

Avis de l'URVN-FNE PACA sur le PLU de Saint Laurent du Var

En préliminaire, il apparaît important de souligner la qualité et l'exhaustivité du rapport de présentation de près de 450 pages...

Nous saluons l'accessibilité du document par sa mise en ligne, les nombreuses illustrations et photographies, etc.

Notre avis portera sur le PLU uniquement sur deux aspects, qui nous paraissent centraux et interdépendants: l'évolution démographique, et la consommation des espaces agricoles.

A l'aube des enjeux du développement durable, ce projet doit viser une réelle rupture avec l'ensemble des politiques d'aménagement menées par le passé, et intégrer des notions comme :

- Relocalisation des activités économiques,
- Préservation des terres naturelles et agricoles,
- Densification urbaine et arrêt de l'étalement urbain

Nous ne retrouvons pas ces éléments dans le projet de PLU de St Laurent du Var

1 Concernant les projections d'évolution démographique :

Sur le taux de croissance démographique

Tout d'abord, nous souhaitons souligner certaines contradictions sur les évolutions démographiques :

Page 20 on parle d'une accélération dans la période récente du taux de croissance démographique : en fait il est stable depuis 1990 (donc depuis 20 ans !) à 1,2% par an. Il n'y a aucune raison que ce taux augmente plus fortement dans l'avenir

En page 48 (rapport de présentation) on peut lire que le scénario retenu par la commune porte sur un accroissement entre 2011 et 2015 de 2% par an.

En page 243 on lit que le scénario du PADD retient un accroissement de 2.9% et donc du coup les objectifs du PLU ne visent plus à réduire la croissance démographique !

En page 244, l'accroissement est de 1.5% mais il porte sur une période plus large

En page 380, dans le résumé non technique, il est mentionné que l'évolution de 1.5%/an depuis 1990 est à ralentir.

Beaucoup de chiffres, qui plus est contradictoires. Or les projections d'évolution de la population sont le fondement de l'ouverture à l'urbanisation du PLU, notamment sur des terres agricoles.

Avis de l'URVN-FNE PACA sur le PLU de Saint Laurent du Var

Question :

- Nous souhaitons voir apparaître un seul et unique tableau de l'historique de l'évolution démographique et des projections futures qui donne des chiffres claires.

La notion de **capacité d'accueil** du territoire n'est abordée que pour signifier les croissances (de places du port, d'hébergement touristique...) et non pour indiquer comme le veut la loi I « les limites à ne pas dépasser » ! Cette notion est fondamentale et une obligation dans le cadre de projet d'aménagement du territoire (L146-2 code de l'urbanisme)¹

Question :

- Comment est respectée la notion de capacité d'accueil du territoire dans le PLU ?

Sur les besoins de logement

Si les besoins en certains logements sont clairs, il ne transparait pas un détail sur certains besoins : logements sociaux, logements d'insertion, logements pour étudiants, foyers d'accueil etc.

Questions :

- Quelles réserves foncières ou acquisitions de logements anciens à réhabiliter sont prévues ?
- Quel taux de réservation dans les programmes neufs, opérations programmées d'amélioration de l'habitat ?
- Combien de logements vides/vacants existent sur la commune ?

2 Sur la consommation des espaces agricoles

Sans avoir refait l'ensemble des calculs, notons simplement une incohérence dans le tableau de gauche de la page 391 : Comment peut-on perdre -328,6% d'une surface ? Cela revient à avoir une surface « négative ».

En réalité, les chiffres d'évolution de ce tableau sont erronés et doivent à notre avis être lus comme suit :

¹Article L146-2 (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986) : Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : - de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146-6 ; - de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; - des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Avis de l'URVN-FNE PACA sur le PLU de Saint Laurent du Var

zones urbaines +32%
zones agricoles : -47%
zones naturelles protégées : +188%
zones naturelles techniques et à urbaniser : -77%

Ceci montre que la part des zones urbaines a augmenté d'un tiers, et celle des zones agricoles a diminué quasiment de moitié entre 1989 et le PLU de 2011.

Plus important le classement en zones à urbaniser des terres fertiles des Iscles est en contre sens de la DTA qui insiste sur la vocation agricole de la plaine maraîchère de la plaine de St Laurent du Var.

L'activité agricole est une activité économique à part entière, non délocalisable, employant de la main d'œuvre locale, et structurante et ne doit pas être considérée comme le variable d'ajustement de politiques urbaines, même si celles-ci visent à garantir un accès au logement. Dans le cadre des Plan Climat Energie Territoriaux, notamment celui du département des Alpes Maritimes, la nécessité d'éviter les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports est clairement inscrit.

Le changement d'affectation des terres agricoles n'est pas suffisamment justifié. Il devrait y avoir une étude sur les possibilités d'exploitation de ces terres.

Questions :

- Quelles autres alternatives à la consommation de ces espaces fertiles a été envisagée ?
- Quelles solutions ont été recherchées pour réinstaller des agriculteurs sur ces zones ?
- A-t-il été envisagé la création de zones de protection de l'Agriculture (PAEN par exemple ?) Si non, pourquoi ?

La DTA, le SDAGE et SAGE sont opposables au PLU. Or, il est avéré que la commune est exposée à un risque important d'inondation. Il faudrait une expertise qui mette en exergue l'urbanisation des terres agricoles et les conséquences en cas d'inondations. L'urbanisation accroît le risque de conséquences dommageables en cas d'inondations. Les terres agricoles fournissent un service écologique certain dans cette situation. Les terres agricoles peuvent être valorisées à travers cet aspect.

Question :

- Quelle sera l'effet de l'urbanisation des terres agricoles des Iscles sur le risque inondation, et sur quelles études se basent cette analyse ?

Avis de l'URVN-FNE PACA sur le PLU de Saint Laurent du Var

Pour les raisons évoquées ci-dessus, sur les évolutions démographiques, l'absence de recherche de rupture dans l'occupation du sol, et la non prise en compte suffisante de la valeur territoriale des terres agricoles de la plaine du Var, l'URVN-FNE PACA donne un

AVIS DEFAVORABLE sur le projet de PLU de Saint Laurent du Var.