



Réalisé par

G2C environnement

316 Rue Henry Becquerel
11400 CASTELNAUDARY



COMMUNE DU PRADET

DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

| | |
|-------------------|------------------|
| Arrêté le : | Approuvé le : |
| 8 avril 2011 | 21 décembre 2011 |
| G2C Environnement | 1 |



SOMMAIRE

| | |
|--|-----|
| AVANT PROPOS..... | 7 |
| 1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX | 8 |
| 2. LE P.L.U. DU PRADET | 10 |
| 3. LE RAPPORT DE PRESENTATION | 12 |
| PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU PRADET | 15 |
| 1 SITE ET CONTEXTE TERRITORIAL : LE PRADET, UNE COMMUNE LITTORALE..... | 16 |
| 2 LE PRADET DANS UN TERRITOIRE DE PROJET | 20 |
| DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 26 |
| 1. CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE..... | 28 |
| 2. LES COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES..... | 36 |
| 3. LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE | 49 |
| 4. MORPHOLOGIE URBAINE..... | 61 |
| 5. SYNTHESE : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | 71 |
| DIAGNOSTIC COMMUNAL..... | 69 |
| 1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES | 73 |
| 2. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS | 80 |
| 3. DONNEES ECONOMIQUES | 94 |
| 4. LES EQUIPEMENTS | 109 |
| 5. LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS..... | 114 |
| 6. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS | 119 |
| 7. SYNTHESE : LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL | 128 |
| SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE | 124 |
| ENJEUX ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.L.U..... | 127 |
| 1. MOTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU | 136 |
| 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD | 138 |
| 3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 143 |

| | |
|---|-----|
| TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DU P.L.U..... | 138 |
| 1 . LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRESERVER L'IDENTITE DU PRADET | 147 |
| 2 AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 156 |
| 3 PROMOUVOIR ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE..... | 165 |
| PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES | 162 |
| 1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DANS LE PLU | 172 |
| 2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU | 174 |
| 3. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES | 217 |
| INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT | 223 |
| 1. CONTEXTE | 236 |
| 2. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES DISPOSITIONS DU PLU, MESURES COMPENSATOIRES ET DE VALORISATION PRISES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME | 237 |

AVANT PROPOS

1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. est le document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2. LE P.L.U. DU PRADET

2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document d'urbanisme opposable aux tiers, le PLU est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à 15 ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision.

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Dans le même un passage en Commission des Sites sera nécessaire pour présenter l'évolution des Espaces Boisés Classés par rapport au P.O.S.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

2.2. Le P.L.U. du PRADET

La commune du Pradet dispose d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 7 novembre 1986. Ce document a ensuite évolué à travers une révision partielle du POS approuvée le 26 avril 1991.

Par délibération du 14 juin 2002, le conseil municipal de la commune du Pradet a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Les débats publics lors de la campagne pour les élections municipales de mars 2008 ont montré que les pradétans souhaitaient un projet de ville différent de celui qui leur avait été proposé.

Ainsi, la nouvelle équipe municipale a décidé, par délibération du 30 mai 2008 d'annuler la délibération du 9 juillet 2007 arrêtant le projet de PLU et de poursuivre la révision globale du POS en PLU.

Il s'agissait de reconsidérer le contenu du PLU en vue de d'inscrire résolument la commune dans une démarche d'aménagement et de développement durable, de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité du cadre de vie et l'environnement et enfin de respecter la démocratie locale.

Cette nouvelle démarche tend à préciser les orientations générales du PADD telles qu'elles ont été débattues, dans le respect des principes d'aménagement et de développement durables définis par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, en particulier et sans exhaustivité :

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbains et la préservation de l'espace rural ;
- Utiliser l'espace de façon économe ;
- Faciliter et accompagner la mixité sociale ;
- Maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile ;
- Prévenir les risques naturels prévisibles ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures ;
- Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages ;
- Préserver les activités agricoles et économiques, existantes et potentielles.

Les **modalités de concertation** ont été fixées en organisant un véritable **processus de démocratie locale** :

- Mise en place d'« Ateliers d'Urbanisme » composés d'habitants, de représentants du monde associatif et des comités d'Intérêt Local du Pradet. A cet effet, un appel à candidature ouvert à tous les pradétans, a été lancé le 6 mai 2008 ;
- Restitution des travaux des Ateliers d'Urbanisme lors de réunions publiques ouvertes à toute la population ;
- Refonte de la rubrique « PLU » du site Internet de la commune, www.le-pradet.fr, avec la mise en place d'un forum pour que chacun puisse exprimer ses idées ;
- Publication régulière de la « Lettre du PLU » afin de permettre aux Pradétans de rester informés de l'évolution de ce projet majeur, étape par étape.

La participation des citoyens à la gestion des services publics locaux constitue l'une des nouvelles exigences de la Municipalité. A travers les ateliers d'urbanisme, l'équipe municipale nourrit la volonté d'initier une dynamique participative forte. Trois groupes, formés de représentants de la commune, ont mené, respectivement, une réflexion autour du triptyque du développement durable : économie, social et environnement. Ces réflexions ont été présentées à l'ensemble de la population au cours de réunion publique.

- Ateliers d'urbanisme élargis aux CIL et assos de défense de l'environnement. 21 réunion de quartier : forme urbaine, pré zonage, règlement
- Réunion publique présentation du projet
- Exposition pédagogique

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

I – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DU PRADET

LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU PRADET
VUE AERIENNE 2006



1 SITE ET CONTEXTE TERRITORIAL : LE PRADET, UNE COMMUNE LITTORALE

1.1. Une localisation géographique favorable

Situé à 8 km de Toulon et 13 km d'Hyères, Le Pradet est limitrophe de Toulon à l'ouest, de La Garde au nord et de Carqueiranne à l'est.

Commune littorale, elle est dotée d'une qualité paysagère notoire. La partie nord constitue une plaine dénommée Le Plan. La façade sud s'ouvre sur la rade de Toulon, une côte de falaises ouverte de larges criques (Le Pin de Galle, le Monaco, les Bonnettes, la Garonne, les Oursinières avec son port) terminée au sud-est par le Cap de Carqueiranne (ou Cap Garonne) qui ferme l'est de la rade.

Le Pradet possède une localisation géographique privilégiée, à 14 km de l'aéroport Toulon-Hyères et à 97 km de Marseille-Provence. La gare SNCF TGV la plus proche est celle de Toulon (8 km).

Localisation du Pradet



1.2. Une commune littorale fortement délimitée

La commune du Pradet s'étend sur près de 997 ha, composée d'entités paysagères diversifiées et remarquables, ce qui fait la qualité du territoire et qui justifie son attractivité.

La façade littorale s'étend sur 7 km de côtes et confère au Pradet des atouts balnéaires et touristiques. Elle offre un paysage aussi multiple que remarquable, constituée de collines boisées, falaises, rochers, criques ainsi que plusieurs plages.

La topographie accentuée au sud et à l'est laisse apparaître de nombreuses percées visuelles et de nombreux panoramas. Le massif de la Colle Noire présente des caractéristiques écologiques remarquables.

La plaine de l'Eygoutier (ou du Plan) représente la partie nord communale et possède des caractéristiques faunistiques et floristiques exceptionnelles.

Les zones urbanisées, quant à elles, sont organisées selon des pôles distincts, le centre et ses extensions, habitat linéaire, village-rue et le pôle de la Garonne-Oursinières.

LOI LITTORAL

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 a donné lieu à un décret d'application du 20 septembre 1989.

Selon le dernier alinéa de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, une commune littorale a l'obligation d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme une ou plusieurs coupures d'urbanisation.

L'origine de la règle remonte au chapitre II-2 de la directive dite Dornano de 1979 qui prescrivait déjà de ménager entre les zones urbanisées « des zones naturelles ou agricoles suffisamment vastes ».

Le dernier alinéa précise bien dans son énoncé que la règle ne concerne que les espaces naturels même si cela ne règle pas les interprétations relatives aux notions d'espaces naturels ou a contrario d'espaces urbanisés.

La lecture cartographique de la loi littoral initiée par les services de l'Etat indique, concernant les coupures d'urbanisation que :

- l'organisation spatiale doit comporter des coupures naturelles pérennes de taille variable en fonction du contexte, mais suffisamment larges pour séparer des entités d'urbanisation homogènes et relativement autonomes
- ces coupures, en priorité, concernent les espaces les plus fragiles du littoral et sont perpendiculaires au rivage.

Le PLU devra respecter la loi littoral et plus particulièrement les coupures d'urbanisation.

La limitation des sites d'urbanisation future imposée par les caractéristiques communales est un élément clé dans la problématique de développement territorial. En effet, les capacités d'extension urbaine étant désormais fortement réduites, il apparaît nécessaire de réorienter l'urbanisme communal en l'axant sur le renouvellement urbain, passant par la gestion et l'amélioration des espaces existants.

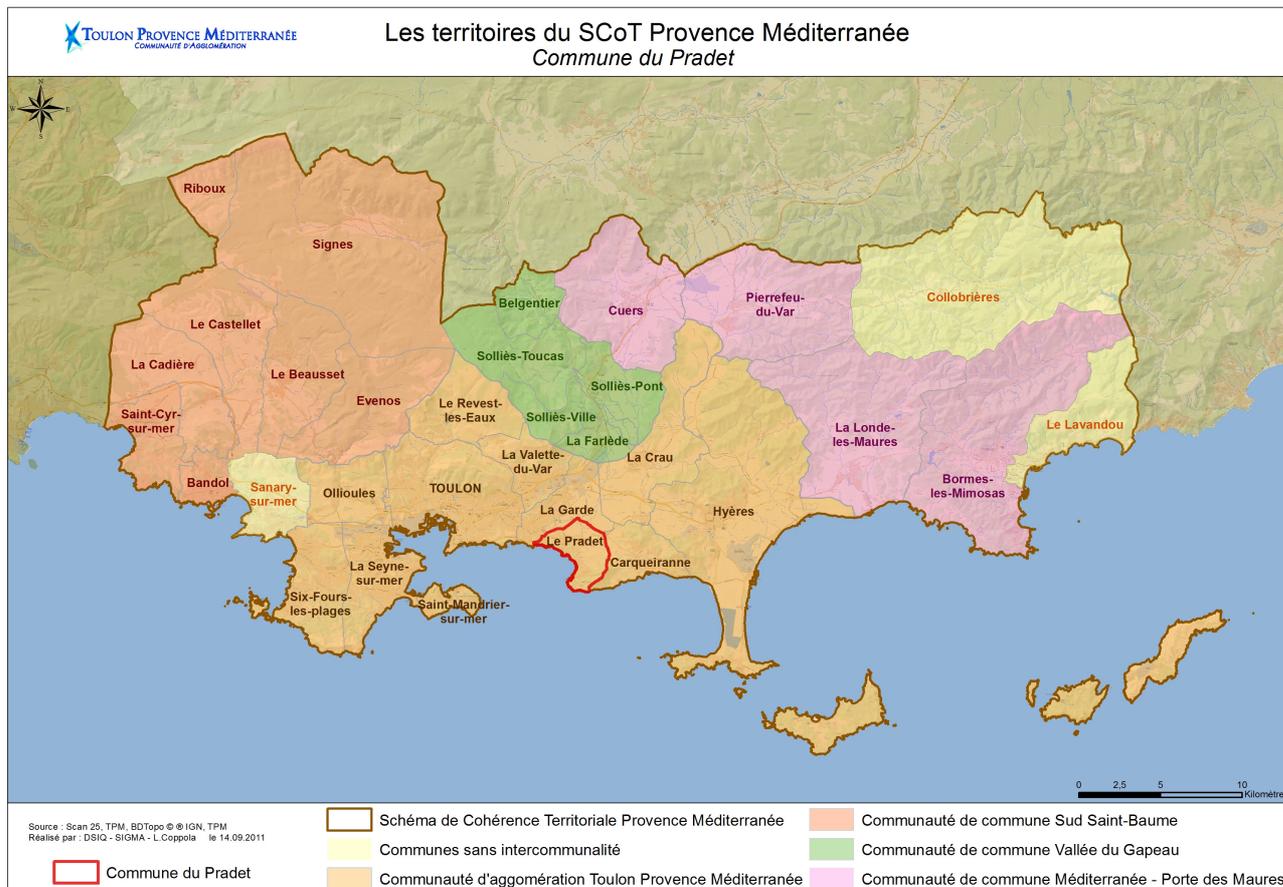
1.3. Une pression touristique importante

Le surclassement démographique de la commune dans la catégorie des villes de 20 000 à 40 000 habitants l'été, dû à sa situation littorale, lui confère des avantages particuliers : la taxe de séjour, (avec les récentes modifications du régime des taxes de séjour), la dotation touristique, la taxe additionnelle communale aux droits d'enregistrement.

Il est nécessaire de prendre en compte le surplus de population au sein du document de planification.

2 LE PRADET DANS UN TERRITOIRE DE PROJET

Le Pradet fait partie d'une dynamique supra-communale. Le PLU devra être le relais de ces stratégies supra-territoriales.



2.1. La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée

Le Pradet est membre de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée regroupant 12 communes : Toulon, Ollioules, Carqueiranne, La Valette-du-Var, Le Pradet, La Garde, Le Revest-les-Eaux, La Seyne-sur-Mer, Hyères-les-Palmiers, Six-Fours-les-Plages, Saint-Mandrier-sur-Mer et la commune de La Crau, depuis le 1^{er} juillet 2009.

Le territoire de TPM s'étend sur une superficie de 32 854 hectares et rassemble 403 743 habitants (sans La Crau).

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les **compétences obligatoires**, les **compétences optionnelles** fixées par la loi relative à la coopération intercommunale (12 juillet 1999), et les **compétences supplémentaires**.

Les compétences obligatoires

- le développement économique
- la politique de la ville
- l'aménagement de l'espace et les transports
- l'équilibre social de l'habitat

Les compétences optionnelles

- la voirie
- la culture
- le sport
- l'environnement

Les compétences supplémentaires

- la mise en valeur des espaces naturels remarquables
- le tourisme
- la formation et l'enseignement supérieur

A partir du 1^{er} janvier 2009, l'agglomération TPM a pris également la compétence assainissement.

L'agglomération TPM est porteuse de grands projets :

- le Technopôle de la Mer
- le Schéma de Cohérence Territoriale
- le Plan de Déplacement Urbain
- le Contrat de Baie
- le projet de Transport en Commun en Site Propre
- le Conservatoire National de Région

2.2. Les politiques sectorielles de l'agglomération TPM

Le PLU répond à un constat majeur : tous les aspects d'une ville étant essentiels, ils doivent être pris en compte dans le projet urbanistique de la commune. Le logement, les transports urbains, l'architecture, l'environnement, les commerces, la dissociation des fonctions urbaines. C'est pourquoi il doit aussi prendre en compte les documents se rapportant à ces domaines, entre autre le Plan de Déplacement Urbain.

LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

TPM organise un nouveau système de déplacements à l'horizon 2015. Le PDU représente un enjeu de société majeur pour la préservation de la qualité de vie de notre territoire : réduire la place de la voiture au profit des transports en commun, des piétons et des vélos... plus sûrs, moins polluants et moins consommateurs d'énergie. Le PDU a pour objectif de développer un système de déplacements plus harmonieux, mieux équilibré entre les différents modes et aux nuisances limitées.

Adopté par le conseil communautaire le 23 juin 2005, le PDU est entré dans sa phase de concertation en septembre 2005.

Le PDU de Toulon Provence Méditerranée a été approuvé par délibération du conseil de la communauté le 6 juillet 2006.

LE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE

Sous l'impulsion de la communauté d'agglomération TPM, le projet du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) deviendra bientôt réalité avec le début des travaux en 2012 de la première phase de la ligne 1 reliant, en 9 kilomètres, La Garde à la Seyne sur Mer, via le centre ville de Toulon

En complément du second tube de la traversée souterraine de Toulon, ce nouveau mode de déplacement sera un outil majeur d'aménagement au service du projet d'Agglomération, permettant de **redessiner le paysage urbain et de désenclaver les quartiers**. Il offrira aussi l'opportunité d'un rééquilibrage de la circulation et d'un nouveau partage de la voirie.

LE CONSERVATOIRE NATIONAL DE REGION

Le Conservatoire National de Région (e.p.) de Toulon Provence Méditerranée vient d'être classé dans le réseau national des établissements d'enseignement public de la musique, de la danse et de l'art dramatique par le Ministère de la Culture et de la Communication. Cette labellisation, pour une durée de 7 ans à compter de la notification (arrêté ministériel du 24 décembre 2007), vient récompenser les efforts et les moyens déployés par la communauté d'agglomération en matière d'éducation artistique.

Le Conservatoire accueille depuis la rentrée 2007/08, plus de 6 000 élèves encadrés par 245 enseignants répartis sur les onze sites de la communauté d'agglomération. Outre l'enseignement dispensé (plus d'une soixantaine de disciplines artistiques dont les Arts du Cirque) le Conservatoire accorde dans son cursus une place importante aux activités d'ensemble, aux pratiques amateurs et aux ateliers de pratiques collectives. Une grande place est accordée à l'accueil des plus jeunes (5, 6 et + de 7 ans) à travers la pratique du chant choral, de l'initiation artistique ou de l'éveil corporel.

Les élèves du Conservatoire participent à de nombreuses manifestations artistiques sur le plan régional, national et également international.

Le Pradet a bénéficié de la compétence « voix » qui nécessitera la mise en place d'une structure adaptée sur la commune.

LE TECHNOPOLE DE LA MER

L'aire toulonnaise est une terre d'accueil pour les entreprises innovantes et les laboratoires de recherche au centre de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le **Technopôle de la Mer** est la réponse concrète de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée aux **attentes des entreprises de haute technologie** pour leur développement ou leur nouvelle implantation au bord de la Méditerranée.

Plusieurs parcs d'activité, de haute qualité environnementale, seront parfaitement desservis par autoroute, gare SNCF et Transport en Commun en Site Propre.

2.3. Le SCoT Toulon Provence Méditerranée

Le SCoT Provence Méditerranée concerne 31 communes. Ce territoire qui s'étend de Saint-Cyr au Lavandou et connaît depuis ces dernières années une forte croissance démographique et une occupation de plus en plus importante de l'espace. **L'objectif du Schéma de cohérence territoriale est de mettre en cohérence les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de grands équipements, de déplacements afin de maîtriser le développement et réduire les risques et les nuisances.**

Le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée, créé par **arrêté préfectoral du 12 décembre 2002**, élabore et fait vivre ce schéma. Il regroupe toutes les communes concernées et détermine les priorités et les grands enjeux pour l'avenir du territoire : les logements à construire, les espaces à protéger, les activités économiques à développer, les modes d'urbanisation, les alternatives possibles au tout voiture, etc. Le SCoT est déterminé pour une durée de 10 ans. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) devra être compatible avec le SCoT.

Les éléments constitutifs de ce projet de SCOT (Rapport de Présentation, PADD, DOG etc...) sont la première traduction formelle complète des travaux d'élaboration réalisés à ce jour. Les grands objectifs mis en exergue à travers le Document d'Orientations Générales sont déclinés comme suit :

OBJECTIF I : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise
Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise

OBJECTIF II : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

- Affirmer une ambition métropolitaine
- Elaborer une stratégie de développement économique
- Répondre aux besoins de logements
- Promouvoir une offre de transports collectifs performante

OBJECTIF III : Promouvoir un cadre de vie de qualité

- Apaiser la ville
- Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains
- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques
- Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine

OBJECTIF IV : Prendre en compte les spécificités des composantes géographiques de l'aire toulonnaise

- Affirmer l'identité de chaque secteur :
 - Secteur Est
 - Secteur Vallée du Gapeau
 - Toulon Provence Méditerranée
 - Secteur Ouest
 - Littoral

Le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée a approuvé par délibération du 16 octobre 2009 le projet de SCoT.

2. 4. Parc National de Port Cros

Créé le 14 décembre 1963, le Parc national de Port-Cros, qui occupe 700 ha de terres émergées et 1288 ha de surfaces marines, est l'un des deux plus anciens Parc Nationaux de France et le premier parc marin européen. Il comprend l'île de Port-Cros, celle de Bagaud, les îlots de la Gabinière et du Rascas ainsi qu'un périmètre marin de 600 m de large.

La redéfinition de son périmètre et l'intégration notamment de la commune du Pradet au Parc National est en cours de réflexion.

SYNTHESE

La commune du Pradet doit faire face à une double exigence :

- son identité littorale en répondant aux exigences de préservation du cadre de vie face à une pression urbaine et touristique croissante.
- l'appartenance à l'aire urbaine de Toulon, support de dynamique de croissance élevée, générées par le développement résidentiel, industriel et commercial (La Garde, La Crau, Hyères).

II – DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

1.1. Contexte morphologique et structural

Le Pradet appartient principalement à la "Provence Cristalline" en terminaison du massif des Maures (massif de la Colle Noire). Il est constitué par un système de pentes recouvertes d'argiles, gypses et dolomies minéralisés en cuivre et en plomb, particularités qui sont à l'origine de l'exploitation de la mine de Cap Garonne. Le centre ville s'est naturellement localisé dans la plaine alluviale recouvrant la dépression permienne. Ainsi, on distingue deux contextes structuraux :

- le massif et ses reliefs à forte pente (Colle Noire, Cap Garonne, Cap de Carqueiranne),
- un vaste espace de plaine où se répartissent d'une part l'espace naturel agricole du Plan dans lequel s'écoule l'Eygoutier, et d'autre part, la zone agglomérée à vocation résidentielle et économique.

Ces deux ensembles topographiques distincts sont à l'origine de la diversité environnementale et paysagère de la commune, ainsi que de sa richesse géologique regroupant principalement deux types de roches :

- des roches sédimentaires du Permien (conglomérats, grès et schistes rouges) et du Trias (argiles rouges, dolomies, gypse, calcaires, conglomérats et grès).
- des roches métamorphiques datant du Carbonifère appelées phyllades.

1.2. Le réseau hydrographique et la politique de gestion des eaux

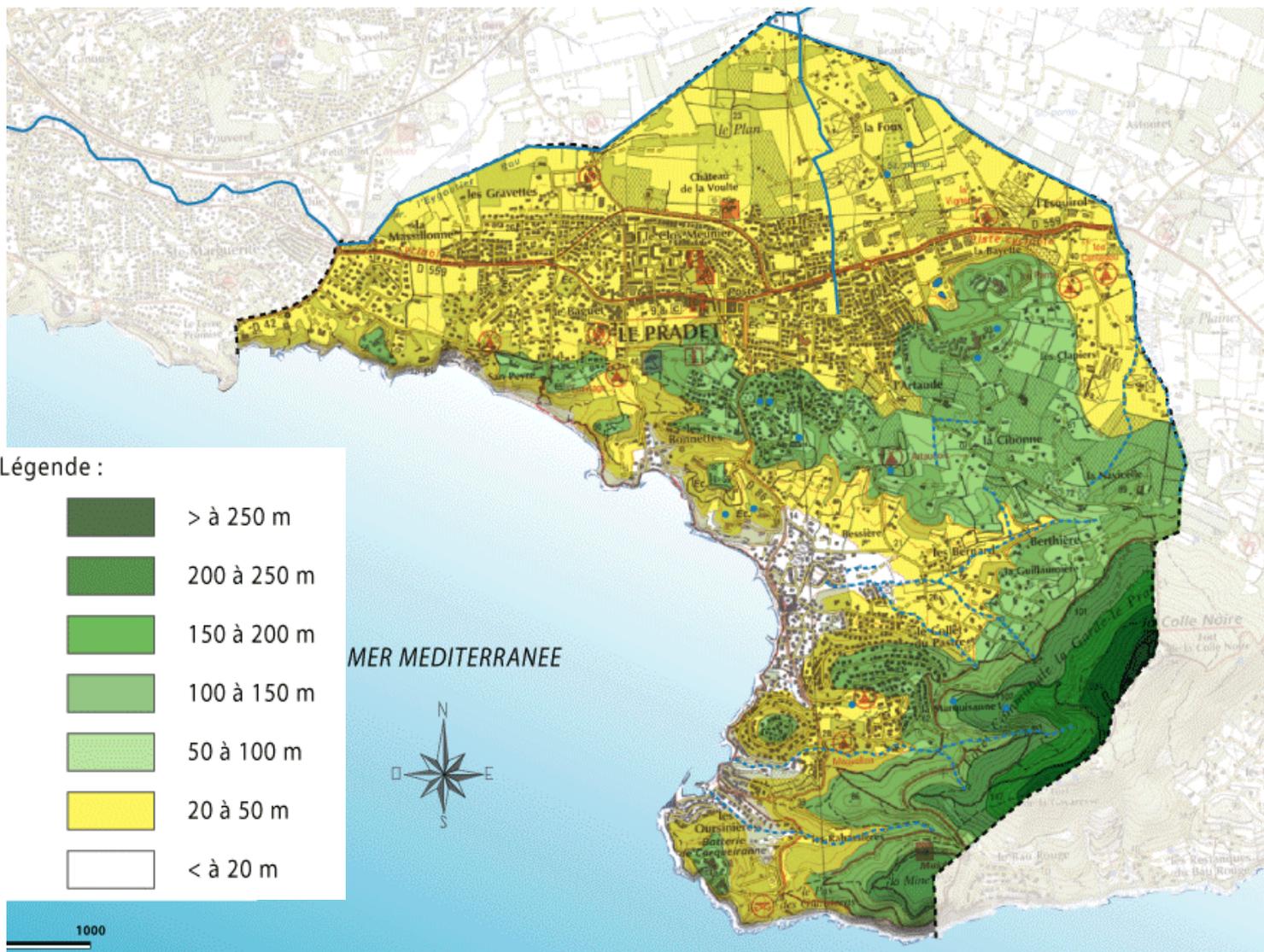
Les deux ruisseaux significatifs traversant la commune sont celui de l'Eygoutier et de la Reygue. L'Eygoutier borde la limite communale nord et ouest avec La Garde. La Reygue, dans lequel se jette l'Eygoutier, borde la limite est de la commune avec Carqueiranne et La garde.

Le bassin versant de l'Eygoutier est caractérisé par un régime méditerranéen, c'est-à-dire basé sur un système de crues saisonnières dans lequel le Plan constitue l'exutoire principal (rôle de zone d'expansion des crues). A noter que ce bassin versant fait partie du contrat de baie de Toulon.

Le S.D.A.G.E. du bassin Rhône-Méditerranée-Corse classe l'Eygoutier comme un cours d'eau à la qualité "médiocre" au niveau de la ZI de Toulon Est à "assez bonne" dans sa partie aval (secteur du Plan). Les processus d'eutrophisation y sont jugés comme "importants et réguliers" en partie amont à "occasionnels ou de faible intensité" dans sa partie aval. Si la proximité de la zone industrielle a donc des impacts environnementaux défavorables sur ce fleuve côtier (rejets industriels ponctuels), on retiendra que la grande zone humide du Plan parvient à compenser ces effets.

Le fonctionnement de l'Eygoutier est perturbé par l'urbanisation constante de son bassin versant qui engendre une accélération de la concentration des eaux précipitées (processus d'imperméabilisation) aggravant les crues régulières du système, y compris au niveau sa canalisation dans Toulon. Face à ce problème de risques, les communes concernées se sont réunies dans le cadre d'un Syndicat Intercommunal Hydraulique de l'Eygoutier pour apporter une réponse globale à la gestion de ce milieu naturel sensible.

Le secteur entre La Garde et Le Pradet renferme une nappe profonde semi-captive, dans un synclinal triastique (calcaire, dolomies et marnes). Le captage de la Foux (station de pompage et réservoir) se situe en bordure du chemin de la Foux à la limite sud/est de sa partie inondable. La commune est alimentée par cette zone de captage ainsi que par l'eau de Carcès en complément.



1.3. Les données climatiques

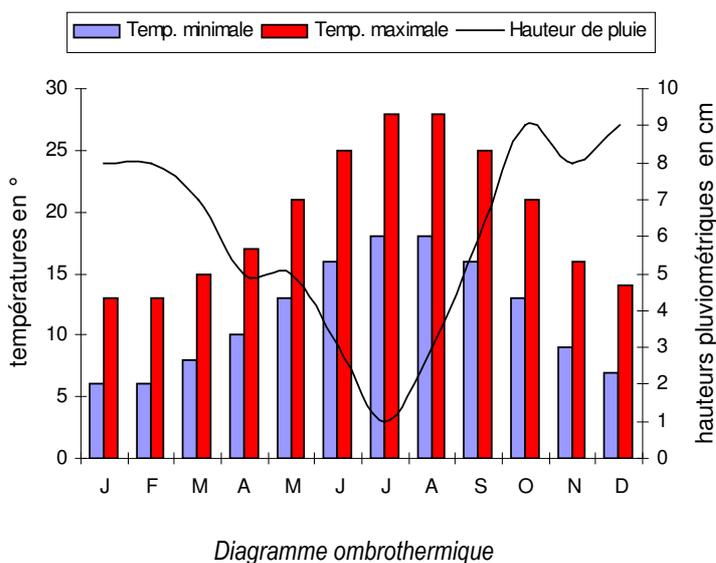
| | | J | F | M | A | M | J | J | A | S | O | N | D |
|--------------------------|----------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Temp. minimale | moyenne : 11,6 | 6 | 6 | 8 | 10 | 13 | 16 | 18 | 18 | 16 | 13 | 9 | 7 |
| Temp. maximale | moyenne : 19,6 | 13 | 13 | 15 | 17 | 21 | 25 | 28 | 28 | 25 | 21 | 16 | 14 |
| Hauteur de pluie | total : 72 cm | 8 | 8 | 7 | 5 | 5 | 3 | 1 | 3 | 6 | 9 | 8 | 9 |
| Nb de jours de pluie | 87 jours | 10 | 9 | 10 | 7 | 7 | 5 | 3 | 4 | 5 | 8 | 10 | 9 |
| Nb de jours de gelée | 4 jours | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Nb de jours vent violent | 124 jours | 11 | 12 | 12 | 12 | 11 | 9 | 9 | 10 | 8 | 9 | 10 | 11 |

(Sources : J. Kessler - A. Chambaud, Météo de la France, 1990, mesures sur la période 1950-1990)

Le Var bénéficie d'un climat tempéré caractérisé par des étés chauds et très secs (risques incendies), et un hiver relativement doux (neige exceptionnelle).

Si les journées de pluie restent peu nombreuses, les averses n'en sont que plus violentes et durables : elles entraînent souvent des dégradations importantes au niveau du sol et des cultures, et peuvent exposer les territoires concernés au risque inondation.

Les hauteurs maximales de précipitations quotidiennes peuvent concerner n'importe quelle époque de l'année mais se produisent de préférence en automne ou en hiver. Les orages se manifestent en moyenne de 1 à 2 jours par mois, d'octobre à avril et de 3 à 4 jours par mois, de mai à septembre.



1.4. Le contexte géologique

La géologie du territoire communal se caractérise comme suit :

- au nord, dans la plaine de l'Eygoutier, les alluvions de basse terrasse constituées de limons et de cailloutis et couvrent une large partie de la commune. Ces alluvions masquent un synclinal qui affecte un socle permien et triasique.
- au centre, des formations du Trias associées à des terrains métamorphiques appartenant à la série du Cap Sicié. On distingue :

La série triasique est constituée :

- de grès bigarré et conglomérat du Trias inférieur
- des calcaires et dolomies du Muschelkalk supérieur
- des calcaires et marnes du Muschelkalk moyen
- des calcaires du Muschelkalk inférieur

La série métamorphique de Six Fours qui constitue la bordure sud-occidentale du synclinal. Elle est constituée :

- des phyllades inférieurs comprenant des quartzites et des schistes sériteux
- des quartzites, sous forme de petits bancs à la base, massifs au sommet
- des phyllades supérieurs, représentées par des schistes sériteux lardées de quartz.

