terme d'infrastructures complémentaires (énergie, eau, assainissement ...).

La partie Stratégie aurait ainsi pu se traduire, de façon participative, par l'élaboration d'une charte engageant tous les acteurs du développement et fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour faire face à ces enjeux. Or, nous constatons que le document proposé ne fait que tenter de justifier les opérations prioritaires déjà actées, et en partie en cours de réalisation sur une fraction du territoire.

La partie stratégique développée sur le reste de la vallée se limite à un ensemble d'orientations qui préfigurent en fait le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD) du futur *Plan Local d'Urbanisme* (PLU) ...de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA).

On peut, en revanche, débattre utilement sur l'objectif initial de l'OIN et sur la stratégie à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

4. Sur quelques aspects du contenu

[Ces quelques notes parcellaires et autres miscellanées ne prétendent aucunement passer en revue l'ensemble du document mais visent simplement à appeler la vigilance sur son caractère provisoire et souvent disparate qui justifie la révision appelée par l'EPA]

Risques naturels

Il est inconcevable et inadmissible que le Document, qui traite de l'aménagement à très long terme de l'ensemble de la basse plaine du Var n'accorde pas une priorité impérieuse à la prise en compte des risques, telle que préconisée par l'État à travers les avis de l'Autorité environnementale et dans un récent rapport d'audit du CGEDD, à savoir :

¹ PSO - Diagnostic - Quelques commentaires - Fiche 9 du GTIC - 04.02.2015 - 5 pages
[cf. <http://www.gir-maralpin.org/AmenagementTerrit/EpaGticFiche9PsoDiagnosticAvis20150204.pdf>]

- risques d'inondabilité, clairement sous-estimés par une interprétation fallacieuse des mesures de protection contre les crues
- risques sismiques, nullement évoqués dans les projets engagés et dont les conséquences sur le secteur estuarien de la basse Plaine du Var pourraient être cataclysmiques
- et des menaces sur les ressources en eau pesant sur l'alimentation en eau de l'ensemble de la population "d'Antibes à Menton", du fait de l'accroissement des prélèvements, des perturbations hydrogéologiques imputables aux mésusages annoncés (géothermie) et de l'absence de dispositions systématiques [fleuve, apports collinaires, sols] pour la préservation, à l'échelle de l'ensemble du territoire, d'une qualité des eaux déjà compromise.

Au sujet de la géothermie, en dépit des risques inhérents soulignés par les avis dont il est fait mention plus haut, il est fait état dans le Document [cf. p. 32] d'un schéma de son utilisation dans le projet Nice Méridia où elle serait censée couvrir près de 45 % des besoins énergétiques de l'ensemble des services.

Qualité de l'air

Le PSO n'évoque pas la question de la qualité de l'air alors que les mesures récentes soulignent une pollution soutenue sur la Plaine du Var.

Protection des espaces naturels

Les espaces naturels à protéger ne sont pas identifiés avec une précision suffisante pour que l'on puisse les superposer avec les espaces aménagés. La carte des espaces à enjeux ne permet pas d'appréhender la réalité de l'aménagement. La production d'un document cartographique de l'aménagement superposé à la DTA reste impérative.

Agriculture

La formulation de commentaires sur l'Agriculture est subordonnée à la mise à disposition de l'avancement des études tardivement engagées sur la problématique.
[cf. cependant § 4 Volet économique]

Coteaux

[C. 2.] Nombreuses créations de voiries sur les coteaux (Gattières, St Jeannet), ce qui implique de l'ouverture à l'urbanisation et de l'étalement urbain ! Ce qui est contraire à "l'ambition de protéger le paysage des coteaux et de maîtriser l'urbanisation".

[B.6.] Urbanisation raisonnée sur les coteaux

Le document ne fournit aucune indication et ne prévoit aucune mesure pour protéger les coteaux et assurer leur qualité paysagère alors que la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové constitue une menace dans les PLU pour cette protection.

Il faut en effet, sinon dénoncer du moins pallier, l'impact négatif de cette nouvelle loi qui *de facto* supprime les mesures mises en place dans les règlements de PLU pour maîtriser l'urbanisation sur les coteaux et à proximité du socle des villages perchés (surfaces minimales pour construire, COS).

