

Le grand **débat national**

Jeudi 24 janvier 2019, 19h30, salle des fêtes de Lescar

La transition écologique à travers le thème de l'urbanisation des terres agricoles et des espaces naturels : focus sur Lescar.

Lescar est une commune de 9 874 habitants appartenant à la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Synthèse de la soirée qui a réuni **104 personnes** parmi lesquelles quelques élus, quelques agriculteurs, quelques représentants d'associations à vocation environnementale et une grande majorité de résidents lescariens.

I - Les problématiques évoquées

Trois problématiques majeures sont apparues au cours de la soirée :

- **A** - La difficulté de concilier enjeux environnementaux et intérêts privés (notamment pour les possesseurs de terrains constructibles) ;
- **B** - Les problèmes inhérents au monde agricole et à ses débouchés ;
- **C** - Les obstacles à un rapprochement entre vie citadine et activité agricole, en lien avec la politique de développement du territoire.

Toutes ces problématiques sont bien évidemment liées entre elles, et peuvent, dans une certaine mesure, relever d'initiatives à prendre au niveau national.

A - la difficulté de concilier enjeux environnementaux et intérêts privés.

Localement, nous faisons face à une situation conflictuelle : plusieurs parcelles cultivées mais constructibles, au cœur d'un projet immobilier, font l'objet d'un conflit entre d'une part des propriétaires, exploitants agricoles, désireux légitimement de vendre ou de faire construire, et de l'autre des associations locales ou des résidents, jugeant légitimement ces projets potentiellement nuisibles à l'environnement ou au cadre de vie. Il est notamment mis en avant le fait que la « bétonisation » de ces terres aura un caractère définitif.

Ce conflit n'est pas nouveau. Il est notamment lié à une politique ancienne d'aménagement du territoire ayant occasionnée la formation de nombreuses enclaves agricoles au cœur d'un espace péri-urbain, appelées « dents creuses ». Le PLUi en cours d'élaboration a pour objectif de permettre une « densification » de l'habitat, afin de ralentir l'étalement urbain allant vers l'extérieur de l'agglomération. Il s'inscrit dans Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Grand Pau qui a priorisé en 2015 le développement dans des polarités. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, un espace préférentiel du développement est ainsi défini : le cœur de pays qui peut être esquissé comme l'infra rocade dont Lescar fait partie et en son sein Pau,

le centre de l'agglomération, qui est défini comme l'espace de développement prioritaire sur tous les autres.

Les valeurs fortes du territoire sont rappelées dans le SCoT: l'agriculture, le patrimoine, les paysages, le gave, les trames vertes et bleues, avec comme moteur du développement du territoire le centre de l'agglomération qui est l'espace de développement prioritaire.

Pilier de l'économie paloise, liant de l'identité territoriale, garant de l'entretien des paysages, force nutritive,... L'agriculture est particulièrement mise en exergue dans le SCoT qui indique qu'elle revêt différentes fonctions, toutes aussi importantes les unes que les autres pour le Grand Pau.

Face aux difficultés que connaît le secteur, l'importance de son maintien est immédiatement ressortie comme un enjeu crucial pour l'avenir à travers :

- L'engagement vers un modèle d'urbanisation qui préserve la vocation agricole des espaces (urbanisation en continu du bâti, moins consommatrice...), limite les conflits d'usages et intègre les nouveaux modes de vie et comportements (rurbains) ;

- La pérennité et la valorisation (AOC) des espaces agricoles à fort potentiel agronomique et des espaces (péri)urbains propices à une agriculture de proximité (visibilité et sécurité foncières pour les exploitants).

Il est à noter que la commune de Lescar compte encore à ce jour 39 exploitants agricoles.

Densification des « dents creuses » d'un côté et en même temps préservation de l'agriculture de l'autre, le PLUi doit faire face à ce double enjeu. Conscient que l'artificialisation des espaces naturels et agricoles ne pourra être évitée, l'urbanisation doit être réfléchie à l'échelle globale du SCoT et dimensionnée à partir des besoins réels pour les années à venir, tout en intégrant des objectifs de rénovation urbaine. La non surconsommation des espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins réels de développement (résidentiel, économique) est le point central du prochain PLUi. Son objectif est de réduire la consommation foncière de 50% par rapport à ce qui a été consommé les 10 dernières années.

A Lescar, 70 hectares de terres (agricoles, espaces naturels...) sont à ce jour « urbanisables » dans le POS actuel soit l'équivalent de 100 terrains de football pour un potentiel de 3000 à 4000 habitants supplémentaires.

Avec une augmentation des logements vacants depuis 1999 (178 en 2015) auquel il convient de rajouter 42 maisons secondaires, et une diminution de la population depuis 2011 (10 030 habitants en 2011 → 9 874 habitants en 2016), la question de créer de nouveaux lotissements à Lescar peut se poser légitimement, même dans les « dents creuses ».

Après la présentation des projets immobiliers en projet ou en cours sur le territoire, a enfin été évoquée la qualité des projets immobiliers qui doivent être à la hauteur des attentes des propriétaires sur les finitions, et des Maires sur le respect des engagements sur les logements sociaux.