Au sud, dans le Massif de la Colle Noire, affleurent des formations d'âge Permien. Il s'agit d'une alternance de grès arkosiques rouges et de pélites gréseuses ou micacées à teinte violette.

1.5. Le contexte hydrogéologique

Les grès du permien quand ils sont fracturés peuvent être aquifères. Cette ressource est assez faible.

Les alluvions peuvent également être aquifères. Ces réservoirs sont alimentés par la pluviométrie.

Les formations de la série métamorphique sont globalement stériles.

Au nord, sous la couverture alluviale, des forages de reconnaissance ont mis en évidence l'existence d'aquifères dont la structure est assez complexe. Les calcaires dolomitiques du Mulschelkalk, Lias et Jurassique sont fortement tectonisées.

Ces formations fracturées et karstifiées sont le siège d'importantes circulations d'eau avec localement des poches d'effondrement liées au gypse.

Par ailleurs, plusieurs captages puisent dans ce réservoir. Les 2 principaux sont les captages de Fonquebale sur la commune de la Garde et celui de la Foux (56m de profondeur) sur la commune du Pradet.

1.6. Les risques naturels et majeurs

La commune du Pradet est exposée à un seul type de risque : les risques naturels avec enjeu humain. L'importance de l'aléa naturel a conduit les administrations compétentes à établir un plan de prévention des risques mouvements de terrains et inondations sur certaines parties du territoire.

1.6.1. Risque mouvements de terrains

Quatre arrêtés de catastrophe naturelle mouvements de terrain ont déjà été établis, et sont consécutifs à la sécheresse et/ou à la réhydratation des sols.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle :

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/05/1989 | 31/12/1992 | 05/01/1994 | 21/01/1994 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1993 | 31/12/1994 | 18/07/1995 | 03/08/1995 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1995 | 31/08/1998 | 29/12/1998 | 13/01/1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/09/1998 | 31/12/1998 | 12/03/2002 | 28/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2002 | 30/09/2002 | 25/08/2004 | 26/08/2004 |
| Inondations et coulées de boues | 14/12/2008 | 16/12/2008 | 30/11/2010 | 03/12/2010 |

Prise en compte dans l'aménagement :

Plans Bassin de risque

| | Prescrit le | Enquêté le | Approuvé le |
|--------------------------|-------------|------------|-------------|
| PER Mouvement de terrain | 15/07/1986 | 16/11/1988 | 28/06/1989 |

1.6.2. Risque inondation

Le Pradet figure sur la carte des communes à risque d'inondation de plaine, en raison de la présence d'une nappe phréatique superficielle dans le secteur du Plan, liée à l'exutoire de l'Eygoutier.

Prise en compte dans l'aménagement :

Plans Bassin de risque

| | Prescrit le | Enquêté le | Approuvé le |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|
| PER (valant PPR) Inondation | 15/07/1986 | 16/11/1988 | 28/06/1989 |

1.6.3. Risque incendie de forêt

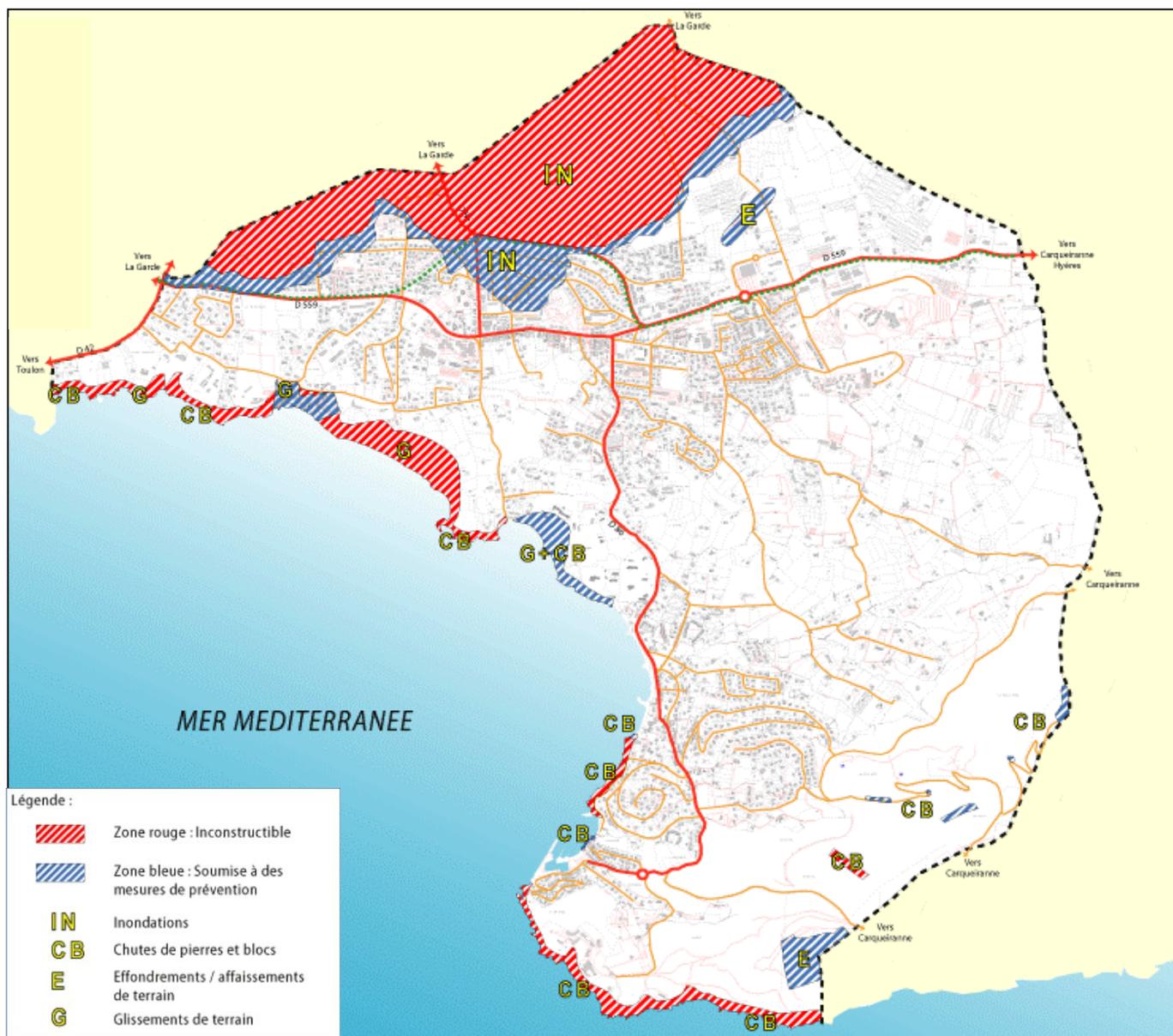
La commune est également soumise à un risque d'incendie de forêt avec enjeu humain, mais ce risque ne fait pas état pour l'instant d'un P.P.R. particulier.

Il est à noter récemment l'incendie du 4 août 2005 sur une superficie de 116 ha touchant le massif de la Colle Noire, le plus exposé à ce risque. Le risque a d'ailleurs été aggravé par la présence de nombreuses munitions issues de la seconde guerre mondiale. En effet, les explosions successives du fort militaire de la Colle Noire en 1946 et 1949, utilisé après la guerre comme lieu de stockage de munitions et d'explosifs, ont eu pour effet leur dispersion selon un cône de direction nord-ouest sur tout le haut du versant de la Colle Noire.

1.6.4. Risque géologique

Sur le secteur spécifique de la Grenouille, un risque d'effondrement de terrain a été identifié.

Ce risque devra être pris en compte au sein du PLU.



Le Plan de Prévention des Risques est un document opposable. Il est de fait annexé au présent dossier de PLU. **Par conséquent, toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPR devront respecter les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.**

1.6.5. Aléa retrait gonflement des argiles

La commune du Pradet est également concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Elle est soumise à un aléa faible et moyen comme indiqué sur la carte ci dessous. En fonction du risque, des mesures préventives devront être prises dans le cadre des constructions autorisées.



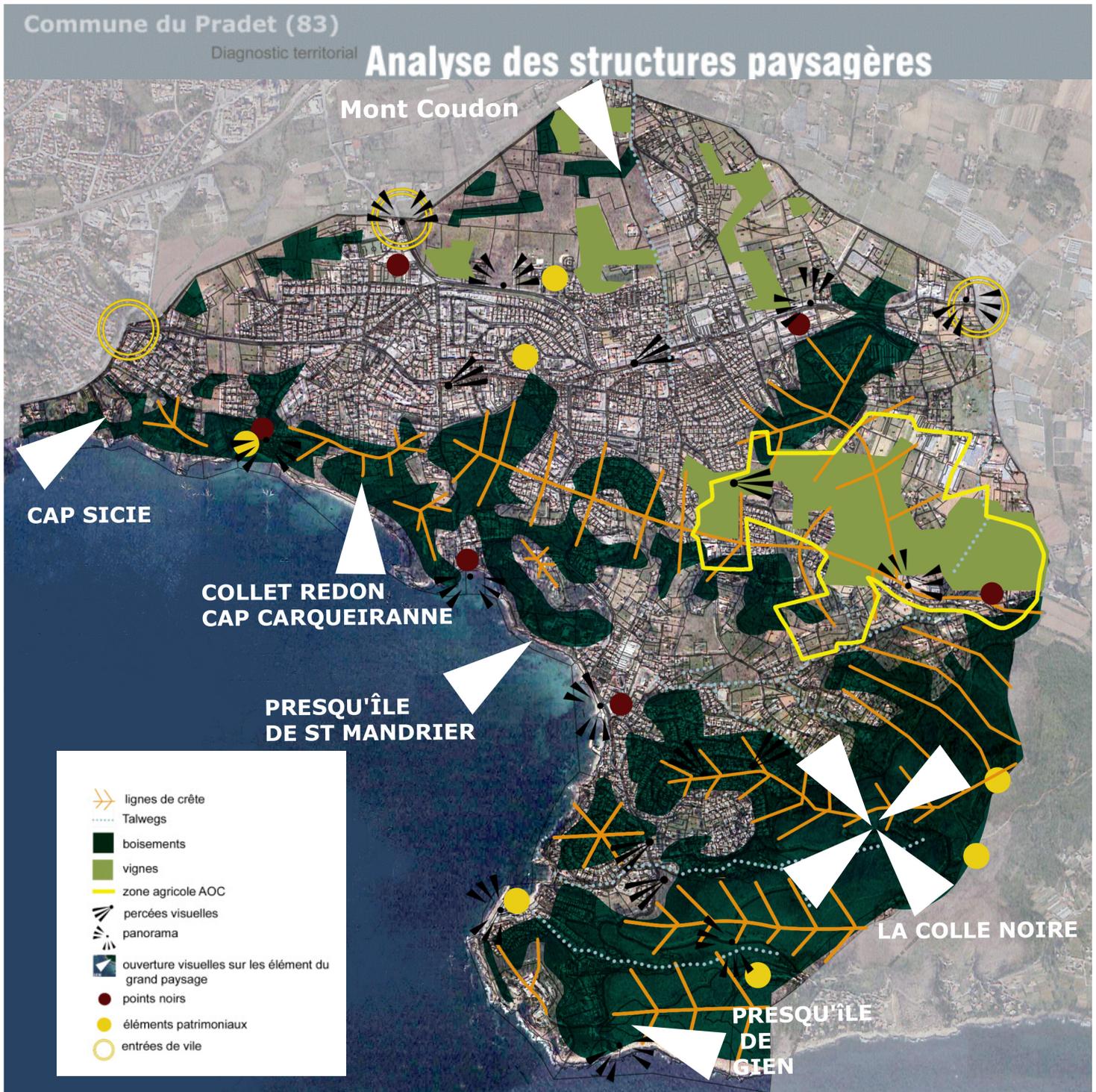
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul

Source : www.argiles.fr

2. LES COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

2.1. Les entités paysagères : une qualité paysagère notoire

Le Pradet est caractérisé par le massif de la Colle Noire qui domine l'ensemble de la commune et surplombe la Méditerranée au sud. En arrière plan se dressent les paysages de montagnes, puis des collines s'étendant de Six-Fours à l'ouest à Carqueiranne à l'est, en passant par le Rocher de La Garde.



La plaine agricole et naturelle

Activités agricoles, inondabilité et coupure physique de la voie SNCF (côté La Garde), ont permis de préserver la plaine de l'urbanisation massive. Les herbes de la Pampa et le frêne ont colonisé tous les terrains humides ainsi que le peuplier qui se développe le long des ruisseaux et des bords de routes, accompagné par les cannes de Provence et le chêne pédonculé.



Vues sur le secteur du Plan

Une partie de cet espace fragile va être transformé en Parc Nature par le Conseil Général au regard de ses qualités faunistiques et floristiques intrinsèques. **L'enjeu du PLU sera de préserver ces zones agricoles et d'éviter le développement des friches spéculatives en limite de zones urbanisées.**

2.1.2. Les reliefs et massifs boisés

La commune est riche en reliefs, avec plus particulièrement les massifs de Cap Garonne et de la Colle Noire, cette dernière culminant à 294 m d'altitude sur la partie est de la commune. S'ajoutent également le Pin de Galle et le Cap de Carqueiranne. La RD 559 renforce la démarcation naturelle entre la plaine inondable au nord de cette voie et l'ensemble des reliefs émergeant au sud de cette même voie.

Le bois et le jardin de Courbebaisse, d'une superficie de 5,6 hectares (5,3 hectares pour le bois et 0,3 hectares pour le jardin), font également partie des éléments marquants de la commune. Le jardin est constitué principalement d'un jardin mellifère s'étalant sur plusieurs restanques, enrichi de sauges, et disposant d'un rucher pédagogique.





Vue sur le Collet du Pastre

2.1.3. La façade littorale

Les 7 kilomètres de côtes qui s'étendent sur toute la façade ouest de la commune offrent des paysages variés. Ainsi, on peut voir se succéder les collines boisées au sud, puis les côtes abruptes et érodées où s'insèrent de minces plages jusqu'au Pin de Galle. Il semble intéressant de préciser que ce littoral n'est pas visible depuis le centre ville et la majorité de la commune. En effet, il est protégé par les collines boisées et cette particularité confère aux plages une certaine intimité, mis à part au niveau du port des Oursinières où le bitume cohabite avec la plage. Les silhouettes des pins parasols, des tamaris, des palmiers et des eucalyptus qui se dressent hors des jardins privés offrent un paysage traditionnel de bord de mer propice aux vacances et aux activités balnéaires.



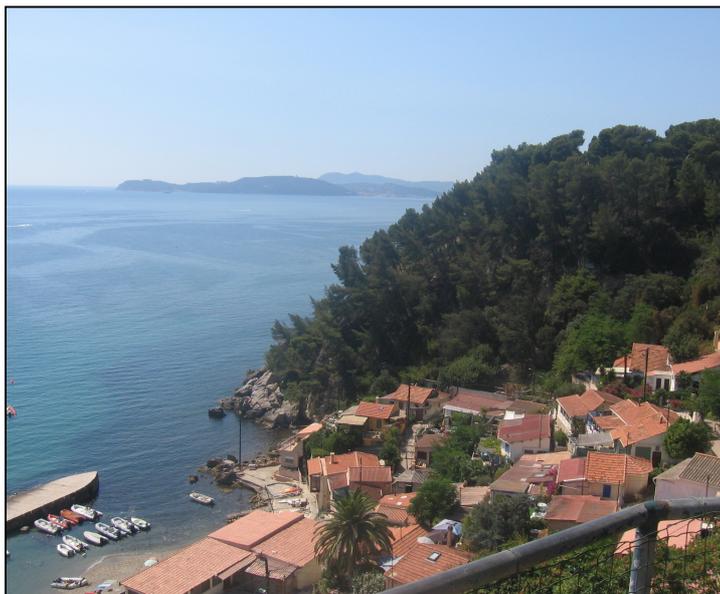
Plage de la Garonne

Vue depuis les Oursinières



Vue sur Saint-Mandrier depuis le Pin de Galle





Vue depuis le Pin de Galle

2.1.4. Les zones urbanisées

Elles se sont principalement développées le long de la RD 559, en favorisant majoritairement le côté sud de la voie, le côté nord étant constitué en majeure partie de la plaine de l'Eygoutier. Cette première zone d'urbanisation est constituée d'un tissu plus ou moins dense en fonction de la proximité du centre ville, A cela, on ajoutera la présence d'une seconde zone urbanisée, au niveau du Collet du Pastre et face à la plage de la Garonne, composée d'un tissu pavillonnaire organisé en lotissements.

Le centre-ville, un habitat linéaire le long de la RD 559, une absence de centralité et une omniprésence de la voiture



Place P. Flamenq



Avenue de la 1^{ère} DFL



Un développement du centre-ville sous la forme de lotissements, villas ou petits collectifs, des architectures éclectiques



Un habitat diffus, fortement consommateur d'espaces



Résidentiel boisé collet Redon



Résidentiel lotissement



Le Pin de Galle et ses cabanons pittoresques

Ce quartier culmine au-dessus de la mer, à flanc de falaise et s'est développé de façon très dense. L'architecture particulière de ce quartier est à préserver afin de conserver ses caractéristiques pittoresques.



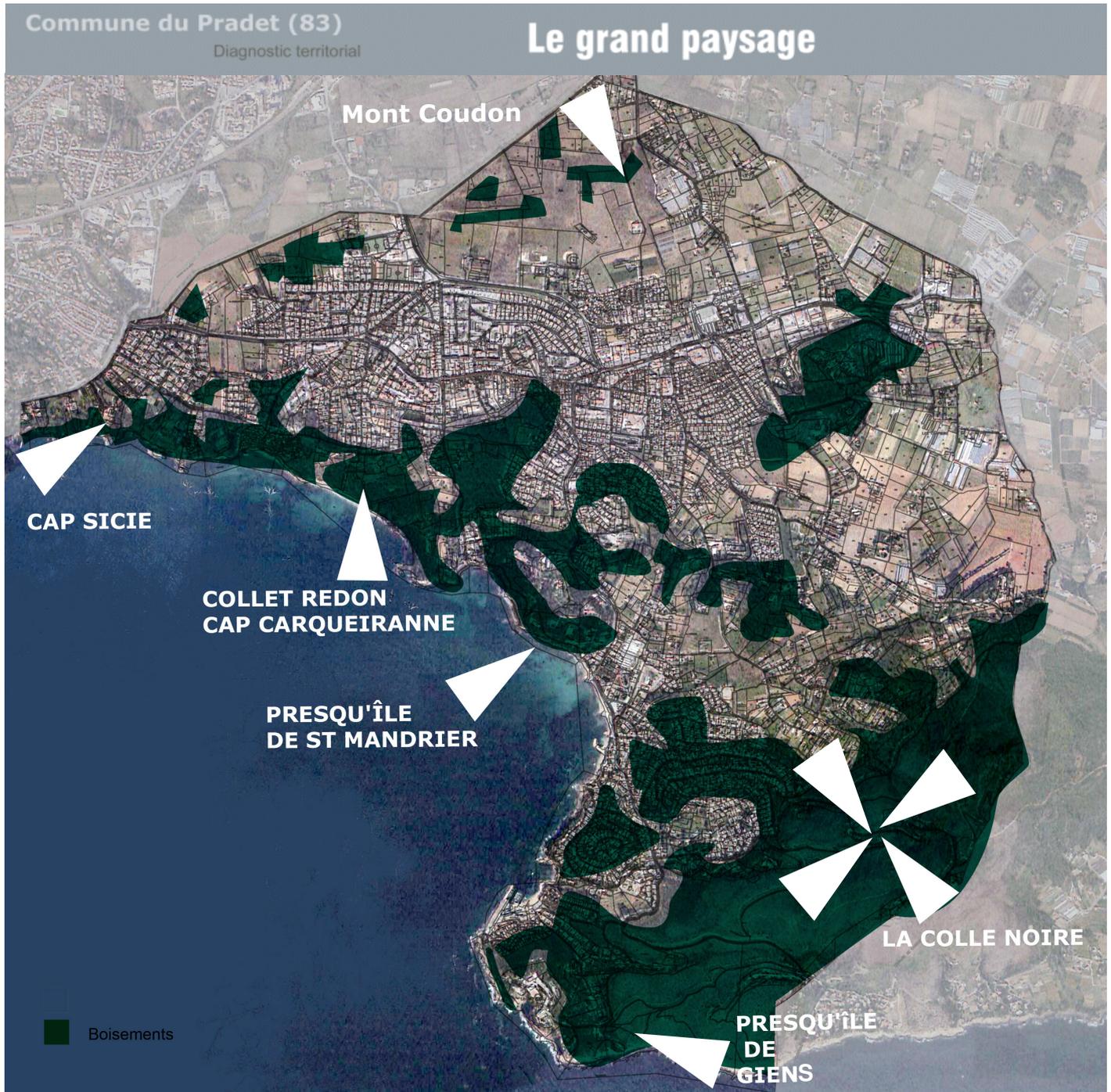
Des passages très étroits permettent de déambuler et d'accéder aux maisons d'habitations.

2.2. Le grand paysage

La topographie variée du Pradet offre des percées visuelles et des panoramas sur les éléments du grand paysage, tels que le Mont Coudon au nord ou la presqu'île de Giens au sud-est.

La multiplicité des formes naturelles favorise l'installation d'une très large palette végétale. Cette diversification a pour avantage de structurer le paysage de manière dynamique et ainsi d'exclure la monotonie.

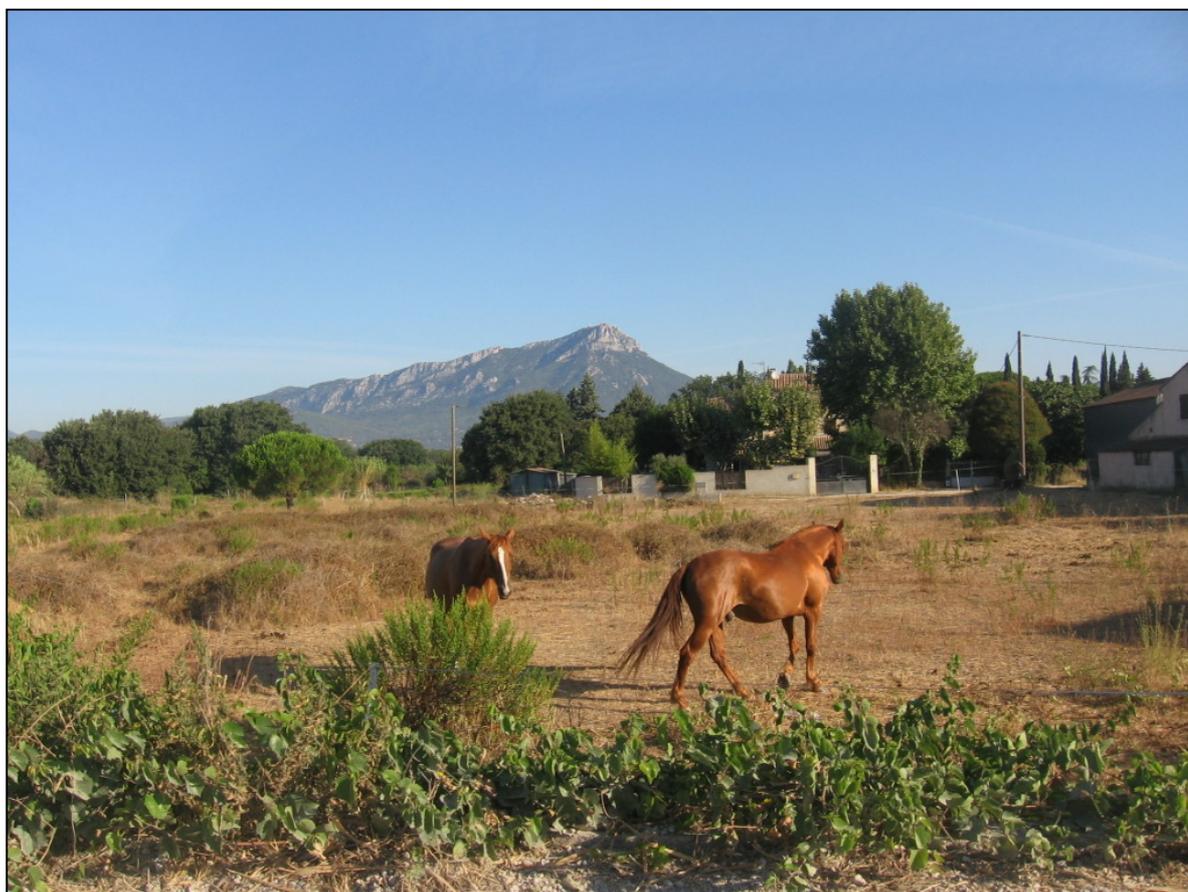
Cette déclinaison riche de compositions variées au sein des espaces agricoles et naturels rend chaque entité du Pradet unique.



Vue sur le littoral depuis le Pin de Galle



Percée visuelle sur le Coudon





Vues sur le littoral depuis le port des Oursinières



2.3. Contact ville/nature – Préservation d'une ceinture verte

2.3.1. Définir des limites claires à l'urbanisation

Le développement communal s'est principalement réalisé le long des voies de communication dessinant ainsi un centre ville « rue » et de l'habitat diffus. Il s'agit désormais de définir des limites claires à l'urbanisation et de stopper la consommation des terres agricoles situées en zone périurbaine.

L'enjeu du PLU est de :

- Définir des limites claires à l'urbanisation
- Traiter les friches
- Limiter la spéculation autour des friches urbaines

Préservation de la ceinture verte

L'urbanisation du Pradet s'est développée de manière concentrique autour d'un noyau central très dense qui devient de plus en plus diffus lorsque l'on s'en éloigne. Nous voyons sur la carte que la limite entre le village et l'espace cultivé est franchement irrégulière. Nous notons la présence d'interstices vacants, périmètres prioritaires à consolider.



Une ceinture « verte » se dessine tout autour du centre mais également sur l'ensemble de la commune. Ces franges naturelles sont à préserver de toute urbanisation afin de conserver des coupures à l'urbanisation, dans le respect de la loi littoral.

2.5. Les enjeux et les valeurs du paysage sur le Pradet

2.3.1. Habiter

L'habitat est le premier enjeu car il concentre les facteurs de pression les plus forts et ses actions sont irréversibles.

L'urbanisation est certes nécessaire mais elle doit se faire d'une manière responsable, diversifiée et respectueuse du paysage pour éviter les dérives qui tendent à banaliser ce paysage remarquable. Les friches agricoles doivent faire l'objet d'une attention toute particulière dans la mesure où ces « franges agricoles » font l'objet de spéculations foncières.

Les atteintes à la ceinture verte sont accentuées par le relief marqué vers le sud de la commune. Le principal problème lié à l'urbanisation est le mitage par les constructions jusqu'en ligne de crête et sur les collines, changeant ainsi notre perception du paysage, des lignes, des formes, etc...

Une urbanisation maîtrisée passe par la définition des limites claires à l'urbanisation. Le traitement des portes du Pradet est également un enjeu paysager important.

2.3.2. Entretenir

Les objectifs doivent être de préserver, sauvegarder, protéger, aménager, valoriser le paysage.

Selon les unités paysagères, la gestion des écosystèmes, qu'ils soient agricoles, forestiers, ou autres, et de la biodiversité, doit apporter des éléments de réponses face aux risques encourus :

- fermeture des points de vue et des paysages par enrichissement ;
- urbanisation accompagnant la déprise agricole ;
- banalisation paysagère et écologique (plantations d'espèces non locales).

2.3.3. Pratiquer

Pratiquer le site c'est le faire vivre, c'est aussi se l'approprier.

Les pratiques existantes sur un site peuvent être souhaitées, encadrées, d'autres sont peut-être à retrouver. Les espaces périurbains, espaces naturels ou forêts, deviennent des supports de loisirs, alibis de promenade. Ces sites visités, piétinés, s'altèrent, et une fois usés, ils sont abandonnés par le public qui se tourne alors vers d'autres sites plus « authentiques ». Il est donc nécessaire de « guider » les visiteurs.

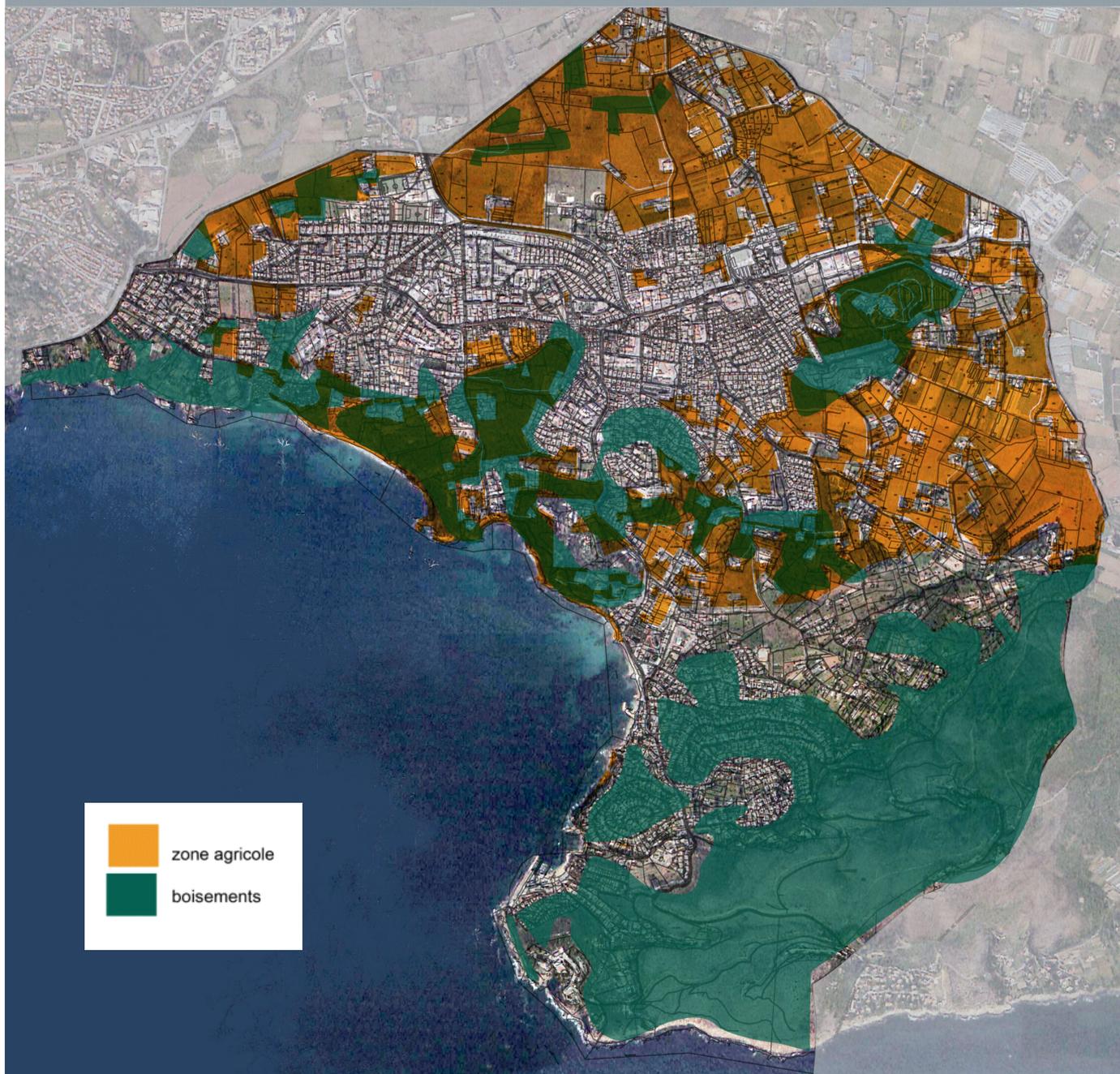
La pratique des sites nécessite une maîtrise de la fréquentation, la mise en place d'équipements (bancs, barrières, bornes, etc...) ainsi que leurs aménagements (chemins balisés, aires de stationnement, etc...) qui ne doivent pas altérer l'identité du site. La signalétique peut être renforcée sur certains sites afin de sensibiliser le touriste.

3. LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE

Commune du Pradet (83)

Diagnostic territorial

Espaces naturels et agricoles



3.1. Périmètres acquis par le Conservatoire du littoral

Premiers contreforts occidentaux du massif des Maures, les collines de **la Colle Noire** offrent un extraordinaire panorama sur les paysages emblématiques de la côte. A ce titre, le Conservatoire du littoral a réalisé quatre actes d'acquisition entre 1995 et 2000, concernant 168 hectares répartis sur les communes de Carqueiranne et du Pradet.

Ce site est soumis au régime forestier et il est géré par TPM avec la commune du Pradet, le Syndicat intercommunal de la mine de Cap Garonne et l'Office National des Forêts. L'action des gestionnaires est de maintenir la qualité paysagère du site tout en accueillant le public.

Hormis une ZNIEFF, ce site ne possède pas d'autres mesures de protection, mis à part que ce massif ne sera jamais construit et restera comme on le surnomme déjà "le poumon vert de l'agglomération toulonnaise ».



3.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : 2eme génération

L'inventaire ZNIEFF de 1ère génération a été édité en 1988. Son actualisation est en cours. Les nouvelles données apportent :

- l'intégration des données de connaissance supplémentaires.
- un changement d'échelle (passage au 1/25000ème).
- une précision dans la définition et l'argumentation des zones.

Les nouvelles données sont consultables sont intégrées au fur et à mesure de leur disponibilité, sous forme de document de travail (validé au niveau régional), dans un premier temps, puis en remplacement de l'inventaire 1ère génération, à l'issue de la validation nationale.

L'actualisation des ZNIEFF appelées ZNIEFF de 2^{ème} génération a contribué à fortement préciser les limites de ces inventaires scientifiques. Cette actualisation s'est surtout traduite sur le territoire de la commune du Pradet à préciser la contrainte relative à la zone du Plan de la Garde, créer une nouvelle ZNIEFF afin de prendre en compte les falaises littorales du Pradet.

La ZNIEFF de type II n° 83-153-100 : Plan de la Garde et du Pradet

Commentaire général

La zone du Plan de La Garde est située en bout de la dépression permienne. Elle est alimentée par le ruisseau de l'Eygoutier et ses affluents, le Lambert et le Reganas. Le plan de La Garde constitue en fait une vaste cuvette ceinturée par un ensemble de petits massifs.

Cette zone, ne possédant qu'un exutoire naturel réduit, était régulièrement inondée toutes les années. D'importants travaux de drainage y ont été réalisés depuis.

Bien que de nombreux secteurs aient été complètement modifiés, cette zone conserve un très grand intérêt de par le linéaire de fossés non imperméabilisés et les importantes surfaces de prairies et friches humides qui s'y rencontrent encore alors que ces formations ont pratiquement disparu des communes avoisinantes.

Flore et habitats naturels

Remarquable intérêt dû à la présence d'espèces très rares, alors que les habitats présents sont plus banals : il s'agit essentiellement de cultures et de friches inondables, souvent en cours de colonisation par la Canne de Provence, le Frêne ou l'Ormeau. On trouve dans ces friches et cultures, les dernières populations françaises de la Jacinthe à trois feuilles (*Bellevalia trifoliata*), d'importantes populations de Jacinthe de Rome (*B. romana*), et çà et là des Tulipes rouges (*Tulipa radii* et *T. agensis*) ou de la Nivéole (*Leucojum aestivum* subsp. *pulchellum*). La flore des fossés et trous d'eaux temporaires s'est beaucoup appauvrie depuis un siècle, en particulier depuis le captage de la source de la Foux, mais on trouve encore localement, à la Massillonne par exemple, la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*) ou, au nord-est de la Voulte, le Pigamon de Méditerranée (*Thalictrum morisonii* subsp. *mediterraneum*). Le Nénuphar blanc (*Nymphaea alba*) actuellement visible est une introduction récente horticole.

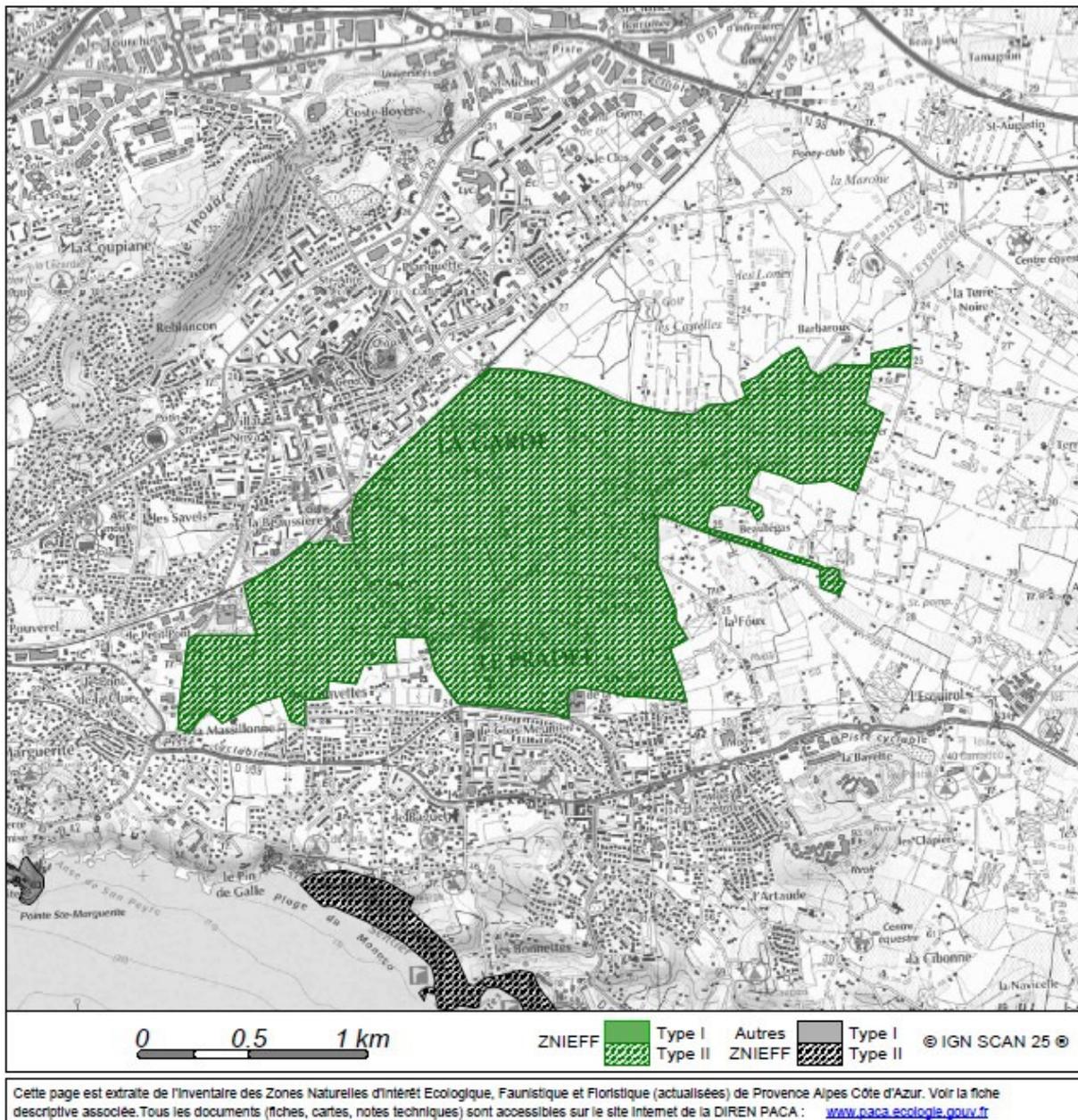
La présence actuelle de l'Orchis des marais (*Orchis laxiflora* subsp. *palustris*) aux Siagnes demande confirmation.

Faune

Cette plaine inondable possède un peuplement faunistique relativement intéressant. Elle abrite 11 espèces animales patrimoniales dont 5 sont déterminantes.

Deux oiseaux remarquables y nichent : le Petit-duc scops et le Guêpier d'Europe. Le Pélodyte ponctué y est présent.

On y rencontre également divers Invertébrés présentant un réel intérêt sur le plan patrimonial tels que la Lycose de Narbonne (*Lycosa narbonensis*), Araignée méditerranéenne, déterminante et vulnérable, des garrigues, friches et pelouses sèches, ainsi qu'un cortège très intéressant de Lépidoptères avec la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristolochie *Aristolochia rotunda* (ainsi que sur *A. clematitis*, *A. sicula* et *A. pistolochia*), et de Coléoptères avec le Carabe voyageur (*Carabus vagans*), espèce déterminante endémique franco-ligure de Carabidés, vulnérable et en limite d'aire, habitant les suveraias claires, les bords de cultures et les jardins, pouvant être localement abondant, le Carabique *Platysma gracile*, espèce déterminante de Carabidés, rare et menacée d'extinction, des zones humides boisées, et diverses espèces comme le Carabique *Poecilus puncticollis*, autre espèce déterminante et menacée de Carabidés, des marais et prairies littorales du bassin méditerranéen central et oriental, le Carabique *Licinus silphoides*, espèce remarquable de Carabidés en limite d'aire en région P.A.C.A., le Carabique remarquable *Trechus faimaierei*, le Carabique *Zuphium chevrolati*, espèce remarquable dite «vulnérable » de Carabidés.



La ZNIEFF de type II n° 83-180-100 : Falaises littorales du Pradet et de la Garde, du Pin de Galle à la Garonne

Commentaire général

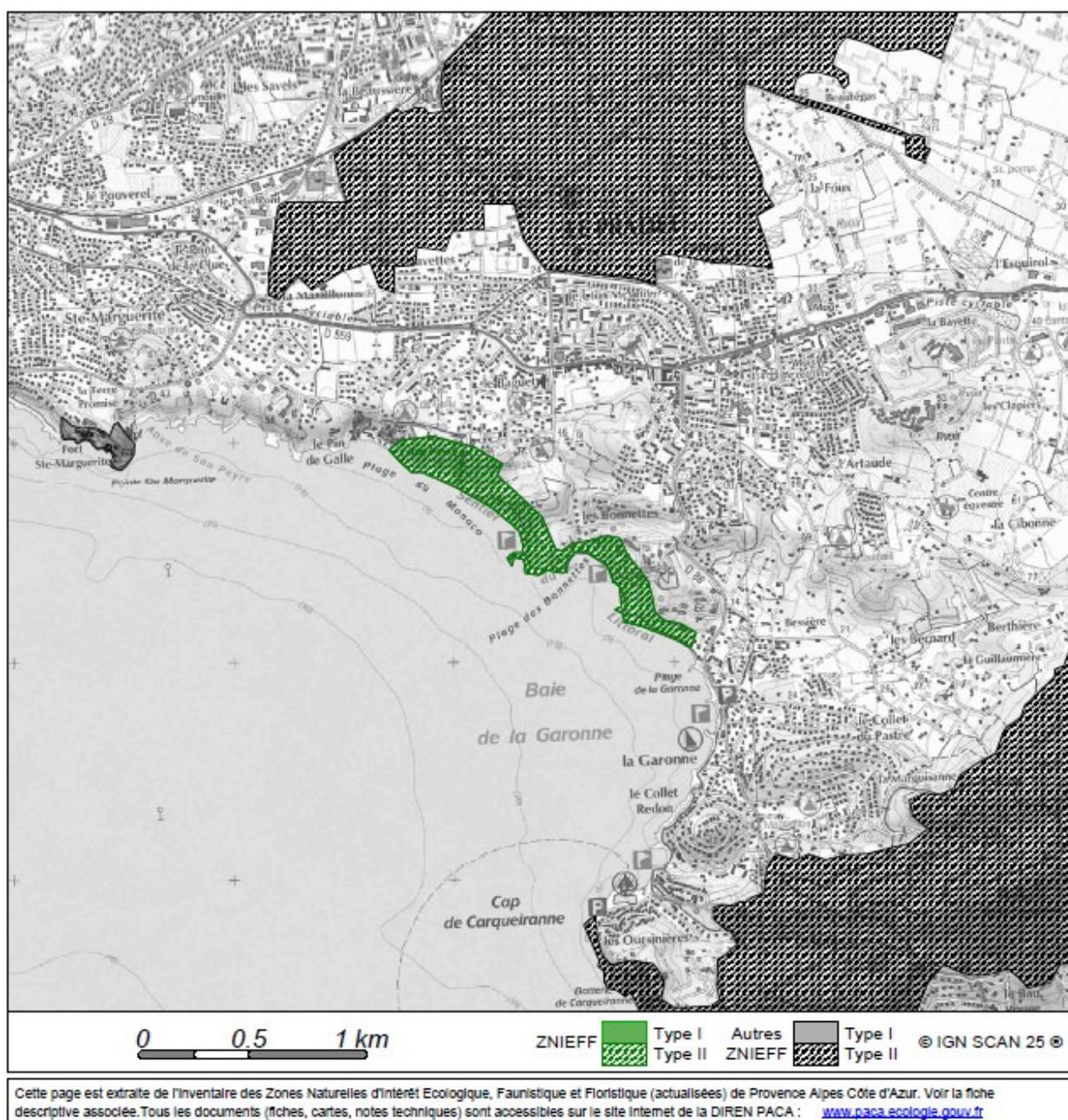
Falaises littorales instables boisées par une pittoresque pinède de Pins d'Alep.

Flore et habitats naturels

Brousse littorale à Barbe de Jupiter, très proche de sa limite d'extension vers l'est.

Faune

Seulement deux espèces animales patrimoniales ont été dénombrées dans ce secteur côtier : le Faucon pèlerin, dont un couple niche ici, et le Martinet pâle, qui compte ici une petite colonie reproductrice.



La ZNIEFF de type II n° 83-199-100 : Colle Noire

Commentaire général

Massif littoral siliceux à couverture végétale constituée de maquis et de forêts à pins d'Alep, chênes pubescents, chênes verts et lièges. La proximité de la mer faisant tampon thermique explique la thermophilie du massif, particulièrement marquée sur la façade abritée du mistral.

Flore et habitats naturels

Le long de la côte se rencontre, localement, la formation halophile à *Limonium pseudominutum*, en particulier dans l'extrémité ouest du massif. Lui succède vers le haut un liseré de fourrés à Oléolentisque et, aux Baous-Rouges, la formation rupicole à Euphorbe arborescente (*Euphorbia dendroides*). Les anciennes restanques, aujourd'hui en friches sont occupées par des communautés thermophiles à légumineuses, dominées par *Anthyllis tetraphylla*, diverses luzernes et surtout le rare *Astragale herisson* (*A. echinatus*). Les pelouses rases du sommet de la Colle noire permettent le développement du Lavatère maritime (*Lavatera maritima*) et le l'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*). L'extrémité ouest de la Colle noire comprend une yeuseraie très belle à l'aplomb de la mer, avec *Simethis mattiazii*.

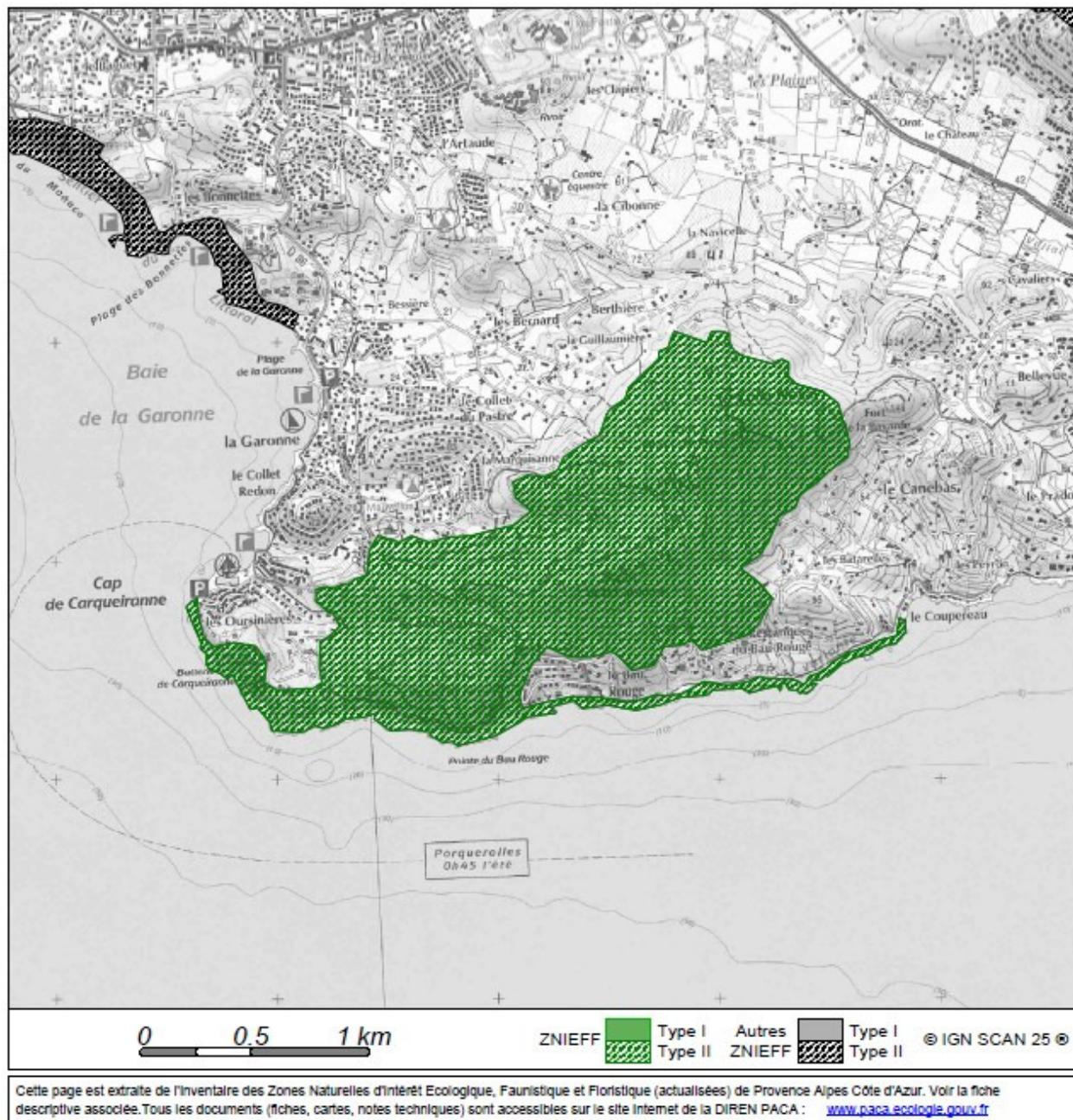
Faune

La Colle Noire présente par rapport à la richesse de son patrimoine faunistique un intérêt relativement élevé. Elle accueille en effet 14 espèces animales patrimoniales. Parmi elles figurent 3 espèces déterminantes.

Les Oiseaux nicheurs sont représentés par plusieurs espèces remarquables : le Martinet pâle, le Guêpier d'Europe, le Monticole bleu.

L'entomofaune est quant à elle représentée par 10 espèces intéressantes : des Névroptères tels que l'Ascalaphe ictère (*Ascalaphus ictericus*), espèce remarquable d'Ascalaphidés, d'affinité méridionale, des Lépidoptères telles que la Piéride des Biscutelles ou Piéride du Simplon (*Euchloe simplonia*), espèce déterminante dite « sensible » de Piéridés, d'affinité méridionale, vivant dans les milieux ouverts et rocailleux, les friches, les dunes, les garrigues et maquis, les collines arides, l'Echiquier d'Occitanie (*Melanargia occitanica*), espèce ouest-méditerranéenne remarquable dite « sensible » de Nymphalidés Satyrinés, des garrigues et collines pierreuses jusqu'à 1 500 m. d'altitude, le Chevron-blanc (*Pseudotergumia fidia* = *Hipparchia fidia*), espèce ouest-méditerranéenne remarquable de Nymphalidés Satyrinés, des bois clairs, garrigues et terrains rocailleux accidentés et ensoleillés, au-dessous de 1 000 m d'altitude, surtout sur substrat calcaire, et le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (*Charaxes jasius*), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, Nymphalidé *Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins*), des Coléoptères tels que les Staphylinidés déterminants *Leptotyphlus collensis* et *Mayetia collensis* ainsi que divers Cérambycidés remarquables : le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), espèce remarquable de Cérambycinés, crépusculaire et plutôt forestière, assez commune mais semblant actuellement en régression, dont la larve vit dans les chênes et les ormes, le Lepture de Fontenay (*Corymbia fontenayi*), espèce remarquable de Lepturinés, assez rare, d'affinité méridionale, dont la larve se développe dans les feuillus, notamment les chênes, et dont l'adulte vit sur les fleurs de cirses, centaurées et panicauts, et le Vespère stridulant (*Vesperus strepens*), espèce remarquable de Vespérinés, crépusculaire et nocturne, endémique franco-italien d'affinité méditerranéenne, des cultures, vergers, chênaies et pinèdes.

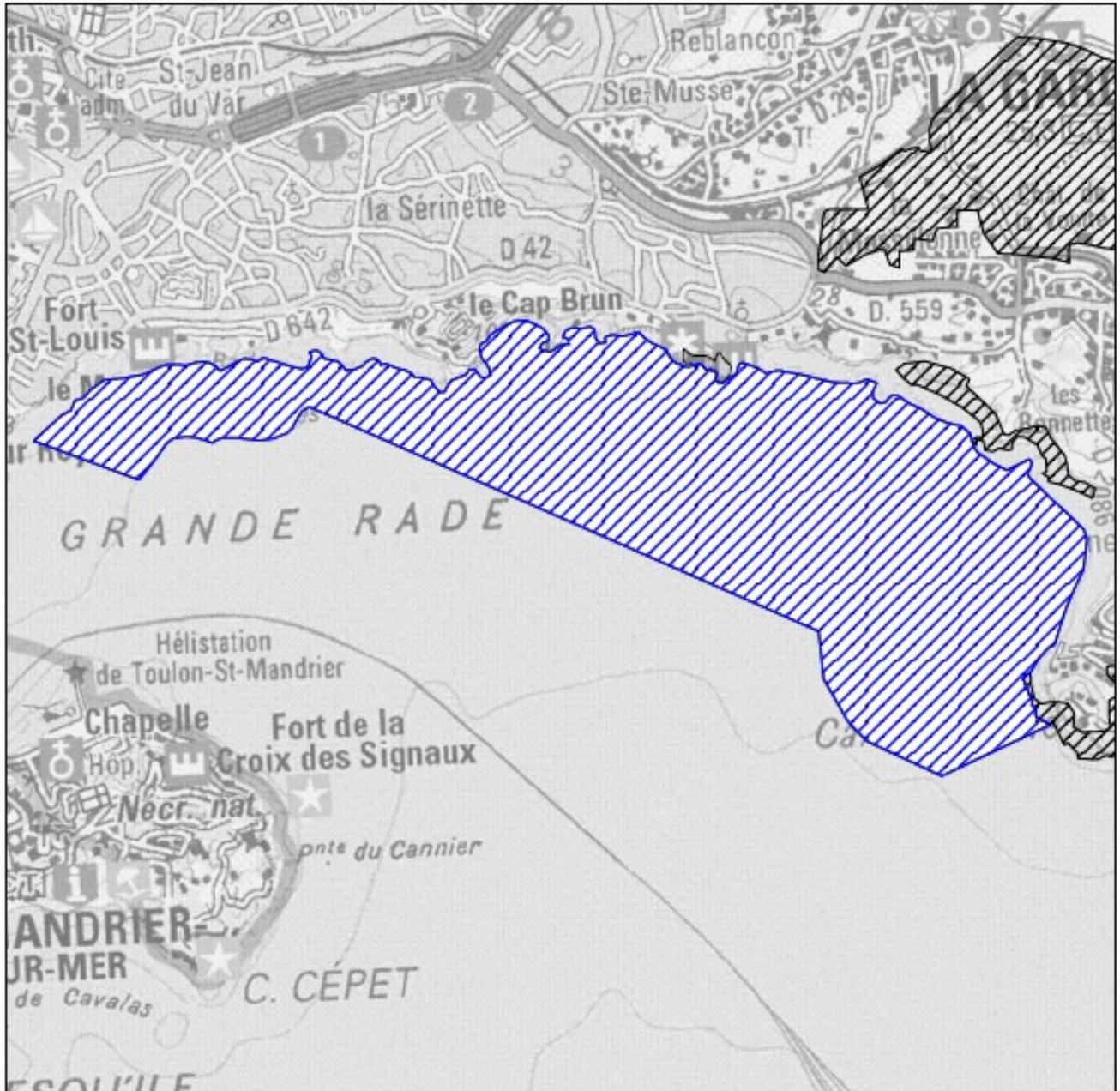
Parmi les Mollusques, citons notamment l'Escargot *Xerosecta (Xeromagna) terverii*, espèce remarquable de Gastéropodes Hygromiidés, très localisée et endémique des collines de grès, de schistes et de gneiss des Maures littorales.



La ZNIEFF Marine n° 83-007-000 : du Mourillon à la pointe de Carqueiranne (Herbier de Posidonies)

La ZNIEFF Marine n°83-007-000 : du Mourillon à la pointe de Carqueiranne (Herbier de Posidonies)

La zone concernée est essentiellement occupée par l'herbier à *Posidonia oceanica*, qui a subi de nombreuses agressions depuis l'aménagement des plages du Mourillon (1978). Il est en régression permanente. Présence d'une portion de récif barrière à la sortie de la 4e anse du Mourillon; des traces d'anciens récifs demeurent. L'algue *Caulerpa taxifolia* est signalée depuis 1990 et couvre en 2000 une surface estimée à 480 ha. L'algue *Caulerpa racemosa* est signalée en 2000.



Cette page est extraite de l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la fiche descriptive associée. Tous les documents (fiches, cartes, notes techniques) sont accessibles sur le site Internet de la DIREN PACA : www.paca.ecologie.gouv.fr

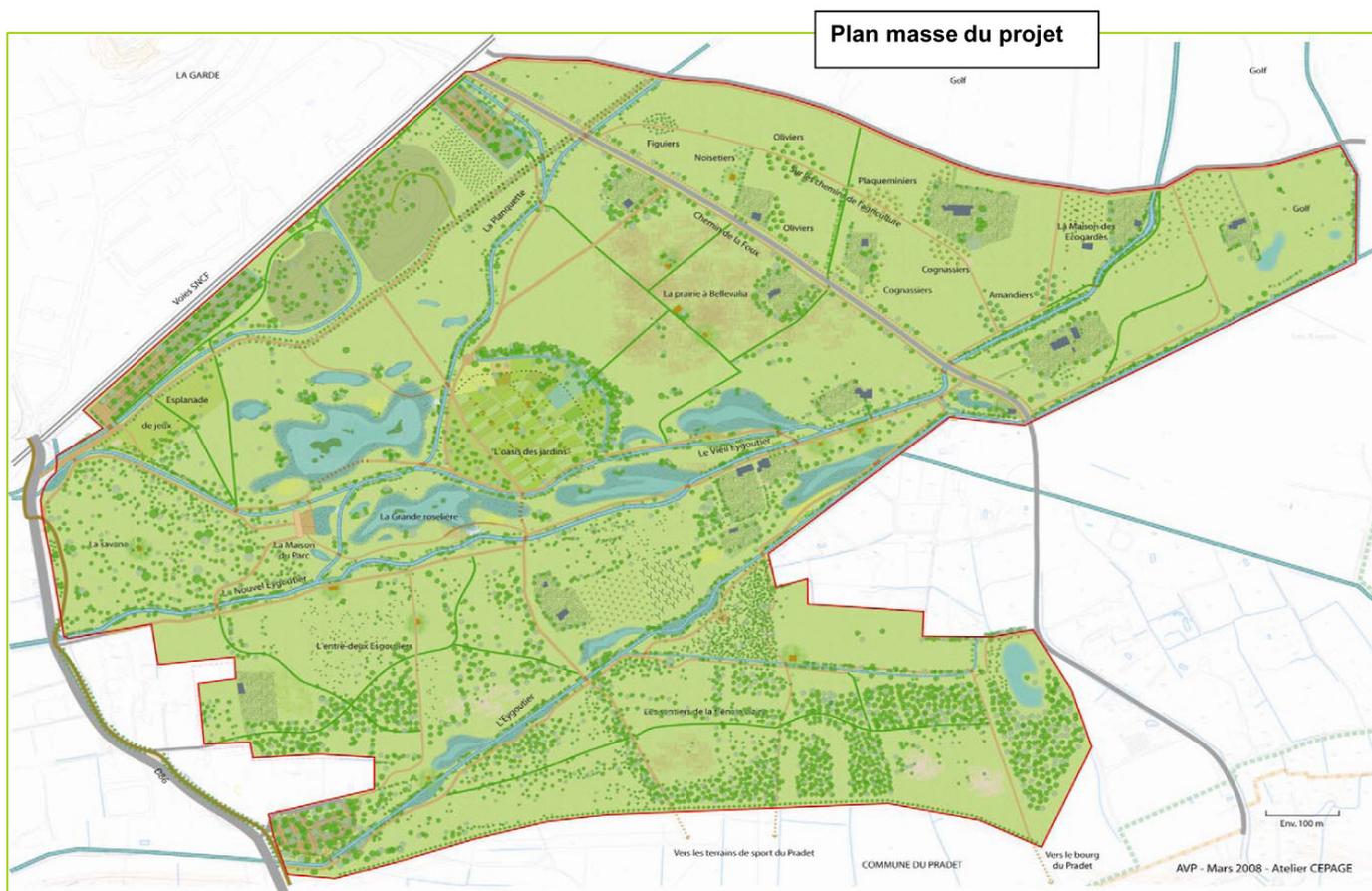
3.4. Les espaces naturels identitaires de la commune

3.4.1. Le projet du Parc Nature

A la jonction entre les communes du Pradet et de la Garde, un projet de Parc Nature va voir le jour sur l'espace du Plan, espace naturel sensible.

Le projet de Parc Nature en quelques chiffres :

- Un réseau de circulations douces comprenant sur 128 ha :
 - 11 km de sentiers piétons
 - 5 km de chemins mixtes piétons et cycles
 - 2,5 km de piste cavalière
- La création de 6,5 ha de zones humides continentales de grande importance écologique
- La création de 120.000 m³ de volume libre pour l'expansion des crues des rivières, et la suppression de 5 zones de remblais anthropiques libérant 23.000 m³ supplémentaires dans la zone inondable du Plan
- Un parc paysager composé de huit jardins thématiques ludiques et pédagogiques d'une surface de 2 ha
- Un Arboretum comprenant plus de 100 essences d'arbres et arbustes indigènes et exogènes d'une surface de 1 ha
- Un parcours en boucle de découverte et d'interprétation des milieux de 3,5 km
- La création de plusieurs aires de jeux et d'exploration
- Près de 1.100 arbres et 10.000 arbustes plantés, uniquement indigènes, ainsi que 400 arbres fruitiers rustiques, mais aussi des travaux de réouverture ponctuelle des milieux pour pérenniser diverses espèces protégées



Localisation du parc Nature du Pradet



L'enjeu du PLU sera de prévoir une connexion entre ce projet et la zone naturelle qui restera enclavée entre la zone urbaine et le parc nature.

