

PLU: une longue liste

L'élaboration du plan local d'urbanisme arrive à son terme. Avant son arrêt par le conseil municipal, le maire revient sur les contours d'un exercice imposé, loin de la figure libre

En matière d'urbanisme, « je ne fais pas ce que je veux ». « Compte tenu de toutes les contraintes, il n'y a pas plus de 50 hectares disponibles sur le territoire de la commune (13 200 ha) pour construire. » Ces phrases ont été prononcées par le maire Jean-Pierre Giran à plusieurs reprises et en diverses occasions ces derniers mois. Alors que l'élaboration du futur plan local d'urbanisme de la commune arrive à son terme et que vont débiter les ultimes étapes qui doivent conduire à son approbation (lire par ailleurs), nous avons choisi de revenir sur la liste des contraintes qui s'imposent à la commune en donnant la parole au premier magistrat.

L'infographie ci-contre cartographie l'ensemble des contraintes agricoles, paysagères, de biodiversité ou liées à un risque (inondation ou submersion) qui s'imposent sur le territoire hyérois.

Elle laisse apparaître, en blanc, des zones « sans contraintes » mais déjà largement urbanisées et des espaces disponibles aux Rougières, à la Crestade ou à Costebelle, en partie soumis aux règles de la ZPPAUP (voir ci-dessous).

Des contraintes « physiques, objectives »

- Sur un total de 13 200 hectares, la commune compte 4 000 hectares d'espaces forestiers.

- Les espaces agricoles concernent un peu moins de 4 000 hectares.

- Les ZPPAUP sont des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elles seront bientôt remplacées par les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Visant à encadrer un développement harmonieux des sites présentant un intérêt patrimonial, chaque ZPPAUP dispose d'un règlement comportant des prescriptions particulières qui encadrent tous travaux compris dans le périmètre de la zone de protection, soumis à autorisation spéciale.

- La présence de l'aéroport impose la rédaction d'un plan d'exposition au bruit (PEB) et définit un périmètre

à l'intérieur duquel les terrains sont inconstructibles. La carte reproduit le PEB de 1975. Le PEB actuel fait l'objet d'un recours.

- Le risque d'inondation impose la rédaction d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI), actuellement en cours. « *Tout laisse à penser qu'il sera plus strict et plus large que le périmètre actuel* », précise le maire.

- Une étude récente sur le risque de submersion oblige à prendre en compte ce qui pourrait se passer dans 10, 20 ou 30 ans.