Des mesures, et pour le moins des préconisations, de l'OIN sont nécessaires pour réduire la densification des coteaux urbanisables.

Transports et mobilité

La politique de développement de la vallée du Var se doit d'optimiser la mobilité et donc les déplacements. Ceci entraîne la facilitation des déplacements sur de longues distances en développant les TC, mais aussi l'adaptation des infrastructures routières tout en s'efforçant de les minimiser en développant des activités de proximité, tant commerciales, que sociales et culturelles.

Or, l'étalement du projet, de l'extension de Cap 3000 jusqu'aux confins du périmètre (St Martin du Var et Bec de l'Estéron) va à l'encontre d'une sage économie de l'espace ...et des déplacements fussent-ils confinés à la Vallée *stricto sensu*. Il n'en est pas de même avec l'échelonnement des nouveaux centres commerciaux (Nice One et IKEA notamment) et sportifs (Allianz Riviera), lesquels génèrent des déplacements longue distance incompatibles avec les transports en commun et dispensateurs, tant d'énergie que de nuisances.

Il ya lieu de relever à ces propos la double naïveté de la Section 4 *Impacts du Projet*, alinéas (a) *Usage des Transports en commun* et (b) *Trafics et flux automobiles*, lesquels expriment avec une précision horlogère les reports modaux escomptés de la création d'une ligne de tramway sans faire aucune allusion aux "moments *véhicules.km*", à prendre nécessairement en compte en économie des transports et de l'énergie.

Une étude des déplacements générés par la zone industrielle de Carros et de la Zone commerciale de Saint Isidore pourrait donner une référence objective sur les effets à craindre d'un étalement longitudinal de telles zones d'activités.

L'insuffisance structurelle de liaisons entre les deux rives du Var objet d'une "vision d'artiste", celle du "tressage" (sic), pour "*transformer l'espace-coupure en espace-lien*" (re-sic) laisse libre cours à toutes ...les hésitations. Ainsi, passe-t-on, au fil des pages, de un à deux demi-échangeurs (et vice-versa) sur la 6202bis, et de un à deux ponts ou passerelles selon les cas.

Quant à la transversalité Est-Ouest pour les transports en commun, hors le secteur estuarien où il n'est aucunement tenu compte des analyses et des mises en garde du GTIC sur les risques d'étranglement du corridor ferroviaire littoral engendré par les projets conjointement portés par NCA, RFF et EPA, elle est allègrement éludée, ainsi, selon la page 48, "*les projets de transfert en rive droite d'un tronçon* (sic) *de la voie ferrée* (des chemins de fer de Provence) *ont été, de façon réaliste* (sic), *abandonnés*".

Volet économique [Section III "Impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire]

La partie "développer une offre économique complète" est incompréhensible ! On cherche sans le trouver le positionnement alors qu'on nous rabâche les axes habituels du tourisme d'affaires, du tertiaire supérieur en y mêlant les produits immobiliers correspondants.

Les activités du tertiaire supérieur font l'objet d'une "incantation" illusoire car les fonctions centrales des Métropoles correspondent à un tissu économique et social très diversifié, qui reste modeste sur Nice. Les transactions enregistrées sur le marché des bureaux ces dernières années correspondent à ce tissu et prétendre muscler ces fonctions centrales en mettant sur le marché une offre massive de bureaux nous semble une mauvaise orientation.

"La capacité de rattrapage" du territoire, selon l'expression de l'EPA, n'est pas une donnée mais une hypothèse douteuse. Globalement les surfaces de bureaux de Grand Arénas sont disproportionnées et on peut s'attendre à une commercialisation lente, longue et difficile. Sur Méridia, l'offre immobilière d'entreprise, quoique démesurée apparaît mieux justifiée et son assise sur les technologies de gestion intelligente de l'énergie, les start-up, les pépinières, les structures de capital a quelques petites chances de lui assurer une perspective de commercialisation.

Quant aux activités industrielles, artisanat et logistique, il est réconfortant de constater que l'EPA a intégré ce que nous martelons depuis des années, à savoir que le développement économique ne peut ignorer les fonctions "support" de l'économie.