Les circulations douces prévues à travers le parc devront se poursuivre sur les espaces avoisinants.

3.5. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles participent pleinement au maintien et à l'entretien du paysage communal. Ces derniers doivent être préservés au maximum d'une urbanisation consommatrice d'espace.

La carte ci-après met en avant le nombre important d'espaces agricoles en lisières urbaines ou ancrés au sein d'une urbanisation diffuse. Le rôle de la commune est d'éviter la spéculation sur ces friches agricoles par une politique d'acquisition foncière active.

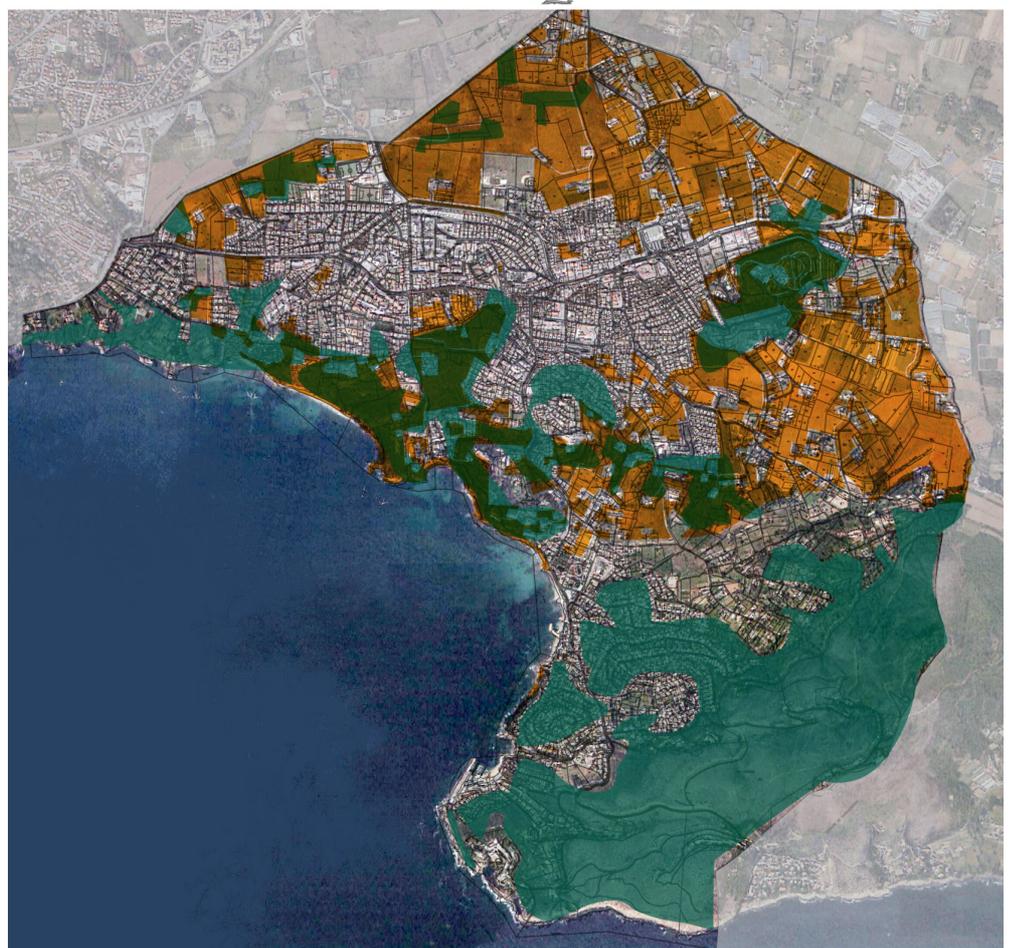
Le PLU devra vigiler au maximum ces espaces et les préserver au maximum d'un grignotage dommageable, surtout pour ceux qui présentent une forte valeur agronomique.

Commune du Pradet (83)

Diagnostic territorial

Espaces naturels et agricoles

-  zone agricole
-  boisements



4. MORPHOLOGIE URBAINE

4.1. Une urbanisation éclatée

Le Pradet était un hameau rattaché à la commune de La Garde jusqu'en 1894. Seules des fermes agricoles s'étaient installées sur la commune. L'attrait touristique du Pradet associé à une pression foncière grandissante a induit un fort mitage du territoire. L'urbanisation s'est d'abord concentrée autour du point de convergence d'axes de communication, puis le long de la RD 559. En conséquence de ce développement, le centre-ville peut-être qualifié de centre « rue » sans réelle centralité.

Peu à peu, la consommation du territoire s'est faite autour de ces axes de communication et autour du port des Oursinières, au bord du littoral. Le « grignotage » des terres agricoles a été spectaculaire ces dernières décennies.

Emprise de l'habitat sur le territoire du Pradet en 2008



4.2. Une centralité à recréer

4.2.1. Qu'est-ce que la centralité ?

La centralité est un principe d'organisation de l'espace ayant pour propriété la « cristallisation d'une masse autour d'un noyau ». Elle est fondée sur les rapports s'établissant entre ce noyau - centre et ses alentours. Chaque lieu habité constitue un noyau de cristallisation potentiel dès qu'il assure une fonction (économique, sociale, politique, culturelle) susceptible de modifier les caractéristiques de l'espace où il s'insère.

Certains biens et services ne sont pas disponibles partout. La théorie de la centralité postule que les lieux habités où ces biens et services sont disponibles deviennent « centraux » vis-à-vis des autres.

4.2.2. Un centre ville à restructurer

Le centre ville s'est développé entre la plaine inondable de l'Eygoutier et les collines du massif de la Colle Noire. Il concentre la majeure partie des équipements commerciaux et des services publics offerts à la population.

Le trafic croissant du transit (Toulon - Carqueiranne) pénalise le centre en créant des congestions du réseau viaire. Il est nécessaire pour aider à dégager le centre, de concrétiser le projet de transport en commun en site propre et de repenser la circulation.

Fonctions présentes (un manque de centralité)

Un travail de composition autour de la place apparaît comme un enjeu de centralité. La discontinuité actuelle des aménités urbaines (espaces publics, densités commerciales,...) le long de la 1ère D.F.L. empêche le centre ville de fonctionner pleinement. Parallèlement, le centre manque d'épaisseur et doit s'orienter vers une structuration forte, afin de passer de l'état de "centre bourg" à celui de "centre ville".

Morphologie urbaine et paysage

D'une façon générale, le patrimoine bâti est à mettre en valeur, en particulier le cœur historique et ses ruelles. Des fermetures visuelles (notamment en direction du massif de Courbebaisse) déconnectent le centre de son site. Compte tenu des irrégularités et des "dents creuses" présentes dans le centre, ce secteur témoigne d'un fort potentiel de renouvellement urbain. Se pose enfin la problématique du stationnement et de la place de l'automobile dans ce cœur de ville.

Enjeux

Marquer et confirmer les entrées du centre ville.

Affirmer nécessairement le centre ville pour éviter l'affaiblissement de son aire de chalandise.

Reconquérir le centre, notamment grâce à des opérations résidentielles

Désengorger le centre ville et réorganiser le partage de la voirie

Identifier les espaces interstitiels vacants et densifier le centre

4.2.3. Des espaces à restructurer

Restructuration de l'îlot de la cave coopérative – Avenue Ganzin



Cet espace privilégié à proximité immédiate des pôles de services est composé par deux équipements structurants : l'espace des Arts et la cave coopérative. L'espace public, l'espace de stationnement et la fonctionnalité des bâtiments ne sont pas bien définis provoquant un stationnement anarchique et un manque d'optimisation de la zone.

Par ailleurs, la façade des bâtiments des associations mérite d'être traitée qualitativement car il s'agit d'une façade d'entrée de ville.

Les liaisons entre la place Flameng, le cœur du centre, et cet espace devront être améliorées et facilitées dans le cadre d'une réorganisation de la zone.

Des stationnements anarchiques, un espace à requalifier



Façade des bâtiments des associations à retraiter qualitativement



4.3. Les quartiers ouest

4.3.1. Présentation du site

L'ouest de la commune présente à la fois une richesse littorale remarquable (Pin de Galle, Monaco et Bonnettes) et deux entrées de ville (ouest et nord). Cette composition hétérogène pose la problématique d'utiliser la variété urbaine afin de promouvoir et de valoriser l'image du Pradet.

4.3.2. Accessibilité (déplacements)

La trame viaire actuelle est insuffisante pour supporter le trafic automobile lié à la saisonnalité. Il est donc nécessaire de repenser l'accès aux plages en menant notamment une réflexion sur la position et l'offre de capacité des aires de stationnement, et en privilégiant les modes doux.

4.3.3. Fonctions présentes

Cette zone dispose actuellement d'une fonction résidentielle prédominante. L'absence d'unité entre ses différentes composantes conduit à envisager pour l'avenir l'aménagement d'un cœur de quartier emblématique afin de renforcer son identité (espaces publics du plateau du Pin de Galle).

4.3.4. Morphologie urbaine et paysage

Ce secteur présente une morphologie urbaine que l'on retrouve fréquemment dans les entrées de ville : délaissés nombreux, anciennes terres agricoles en friche, etc. qui pourraient être valorisés. Afin de prévenir la densification trop forte de ce secteur après application de la loi SRU, il est indispensable de respecter les caractéristiques de « ville jardin » ou de quartiers de « ville diffuse ». La partie littorale du secteur présente une forte sensibilité paysagère qui est en contradiction avec la place actuelle du stationnement.

4.3.5. Enjeux

Définir clairement les limites à l'urbanisation et préserver des entrées de ville vertes afin d'éviter un continuum urbain avec La Garde.

Préserver le caractère résidentiel et maritime des lieux par une valorisation foncière et une stratégie de l'habitat respectueuses de leur environnement.

Développer les liaisons douces en direction du littoral et reconsidérer le stationnement.

Renforcer l'identité du quartier par l'aménagement d'un espace symbolique.

4.4. Les quartiers est – Une entrée de ville à requalifier

4.4.1. Présentation du site

Les activités économiques, artisanales, commerciales se sont développées de façon concentrée autour de la zone d'activité de la Bayette et de la ZAC du Forum, créant un pôle de centralité économique. Du fait de sa position d'entrée de ville, il est nécessaire d'apporter aujourd'hui un traitement de valorisation urbaine et paysagère à cette zone.

4.4.2. Accessibilité (déplacements)

Ce site constitue la nouvelle ligne de force de l'entrée du Pradet. La segmentation croissante constatée au niveau de la piste cyclable du littoral est révélatrice : il est indispensable de maintenir une cohérence d'ensemble entre le développement des activités et l'accessibilité aux équipements, notamment de loisirs, au sein de la zone.

4.4.3. Centralités / Fonctions présentes

Les activités sont concentrées et regroupées en plusieurs secteurs : le Forum, à vocation commerciale et tertiaire, la Bayette, à vocation artisanale et commerciale (faible valeur ajoutée), la ZAE de la Bayette II et une zone agricole. Toutefois, une tendance à l'extension anarchique est apparue (lieux de stockage, dépôt de matériaux), dans des zones de déshérence agricole qu'il est nécessaire de maîtriser.

4.4.4. Morphologie urbaine et paysage

L'apparence de l'entrée de ville actuelle est en contradiction avec le positionnement souhaité de la commune en faveur d'un paysage de station littorale. Il nécessite donc un travail de restructuration paysagère, afin de traiter les nombreuses friches agricoles présentes, les serres à l'abandon, ainsi que les surfaces de contact entre la zone urbaine et la zone agricole.

4.4.5. Enjeux

Valoriser le stock foncier en faveur du développement économique et constituer un nouveau pôle de services.

Apporter un réel traitement paysager sur l'ensemble de l'entrée de ville Est.

4.5. Les quartiers sud : les quartiers balnéaires

4.5.1. Présentation du site

De par leur situation balnéaire littorale, le port des Oursinières et la plage de la Garonne constituent un fort pôle d'attraction touristique. A l'arrière plan sillonne le vallon de la Garonne et s'élève le massif de la Colle Noire, deux unités paysagères structurantes pour la commune, en tant que zone naturelle et zone agricole.

4.5.2. Accessibilité (déplacements)

Un seul axe de desserte (RD 86) à tendance routière engendre des contraintes de trafic croissantes (vitesse, perte de liaisons cohérentes de part et d'autre de l'axe, ...). Une réflexion urbaine pourrait privilégier une desserte en mode doux de cette partie du littoral, notamment à partir du sentier du littoral. De façon liée, il faut également reconsidérer la place de la voiture dans l'accès aux plages (Oursinières, Garonne). Enfin, le recours à l'utilisation de navettes maritimes permettrait de liaisonner la commune avec l'ensemble de l'agglomération littorale, de la rade de Toulon jusqu'à Hyères.

4.5.3. Fonctions présentes (centralité)

Les Oursinières constituent un espace d'enjeu, où un pôle de centralité doit être affirmé. De même au niveau de Garonne, le centre de quartier est actuellement insuffisant dans ses caractéristiques et composantes. Dans les deux cas, la prédominance du résidentiel laisse une très faible marge de manœuvre foncière : on dispose ici d'un espace urbanisé limité voire fini. Toutefois, la reconversion du site de la Batterie de Cap Garonne pourrait représenter une opportunité de réaliser un équipement de rang d'agglomération.

4.5.4. Morphologie urbaine et paysage

Le cisaillement du secteur par la RD 86 a engendré un isolement du littoral pour les secteurs est. Une tendance aux fermetures visuelles (mer / route panoramique, coteaux agricoles) s'ajoute à cet isolement et dévalorise la richesse paysagère du secteur. Les accès au vallon de la Garonne ont été fermés et engendré une perte de la liaison naturelle avec la vallée et l'arrière-vallée de la Garonne. Il faut donc reconquérir cet espace paysager identitaire pour la commune, notamment par la création de cheminements doux à travers cette zone constituée de parcelles agricoles, restanques, oliveraies et ripisylves.

4.5.5. Enjeux

Fonder un cœur de quartier à Garonne.

Liaisonner en mode doux La Garonne et son arrière-vallée.

Au niveau des Oursinières, replacer le piéton au cœur des points d'aménagement du port.

Reconvertir la Batterie de Cap Garonne.

4.6. Patrimoine bâti

4.6.1. Patrimoine faisant l'objet d'une protection particulière

La villa l'Artaude – Villa Le Corbusier

Construite par Le Corbusier, la villa Mandrot dite de "l'Artaude", qui occupe les parcelles S.799, 2614, 2617, partiellement boisées et entourées de murs, est peu perçue. La servitude Monument Historique concernant cette villa en totalité classée (29.12.1987) figurait sur la liste et le plan des servitudes du POS approuvé et doit être maintenue.



Une proposition de modification du périmètre de protection autour de la villa l'Artaude est en cours de réflexion.

En effet, le périmètre actuel de protection couvre en grande partie, sur un rayon de 500m autour du monument, des zones urbanisées sans enjeu patrimonial et sans lien direct avec la villa l'Artaude. La perception du monument en direction du nord n'est pas affectée par d'éventuelles constructions en raison de la topographie des lieux.

Ainsi, la réduction du périmètre de protection permettrait de préserver les abords immédiats de la villa et de préserver le cône de vue depuis l'édifice (depuis la terrasse-jardin en façade sud vers le sud-est).

4.6.2. Le patrimoine militaire et industriel

Ca et là, quelques bâtiments attestent du passé militaire et industriel. Certains très discrets charment les ballades, et d'autres plus imposants ressortent plus et témoignent d'un passé tumultueux.

- le fort de la Colle Noire : il culmine à 294 mètres et est en partie détruit, suite à l'explosion des munitions qu'il renfermait (1946 et 1949),
- le fortin de Gavaresse : de style Vauban, il servait de poste d'observation pour la rade de Toulon. Il est en bon état et plusieurs projets sont à l'étude avec la Marine pour faire revivre ce lieu,
- la Batterie de Carqueiranne (ou de Cap Garonne),
- la mine de Cap Garonne : l'exploitation de la mine de cuivre a entraîné plusieurs aménagements comme la construction d'une voie ferrée (aujourd'hui piste DFCL) ou la construction d'une usine de traitement pour les minéraux de cuivre.

Les anciens métiers se pratiquaient à la Colle Noire. Aussi, il n'était pas rare de rencontrer "lou bouscatier" qui pratiquait le gemmage et qui faisait du bois de chauffage, "lou rusquié" qui levait le liège, "lou caputairé" qui était le bûcheron, ou encore "lou carbounié" Qui préparait le charbon.

4.6.3. Autre patrimoine identitaire

Le paysage urbain est le résultat de la superposition d'objets, fruits de traditions ou rapportés. Certains d'entre eux se démarquent par le symbolisme qu'ils véhiculent, par la force de leur impact visuel ou par leur caractère fonctionnel unique. Ces éléments patrimoniaux identitaires, racines de la ville, s'imposent par l'ampleur de leur volume ou/et leur localisation centrale dominante et méritent d'être préservé à travers le PLU.

Ainsi, nous pouvons relever, **sans exhaustivité**, les éléments patrimoniaux suivants qui feront l'objet d'une protection particulière :

Les cabanons pittoresques du Pin de Galle, le petit Port des Oursinières, les Châteaux de l'Esquirol et de la Voulte, le fort de Gavresse,, l'ancienne gare, la cave coopérative, l'ancienne tuilerie, les ruelles historiques et les maisons remarquables du village...

La cave coopérative



La cave coopérative pourrait être réhabilitée et accueillir dans l'avenir le Conservatoire National de Région – Pôle Voix

L'église



L'église s'impose sur la place centrale du Pradet, la place Paul Flamenq.

La mairie et son parc



Le parc Victor Cravéro est ouvert à tous et largement fréquenté par tous les pradetans. Au milieu de cet espace public vert dominant les bâtiments de la mairie, d'un certain intérêt architectural.

Des espaces agricoles et naturels de qualités remarquables, un patrimoine de qualité

La commune présente de nombreux espaces boisés, naturels (ZNIEFF) et agricoles remarquables qui participent au maintien du paysage du Pradet et qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. Afin de répondre à cet objectif de préservation, il s'agira d'éviter le développement des friches spéculatives en limite de zones urbanisées.

Au regard de la topographie variée, de nombreuses percées visuelles et panoramas sont offerts sur l'ensemble de la commune. Le PLU devra participer au maintien de ces vues.

En termes d'impact et de phénomènes de co-visibilité, la plaine - ouverte - est un espace de fait plus sensible. Cependant, l'implantation presque systématique sur la commune des constructions en ligne de crête induit des phénomènes de co-visibilité renforcés et permanents.

La commune est soumise au risque d'inondation et mouvements de terrain.

Une centralité quasi-inexistante, des circulations à réorganiser

Le centre ville présente de nombreux espaces de qualités architecturales et urbaines dévalorisés par l'usage de stationnement qui en est fait. Le centre ne peut pas rester centre urbain et nœud de circulation car les fonctions se nuisent mutuellement. Ainsi, le nouveau document d'urbanisme devra absolument considérer la question de la place de la voiture en ville et les nuisances induites par l'impact des circulations. Le bourg pourrait alors bénéficier d'une revalorisation généralisée par la reconversion de certains espaces.

Par ailleurs, le traitement qualitatif des entrées de ville participerait à une revalorisation de l'image du Pradet depuis ces extrémités et renforcerait également la centralité en marquant clairement les portes d'entrées de la commune.

III - DIAGNOSTIC COMMUNAL



1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

1.1. Evolution de la population

| | PSDC ¹ | Variation en absolue | Taux de variation annuel en % | Solde naturel | Solde migratoire |
|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| | | | | Nombre | Nombre |
| 1962 | 3121 | | | | |
| 1962 - 1968 | | 2537 | 3,40 | 169 | 2368 |
| 1968 | 5658 | | | | |
| 1968 - 1975 | | 1280 | 2,97 | 115 | 1165 |
| 1975 | 6938 | | | | |
| 1975-1982 | | 962 | 1,86 | -29 | 991 |
| 1982 | 7900 | | | | |
| 1982-1990 | | 1804 | 2,6 | -12 | 1816 |
| 1990 | 9704 | | | | |
| 1990-1999 | | 1271 | 1,38 | 29 | 1242 |
| 1999 | 10 975 | | | | |
| 1999-2008 | | 239 | 0,3 | - 244 | 483 |
| 2008 | 11 214 | | | | |

Source INSEE, RGP et estimations communales

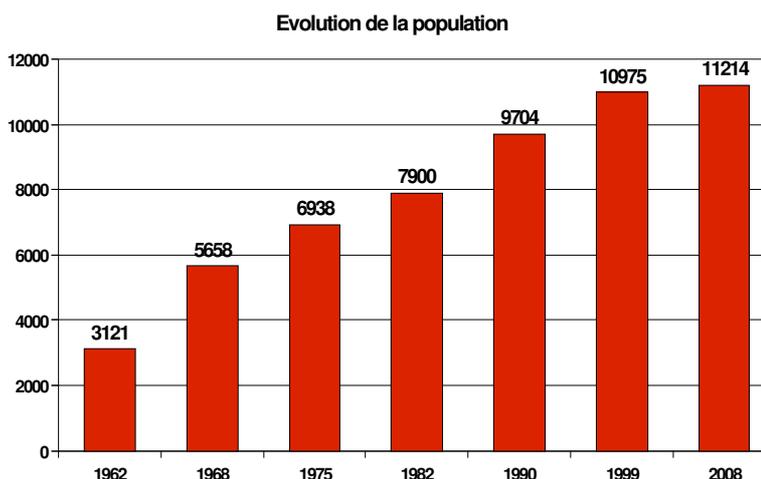
1.1.1. Une croissance démographique soutenue jusqu'en 1999

Depuis 1962, la croissance démographique du Pradet est régulière et soutenue. En plus de 30 ans, elle a quasiment triplé : 3121 habitants en 1962 et 10 100 en 2005 (estimation INSEE).

Un effet de seuil depuis 1990

Le taux de variation annuel de 2,6%, relevé entre 1982 et 1990, subit tout d'abord un essoufflement traduisant un phénomène de tassement démographique: 1,38% entre 1990 et 1999 et 0,3% entre 1999 et 2008.

Cette stagnation peut notamment s'expliquer par une hausse trop importante des prix de l'immobilier qui induit que de moins en moins de ménages peuvent se loger sur Le Pradet.

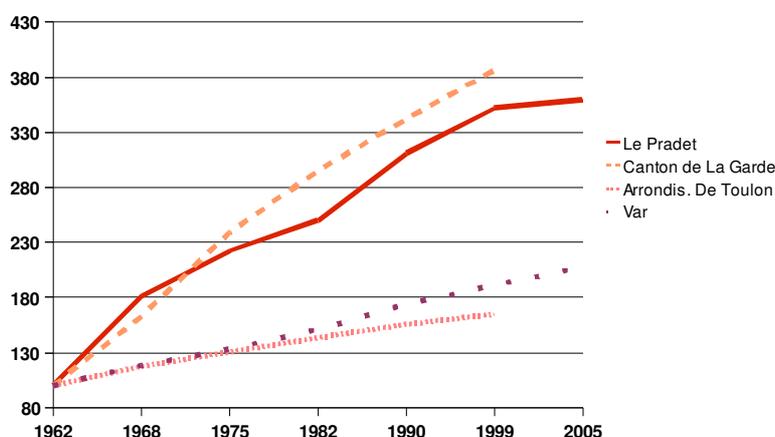


1- Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)

1.2. Une évolution de la population comparable à son Canton

Entre 1975 et 1990, toutes les communes du secteur de l'est toulonnais ont bénéficié d'un taux de variation annuel de la population supérieur à 2%. Parallèlement, on enregistre un taux négatif pour la ville de Toulon et faiblement positif pour l'ensemble de l'aire urbaine. Cela traduit une évolution démographique, durant la période 1975-1982, correspondant à un phénomène de desserrement du centre de l'agglomération toulonnaise en direction des communes limitrophes, et notamment des communes se situant à l'est, y compris le Pradet.

Evolution comparée de la population entre 1962 et 2005 (Base 100)



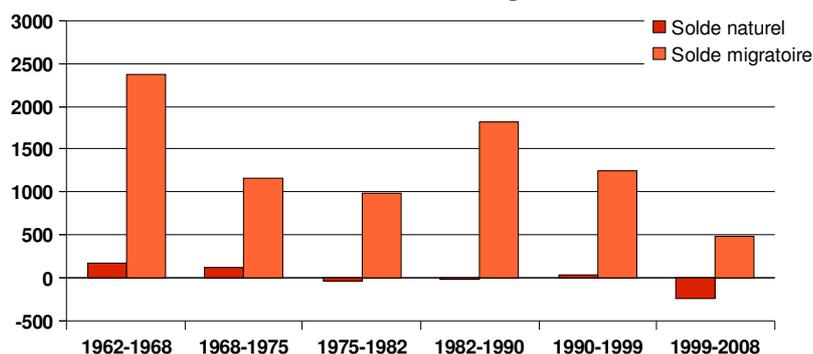
Depuis 1990, un net ralentissement est plus particulièrement visible au niveau des communes de l'agglomération toulonnaises (La Garde, La Valette et Le Pradet). Il est donc désormais question d'un tassement global de la dynamique démographique de l'agglomération.

1.3. Les facteurs explicatifs de l'évolution démographique

1.3.1. Le solde migratoire, facteur de croissance communale jusqu'en 1999

Au Pradet, l'apport migratoire a été responsable en quasi-totalité de la croissance démographique ce qui confirme la forte attractivité du territoire. Depuis 1990, le solde migratoire s'essouffle tandis que le solde naturel demeure peu excédentaire (il est devenu positif après 1990 mais n'est pas encore significatif). Cela traduit une attractivité des classes de population âgées pour la commune, et également un impact modéré des jeunes actifs venant s'y installer.

Evolution des soldes naturel et migratoire entre 1962 et 2008



De 1999 à 2008, le solde naturel reste négatif. En revanche, la commune du Pradet redevient attractive puisque le solde migratoire redevient positif.

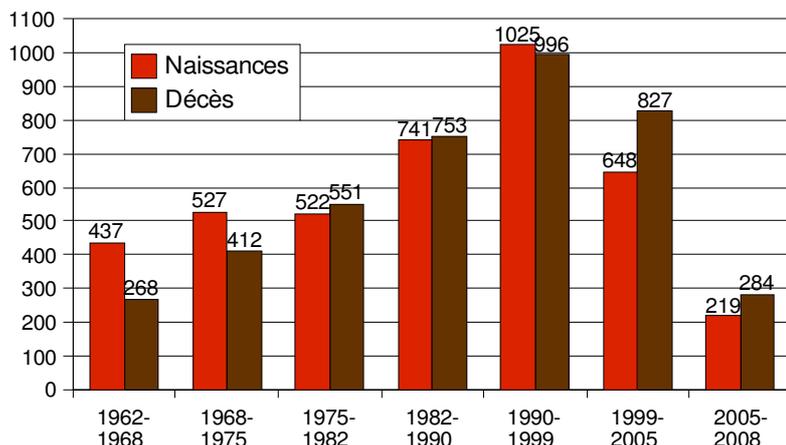
Les prix de l'immobilier (achat / location) pratiqués au Pradet ne permettent pas d'accueillir de jeunes actifs. Or, **le maintien de ces jeunes actifs conditionne le renouvellement démographique et le maintien des équipements scolaires.**

1.3.2. Un solde naturel déficitaire, un vieillissement de la population

Le solde naturel excédentaire jusqu'en 1975 ne cesse de s'effondrer avec un léger sursaut entre 1990 et 1999.

Ce constat est notamment lié à un **vieillissement de la population**. En effet, la commune enregistre une forte croissance du nombre de décès depuis 1962 passant de 268 décès entre 1962-1975 à 827 entre 1999-2005.

Evolution des naissances et décès entre 1962 et 2008 sur la commune du Pradet



| | Naissances | Décès | Solde Naturel |
|-----------|------------|-------|---------------|
| 1962-1968 | 437 | 268 | 169 |
| 1968-1975 | 527 | 412 | 115 |
| 1975-1982 | 522 | 551 | -29 |
| 1982-1990 | 741 | 753 | -12 |
| 1990-1999 | 1025 | 996 | 29 |
| 1999-2005 | 648 | 827 | -179 |
| 2005-2008 | 219 | 284 | -65 |

Sources Insee et sources communales

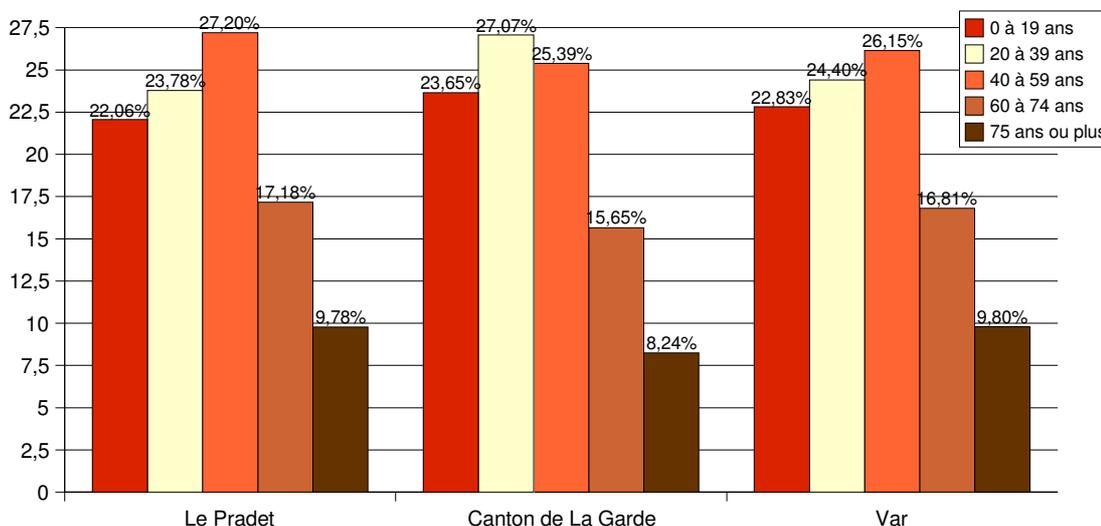
1.4. La structure par âge

La distribution démographique communale est comparable aux tendances de l'aire urbaine de Toulon et du Var en général :

- plus de la moitié de la population a plus de 40 ans,
- environ 1/3 de la population a plus de 60 ans.

Cela traduit un vieillissement structurel de la population, un déclin des tranches d'âges jeunes au profit de la classe d'âge des 40-59 ans.

Structure comparée des ménages (en %)



Source Insee

Indice de jeunesse comparée

| | Indice de jeunesse du Pradet | Indice de jeunesse du canton de La Garde | Indice de jeunesse du Var |
|-------------|------------------------------|--|---------------------------|
| 1982 | 0,92 | 1,14 | 0,95 |
| 1999 | 0,82 | 0,86 | 0,86 |
| 2008 | 0,77 | - | - |

Source Insee

Avec un indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) à 0,82 en 1999, le phénomène de vieillissement de la population se retrouve sur le canton et sur le Département du Var.

Par ailleurs, ce phénomène se confirme et s'accroît en 2008 avec un indice de 0,77.

La présence d'une maison de retraite, Les Opalines (80 lits) et d'un foyer logement, la résidence " Raï de Souléu" (48 lits), peuvent être des facteurs également explicatifs d'un indice de jeunesse plus faible que sur les territoires avoisinants.