Des contraintes administratives

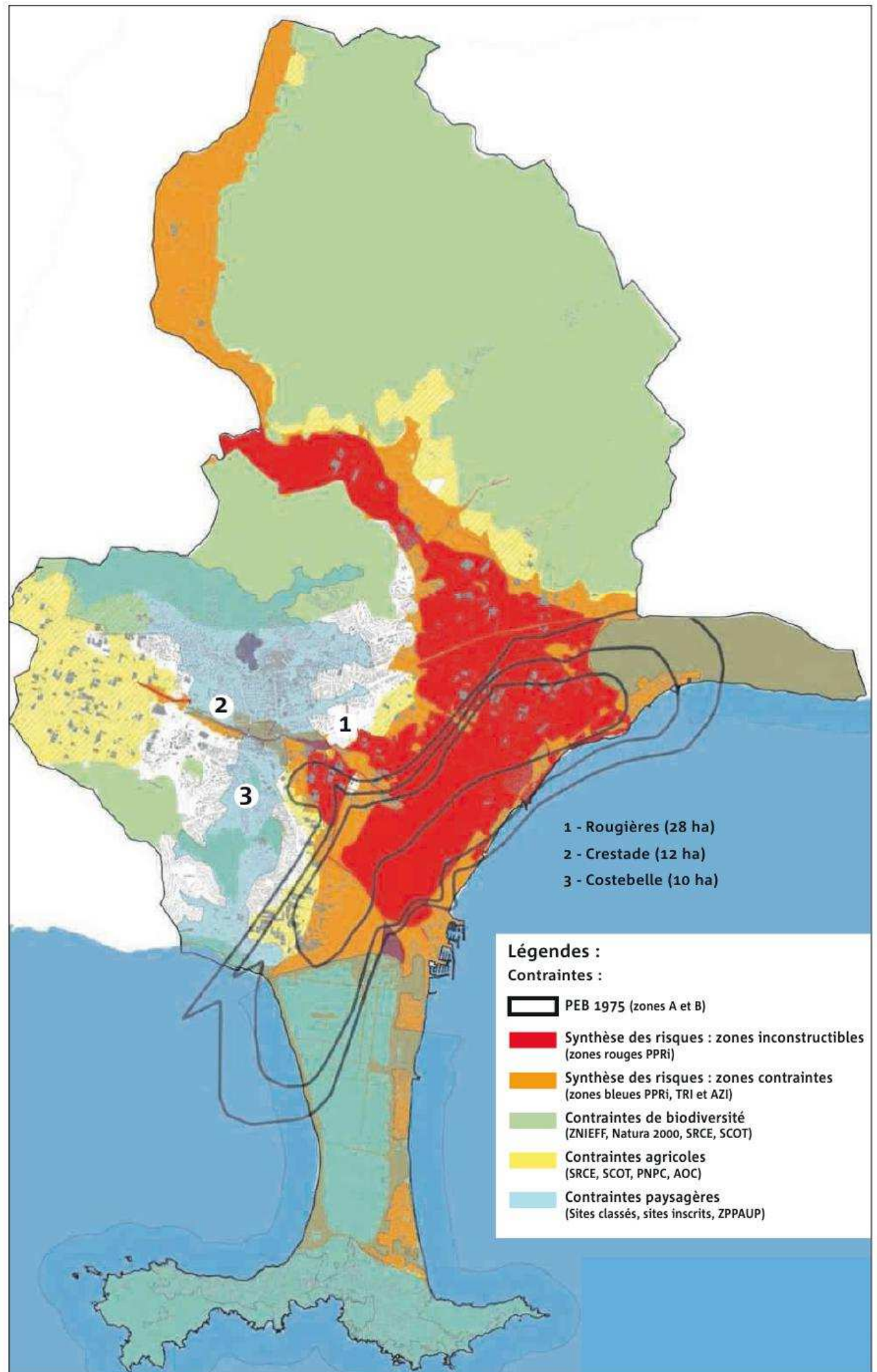
À la liste de ces contraintes « physiques et objectives », qu'il dit comprendre, Jean-Pierre Giran ajoute les injonctions administratives sur lesquelles il se montre plus critique.

- La loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal. « *Y compris les endroits les plus reculés comme les Borrels* », précise le maire.

- S'agissant du plan local de l'habitat (PLH) et de la loi ALUR dont il juge les préconisations « *peut-être nécessaires mais exorbitantes* », ils imposent d'atteindre 25 % de logements sociaux avant la fin du PLU, soit « *3 500 nouveaux logements sociaux à produire en ne faisant que du logement social, ou un total de 12 000 logements avec 30 % de logements sociaux!* »

C. M.

cmartinat@varmatin.com



La phrase

« Le plan local d'urbanisme, normalement, c'est la vision municipale du territoire communal pour les vingt ans à venir. Sauf que ce n'est pas une figure libre mais une figure imposée, avec une marge de manœuvre, de choix, extrêmement limitée. En fait, une fois qu'on a répondu à toutes les injonctions, je ne sais plus bien où se situe cette marge... »

Jean-Pierre Giran, maire.

PEB : plan d'exposition au bruit.

PPRI : plan de prévention des risques inondations.

TRI : territoire à risque important.

AZI : atlas des zones inondables.

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.

SRCE : schéma régional de cohérence écologique.

SCOT : schéma de cohérence territorial.

PNPC : parc national de Port-Cros.

AOC : appellation d'origine contrôlée.

ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.