B - Les problèmes inhérents au monde agricole et à ses débouchés.

La volonté de vendre ou faire construire, de la part des exploitants propriétaires, provient aussi d'enjeux propres à la vie et au travail agricole.

D'une part, des conditions de travail difficiles, notamment dans les « dents creuses » vers lesquelles il faut acheminer le matériel agricole, et en partie à cause des nombreuses normes légales à respecter (« le pays le plus exigeant d'Europe »).

D'autres part, la faible rentabilité financière de l'exploitation, dont les revenus dépendent entre autres des marchés financiers mondiaux, de la pression des principaux distributeurs (supermarchés) et des éventuels intermédiaires. Ce décalage entre efforts consentis et rémunération pousse les exploitants agricoles à chercher d'autres moyens de valoriser leurs terres.

Une possibilité pour ceux qui en ont les moyens est de se reconvertir dans la production « bio », plus coûteuse à mettre en place mais plus rémunératrice, notamment si l'on passe par des circuits de distribution courts ou alternatifs.

En revanche, pour ceux qui n'en ont pas les moyens (pour diverses raisons), l'option retenue est plus souvent la vente du terrain ou son urbanisation, surtout à proximité des espaces urbains existants, que ce soient des logements ou des surfaces commerciales.

Il a enfin été évoqué des pressions ou irrégularités pouvant venir d'élus (élus pris d'une manière générale) appuyant des projets d'extensions de surfaces commerciales ou constructibles. Il existe aujourd'hui des mécanismes permettant à des exploitants agricoles de protéger leurs terres si celles-ci sont particulièrement propices à leur activité (ensoleillement, apport en eau, richesse du sol...), mais qui sont particulièrement difficiles à mettre en œuvre (une seule procédure sur tout le Béarn, ayant aboutie au bout de 15 ans).

C - Les obstacles à un rapprochement entre vie citadine et activité agricole, en lien avec la politique de développement du territoire.

Un autre problème rencontré plus spécifiquement dans les zones agricoles à proximité des habitations est le problème de la gêne (pollution odorante ou sonore, parfois nocturne) que l'activité peut engendrer, suivant le type de production, auprès de la population environnante. Ce que l'on appelle les conflits d'usages.

En parallèle, l'apparition d'associations locales afin de s'opposer à ces projets d'urbanisation peut être vue comme un indicateur de la volonté des citoyens de préserver leur environnement, pas seulement pour des raisons écologiques, mais surtout pour des questions de qualité de vie.

Beaucoup s'interrogent sur la pertinence de ces projets immobiliers, et sur leurs possibles conséquences, par exemple sur les services publics (capacités d'accueil à revoir, non adaptation de certaines infrastructures...). Il semblerait qu'une information et une pédagogie insuffisantes du voisinage concerné puissent être à l'origine de ces mouvements citoyens locaux. Les citoyens souhaitent être consultés sur les projets qui pourraient les toucher personnellement.

A enfin été évoqué le problème de la désertification des centre-villes de l'agglomération paloise, imputée à la pression foncière et à la politique locale, et qui pousserait la population en ayant les moyens à bâtir en périphérie, quitte à s'éloigner de leur lieu de travail, causant des problèmes de pollution et d'encombrement des routes, à accroître l'étalement urbain, à poser des problèmes d'infrastructure (notamment de transport).

II - Les solutions proposées

Différentes solutions ont été évoquées :

- La mise en valeur de friches urbaines existantes à Lescar pour éviter de grignoter les espaces agricoles (par exemple les 6500 m² de la friche de l'ancienne gendarmerie ou les 2500 m² du vieil ensemble immobilier « Fourcet ») ;
- La création, dans un certain nombre de « dents creuses », de jardins familiaux, ouvriers ou partagés qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable tout en favorisant le lien social et l'échange ;

- La mise en place d'une couveuse d'entreprises sur le territoire destinée à l'installation agricole de porteurs de projets sans ferme familiale autour du maraîchage, des plantes aromatiques ou médicinales, de l'horticulture avec vente directe aux consommateurs ;
- La possibilité pour les particuliers possédant un jardin d'en consacrer une partie à une production maraîchère ;
- La révision de la politique agricole du pays, en fournissant notamment des aides suffisantes à la reconversion en exploitation « bio » et en simplifiant les normes de production, en encadrant davantage les rapports entre producteurs et distributeurs, de façon à permettre une viabilité financière aux exploitants agricoles ;
- L'éducation de la population au bio pour qu'elle produise notamment ses propres légumes, en commençant par les enfants qui pourraient recevoir une formation ciblée en la matière (écoles ? périscolaire ?) ;
- Le développement de résidences autonomie permettant au + de 60 ans (27 % des lescariennes et des lescariens en 2020) de vivre de manière autonome dans un environnement sécurisé et adapté. Cela permettrait en outre de libérer des habitations pour les jeunes familles ;
- Dans le cadre des futurs projets immobiliers, le développement d'écoquartiers peut être une ambition à défendre : projets éco-responsables avec des matières premières locales, salle commune (yoga, cours de cuisine), jardin partagé, place centrale, gardienne animatrice, chambres partagées pour les familles de passage...

Fin de la soirée : 22h00