Cette tendance au vieillissement de la population répond à 4 phénomènes :

- le départ des personnes (jeunes actifs et aux ménages à faibles revenus...) qui ne trouvent pas à se loger, la typologie n'étant pas adaptée à des ménages aux revenus bas,
- l'attractivité du territoire communal pour une population de seniors,
- l'allongement de la durée de vie.

Ce constat constitue une donnée à prendre en compte dans la réflexion d'une offre d'habitat plus attractive et plus proche des besoins des jeunes ménages.

1.1.5. Une composition des ménages qui se singularise

| | | Nombre de ménages | Ménages de 1 pers | Ménages de 2 pers | Ménages de 3 pers | Ménages de 4 pers | Ménages de 5 pers | Ménages de 6 pers et + | Nombre moyen de pers/ménage |
|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1990 | Effectif | 3901 | 961 | 1369 | 765 | 554 | 186 | 66 | 2,4 |
| | En % | | 24,6 % | 35 % | 19,7 % | 14,2 % | 4,8 % | 1,7 % | |
| 1999 | Effectif | 4579 | 1307 | 1608 | 800 | 620 | 185 | 59 | 2,3 |
| | En % | | 28,5 % | 35,1 % | 17,5 % | 13,5 % | 4,8 % | 1,3 % | |
| 2005 | Effectif | 5015 | nc ² | nc | nc | nc | nc | nc | 2,2 |
| | En % | | nc | nc | nc | nc | nc | nc | |

Source : INSEE

La hausse générale du nombre des ménages s'accompagne d'une évolution nette de leur structure. Ainsi, près de 2/3 des ménages sont constitués au maximum de 2 personnes, et la plus forte progression (119% d'augmentation au cours des deux dernières décennies) est observée chez les ménages composés d'une seule personne (progression du célibat et hausse du nombre de personnes âgées). A l'inverse, le nombre de grands ménages est en diminution progressive (ménages de 3 personnes et plus).

² nc : non communiqué

La diminution de la taille des ménages est liée au développement de plusieurs phénomènes comme le vieillissement ou encore l'augmentation de familles monoparentales, etc.

La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,6 en 1982 à 2,2 en 2008 sur la commune du Pradet, ce qui relate du phénomène de desserrement des ménages, phénomène national.

L'impact de cette évolution des ménages se manifeste par une modification des données à prendre en compte lors de la réalisation de nouveaux projets de construction dans la commune.

SYNTHESE

La population du Pradet est caractérisée par un vieillissement structurel de la population (solde naturel négatif). Après avoir observé un rythme de croissance soutenu de la population, Le Pradet observe depuis 1999 une baisse démographique qui s'explique en partie par une hausse du marché de l'immobilier, non adapté aux jeunes ménages.

L'enjeu du PLU sera de maintenir ces jeunes actifs sur le territoire communal en leur offrant des logements adaptés à leurs besoins.

Il est en effet nécessaire d'adapter les logements, équipements et services à la structure démographique actuelle, mais aussi d'anticiper les aménagements nécessaires pour établir un certain équilibre démographique à l'avenir.

2. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.1. Evolution du parc de logements

| | Population résidentielle | Parc total | | Résidences principales | Résidences secondaires et logements occasionnels | | Logements vacants | |
|-----------|--------------------------|-------------|---------|------------------------|--|---------|-------------------|-------|
| | | Nb | % | | Nb | % | Nb | % |
| | | | | | | | | |
| 1968 | 5306 | 2141 | 78,94 % | 1690 | 370 | 17,3 % | 81 | 3,8 % |
| 1968-1975 | | 893 | | 643 | 160 | | 90 | |
| 1975 | 6774 | 3034 | 76,9 % | 2333 | 530 | 17,5 % | 171 | 7,3 % |
| 1975-1982 | | 865 | | 617 | 256 | | -8 | |
| 1982 | 7704 | 3899 | 75,66 % | 2950 | 786 | 20,2 % | 163 | 4,2 % |
| 1982-1990 | | 1107 | | 959 | 30 | | 118 | |
| 1990 | 9564 | 5006 | 78,09 % | 3909 | 816 | 16,3 % | 281 | 5,6 % |
| 1990-1999 | | 554 | | 643 | -3 | | -86 | |
| 1999 | 10715 | 5560 | 81,87 % | 4579 | 813 | 14,6 % | 195 | 3,5 % |
| 1999-2008 | | 712 | | 435 | 355 | | -105 | |
| 2008 | 11042 | 6272 | 79,94 % | 5014 | 1168* ³ | 18,62 % | 90* | 1,4 % |

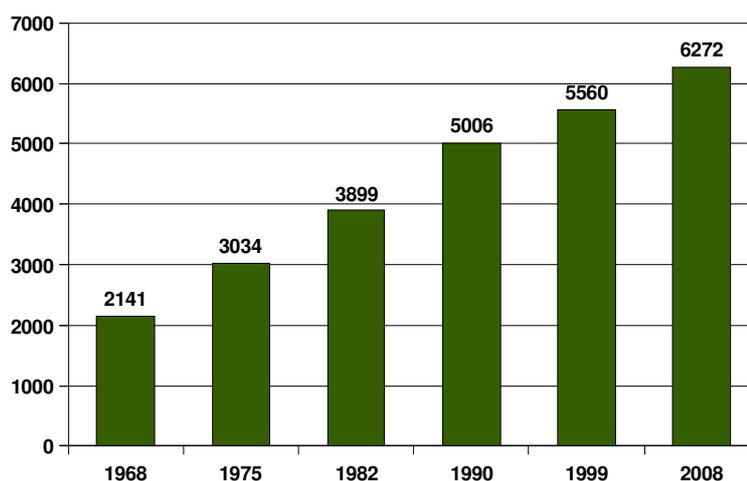
Source : INSEE

Parallèlement à la progression démographique, l'accroissement du parc immobilier est continu et important depuis 1968, atteignant 6272 unités en 2008. Ainsi en 2008, la commune observe une augmentation de son parc de 243 logements depuis 1999.

Entre 1990 et 1999 cette hausse concerne uniquement les résidences principales. En effet, durant cette période, le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué, au profit des résidences principales. En 2008, on observe une diminution des logements vacants au profit des résidences principales et secondaires.

Cela permet de constater que la ville du Pradet confirme sa vocation résidentielle et touristique du fait de la hausse des prix immobiliers.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2008



³ Données issues d'estimations communales

2.2. Caractéristiques du parc de logements

La hausse du parc de logements de la commune est en grande partie alimentée par celle des résidences principales passant de 4579 à 5014 entre 1990 et 2008 et occupant en 2008 80 % du parc total de logements. Ce constat confirme l'attraction résidentielle que connaît la commune du Pradet.

Une vacance immobilière faible

Le taux de variation des logements vacants est en régression depuis 1982. Cette faible vacance (1,4% en 2008) témoigne du bon état du parc, mais aussi d'une certaine tension sur le marché immobilier, en particulier sur le marché locatif. On peut estimer qu'une bonne rotation du parc de logements s'effectue avec un taux de logements vacants avoisinant les 6%.

Ainsi, **cela illustre les difficultés actuelles pouvant survenir chez les ménages à la recherche d'un nouveau logement au Pradet.**

2.3. Type de logement et statut d'occupation

| | Maisons | Appartements | Propriétaires | Locataires |
|---------|---------|--------------|---------------|------------|
| | En % | En % | En % | En % |
| En 1999 | 51 % | 49 % | 61 % | 33 % |
| En 2008 | 50 % | 50 % | 63 % | 34 % |

Source : INSEE

Le parc de résidences principales est constitué d'autant de maisons individuelles que d'appartements. On observe une légère hausse des appartements depuis 1999.

Le statut d'occupation des logements est d'environ 1/3 de locataires et 60% de propriétaires.

La diversification de l'habitat et le développement du parc locatif social⁴ sont aujourd'hui indispensables pour répondre à la diversité des besoins d'une population en mutation, et notamment au regard des besoins et des difficultés de logement d'une population à active dont les revenus ne sont plus en adéquation avec les prix immobiliers pratiqués sur la commune.

⁴ Il faut savoir que 70% de la population du Var peut accéder à des logements sociaux.

2.4. Répartition du logement social

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 prévoit notamment que les communes de province de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération (au sens INSEE) de plus de 50 000 habitants, atteignent au moins 20 % de logements locatifs sociaux en 20 ans.

Cet article modifie aussi la définition du logement locatif social. Sont désormais comptabilisés dans cette catégorie, l'ensemble du patrimoine des organismes HLM construits avant 1977 et pour le patrimoine postérieur à 1977, seulement celui conventionné à l'APL et pour les autres bailleurs celui dont les loyers sont conventionnés et accessibles sous condition de ressources.

Patrimoine locatif social recensé au 1^{er} janvier 2008 (données communales)

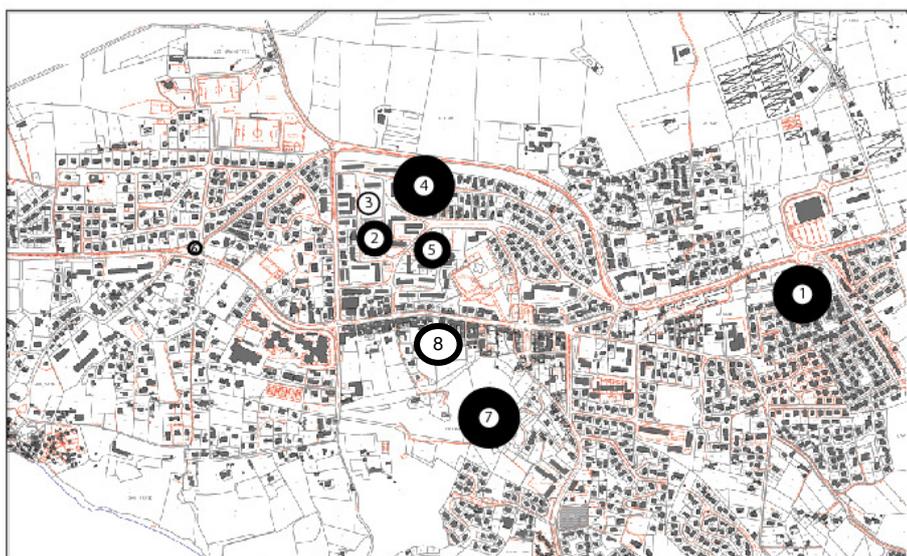
| Programme | Organisme | Mise en service | Financement | Individuels | Collectifs | Surface habitable |
|-------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|------------|-----------------------------|
| Le Clos Meunier (4) | Var Habitat | 1962 | HLMO | 0 | 82 | 5 118 m ² |
| Le Clos Meunier (2) | Var Habitat | 1963 | HLMO | 0 | 48 | 3 420 m ² |
| Le Clos Meunier (3) | Var Habitat | 1966 | HLMO | 0 | 28 | 3 420 m ² |
| Lou Rai de Souleù | Var Habitat | 1978 | HLMO | 0 | 49 | 2 008 m ² |
| Le Chardonneret (1) | Var Habitat | 1989 | PLA | 0 | 80 | 5 555 m ² |
| Les Hauts de Courbebaisse (7) | Erilia | 1996 | PLA | 7 | 36 | 3 046 m ² |
| L'Oustaou (6) | Proletazur | 2000 | PLA | 0 | 9 | 574 m ² |
| Le Clos des Oliviers (8) | Proletazur | 2007 | PLA | 0 | 37 | 2809 m ² SHON |
| TOTAL | | | | 7 | 369 | |

Le patrimoine locatif social comprend 369 logements collectifs et 7 individuels, soit environ 7% du nombre total de logements existants.

La part du logement social imposée par la loi SRU étant de 20 %, on peut considérer le poids du logement social au Pradet comme « faible », et la situation actuelle est donc pénalisante pour la commune.

Ainsi, les futurs projets de construction menés par la commune tenteront de rétablir un meilleur équilibre, à la fois dans la proportion du nombre de logements sociaux mais aussi au niveau de sa meilleure répartition sur le territoire communal.

Répartition du logement social



2.4. Taille des résidences principales

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces |
|------|---------|----------|----------|----------|----------|
| | En % | | | | |
| 1999 | 4,83 | 10,44 | 27,41 | 30,77 | 26,56 |
| 2008 | 3,3 | 9,4 | 27,4 | 31,9 | 28 |

| | TAUX D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES |
|------|--|
| 1990 | 2,4 |
| 1999 | 2,3 |
| 2008 | 2,2 |

Source : INSEE RGP

Le parc de logements est essentiellement constitué de grands logements.

Le Pradet présente un parc composé principalement de logements de taille moyenne (T3 ou plus grand),

Ces phénomènes illustrent la part importante de la construction individuelle (T5) dans la construction neuve, illustrant un niveau de vie relativement élevé des ménages.

Le développement d'une offre d'habitat plus diversifiée est aujourd'hui très important.

Il semblerait que le nombre de petits et moyens logements soit insuffisant par rapport à la taille moyenne des ménages et au taux d'occupation des logements qui est passé de 2,4 en 1968 à seulement 2,2 en 2008. Or, la création de petits et moyens logements (locatif social notamment) est nécessaire pour attirer et répondre aux demandes d'autres catégories de population comme les célibataires, les jeunes couples et les personnes âgées.

La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 1980. En 1999, ce rapport était à peu près similaire entre le canton et le département. En 2008, la taille des foyers du Pradet est de 2,2 personnes, la diminution semble s'accroître par rapport à la décennie 90.

Si la baisse de la taille des ménages dans les prochaines années se poursuit (comparativement au canton et au département), cela impliquerait, du fait du phénomène de dessalement et de décohabitation, de créer davantage de logements pour héberger une population équivalente.

2.5. Ancienneté du parc en 2006

| | Avant 1949 | | De 1949 1974 | | De 1975 à 1989 | | De 1999 à 2005 | |
|------------------------|------------|-----|--------------|-------|----------------|-------|----------------|-------|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| Résidences principales | 542 | 11% | 1784 | 36,2% | 1585 | 32,2% | 1010 | 20,5% |

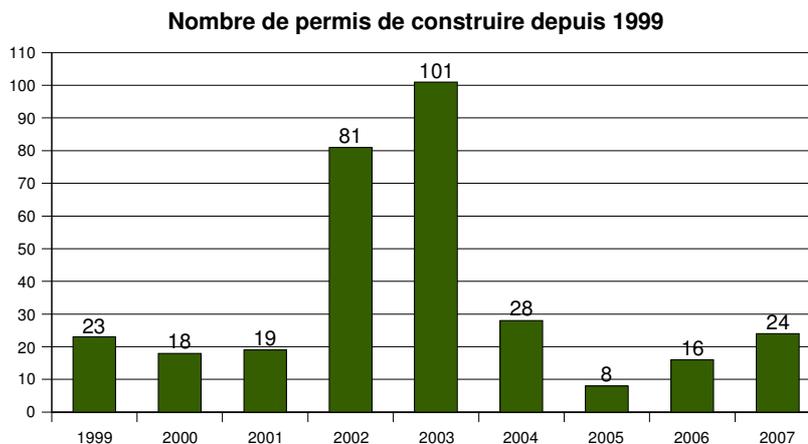
Source : INSEE

Les logements construits avant 1974 restent conséquents sur la commune puisqu'ils occupent encore 47.2% du parc de logements du Pradet en 2006, soit quasiment la moitié du parc.

Un parc relativement ancien qui impliquera dans les années à venir un renouvellement important.

2.6. La construction neuve

Le rythme de constructions neuves sur la commune est à la hauteur de son attractivité : en moyenne (ces 10 dernières années), on note près de **35 logements par an**.



Source : Données communales

2.7. L'accueil des gens du voyage

la Commune est concernée par l'accueil des gens du voyage pour lequel un schéma départemental a été approuvé le 17 avril 2003.

Ce schéma prévoit la création d'aires (de petit et de grand passage) intercommunales. C'est la CA TPM qui est chargée de leur création au niveau communautaire.

SYNTHÈSE

Le parc de logement du Pradet est caractérisé comme suit :

- un statut de « commune touristique » avec une augmentation du nombre de résidences secondaires (près de 20% du parc de logements).
- un besoin en logements sociaux auquel les projets communaux futurs doivent répondre
- une adaptation nécessaire de la taille des logements à la structure démographique actuelle et future.

2.7. Mécanismes de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

2.7.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2005

Le parc de logements augmente de 243 logements alors que 268 nouveaux logements ont été réalisés.

$$268 - 243 = 25$$

Ce sont 25 logements qui ont été abandonnés, détruits ou affectés à un usage autre que celui d'habitation entre 1999 et 2005. Le phénomène de renouvellement a donc été négatif et a entraîné une consommation du parc de 1999 de l'ordre de 0,45% (soit 0,08%/an).

2.7.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc...

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Au Pradet, ce phénomène s'est également produit. Le nombre d'occupants par résidence principale est en baisse depuis 1962 :

- il est passé de 3 à 2,21 entre 1962 et 2005
- entre 1999 et 2005, il est passé de 2,35 à 2,21.

Ce phénomène a ainsi consommé une partie du parc de logements, pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 1999 et 2005 : passage de 2,35 à 2,21 personnes par résidences principales.

$$10715 \text{ (population des résidences principales en 1999) } / 2,21 = 4848$$

$$4848 - 4792 \text{ (résidences principales en 1999) } = 269 \text{ logements}$$

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 1999, soit 269 logements.

2.7.3. Variation des résidences secondaires

Sur la période 1982-1999, la part de résidences secondaires a diminué. Entre 1999 et 2005 cette dernière a fortement augmenté. Ainsi, sur cette période, **le parc de logements communal enregistre un gain de 352 résidences secondaires. Ce sont autant de résidences principales en moins dans le parc de logements.**

| | Nombre de résidences secondaires | % | Parc de logements |
|-------------|----------------------------------|-------|-------------------|
| 1982 | 786 | 20,2% | 3899 |
| | +30 | | +1107 |
| 1990 | 816 | 16,3% | 5006 |
| | -3 | | +554 |
| 1999 | 813 | 14,6% | 5560 |
| | +352 | | +243 |
| 2005 | 1165 | 20,1% | 5803 |

Source : INSEE - RGP 99 et 2005

2.7.4. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logement dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

| | Nombre de logements vacants | % | Parc de logements |
|-------------|-----------------------------|------|-------------------|
| 1982 | 163 | 4,2% | 3899 |
| | +118 | | +1107 |
| 1990 | 281 | 5,6% | 5006 |
| | -86 | | +554 |
| 1999 | 195 | 3,5% | 5560 |
| | -38 | | +243 |
| 2005 | 157 | 2,7% | 5803 |

Source : INSEE - RGP 99 et 2005

En 1999, 3,5% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 195 logements en valeur absolue.

En 2005, 2,7% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 157 logements en valeur absolue.

Ainsi, sur la période 1999-2005, le parc total de logements a perdu 38 logements vacants. Ce sont autant de logements potentiellement réinjectés dans le parc de logements.

2.7.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après, couvrant la période 1999-2005, les chiffres positifs indiquent une consommation du parc par le facteur indiqué.

| | |
|--|------------|
| Le renouvellement | + 25 |
| Le desserrement | + 269 |
| La variation du parc de résidences secondaires | + 352 |
| La variation du parc de logements vacants | - 38 |
| TOTAL | 608 |

Entre 1999 et 2005, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et de variation des résidences secondaires ont entraîné une perte de logements, très légèrement compensée par la variation des logements vacants. Ainsi, sur cette période, pour maintenir sa population, la municipalité aurait dû construire 608 logements.

Dans la même période, 268 logements neufs ont été réalisés, soit un déficit réel de **340 logements**.

$340 \times 2,21$ (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2005) = 751

D'après notre calcul, le déficit réel en logements aurait du engendrer une diminution de la population de l'ordre de 751 habitants. Or on remarque que la population résidentielle communale a effectivement diminué de 808 habitants entre 1999 et 2005 (10715-9907).

2.8. Calcul des besoins en logements au terme 2020

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes au Pradet, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est parfois nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

2.8.1. Calcul des besoins en logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population

Un phénomène de renouvellement qui se poursuit entre 2005 et 2020

Entre 1999 et 2005, le phénomène de renouvellement, négatif, a consommé des logements dans le parc, le taux de renouvellement annuel étant de **0,08% par an**. On peut estimer que le phénomène de renouvellement va se poursuivre. Il semble alors judicieux de partir sur **un taux de renouvellement du parc autour de 0,1% par an pendant 15 ans (2005-2020)**.

5803 (parc total de logements en 2005) \times $1,015$ (intérêt composé : $0,1\%/an$ sur 15 ans) = 5890

$5890 - 5803 = 87$

87 logements seront abandonnés, détruits ou affectés à un usage autre que celui d'habitation sur la période 2005-2020

Le phénomène de desserrement entre 2005 et 2020

Au regard de la tendance communale, il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages, et donc du desserrement dans le parc, va se poursuivre.

Alors que le taux d'occupation est de l'ordre de $2,21$ en 2005, nous devons émettre deux hypothèses par anticipation pour l'évolution 2005-2020 :

1. un relatif maintien du taux de 2005 : $2,2$
2. une baisse à $2,15$

Hypothèse 1

9907 (population des résidences principales en 2005) / $2,2 = 4503$ résidences principales

$4503 - 4481$ (résidences principales en 2005) = 22

L'hypothèse 1 montre la nécessité de 22 logements supplémentaires.

Hypothèse 2

9907 (population des résidences principales en 2005) / $2,15 = 4608$ résidences principales

$4608 - 4481$ (résidences principales en 2005) = 127

L'hypothèse 2 montre la nécessité de 127 logements supplémentaires.

Variation des résidences secondaires

A la vue des antécédents, l'hypothèse d'un maintien du nombre de résidences secondaires peut être faite pour la période 2005-2020.

Variation des logements vacants

En 2005, le pourcentage de logements vacants est de 2,7%. Ce taux est en baisse depuis 1990. Afin de permettre une meilleure rotation de la population dans le parc de logements, tout en prenant en compte la pression foncière forte observée actuellement sur la commune, nous projetons un taux de vacance de l'ordre de 3% à l'horizon 2020.

Hypothèse 1

4481 [résidences principales en 2005] + 87 [renouvellement] + 22 [Desserrement] + 1168 [résidences secondaires en 2005] = 5758 [parc total sans logements vacants en 2020]

$5758 / 0,97 = 5936$ [parc total avec les logements vacants en 2020]

$5936 \times 0,03 = 178$ logements vacants en 2020

$178 - 157$ (logements vacants en 2005) = 21

Soit 21 logements vacants en plus en 2020 par rapport à 2005

Hypothèse 2

4481 [résidences principales en 2005] + 87 [renouvellement] + 127 [Desserrement] + 1168 [résidences secondaires en 2005] = 5863 [parc total sans logements vacants en 2020]

$5863 / 0,97 = 6044$ [parc total avec les logements vacants en 2020]

$6044 \times 0,03 = 181$ logements vacants en 2020

$181 - 157$ (logements vacants en 2005) = 24

Soit 24 logements vacants en plus en 2020 par rapport à 2005

Récapitulatif

Hypothèse 1

| | |
|------------------------|--------------|
| Renouvellement | + 87 |
| Desserrement à 2,2 | + 22 |
| Résidences secondaires | + 0 |
| Logements vacants | + 21 |
| Total | + 130 |

Ainsi, d'après l'hypothèse 1, entre 2005 et 2020, 130 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de population de 2005.

Hypothèse 2

| | |
|------------------------|--------------|
| Renouvellement | + 87 |
| Desserrement à 2,15 | + 127 |
| Résidences secondaires | + 0 |
| Logements vacants | + 24 |
| Total | + 238 |

Ainsi, d'après l'hypothèse 2, entre 2005 et 2020, 238 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de population de 2005.

En conclusion, pour assurer le maintien de sa population actuelle, la commune du Pradet doit construire entre 130 et 238 logements sur la période 2005-2020.

Or 44 logements ont été autorisés sur la commune entre 2005 et 2007. **Il est donc nécessaire que 86 à 194 logements soient construits entre 2007 et 2020 pour assurer le maintien de la population actuelle.**

Par ailleurs, afin d'accueillir de nouvelles populations, la construction de logements supplémentaires est également nécessaire.

2.8.2. Calcul des besoins en logements au terme 2020

Le tableau suivant synthétise les besoins en logements et en équipements communaux d'ici à 2020 selon deux hypothèses de croissance démographique :

Hypothèse 1 : Objectif de maintien de la population actuelle

Hypothèse 2, projet communal : Seuil maximal à atteindre : 2500 habitants de plus à l'horizon 2020

Ainsi, le projet communal retenu par les élus est de ne pas dépasser le seuil d'accueil de 2500 habitants.

Hypothèses de développement démographique à l'horizon 2020 et besoins induits en logements, en foncier et en équipements

| | MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE | VOLONTE COMMUNALE SEUIL MAXIMAL DE 2500 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES |
|--|---|--|
| POPULATION EN 2020 | <p>Population en 2020 : près de 10 100 habitants (population 2005)</p> | <p>Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel projeté : +1,48%/an Soit, 10 100 (population en 2005) x 1,248 (soit 1,48 %/an pendant 15 ans) = 12605 habitants en 2020 Soit 2505 habitants de plus qu'en 2005</p> |
| PRISE EN COMPTE DES 4 PHENOMENES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS | Entre 86 et 194 logements pour maintenir la population. | |
| BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION | <p>Besoin en logement d'ici 2020 uniquement pour maintenir la population : Entre 86 et 194 logements doivent être construits, soit observer un rythme entre 6 et 13 logements/an.</p> | <p>Besoin en logements induit : - Hypothèse 1 : 2505/2.2 pers/logement = 1139 logements - Hypothèse 2 : 2505/2.15 pers/logement = 1165 logements</p> <p><i>Le besoin en logements total est égal au besoin en logements pour maintenir la population additionné du nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique.</i></p> <p>Besoin en logement d'ici 2020 : Entre 1225 et 1359 logements doivent être construits, soit observer un rythme entre 82 et 91 logements/an.</p> |
| TOTAL PARC LOGEMENTS (ESTIMATION 2020) | Entre 5889 et 5997 logements en 2020 | Entre 7028 et 7162 logements en 2020 |
| BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX THEORIQUES (Base : 20% du parc) | Entre 1178 et 1199 logements sociaux | Entre 1406 et 1432 logements sociaux |

Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2007 : 376

Si la commune poursuit la même consommation d'espace que celle observée ces 10 dernières années, elle ne pourra atteindre son objectif d'accueil de population nouvelle de 2500 habitants à l'horizon 2020.

Ainsi, une certaine densité devra être observée dans les opérations d'urbanisation à venir.

Par ailleurs, le déficit de logements sociaux observé sur la commune doit faire partie intégrante de la réflexion à mener lors de l'accueil des nouveaux logements.

| | MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE | VOLONTE COMMUNALE ACCUEIL DE 2500 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES |
|--|------------------------------------|---|
| BESOIN FONCIER AU FIL DE L'EAU si on suit la consommation actuelle de 900m ² /logt (moyenne 99-07) | Entre 7,7 et 17,5 hectares | Entre 110,3 et 122,3 hectares |
| BESOIN FONCIER AVEC UN OBJECTIF DE DENSIFICATION (Base : 100m ² /logt sur du R + 3 pour le centre et R+2 pour les extrémités Soit 80 logements / ha pour du R+1 et 120 logements / ha pour du R+2) | Entre 1 et 2 hectares | Entre 15 et 16.9 ha |
| ESTIATION DU % DE LOGEMENTS SOCIAUX | | |
| Hypothèse 1 Base : la moitié des logements construits sont des logements sociaux | Entre 7.1 % et 7.8 % | Entre 14 % et 14.7 % |
| Hypothèse 2 Base : la totalité des constructions construites sont des logements sociaux | Entre 7.8 % et 9.5 % | Entre 22.7 % et 24.2 % |

3. DONNEES ECONOMIQUES

3.1. Population active et chômage

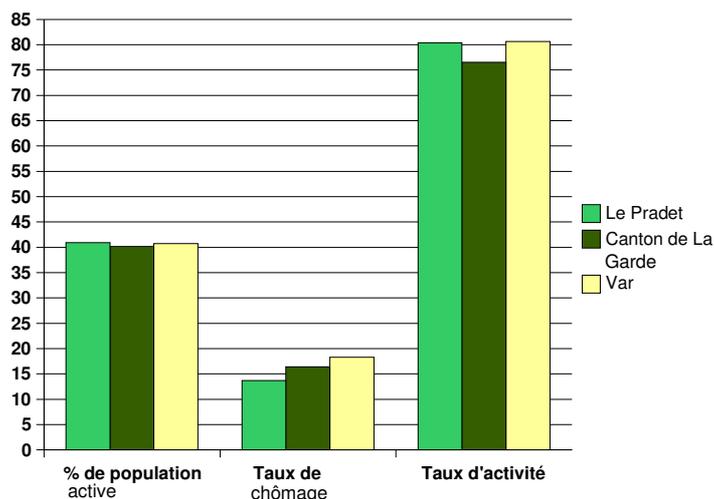
| | Population active (15-64 ans) | Population active occupée | Chômeurs | Taux d'activité * (en %) | Taux de chômage (en %) |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------|--------------------------|------------------------|
| 1999 | 4491 | 40,92 | 616 | 80,35 | 13,72 |
| 2008 | 4682 | 41,7 | 419 | nc | 8,9 |

* taux d'activité : population active/population en âge de travailler (20-59 ans)

Source : INSEE 1999 et ANPE

Le taux d'activité est resté stable depuis 1982 (entre 40 et 41%) et dénote l'impact dynamique que représentent les actifs dans la population communale. Ce taux est proche de celui enregistré à l'échelle de l'aire urbaine de Toulon (40,8%).

Population active, taux de chômage et taux d'activité comparés en 1999



La commune connaît une augmentation de sa population active passant de 3493 à 3875 actifs entre 1990 et 1999 (soit une hausse de 10,9 %).

Les chômeurs sont quand en eux en forte baisse sur la commune : entre 1999 et 2008, on assiste à une diminution de moitié : la commune passe de 616 chômeurs à 419 en 9 ans.

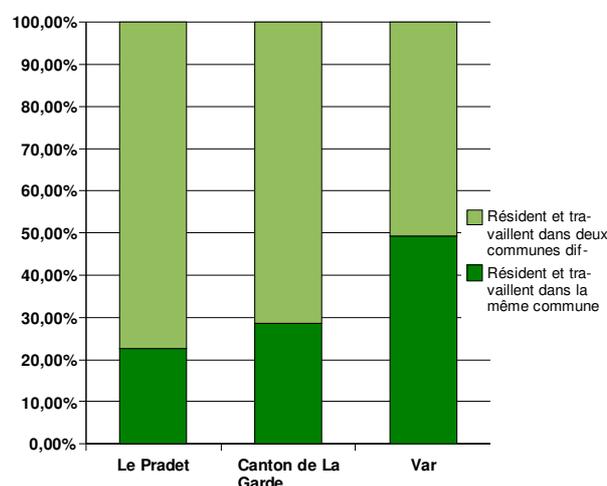
En 1999, Le Pradet possède un taux de chômage nettement inférieur au canton et au Département ce qui relate d'un certain dynamisme économique de la commune mais aussi une fuite des actifs n'arrivant pas à se loger à des prix convenables.

3.2. Des actifs orientés vers l'agglomération Toulonnaise

Au Pradet, 4260 actifs disposent d'un emploi en 2008, mais à peine ¼ d'entre eux (944) travaillent sur la commune. Ainsi, ce constat s'accompagne logiquement d'une forte migration pendulaire, principalement vers les communes de l'agglomération Toulonnaise.