Mis les sites retenus par l'EPA pour les accueillir ne sont pas dimensionnés et ils ne permettent donc pas d'escompter des capacités d'accueil. Par rapport au parti d'aménagement retenu par l'EPA, seul le site de la Baronne offre une localisation et une taille compatibles avec l'implantation de ces activités ; encore faudrait-il connaître la répartition spatiale entre activités agricoles, agro-alimentaires et autres activités sur ce site.

La densification invoquée des zones d'activités est totalement illusoire. C'est sur ce plan foncier que

l'EPA doit faire porter l'essentiel de son effort car le marketing territorial, la formation, la recherche, l'innovation, les incubateurs et pépinières, sont correctement assurés par les structures existantes. Les activités économiques apparaissent très déséquilibrées au profit des activités tertiaires et des bureaux.

Si le positionnement peu explicite adopté pour remplir ces derniers ne justifie pas les surfaces imposantes retenues, le sort réservé aux activités industrielles, logistiques et BTP annonce, par l'absence de surfaces foncières significatives nouvelles, la poursuite de la colonisation et de la transformation des espaces agricoles engagée depuis de nombreuses années.

La rubrique "grandes surfaces" n'a rien à faire au milieu de ce document et ses auteurs feraient mieux de la faire disparaître car ils n'ont aucun argument à produire en sa faveur.

Le volet agricole reste très timide sur la mise en œuvre d'un développement des activités agricoles puisque cet objectif consiste à formuler des principes et des souhaits. La charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt ne répond pas au problème foncier posé depuis de nombreuses années et auquel les institutions n'ont apporté aucune réponse. Ce volet apparaît très insuffisant pour enrayer la déprise et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs. Nous restons en attente d'un vrai projet d'aménagement d'une ou plusieurs zones agricoles avec le même degré d'engagement que les ZAC Méridia ou Grand Arénas, pour que l'engagement de l'EPA : "l'agriculture structure l'aménagement de la Plaine du Var" (sic), ne reste pas lettre morte.

5. En guise de conclusion provisoire

Les effets d'annonce du Préfigurateur, et de l'EPA qui en a pris le relais, se sont poursuivis avec la présentation en 2011 des "études de définition", concours d'idées urbanistiques et architecturales, dont l'esprit perdure encore dans les documents dont l'EPA poursuit la production.

Dans chacune des quatre opérations retenues, le projet prime sur l'objectif, et son retentissement comme son impact sur le territoire généreusement imparti à l'OIN ne sont guère pris en considération, moins encore sur les territoires proches et pas du tout sur le territoire des Alpes-Maritimes sur lequel avait pourtant été déployée une réflexion générale et approfondie, celle de la *directive territoriale d'aménagement* (DTA 06), laquelle est toujours censée régir l'aménagement de la Plaine du Var.

Les autorités locales comme l'EPA ne s'en sont guère embarrassées qui ont allègrement implanté des réalisations, comme le Grand Stade, IKEA et maintenant Nice Méridia, sur des emplacements initialement dévolus à d'autres usages et notamment au maintien de l'agriculture.

Pis encore, et les remarques parcellaires qui précèdent l'attestent, ces projets sont conçus isolément les uns des autres, faisant fi des instructions de l'État, inlassablement rappelées mais en vain, sur l'impérieuse nécessité de prendre en compte les *effets cumulés*, faisant également fi des recommandations de la DATAR de concevoir l'aménagement de la Plaine du Var dans *son contexte territorial le plus vaste*.

Le GTIC qui, pour sa part, n'a cessé de signaler les incongruités de déplacer le MIN en zone agricole sans s'être au préalable soucié de la logistique de la métropole azurée, de déplorer l'aveuglement de cette métropole comme de l'EPA sur les enjeux conjoints de la continuité de l'arc circumméditerranéen ferroviaire et de la desserte métropolitaine, déplore les courtes vues d'une opération d'intérêt national chargée d'assumer à long terme le devenir de ce que son préfigurateur qualifiait de "*porte d'entrée de la France ouverte sur le monde*" [cf. Compte rendu du préfigurateur (10 septembre 2007)].