Ce flux migratoire est compensé, mais seulement de façon partielle, par la présence au Pradet de 838 emplois occupés par des actifs résidant en dehors de la commune. Ainsi, on dénombre au total 1713 emplois situés sur la commune.

Lieu de travail - lieu de résidence des actifs en 1999



3.3. Migrations et mobilité ⁵

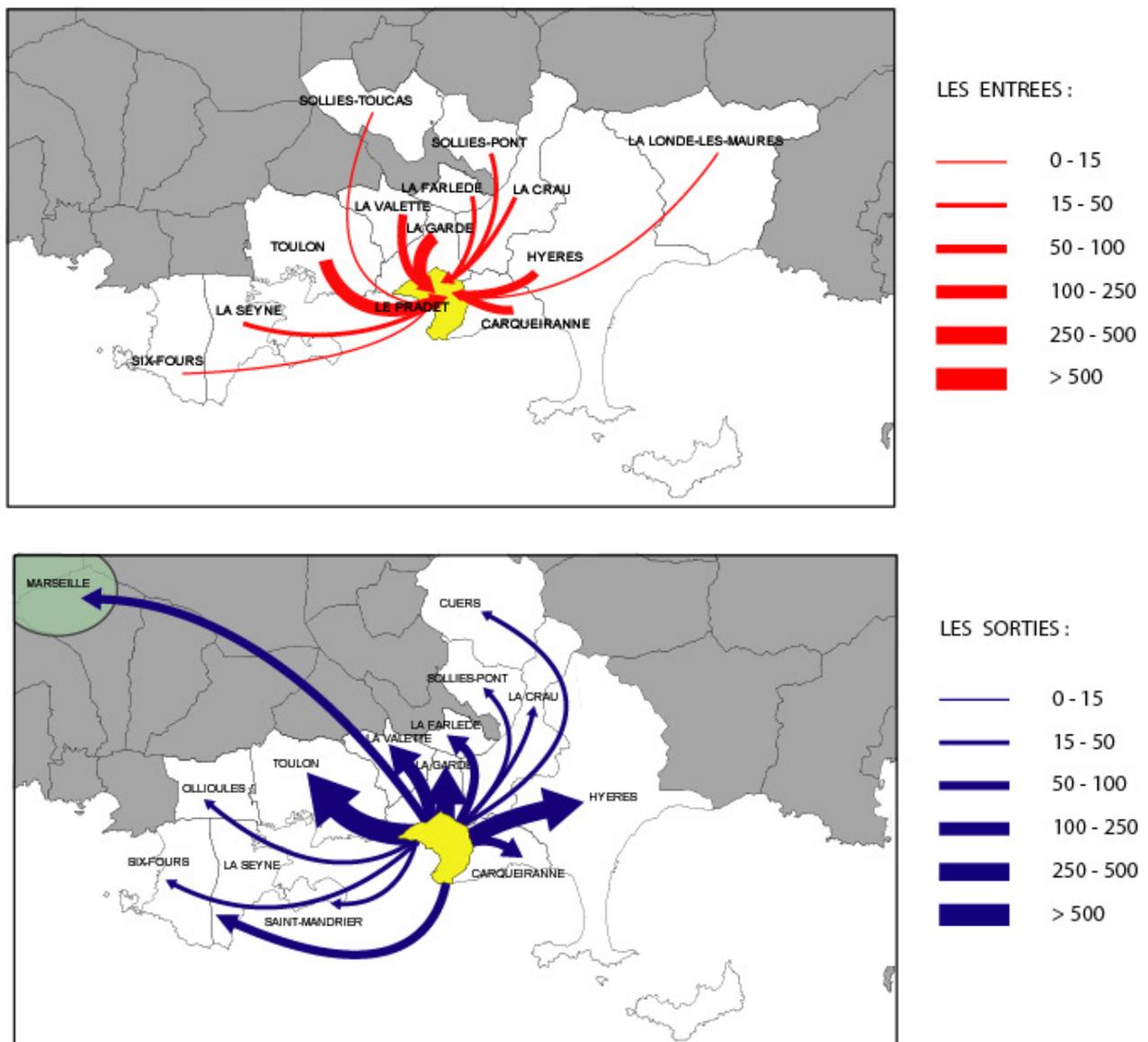
Toulon, La Garde et Hyères constituent les principales destinations de travail pour les Pradétans : 2084 emplois, soit 69,5% des sorties, selon une répartition de 1335 emplois vers Toulon, 390 vers La Garde et 359 vers Hyères.

Inversement, elles sont aussi les villes d'où proviennent la majorité des actifs travaillant au Pradet : 475 emplois, soit 56,7% des entrées, avec une répartition de 222 actifs provenant de Toulon, 161 de La Garde et 92 de Hyères. Il est donc nécessaire d'intégrer dans la politique économique de la commune les données relatives à l'aire urbaine toulonnaise.

En ce qui concerne le réseau routier, 7676 déplacements domicile - travail sont effectués quotidiennement, empruntant principalement la RD 559 pour aller vers Toulon et Hyères, et la RD 86 et le chemin de la Foux pour se rendre à La Garde. A noter que le trafic à destination de La Garde aboutit en plein dans son centre ville.

nombre total de déplacements journaliers domicile - travail : 7676*

* sur la base d'un aller-retour par jour par personne



⁵ Estimations de 1999.

3.4. Le bassin d'emploi

3.4.1 La répartition de l'emploi

Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unédic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. **Sont exclus de ce champ** : les salariés de l'Etat et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

| | Emplois salariés* | Etablissements* |
|------|-------------------|-----------------|
| 1996 | 745 | 171 |
| 1997 | 770 | 169 |
| 1998 | 797 | 172 |
| 1999 | 829 | 194 |
| 2000 | 884 | 190 |
| 2001 | 934 | 186 |
| 2002 | 919 | 188 |
| 2003 | 983 | 190 |
| 2004 | 962 | 194 |
| 2005 | 927 | 194 |
| 2006 | 990 | 198 |
| 2007 | 1048 | 197 |

L'évolution des emplois salariés sur la commune depuis 1996 exprime en effet une dynamique économique sur le territoire du Pradet.

En parallèle, le nombre d'établissements privés ne cesse d'augmenter depuis 1996.

Cette dynamique et ce taux d'emplois traduisent ainsi le rôle émergent du pôle d'emplois local qu'assure de plus en plus le territoire du Pradet.

***Remarque : les données d'UNISTATIS concernent uniquement le secteur privé et ne prennent pas en compte les emplois agricoles et d'ouvriers agricoles.**

Source : Données UNISTATIS

L'emploi sur la commune du Pradet est principalement alimenté par le secteur tertiaire. C'est ensuite le secteur industriel qui assure l'emploi sur la commune et dans une moindre mesure celui de la construction.

Là encore, on constate que le secteur de l'agriculture périclité.

| | Emplois salariés* en 2006 | Emplois salariés* en 1999 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Industrie agricole et agroalimentaire | 43 | 40 |
| Industrie de l'équipement | 31 | 40 |
| Industrie des biens de intermédiaires | 3 | 12 |
| Construction | 99 | 91 |
| Commerce | 246 | 199 |
| Transports | 14 | 7 |
| Activités financières | 33 | 28 |
| Activités immobilières | 25 | 16 |
| Services aux entreprises | 108 | 72 |
| Services aux particuliers | 148 | 131 |
| Education, santé, action sociale | 221 | 184 |
| Administration | 19 | 9 |
| TOTAL | 990 | 829 |

Depuis 1999, certains secteurs d'emplois se développent sur le bassin du Pradet comme celui des commerces, des transports et des services aux particuliers.

Le domaine de l'éducation, du social et de la santé connaît également un développement important sur la commune assurant en 2006 221 emplois salariés.

L'évolution de la structure économique du Pradet confirme la tendance périurbaine et touristique qui s'affirme sur le territoire communal avec l'émergence et le renforcement d'une économie tertiaire et résidentielle.

3.5. Les principales activités du Pradet

3.5.1. Des secteurs d'activité déséquilibrés

La répartition de la population active révèle une majorité d'emplois situés dans le secteur tertiaire, notamment dans les services (72%) et le commerce (12%). 257 entreprises sont implantées sur le territoire communal, dont 17 exploitations agricoles professionnelles.

3.5.2. Artisanat et industries

Les activités artisanales et industrielles sont peu développées sur la commune malgré les espaces susceptibles de pouvoir les recevoir, en raison du coût foncier élevé, du manque d'accessibilité de la commune située en dehors des grands axes de communication, et de la concurrence de sites opérationnels peu distants mais mieux positionnés dans l'Est toulonnais et la zone de chalandise, bénéficiant d'une dynamique industrielle et de l'effet de vitrine qui font défaut à la commune du Pradet.

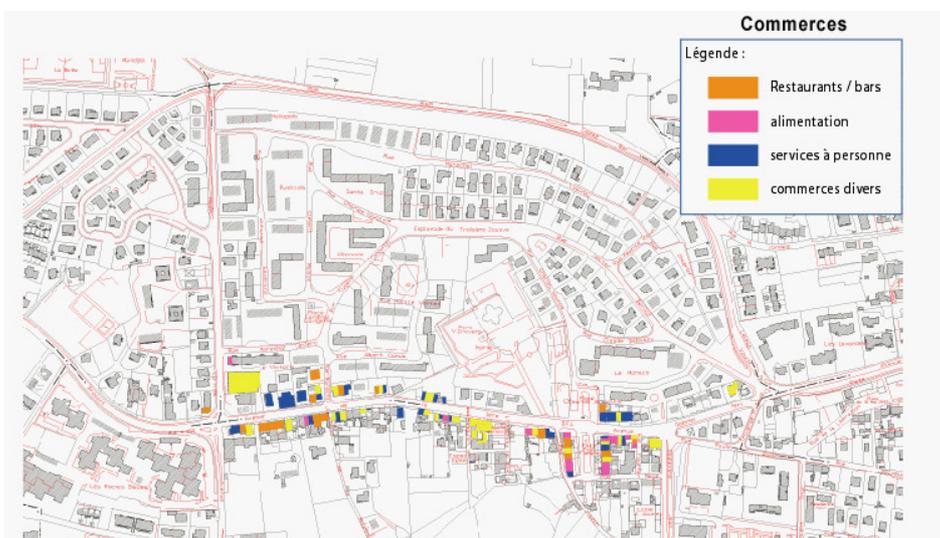
3.5.4. La pêche

La pêche est une activité relativement oubliée de la commune. Toutefois, on note la présence de 3 ou 4 pêcheurs actifs dans le port des Oursinières. **L'implantation d'un petit marché de vente de poissons, à côté de la Capitainerie, pourrait permettre la mise en valeur de cette activité, tout en étant bénéfique à l'image maritime et balnéaire que prône la commune.**

3.5.5. Activités tertiaires

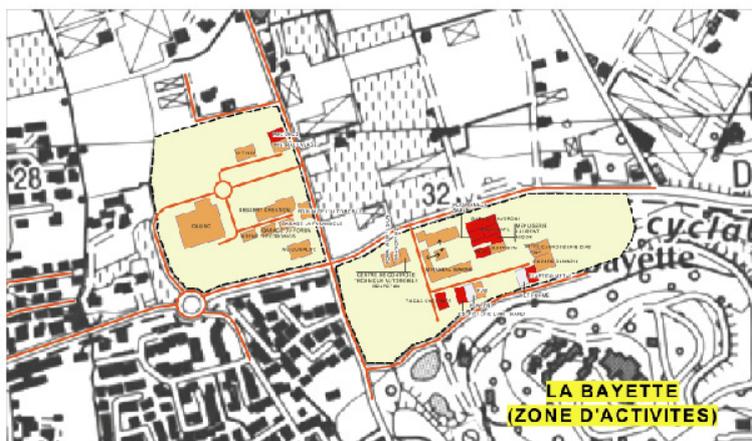
La commune dispose d'un réseau complet de commerces et services diversifiés, qui sont principalement concentrés autour de la 1ère D.F.L. Ainsi, on dénombre une vingtaine de restaurants / bars, une douzaine de commerces d'alimentation, une trentaine de commerces dits de "service à personne" et une trentaine d'autres commerces divers.

De plus, un pôle commercial s'est développé au niveau de la ZAC du Forum, constitué notamment d'un Mc Donald's et d'un Casino et au niveau de la Bayette 2.





Zones d'activités



Vocation :

| | | |
|---|--|--|
|  Loisirs |  Services |  B.T.P. |
|  Commerciale |  Industrielle |  Habitat |
| | |  Lots vacants |

Les zones d'activités artisanales développées le long de la départementale, marquent l'entrée de ville est et dévalorisent l'image de la commune.

La zone de la Bayette est un secteur vieillissant et caractérisé par une succession de lieux de stockage assez peu valorisants.

En continuité de la zone de la Bayette, la zone de la Bayette 2 est en cours de construction.

Le traitement de cette entrée de ville semble judicieux et nécessaire de mettre en valeur l'image qualitative du Pradet.



3.5.6. Tourisme

La fréquentation touristique est principalement estivale, concentrée de juin à septembre, avec un pic dans le créneau 15 juillet-15 août. La population estivale est française, moins de 10% sont des étrangers. Elle provient pour plus de la moitié de l'île de France ou de la région Rhône Alpes. Elle est surtout familiale : plus de la moitié des ménages est composée de 3 ou 4 personnes.

Actuellement, l'analyse du tourisme développé sur la commune révèle une utilisation peu fréquente voire occasionnelle du commerce local : environ 26% des touristes n'effectuent aucun achat au Pradet. Parmi eux, environ 1/4 sont en pension complète ou sont hébergés, un autre quart pense que les prix sont excessifs. Les villages vacances qui se sont développés sur le territoire du Pradet rapportent très peu à la commune et gèlent un espace considérable en hors saison.

Une des possibilités d'exploitation du potentiel communal sera donc de promouvoir le tourisme balnéaire, en renforçant son attraction touristique et notamment ses atouts balnéaires, tout en développant de nouvelles structures d'accueil qui permettront de diversifier l'offre touristique et s'adresser à une plus large clientèle.

La quasi totalité des modes d'hébergement est représentée dans la commune, hormis les hôtels de grand standing et de forte capacité. La bonne diversification de l'offre constitue un atout important car elle assure l'équilibre de l'économie touristique saisonnière communale.

La capacité d'hébergement au Pradet est de 7912 personnes.

| CAPACITE D'HEBERGEMENT DU PRADET (en personnes) | |
|---|-------------|
| 1/ Les Hôtels : | |
| - L'escapade | 25 |
| - L'Auberge de Provence | 18 |
| 2/ Campings : 559 emplacements pour 1844 personnes | |
| - Le Pin de Galle (2*) | 156 |
| - L'Hermitage 2* | 147 |
| - L'Artaudois (2*) | 600 |
| - Mauvallon 2 | 120 |
| - Lou Pantai (2*) | 192 |
| - Mauvallon 1 | 261 |
| - Le pin de Galle IGESA 3* | 162 |
| - CCAS/EDF Les Oursinières (1*) | 291 |
| 3/ Villages Vacances, maison de vacances, résidences : | |
| - Arepos Vacances Bayette | 1200 |
| - Club VVF Belambra « Les 4 saisons » | 650 |
| - Résidence Eden Park | 60 |
| - Résidence Régence Park | 40 |
| - Château de la Voulte | 70 |
| - Le Mas de l'Artaude, FOL de l'Ardèche | 240 |
| - Les Mouettes nc | 50 |
| - Domaine de la Navicelle | 42 |
| 4/ chambres d'hôtes | |
| - La Pradétane | 12 |
| - La Dominette | 4 |
| - Mas Carol | 6 |
| - Mas de la Tourette | 6 |
| - La maison d'En Haut | 4 |
| - Le Murier | 6 |
| - Tonga Soa | 2 |
| 4/ Loueurs en MEUBLES INDIVIDUELS (app x 4 personnes) | |
| - Loueurs individuels répertoriés à l'Office municipal du Tourisme | 344 |
| (Le nombre d'appartements déclarés à l'OMT est sans aucun doute inférieur au nombre réel) | |
| 5/ RESIDENCES SECONDAIRES (app x 4 personnes) | |
| - RGP 2008 (INSEE) | 3308 |
| 7/ Anneaux de plaisance dans les ports de plaisance | |
| | 940 |
| TOTAL GENERAL | 8680 |

La capacité d'accueil générale du Pradet est de 8680 personnes. (Hors parents/amis, hors résidences secondaires, hors CCAS Oursinières, hors locations non déclarées.).

Les résidences Régence Park et Eden Park comptent environ 70 appartements au total mais seulement 10 à 15 sont déclarés en locations saisonnières, les autres sont habités à l'année, ou sont considérés comme des résidences secondaires.

Il faut souligner que la commune du Pradet a perdu des hébergements depuis 10 ans (Hôtel Azur, Hôtel Sable d'Or, Camping Lou Cantadou, Résidence Rocabella).

3.5.7. Le devenir de la friche militaire

Sur le secteur de Cap de Garonne, la batterie militaire est une friche à reconverter. De nombreuses réflexions sont en cours autour de ce site dont les objectifs sont les suivants :

- redonner l'accès au public afin de permettre la découverte de ce lieu remarquable,
- développer des activités tertiaires mixtes, créatrices d'emplois.

Vue aérienne du site de la Batterie de Cap Garonne.



3.6. La tradition agricole du territoire pradétan : diagnostic et perspectives d'évolution



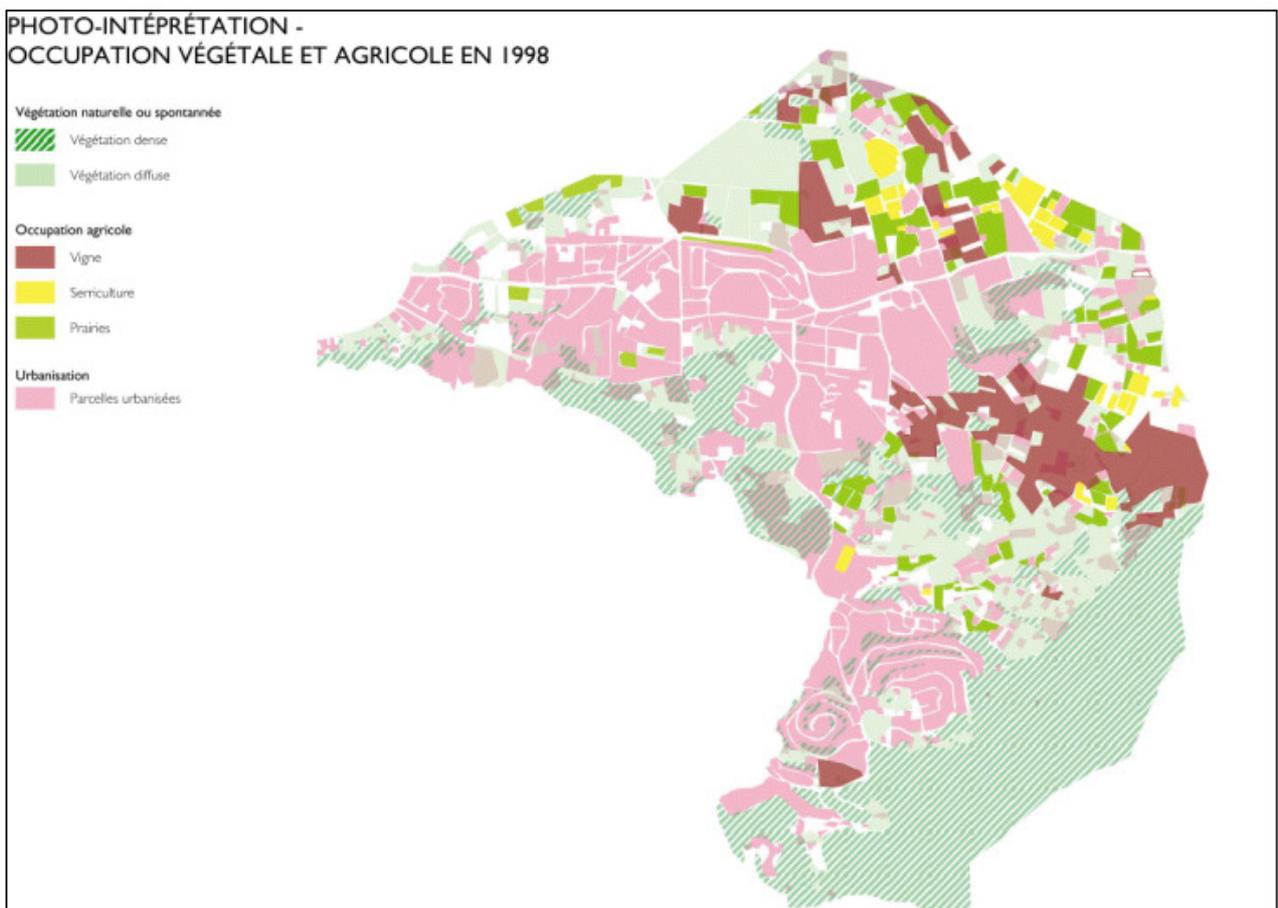
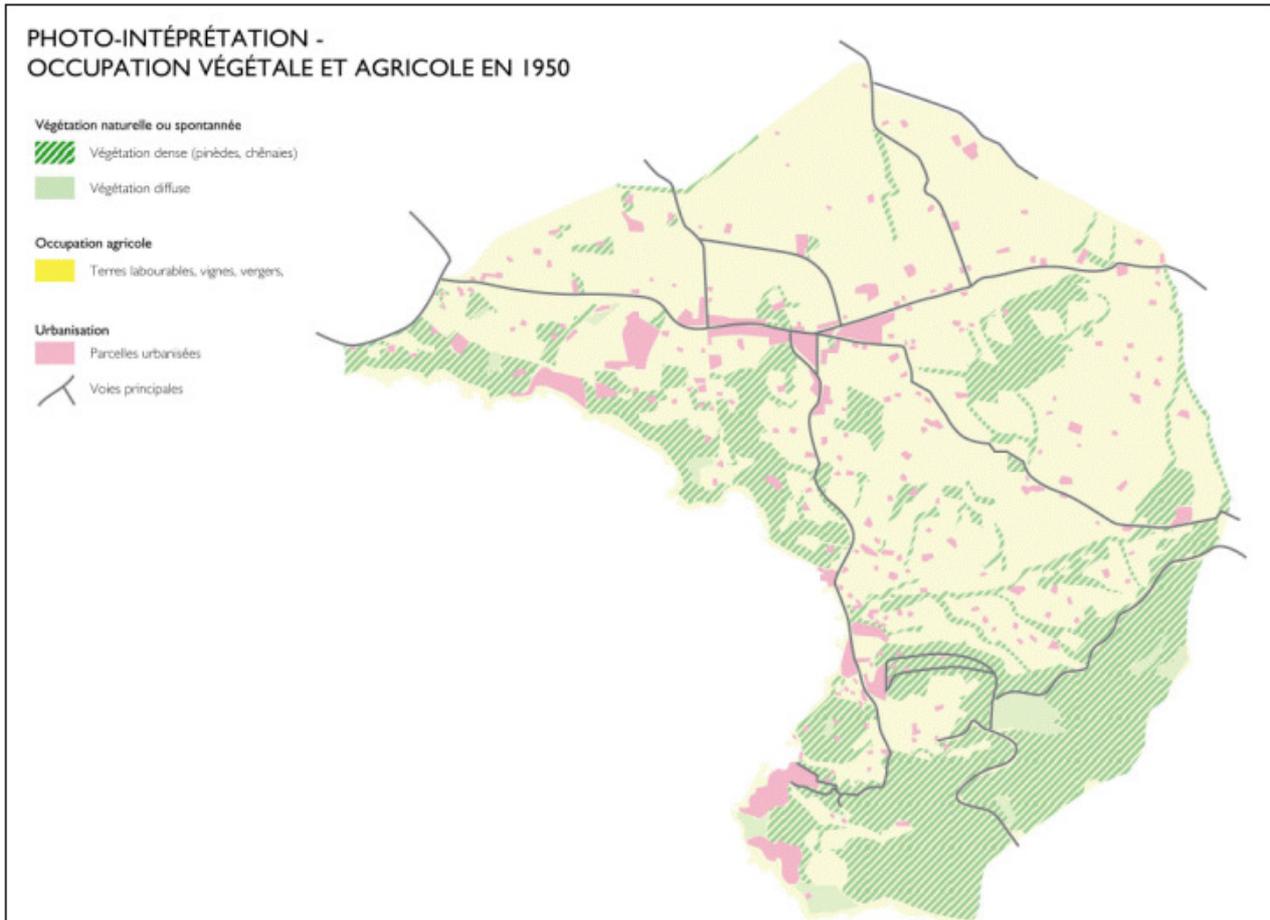
Au regard de l'occupation du sol en 1950 et 1998 et 2008 (cf. carte page suivante), il apparaît clairement que l'urbanisation a progressé de manière logique depuis les poches agglomérées et en suivant les voies de communication principales. L'urbanisation au Nord de la commune s'est arrêtée aux limites de la zone inondable matérialisées par la l'avenue Alain Le Léap pour s'étirer le long de l'axe structurant la RD 559.

Les surfaces agricoles ont été maintenues majoritairement au nord-est de la commune pour la culture d'oliviers tandis que le plateau de la Cibonne et haut du vallon de la Garonne bien exposés ont permis le développement d'une viticulture de qualité bénéficiant de l'AOC.

Aujourd'hui, l'agriculture pradétane, en plus de sa fonction économique participe à l'image « verte » de la commune.

Elle contribue :

- au maintien du cadre de vie des habitants et visiteurs, en soulignant les abords de l'entrée de ville est,
- à la gestion du paysage ouvert du « Plan » soumis à des possibilités de mutations et/ou de dégradations (abandon, enrichissement, caravanning sauvage etc...)
- à la prévention et gestion des risques :
 - constitution de franges tampon cultivées aux abords de la Colle Noire contre le risque incendie
 - au maintien de la fluidité hydraulique dans le Plan contre la récurrence des inondations



3.6.1. Des territoires de qualités

Le périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC), définit un terroir sur lequel l'activité agricole au travers de la viticulture est encore dynamique. Il vise à protéger la qualité des vignobles (l'Artaude, la Cibonne, la Navicelle) situés au sud de la RD 559.

Par ailleurs, le périmètre englobe des zones qui ne sont pas agricoles au POS approuvé mais qui seraient de grande valeur en cas de replantation de vignes.

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES AOC VIGNOBLES SUR LE PRADET



La commune du Pradet est également irriguée par le canal de Provence qui apporte une véritable plus value aux espaces agricoles.





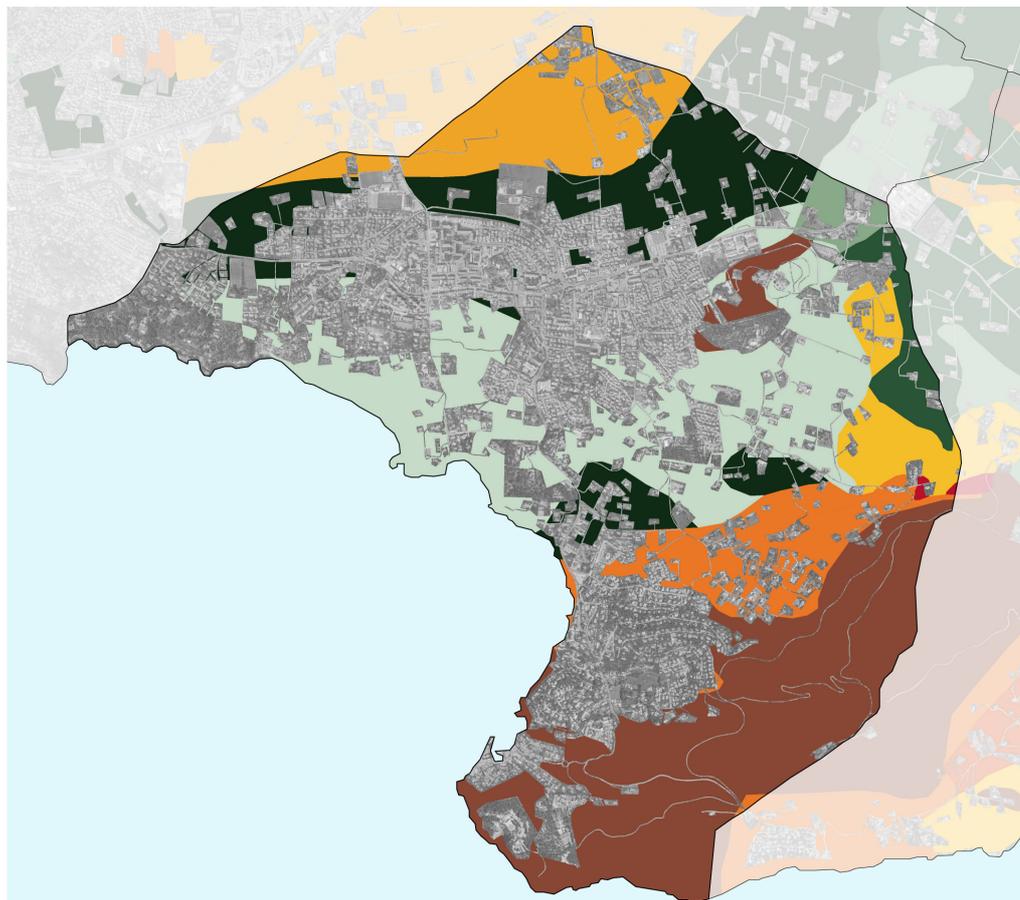
Aptitude des sols à la mise en valeur agricole
 Commune du Pradet

Echelle 1 / 7 500^m Carte 01

Date : 01 septembre 2008
 Sources : IGN Paris - TPA - SCoT PM 2006
 Société du Canal de Provence

Classes et sous classes d'aptitudes
 (surface sur la commune du Pradet en hectare)

| | |
|-----------------|-----------------------|
| ■ A1 (80,3 ha) | } Excellente |
| ■ A2 (17,4 ha) | |
| ■ B1 (0 ha) | } Bonne à très bonne |
| ■ B2 (7 ha) | |
| ■ C1 (0 ha) | } Assez bonne |
| ■ C1S (0 ha) | |
| ■ C2 (136 ha) | |
| ■ D1 (26,2 ha) | } Moyenne |
| ■ D1H (26,1 ha) | |
| ■ E1 (42,2 ha) | } Médiocre |
| ■ E2 (0 ha) | |
| ■ F1 (0,8 ha) | |
| ■ F2 (176,9 ha) | } Nulle à très faible |
| ■ G (0 ha) | |
| ■ U (477,1 ha) | - Zone urbaine |
| ■ Z (0 ha) | - Lac |



la carte ci dessus représente l'aptitude des sols à la mise en valeur agricole. Il en ressort les éléments suivants :

- 11% du territoire communal du Pradet est constitué de sols ayant une aptitude de mise en valeur agricole pouvant être qualifiée d'excellente (A1 et A2). Ces espaces sont essentiellement situés en périphérie du Plan de la Garde (secteurs de l'Esquirol et de la Foux), mais également sur les versants de la Cibonne et l'Artaude. Ils représentent 7% de l'ensemble des sols d'excellente aptitude à la mise en valeur agricole (A1 et A2) du SCoT Provence Méditerranée, dans la continuité des espaces pédologiquement riches de la dépression permienne de la Garde et la Crau.
- 22% des sols de la commune du Pradet ont une aptitude à la mise en valeur agricole plutôt moyenne (C1, D1, D1H, E1). Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune entre le massif de la Colle Noire et le Plan de la Garde.
- Un peu moins des deux tiers du territoire communal sont constitués de sols n'étant pas ou plus adaptés à la mise en valeur agricole (F2, U).

LA CULTURE DE L'OLIVIER

La représentation iconographique témoigne de l'activité agricole dédiée autrefois à la culture de l'olivier au Pradet.

Dans le secteur du vallon de la Garonne, d'anciennes parcelles organisées en terrasses sont aujourd'hui urbanisées, certaines comportent de beaux sujets conservés qui participent à l'attrait des jardins.

Aujourd'hui, de nombreuses parcelles de jeunes oliviers sont replantées sur l'Esquirol.

LA VITICULTURE

Des restanques plantées de vignes habillent les flancs nord-ouest de la Colle Noire.

Au chemin des Bernards, parcelles urbanisées et restanques cultivées se côtoient.

Sur le plateau de la Cibonne, les coteaux viticoles se déploient. Ils bénéficient pour la plupart de **l'appellation d'origine contrôlée** (Domaines de l'Artaude, de la Cibonne, de la Navicelle).

LA SERRICULTURE ET CULTURE FLORALE

Pour une meilleure rentabilité économique, la culture traditionnelle de plein air a peu à peu laissé la place à la culture intensive sous serre. Mais ces dernières ont tendance à fortement décliner sur le territoire pradétan.

DYNAMIQUES DE MUTATIONS

Les principales dégradations des paysages agricoles sur la commune sont :

- un risque de fermeture des espaces ouverts du Plan (enfrichement, végétation inextricable...),
- un risque de banalisation du paysage lié à une utilisation « détournée » des espaces agricoles (caravaning, parking, dépôts sauvages ...).



Les causes que l'on peut avancer sont :

- un manque de rentabilité économique qui remet en cause l'existence de l'exploitation agricole (difficulté à la reprise...)
- une pression foncière importante qui nécessite un appui fort des structures type SAFER pour le maintien d'une dynamique agricole sur la commune.

3.6.2. L'agriculture pradétane aujourd'hui

Depuis 30 ans, face à une pression foncière toujours plus importante sur le littoral, l'agriculture varoise connaît une restructuration profonde de ses activités.

Au Pradet, l'agriculture n'échappe pas à cette évolution : le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué. Seules les exploitations les plus grandes et les plus spécialisées subsistent.

Entre 1988 et 2000, la Superficie Agricoles Utilisée (SAU) régressait de plus de 50 % passant de 188 ha à 94 ha. Ainsi, l'agriculture ne mobilise plus que 9,4% du territoire pradétan (moyenne du Var, SAU=14%).

L'évolution de la S.A.U. communale relève deux tendances inverses :

- la viticulture a encore de beaux jours devant elle compte tenu de la qualité de ses vignobles protégés (l'Artaude, la Cibonne, la Navicelle) situés au sud de la RD 559. « La route des vins » favorise la découverte de cette richesse communale.
- Les espaces agricoles situés au nord de la RD 559 sur le Plan périlissent, les friches se développent. Un projet de « Parc Nature » va voir le jour sur la partie la plus au Nord du Plan. Ce projet pédagogique va permettre de préserver et de valoriser cette partie de la commune.

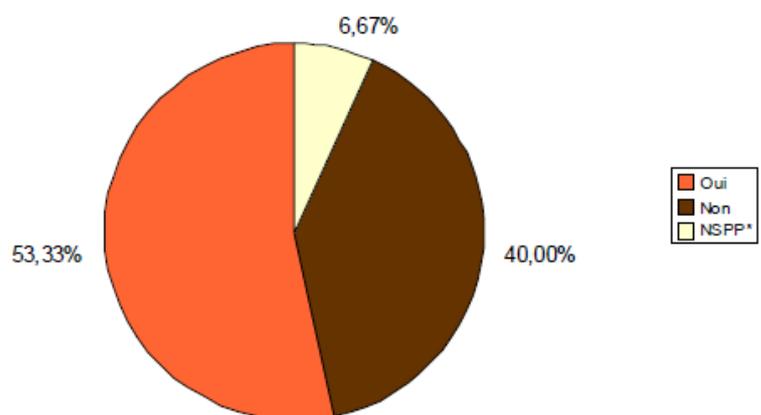
Cette analyse est basée sur le retour d'une enquête agricole auprès des agriculteurs du Pradet.

Sur 27 questionnaires envoyés, 15 ont été retournés. Voici les caractéristiques principales des exploitations agricoles en 2008 :

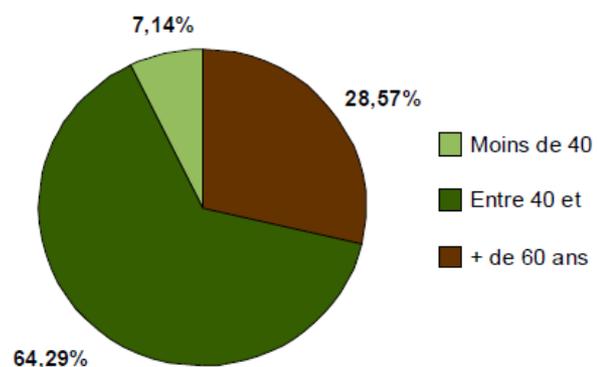
- De petites exploitations : superficie moyenne des exploitations : 3,6 ha,
- Une pluriactivité des exploitations : maraîchage, horticulture, oliviers, viticulture, châtaigne, spiruline, figue, escargots...
- Des exploitants relativement jeunes et une succession assurée pour plus de la moitié d'entre eux : 10 sur 15 ont moins de 60 ans,
- Des démarches labellisées pour la plupart : AOC ou agriculture biologique engagées ou à venir,
- Peu de projets de constructions agricoles,
- Des activités complémentaires à l'activité agricole.

Une des principales volontés communales est de préserver et de développer une agriculture de proximité.

La succession est-elle assurée ?



Age moyen des exploitants agricoles en 2008



SYNTHESE

Le tissu économique est caractérisé comme suit :

- Un taux d'activité stable depuis 1982 et comparable à celui de l'agglomération toulonnaise
- Une forte mobilité des actifs (seulement ¼ des actifs qui travaillent sur la commune en 1999)
- Un tissu artisanal et industriel peu développé
- Des zones d'activités vieillissantes (notamment à l'est) et peu valorisantes pour l'image du Pradet
- Zone de la Bayette à requalifier
- ZAE la Bayette 2 en cours par TPM
- Un réseau complet de commerces concentrés en centre-ville
- Une agriculture de qualité (territoire concerné par 4 appellations d'origines contrôlées) à préserver et à valoriser en définissant des limites claires à l'urbanisation et en ayant une politique foncière forte
- Une économie tournée vers le tourisme balnéaire dont la fréquentation se concentre en période estivale
- Une friche militaire à reconverter sur la commune au Cap Garonne.
- Un tourisme de qualité à conforter par la présence notamment de structures d'accueil de qualité

4. LES EQUIPEMENTS

La commune du Pradet, avec ses 11214 habitants en 2008, dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant. En effet, la commune concentre un certain nombre d'équipements indispensables pour la vie de la population communale.

La commune du Pradet compte à son actif 115 associations, réparties sur plusieurs domaines distincts : 25 culturelles, 29 sportives, 22 humanitaires et sociales, 15 patriotiques, 8 associations de loisirs et d'animations, 6 environnementales et 10 diverses.

4.1. Les équipements administratifs et généraux

4.1.1. L'action sociale

Les diverses structures mises à la disposition du public permettent de couvrir la majeure partie des besoins des habitants, avec également la possibilité de trouver les structures manquantes dans les communes avoisinantes de l'agglomération. Ainsi, on peut noter les structures suivantes :

Structures pour les jeunes :

- le "Jardins des Pitchounes" avec une halte garderie
- le centre de loisir « l'Acacia d'Argent »
- le Centre départemental de l'enfance
- la Maison des Jeunes
- le Bureau Information Jeunesse

Structures pour les adultes :

- diverses salles associatives
- une Maison des Anciens « Chez nous »
- un foyer logement « Raï de Souleu » (48 lits)
- une maison de retraite privée « les Opalines » (80 lits)
- deux logements d'urgence
- le CCAS,
- un bureau municipal de l'emploi.

4.1.2. L'action culturelle

La commune a également porté une attention particulière aux actions culturelles. A ce titre, l'Espace des Arts a apporté de nouvelles possibilités de découvertes et d'expériences culturelles. Cet espace est notamment doté d'une salle de cinéma qui constitue un enrichissement marquant pour la commune et ses habitants.

A cela s'ajoute le musée de la mine de Cap Garonne, la bibliothèque « Pauline Roland », une salle des fêtes, et la présence dynamique de l'office du tourisme, la galerie Cravéro.

Un projet de réhabilitation de la coopérative et l'accueil du pôle chant devra trouver sa place.

4.1.3. L'action sportive

Une large gamme d'activités est proposée au Pradet, grâce à la présence d'un gymnase, de deux stades (incluant un club house de football), des tennis, du terrain d'évolution sportive de la Voulte et de diverses salles sportives.

L'activité balnéaire a vu le développement de 4 clubs nautiques et les voies destinées aux sports de piste, comme le roller ou le cyclisme, ont été valorisées.



4.1.4. Les équipements scolaires

Le primaire

Le Pradet scolarise 1151 élèves, répartis dans 4 écoles, dont l'une est de statut privé (l'école Sainte Bernadette). Une structure multi accueil «le Jardin des Pitchouns» vient également d'être créée.

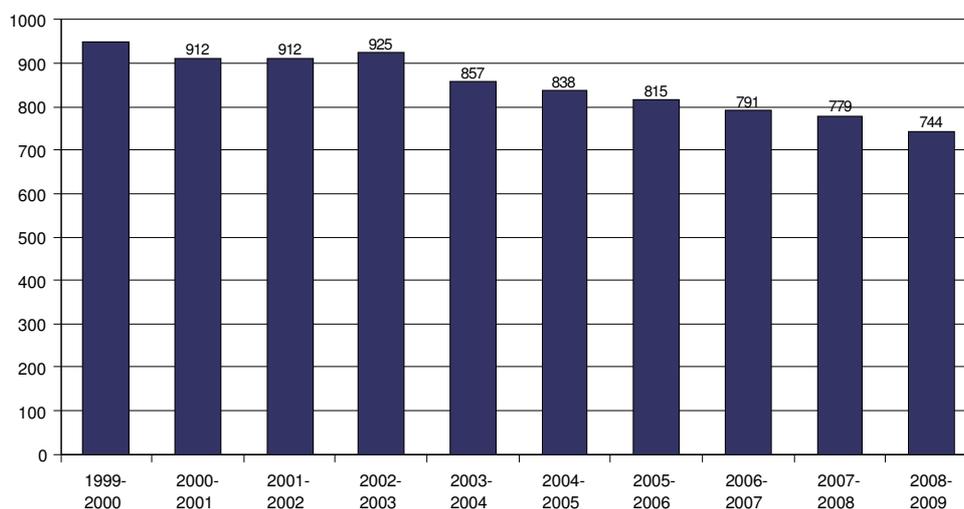
Evolution des effectifs scolaires depuis 10 ans

| | 1999-2000 | 2000-2001 | 2001-2002 | 2002-2003 | 2003-2004 | 2004-2005 | 2005-2006 | 2006-2007 | 2007-2008 | 2008-2009 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Écoles publiques | 949 | 912 | 912 | 925 | 857 | 838 | 815 | 791 | 779 | 744 |
| École privée Sainte Bernadette | 219 | 226 | 226 | 220 | 206 | 222 | 223 | 221 | 217 | 207 |

La baisse du nombre d'élèves scolarisés sur le Pradet est en mettre en corrélation avec la carence en logements adaptés pour les jeunes actifs et pour les ménages défavorisés qui garantissent le remplissage des groupes scolaires et la forte pression foncière qui induit des prix de l'immobilier onéreux.

Afin de maintenir les écoles, il est nécessaire de favoriser l'accueil des jeunes ménages par une offre en logements diversifiée.

Evolution des effectifs scolaires des écoles publiques



Le secondaire

Le projet de Collège permettra d'accueillir les collégiens qui pour le moment doivent se rendre en majorité à Carqueiranne. Il offrira en outre des structures sportives et culturelles ouvertes aux pradétans en dehors des heures scolaires.

Résidences d'accueil universitaires

Un projet d'accueil de logements universitaires (studio et T1+) est en cours de réflexion. Ce projet rentre dans le cadre du Schéma de développement universitaire de l'agglomération toulonnaise et dans le cadre du contrat de projet état-région 2007-2012.

4.2. Les besoins en équipements

Le développement démographique de la commune, au regard des trois hypothèses de développement proposées, va induire des besoins en équipements. En effet, dans les deux scénarios, l'arrivée de population va entraîner des besoins en effectifs scolaires qui devront être pris en compte pour évaluer la capacité des établissements scolaires actuels de la commune.

Des besoins pour l'accueil de la petite enfance ont également été estimés et devront être intégrés dans la réflexion du PLU et à l'échelle intercommunale.

L'arrivée d'enfants sur le territoire nécessitera de répondre aux besoins d'équipements de loisirs (centre de loisirs, aire de loisirs).

| | MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE | ACCUEIL DE 2500 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES | CAPACITE DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX (EN 2008) |
|---|---|---|---|
| POPULATION EN 2020 | 10 100 habitants | 12 605 habitants | - |
| BESOIN EN PLACES DE CIMETIERES NECESSAIRES SUR LA BASE DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES | / | Environ 626 places de cimetières supplémentaires (base : 1 place / 4 habitants) | Le cimetière actuel est en saturation. Il est nécessaire de prévoir un nouvel emplacement au PLU. |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | Entre 22 et 49 élèves maternelles supplémentaires (base : 0,25 élève /logement) | Entre 306 et 340 élèves maternelles supplémentaires (base : 0,25 élève /logement) | En 2008, la capacité d'accueil des équipements scolaires s'élève à 350 élèves environ. L'accueil d'une population nouvelle nécessitera la création d'un nouveau pôle scolaire. |
| | Entre 30 et 68 élèves élémentaires supplémentaires (base : 0,35 élève /logement) | Entre 429 et 476 élèves élémentaires supplémentaires (base : 0,35 élève /logement) | |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | 2 à 5 places supplémentaires en centre de loisirs | 30 à 34 places supplémentaires en centre de loisirs | Ces équipements sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouveaux enfants. |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | 1 place en crèche et 1 place en halte-garderie supplémentaires | 12 à 13 places en crèche et 6 à 7 places en halte-garderie supplémentaires | |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX | / | 4 à 5 aires de jeux supplémentaire | Les nouveaux secteurs d'urbanisation devront prendre en compte la création d'aire de jeux. |
| BESOINS EN EAU SUR LA BASE DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES (Base : 150l/hab/j) | / | Nécessité de 375 750 l/jour supplémentaires | - |
| NOMBRE DE VEHICULES SUPPLEMENTAIRES (Base de 1.36 voitures / ménage) | / | 1545 véhicules supplémentaires | - |

5. LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

Actuellement, la commune connaît des problèmes d'accessibilité, avec notamment un réseau viaire saturé à certaines périodes. Il apparaît nécessaire de fluidifier le trafic afin de favoriser les échanges avec le reste de l'agglomération.

5.1. Etat des lieux du réseau

5.1.1. Le réseau primaire

Le fonctionnement général de la commune est basé sur une desserte longitudinale quasi exclusive de son territoire par un axe routier à grande circulation orienté est/ouest (la RD 559 avec 18 186 véhicules/jour de moyenne journalière annuelle et 23 451 véhicules/jour de moyenne journalière pour le mois le plus chargé).

A noter que le croisement des voies D 559, D 2242, D 42 et de la piste cyclable, dans le sud de la commune de La Garde, a un impact incontournable sur la circulation du Pradet.

5.1.2. Le réseau secondaire

A partir de cet axe principal se développe, de part et d'autre, transversalement, une voirie de liaison secondaire locale (la RD 86 avec 8631 véhicules/jour de moyenne journalière annuelle, et le Chemin de la Foux).

5.1.3. Le réseau de dessertes

Enfin, un très grand nombre de voies et chemins communaux relativement étroits constituent le réseau de desserte des quartiers permettant une bonne circulation sur l'ensemble du Pradet. Cependant, certaines de ces voies sont en cours de restructuration, notamment par des travaux de d'élargissement, dans le but d'améliorer la fluidité des échanges (difficultés de se croiser sur certaines routes).

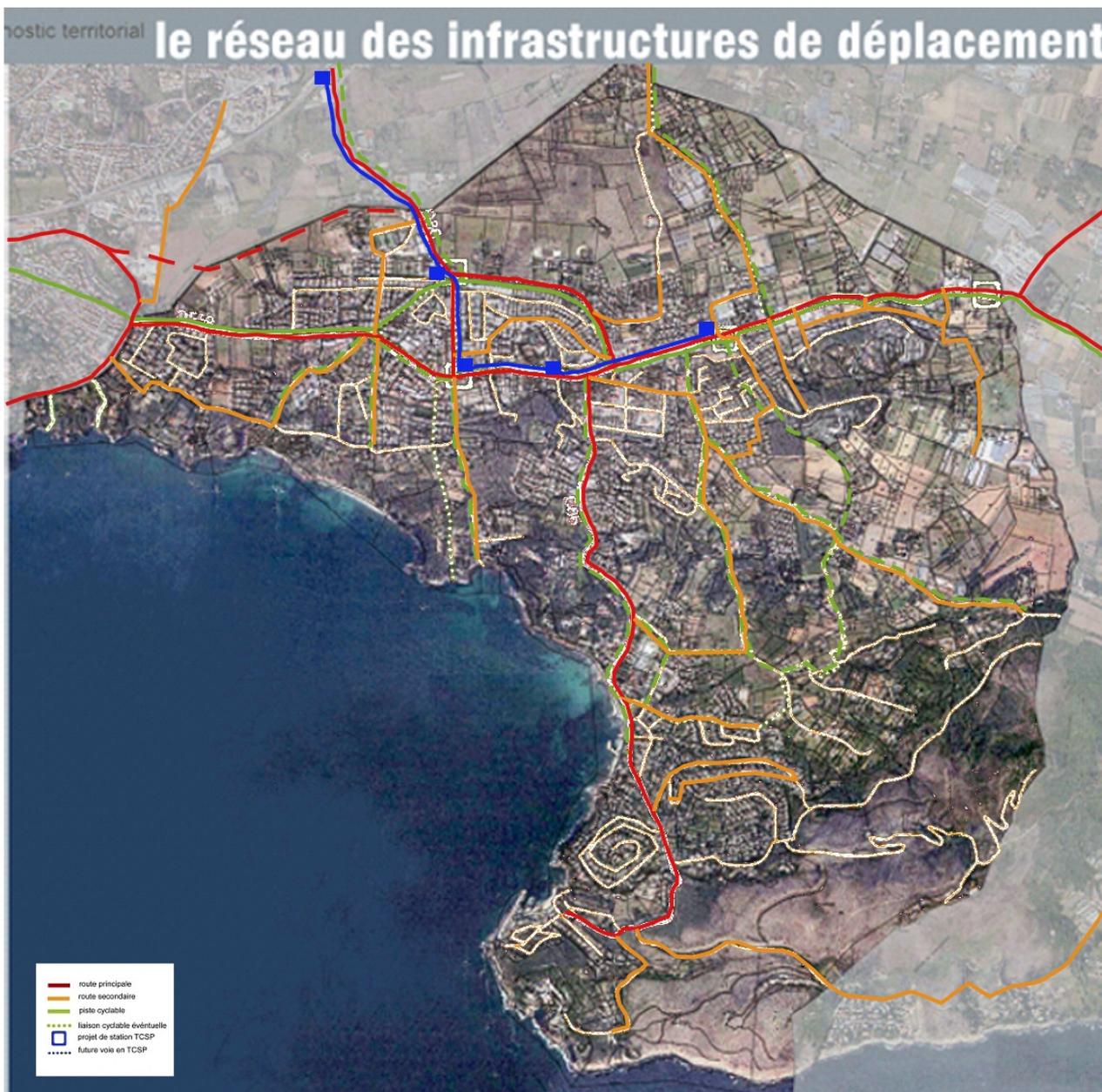
On note également un développement considérable de voies de dessertes en impasses engendrant un manque de liaisons inter-quartiers. Ce constat pose un certain nombre de problèmes inhérents aux reports systématiques de la circulation sur les axes secondaires ou primaires (RD86 ou RD559 principalement).

5.1.4. Des projets structurants

Conformément au PDU, Le Pradet a identifié plusieurs grands projets à réaliser d'ici 2010. Ainsi, un nouveau projet de contournement du centre pour la circulation automobile est en cours, passant par :

- le réaménagement du carrefour Berlioz (giratoire) et la requalification de l'avenue Alain Léap (projet TPM),
- le réaménagement du carrefour des Combattants d'Indochine (giratoire) et la requalification de la RD86, avec la création d'une voie verte côté Parc Nature, en direction de la gare SNCF de La Garde (projet Conseil Général du Var),
- la création d'une voie de liaison entre la Bâtie et le Pont de la Clue (projet Conseil Général du Var),
- le traitement de la 1ère D.F.L. (partage de la voirie) et l'aménagement du centre urbain en zone 30,
- la requalification du chemin de la Foux, avec la création d'une voie verte en direction de La Garde (projet TPM),

Il est également prévu d'améliorer la lisibilité et le fonctionnement des carrefours d'accès au centre ville et de renforcer l'aspect villageois.



5.1.5. Des liaisons douces à conforter

Le territoire du Pradet est traversé par la piste cyclable du littoral qui dessert la commune de manière transversale.

Cependant, on dénote un manque de liaisons douces qui irriguent le territoire du centre vers le littoral.

Par ailleurs, la nouvelle zone à urbaniser (Ecoquartier) favorisera une parfaite intégration avec le milieu environnant.



5.2. Les déplacements urbains

5.2.1. Stationnement et accessibilité

L'offre en stationnement est suffisante au niveau du centre ville, mais en revanche, elle s'avère insuffisante aux abords des plages durant la période estivale. Il est alors fréquent de voir des véhicules en sur-stationnement, ce qui augmente davantage les difficultés d'accessibilité au littoral, liées au dimensionnement étroit de certaines dessertes communales.

Par ailleurs, en dehors de la période touristique, ces grandes surfaces de bitume sont quasiment vides et apportent au paysage un impact négatif. Il apparaît nécessaire de créer des espaces publics ou d'adapter ceux existant, en leur apportant des aménagements novateurs.

Il apparaît essentiel de reconsidérer la place du stationnement automobile vers les espaces naturels et littoraux, et de chercher à concilier l'accessibilité au littoral et la préservation des espaces balnéaires.

5.2.2. Les transports en commun : le réseau de bus existant

Actuellement il existe un seul mode de transport collectif desservant Le Pradet. Il est composé de 3 lignes de bus du réseau Mistral : la ligne 23 (Siblas - 4 Saisons), la ligne 39 (Gare - Diligence) et la ligne 91 (Planquette - Oursinières). La desserte complète du réseau de bus apporte une solution de déplacement intéressante à la population, et notamment à la population captive. Toutefois, le réseau actuel est encore sous-développé et ne permet pas une réelle autonomie en comparaison du mode automobile, aussi bien du point de vue de la vitesse moyenne de déplacement (13 km/heure) que du cadencement.

5.2.3. Les navettes maritimes, une solution à envisager

La mise en place d'un trafic maritime régulier, sous forme de navettes maritimes desservant les communes avoisinantes jusqu'à Toulon et Hyères, permettrait de proposer une solution alternative aux déplacements pendulaires automobiles des actifs ainsi qu'au trafic routier touristique à destination des plages en haute saison.

5.2.4. Les modes de déplacement alternatifs en projet

La réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre traversant l'agglomération Toulonnaise d'Ouest en Est (Saint Mandrier - le Pradet) dédié à un équipement de forte capacité, un TCSP, constitue le projet d'armature de l'aire de TPM (Toulon - Provence - Méditerranée) pour le développement du transport collectif.

A terme, le tracé du TCSP desservirait Le Pradet avec sa mise en place de 4 stations d'arrêt, dont un terminus. Ces aménagements correspondraient à la seconde phase de réalisation du TCSP, la première tranche s'arrêtant à la gare SNCF de La Garde.

Les enjeux de la réalisation de cette ligne de TCSP débordent évidemment la simple problématique des déplacements. Tous les exemples d'agglomérations ayant réalisé ce type d'équipement le confirment : la mise en œuvre du TCSP peut être un vecteur fort de la revitalisation urbaine, en termes de valorisation de l'espace public et de relance du marché du logement.

5.2.5. Le PDU : Plan de Déplacement Urbain du Pradet : éléments de réflexion

Un Plan de Déplacement Urbain pour l'agglomération toulonnaise a été approuvé début 2001. Elaboré par le service transport de TPM (Toulon - Provence - Méditerranée), ce document de planification dresse l'état des lieux de la mobilité et programme les infrastructures de transport à réaliser d'ici 2010.

Le PDU a également pour objectif d'améliorer significativement l'offre de transport public, qui ne représente que 10% des déplacements hors déplacements piétons, à travers l'intégration des différents réseaux autour d'un Transport en Commun en Site Propre à créer : un TCSP couvrant l'agglomération d'est en ouest entre Le Pradet et Saint Mandrier.

Enfin, le PDU propose un volet d'actions favorisant le développement des modes de déplacements dits doux avec :

- l'amélioration des cheminements piétons par la constitution d'une "charte piéton" aujourd'hui publiée et la création de zones 30 améliorant les conditions de sécurité.
- la définition d'un schéma directeur pour l'usage du vélo devant conduire au bouclage du réseau déjà existant. Ainsi l'aménagement de nouvelles bandes et pistes est prévu, notamment au niveau de la liaison entre La Garde et Le Pradet en traversant le Plan, ou encore la continuité d'itinéraires vers les plages.

Le PDU fera l'objet d'un document spécifique pour le Pradet prenant en compte les études réalisées et les travaux sur le plan de circulation à mener d'ici l'arrêt du PLU en partenariat avec le Conseil Général

5.2.6. Le PDU de la ville du Pradet : Plan de Déplacement Urbain du Pradet

Le PDU de la ville du Pradet a eu pour objet de mieux appréhender la typologie du trafic et du stationnement sur l'ensemble de la commune. Cet état des lieux devait permettre de simuler les améliorations que l'on pourrait attendre d'aménagements divers et variés sur le plan du fonctionnement urbain.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SUR LES DEPLACEMENTS AU PRADET FONCTION CIRCULER

| ATOUTS | CONTRAINTES |
|--|---|
| Un centre ville très accessible | Les circulations parasites dans le Centre – fort transit |
| Un réseau de voiries équilibré mais souvent en impasse | Des liaisons transversales impossibles (+ trafic sur la 1 ^{ère} DFL) |
| Des pratiques de vitesses raisonnables sauf la nuit | Le profil des avenues 1 ^{ère} DFL / Péri peu urbain |
| Un centre urbain actif services, activités, commerces | La largeur des trottoirs |
| | Les liaisons parkings |
| | Les fréquences du TC sur la desserte des quartiers |

FONCTION STATIONNER

| ATOUTS | CONTRAINTES |
|--|---|
| Un potentiel sur voirie et places, important | Demande très localisée |
| Une très bonne fréquentation du centre | Une rotation très faible |
| Répartition harmonieuse et proche du centre | Une occupation résidente ou ventouse sclérosante |
| Une offre gratuite conséquente | Un stationnement gênant systématique petites rues |
| Zone bleue réduite et peu contraignante | L'efficacité de la zone bleue |

6. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

6.1. Gestion de l'eau potable

6.1.1. La ressource en eau

La commune ne possède qu'une seule ressource ou « unité de production » au forage dit de la Foux (débit nominal 120m³/h – profondeur crépine 56m) situé sur la nappe phréatique du Plan de la Garde.

Dans le cadre de la diversification de ses ressources en eau, la commune via le SIAE s'est dotée de 3 possibilités :

- 1- Le captage communal de la Foux avec une capacité nominale de 2800 m³/jour
- 2- L'eau en provenance de Carcès via la Ville de Toulon (40l/s)
- 3- L'eau en provenance du Canal de Provence (34,33 l/s)

Pour l'année 2007, il a été produit 255 942 m³ d'eau par l'Unité de Production de la Foux et 772 140 m³ achetés au SIAE soit un volume total de 1 028 082 m³ mis en distribution.

Sur l'unité de la Foux, on observe une baisse de production de 22% par rapport à l'année précédente.

6.1.2. Adduction en eau potable

Caractéristiques principales du réseau :

Longueur : 97,7km

Matériaux : Fonte, PVC, Polyéthylène

Diamètre : 50 à 300mm

Nombre de clients : 4941

Nombre de poteaux incendie : 161

Capacités de stockage :

La capacité de réserve en eau dont dispose la commune est constituée de 6 réservoirs pour une capacité totale de 3800m³ pour une autonomie de 22h en pointe.

Réservoir de la Cibonne : 2 x 1000m³

Réservoir de la Colle Noire : 400m³

Réservoir du Collet du Pastre : 400m³

Réservoir Bessière : 500m³

Station de la Foux : 500m³

L'ensemble du réseau et des installations de production est surveillé 24h/24, à la fois par des moyens techniques et par des moyens humains au travers d'une astreinte pour les interventions. A cette fin, un PC installé chez le fermier de la commune reçoit toutes les informations vitales pour le réseau :

- niveau des réservoirs
- niveau et état de la production
- qualité de l'eau (analyseurs en continu)
- concentration de chlore
- alarme électromécanique
- alarme pollution
- système anti-intrusion

6.1.3. Les besoins à venir

Les 3 dernières années ont montré que les ressources de la commune devenaient limites, le déficit pluviométrique engendre en effet une baisse récurrente du niveau de la nappe phréatique. La préfecture du Var, comme d'autre, en France a pris un arrêté visant à limiter la consommation des usagers pendant les périodes les plus chaudes. Les incendies accentuent ponctuellement les besoins en eau. A l'Été 2005, le lac de Carcès est vide, la nappe phréatique dans laquelle puise la commune est au plus bas.

La commune poursuit sa politique de renouvellement des conduites et branchement vétustes pour diminuer le volume de perte. D'ici 2013, la commune aura renouvelée l'ensemble des branchements plomb restant.

Dans le cadre de la politique d'amélioration de la qualité de l'eau potable distribué sur la commune et en conformité avec les directives de la loi sur l'eau, les études visant à établir un acte déclaratif d'utilité publique pour les périmètres de protection du captage de la Foux ont été lancées en mai 2005.

Par ailleurs, la ville mène une politique active visant à réduire sa consommation d'eau potable utilisée pour l'arrosage des espaces verts en souscrivant pour ces derniers, un contrat pour un compteur d'eau brute auprès de la Société du Canal de Provence.

Ces dernières années, la commune du Pradet avec le SIAE a engagé les réflexions pour mobiliser de nouvelles ressources, notamment en lançant une étude dès 2006, pour la création d'un nouveau forage syndical à la limite des communes du Pradet et de la Garde dans une zone mieux située dans l'aquifère, permettant ainsi d'obtenir un débit plus important en période estivale.

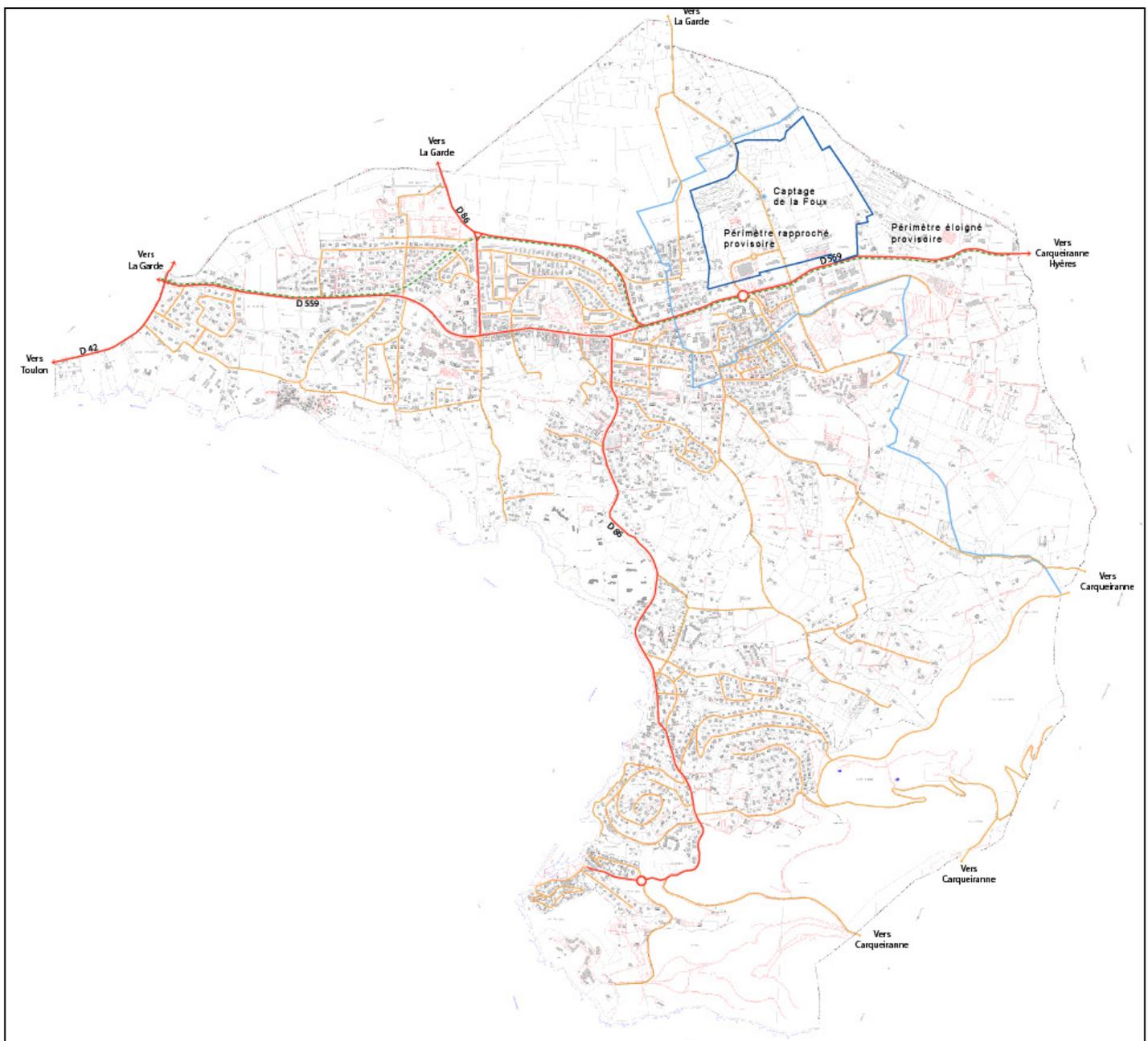
6.1.4. Les périmètres de protection des captages de la Foux et de Foncqueballe

Les périmètres de protection rapprochés et éloignés des captages de la Foux (sur la commune du Pradet) et de Foncqueballe (sur la commune de la Garde) n'ont toujours pas fait l'objet d'actes déclaratifs d'utilités publiques valant SUP.

Malgré cela, la commune dispose de périmètres provisoires qui recouvrent :

- pour le périmètre rapproché : 1 aire d'1km² environ autour du captage
- pour le périmètre éloigné : une aire plus large, s'étendant plus à l'Ouest d'une part et plus au Sud sur le plateau viticole de la Cibonne

Ces périmètres seront reportés dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.



6.2. Gestion de l'assainissement sur le Pradet (compétence TPM)

6.2.1. L'assainissement collectif

La collecte

Le réseau de collecte et de transports des eaux usées couvrant le territoire du Pradet est de type séparatif et a une longueur de 62km qui aboutit à la station d'épuration de la Clue. On dénombre 11 postes de relevage ou de refoulement sur la commune.

La station d'épuration

La totalité des eaux usées de la commune du Pradet est dirigée vers la station d'épuration de la Clue, sur la commune de la Garde. Cette station a une capacité nominale de 120 000 équivalents habitants.

Le traitement était de type primaire (physico-chimique). La mise en conformité vient de s'achever par la mise en service de l'étage biologique depuis novembre 2007.

Les rejets des eaux usées s'effectuent directement dans la mer par l'intermédiaire d'un émissaire d'une longueur de 1800 et par 48m de profondeur.

Normes de rejet

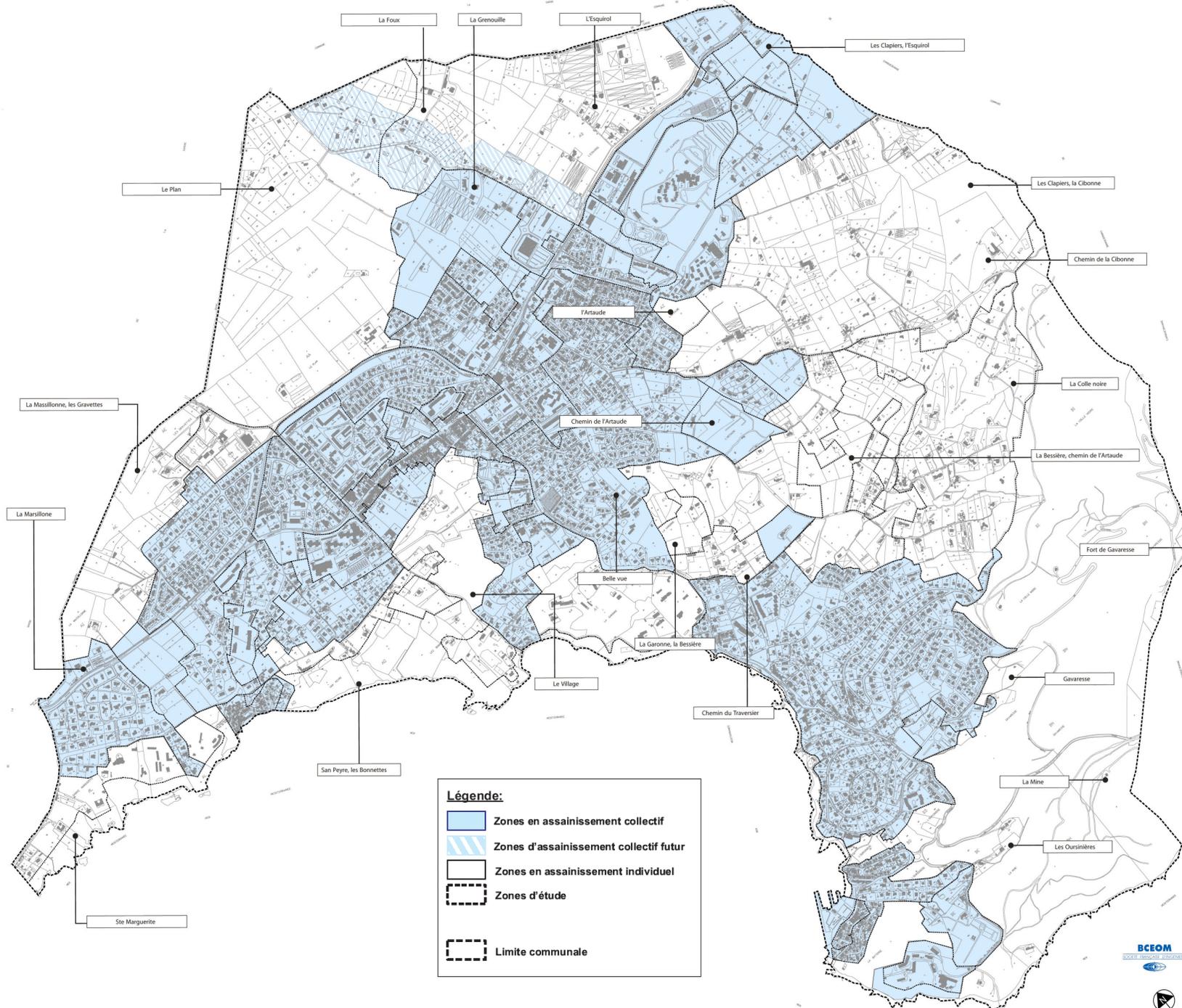
La réglementation applicable aux rejets était celle définie par l'arrêté préfectoral du 2 septembre 1993, prolongé jusqu'au 31 décembre 2000. Une demande a été faite auprès des services de la préfecture afin de prolonger cet arrêté. En l'absence de reprise, le niveau de rejet est celui défini par les arrêtés du 22 mars 1994, fixant les perspectives techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Dans le cas de l'usine de la Clue, le niveau de rejet à atteindre est tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

| PARAMETRES | Concentration max en mg/l | Rendement minimum |
|------------|---------------------------|-------------------|
| DB05 | 25 | 80% |
| DCO | 125 | 75% |
| MES | 35 | 90% |

Avec la mise en service de l'étage biologique, ces exigences sont déjà atteintes.

ZONES COUVERTES PAR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (Source BCEOM)



6.2.2. L'assainissement non collectif

En 2002, sur l'ensemble de la commune du Pradet, on recensait 410 habitations qui ne sont pas abonnées au service assainissement.

Aptitude des sols à l'assainissement autonome

La détermination de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est basée sur une campagne de terrain réalisée d'octobre à décembre 2003. Les investigations de terrain ont permis l'identification de 11 unités pédologiques sur la commune du Pradet. Ces unités sont les suivantes :

Unité 1 : sol limoneux à limono-argileux, peu sableux, reposant sur un horizon argilo-sableux, très graveleux épais.

Unité 2 : sol limoneux, à limono-argileux, épais

Unité 3 : sol globalement argilo-sableux, localement pierreux, d'épaisseur variable

Unité 4 : sol argilo-sableux localement limoneux, pente moyenne

Unité 5 : sol argileux à argilo-sableux, pierreux, peu épais, pente moyenne

Unité 6 : sol argilo-sableux graveleux, peu épais, pente moyenne à forte

Unité 7 : sol argilo-sableux, peu épais, pente moyenne à forte

Unité 8 : sol argilo-sableux, pierreux, peu épais, peu épais à inexistant, pente forte

Unité 9 : sol argileux à argilo-limoneux épais, pente moyenne à faible

Unité 10 : sol argileux à argilo-limoneux d'épaisseur variable, pente moyenne à faible

Unité 11 : sol argilo-limoneux, épais, hydromorphe

L'interprétation de caractéristiques de chaque unité est basée sur la méthode SERP

Cette interprétation est synthétisée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement (carte page suivante).

La commune du Pradet est caractérisée par des sols épais, globalement argilo-sableux, peu drainant, d'origine alluviale dans la plaine. Ils sont peu épais à inexistant en relief, avec localement des dépôts de remplissage de fond de vallées ou dépressions creusées dans les formations triasiques, dont l'épaisseur peut dépasser 1m.

Dans la zone de la Colle Noire, au niveau du chemin des Bernards et de celui de la Callade, les terrasses alluviales sont caractérisées par des sols argileux présentant de très mauvaises qualités de dispersion.

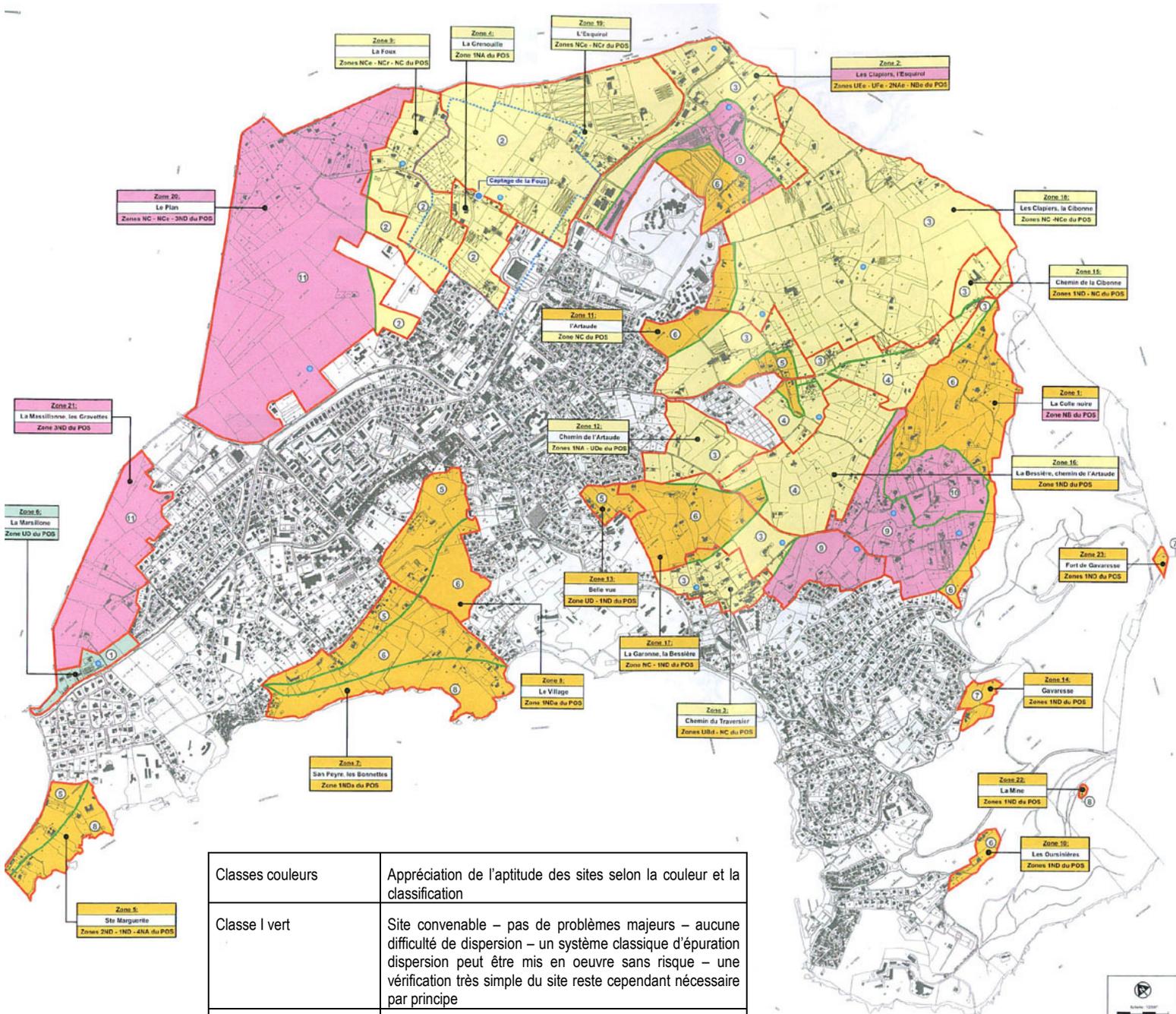
Au nord-est de la commune, dans la zone de la Massillonne et celle du Plan, le toit de la nappe superficielle est par endroit situé à moins d'1m. Les sols en place présentent également de mauvaises qualités de dispersion.

Dans le cas où le sol en place est épais et drainant, la filière de traitement la mieux appropriée est un épandage souterrain par tranchées d'infiltration. Les tranchées seront surdimensionnées si la perméabilité est faible.

Si le sol en place n'est pas perméable, la technique la plus adaptée est un filtre à sable vertical drainé ou un tertre d'infiltration drainé. La filtration et l'épuration des effluents prétraités se feront dans un sol reconstitué d'une épaisseur minimale de 70cm.

Si l'épaisseur du sol est très faible, l'utilisation d'un filtre à sable vertical non drainé sera recommandée sous réserve de capacités de dispersion suffisantes.

Enfin, si les sols sont imperméables, hydromorphes ou situés en zone inondable, le système de traitement à mettre en place est un filtre à sable vertical surélevé drainé ou un tertre d'infiltration drainé. La filtration et l'épuration des effluents prétraités se **feront** dans un sol reconstitué d'une épaisseur minimale de 70cm.



| Classes couleurs | Appréciation de l'aptitude des sites selon la couleur et la classification |
|------------------|--|
| Classe 1 vert | Site convenable – pas de problèmes majeurs – aucune difficulté de dispersion – un système classique d'épuration dispersion peut être mis en oeuvre sans risque – une vérification très simple du site reste cependant nécessaire par principe |
| Classe 2 jaune | Site convenable dans son ensemble, mais quelques difficultés de dispersion. Un dispositif classique peut cependant être mis en oeuvre après quelques aménagements mineurs – l'examen détaillé du site est nécessaire pour confirmation |
| Classe 3 orange | Site présentant au moins un critère défavorable. Les difficultés de dispersion sont réelles. Cependant un système classique d'épuration dispersion peut encore être mis en oeuvre au prix d'aménagements spéciaux. L'examen détaillé du site est indispensable |
| Classe 4 rose | Site ne convenant pas, la dispersion dans le sol n'est plus possible, il faut améliorer le traitement pour pouvoir restituer l'effluent au milieu naturel superficiel, la vérification des possibilités de restitution est impérative. |

A ce jour, la carte de zonage ci-dessus a été soumise à enquête publique et a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2008 en vue de l'approuver, de la rendre public et de l'annexer au PLU.

Compte tenu du transfert de l'assainissement à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), le SPANC sera mis en oeuvre par cette collectivité.

6.3. Gestion de l'eau pluviale

Le réseau est de type séparatif et les eaux pluviales sont dirigées vers les exutoires naturels.

6.3.1. La zone sud

Les ruissellements s'effectuent dans les caniveaux qui bordent les voies et rejoignent les nombreux ruisseaux qui drainent les bassins versants en direction de la mer. Au niveau de la plage de la Garonne où aboutissent plusieurs ruisseaux, un ouvrage maçonné souterrain facilite le franchissement de la chaussée.

6.3.1. La zone nord

Cette zone est urbanisée et connaît quelques difficultés en cas de fortes pluies persistantes. Plusieurs ouvrages de franchissement de la route départementale ont été installés pour canaliser les eaux pluviales vers le moyen d'évacuation qui longe la route de la Garde en direction de l'Eygoutier. Le ruisseau de l'Eygoutier qui est donc l'exutoire naturel de toute cette zone Nord, rejoint la galerie d'évacuation pluviale du Pont de la Clue.

Le fonctionnement de l'Eygoutier est perturbé par l'urbanisation constante de son bassin versant. L'imperméabilisation des sols est de plus en plus grande ce qui aggrave les crues régulières, y compris au niveau du tronçon canalisé dans Toulon.

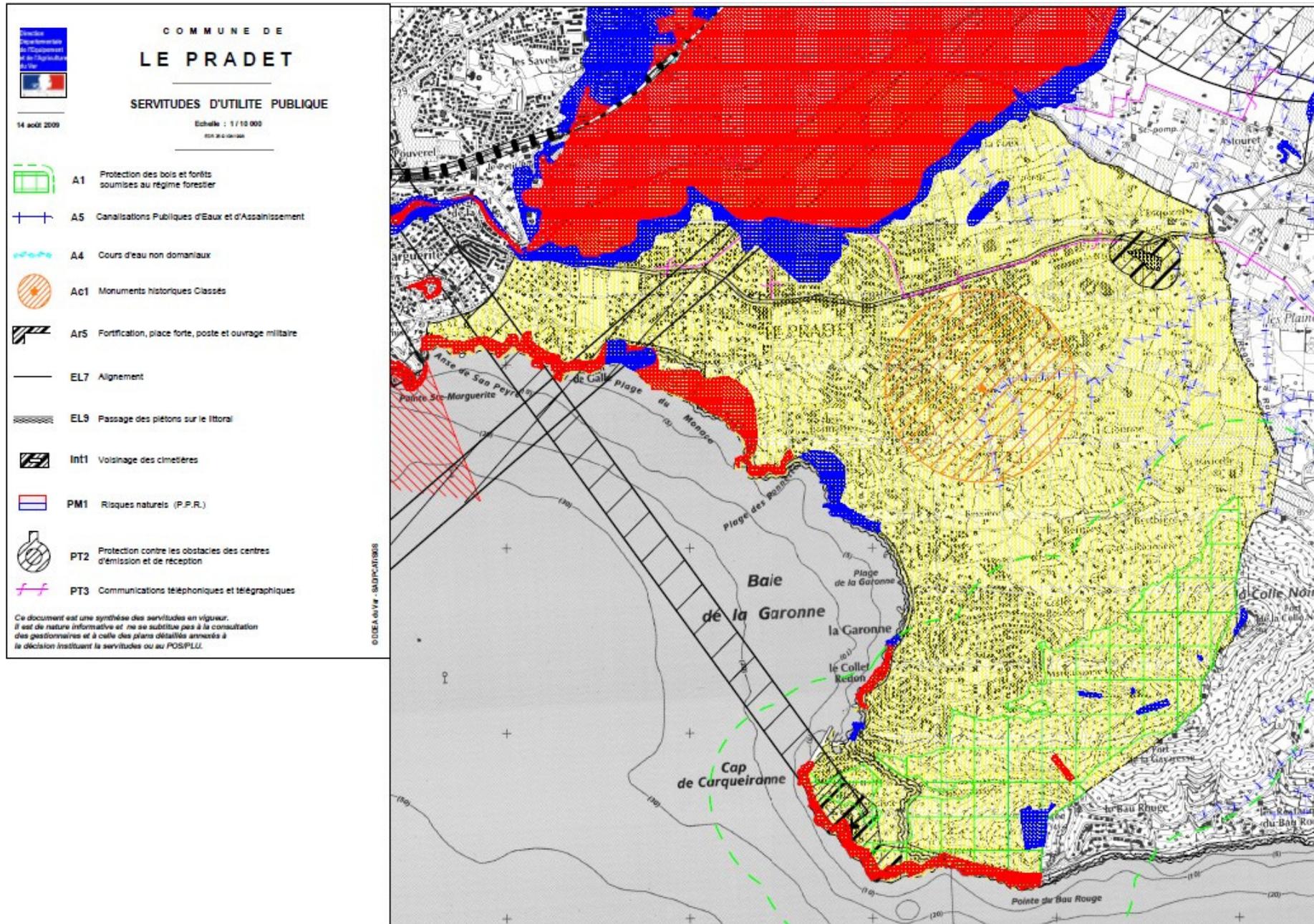
Face à ces nouveaux risques, les communes concernées se sont réunies dans le cadre d'un Syndicat Intercommunal pour l'aménagement hydraulique du bassin de l'Eygoutier et des ruisseaux secondaires, dans le but d'apporter une réponse à la gestion de ce milieu naturel sensible.

Dans un objectif de prévention des risques liés aux précipitations plus rares mais plus intenses, **la commune a déjà réalisé une étude des bassins versants.**

Il reste maintenant la réalisation, **à partir de 2009, du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.**

- ⇒ **Profiter d'une situation géographique favorable et de la présence des voies de communication majeures (autoroute, ferroviaire) pour tendre vers un développement tant démographique qu'économique**
- ⇒ **Assurer et maintenir la croissance pour poursuivre le rajeunissement de la population**
- ⇒ **Accueillir et répondre aux besoins des différents types de population par le développement d'une offre adaptée et diversifiée de l'habitat**
- ⇒ **Participer, en tant que pôle de vie locale, au développement économique en permettant l'accueil des entreprises, et à l'offre d'emplois**
- ⇒ **Assurer la pérennité de l'activité agricole, indispensable à la vie locale de la commune et au maintien des paysages**
- ⇒ **Désengorger le centre ville et sécuriser la circulation**
- ⇒ **Favoriser les liaisons douces du centre vers le littoral**
- ⇒ **Conforter l'offre en équipements pour assurer les besoins de la population locale et des alentours et d'une population aux nouvelles exigences**
- ⇒ **Garantir la capacité des réseaux à répondre au développement de la commune**

IV – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Le territoire communal est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

A1

*Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt Place Noël Blache B.P.122 83071
TOULON*

BOIS ET FORETS : Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier et instituées en application des articles L.151.1 à L.151.6, L.342.2 et R.151.1 à R.151.5 du Code Forestier.

*Monsieur le Chef du Centre de l'Office National des Forêts - agence départemental du Pradet
chemin San Peyre - 83220 LE PRADET*

**Forêt communale du PRADET
Forêt communale de LA GARDE**

A2

*Monsieur le Directeur de la société du Canal de Provence et d'aménagement de la région Provençale
B.P.100 Le Tholonet 13603 AIX EN PROVENCE CEDEX 1*

DISPOSITIFS D'IRRIGATION : Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation instituées en application des articles 128.7 et 128.9 du Code Rural.

*Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt Place Noël Blache B.P.122 83071
TOULON*

**Réseau de la Maronne
décret du 15/05/1963**

A4

*Monsieur le Directeur de la société du Canal de Provence et d'aménagement de la région Provençale
B.P.100 Le Tholonet 13603 AIX EN PROVENCE CEDEX 1*

CONSERVATION DES EAUX : Servitudes attachées aux conditions de flottage à bûches perdues sur les cours d'eau non domaniaux instituées en application des articles 30 à 32 de la loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux. Servitudes prévues aux articles 100 et 101 du code rural ainsi que celles prévues par le décret n°59.96 du 7 janvier 1959 relatif au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux.

*Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt Place Noël Blache B.P.122 83071
TOULON*

**Ruisseau le Grand Eygoutier ainsi que ses dérivations servitudes régies par le syndicat forcé des riverains de l'Eygoutier
décret du 14/11/1983**

A5c

Unité de gestion - Services communaux

CANALISATIONS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT : Zones où ont été instituées, en application de la loi n°62.904 du 4 août 1962 et du décret n°64.158 du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

*Monsieur le Directeur de la Société du Canal de Provence et d'aménagement de la région provençale Le
Tholonet CS 70064 13182 AIX EN PROVENCE Cedex 5*

Canalisations publiques du réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement.

AC1

*Monsieur le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - Agence de Toulon - 449
avenue de la Mitre - 83000 TOULON.*

MONUMENTS HISTORIQUES : Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1er à 5de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue. Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article 1^{er}

(alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits. Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée. Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.

MONUMENT HISTORIQUE CLASSE: Villa l'Artaude
arrêté ministériel du 29/12/1987

AR5

Gouverneur militaire de Lyon Commandant la région militaire de défense Méditerranée et la circonscription militaire de défense de Lyon Etat-major Bureau stationnement infrastructure Quartier général Frère BP4169998 Lyon armées

OUVRAGES MILITAIRES TERRESTRES : Servitudes relatives aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires instituées en application des lois des 8 juillet 1791. 17 juillet 1819 et 10 juillet 1851.

Direction régionale du service d'infrastructure de la Défense de Toulon - service domanialité, urbanisme, logement - B.P.31036 - 83057 TOULON CEDEX

Batterie de Carqueiranne
décret du 14/10/1970

EL7

Monsieur le Président du Conseil Général du Var - 390 avenue des Lices - BP 1303 - 83076 TOULON

CIRCULATION ROUTIERE : Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales.

Monsieur le Maire - Hôtel de ville -

Plan d'alignement: R.D.559 dans la traversée de la commune
arrêté préfectoral du 19/04/1941

EL9

Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement 244 avenue de l'Infanterie de Marine B.P.501 83041 TOULON CEDEX 9

LITTORAL : Servitude de passage sur le littoral instituée en application de l'article L. 160.6 du code de l'urbanisme.

Les propriétés privées, riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de 3 mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

INT1

Service communaux

CIMETIERES : Servitudes relatives aux cimetières instituées par les articles L.2223.1 et L.2223.5 du code général des collectivités territoriales.

Cimetière communal du Pradet.

PM1

Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement 244 avenue de l'Infanterie de Marine B.P.501 83041 TOULON CEDEX 9

RISQUES NATURELS : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles et instituées en application de l'article 5-1, 1er alinéa, de la loi n°82.600 du 13 juillet 1982.

Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt Cité Administrative-place Noël Blache - B.P 122 - 83071 TOULON CEDEX

Plan d'Exposition aux Risques naturels
arrêté préfectoral du 28/06/1989

PT2a

Direction régionale du service d'infrastructure de la Défense de Toulon - service domanialité, urbanisme, logement - B.P.31036 - 83057 TOULON CEDEX

TELECOMMUNICATIONS : Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26 du code des postes et télécommunications.

Centre radioélectrique des Oursinières

décret du 17/08/1983

Faisceau hertzien du Fort de Cepet à station radio de la Crau

décret du 19/05/2005

PT3

Direction Régionale de France Télécom Immeuble "Vecteur" 107 boulevard Henri Fabre B.P.114 83071 TOULON CEDEX

TELECOMMUNICATIONS : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées en application de l'article L.48(alinéa 20 du code des postes et télécommunications).

Câble souterrain de télécommunication n°1156 TOULON-HYERES

arrêté préfectoral du 22/06/1962

V – ENJEUX ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

1. MOTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU

La commune du Pradet dispose d'un Plan d'occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 7 novembre 1986.

Ce document a ensuite évolué à travers une révision partielle du P.O.S. approuvée le 26 avril 1991 et à travers différentes modifications.

Par délibération du 14 juin 2002, le conseil municipal de la commune du Pradet a prescrit la révision du P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les débats publics lors de la campagne pour les élections municipales de mars 2008 ont montré que les Pradétans souhaitaient un projet de ville différent de celui qui leur avait été proposé jusqu'alors.

Ainsi, le nouveau Conseil Municipal élu a décidé, par délibération en date du 30 mai 2008, d'annuler le projet de P.L.U. « arrêté » le 9 juillet 2007 et de poursuivre son élaboration, tout en la réorientant.

Il s'agit de reconsidérer le contenu du projet de P.L.U. en vue d'inscrire résolument la commune du Pradet dans une démarche d'aménagement et de développement durable, de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité du cadre de vie et l'environnement et, enfin, de respecter la démocratie locale.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement réactualisés, la municipalité a souhaité préciser les orientations générales du futur P.L.U., qui sont contenues dans le « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* » (P.A.D.D.).

Cette nouvelle démarche précise les orientations générales du P.A.D.D. en s'appuyant sur les débats des Ateliers d'Urbanisme, dans le respect des principes d'aménagement et de développement durables.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

2.1. La participation des habitants au cœur de l'élaboration du P.L.U.

Aux orientations d'aménagement et de développement durable de la ville, s'ajoute celle de la promotion d'une démarche citoyenne participative. C'est un axe fort de la politique municipale, particulièrement dans la mise en place « **d'Ateliers d'Urbanisme** »

Tout au long de l'élaboration du P.L.U., l'équipe municipale a engagé un processus de démocratie de proximité afin d'aboutir à un projet partagé. Les habitants ont avancé dans la compréhension des mécanismes, des outils et des enjeux de l'urbanisme et ont pu apporter leur perception de la ville et leur connaissance sur son fonctionnement.

Depuis le 03 juin 2008, trois groupes de douze Pradétans se sont réunis une fois par mois, afin de travailler sur trois volets bien définis du P.L.U. : le social, l'économie et l'environnement.

Dans une volonté commune de clarté et de débat, les élus ont souhaité rendre public les réflexions et le travail nés de ces ateliers lors d'une restitution publique le 30 Octobre 2008.

Cette concertation s'est poursuivie lors de la traduction graphique et réglementaire des orientations du P.A.D.D., à travers 21 ateliers organisés selon les 7 quartiers du Pradet de début janvier 2009 à fin mars 2009.



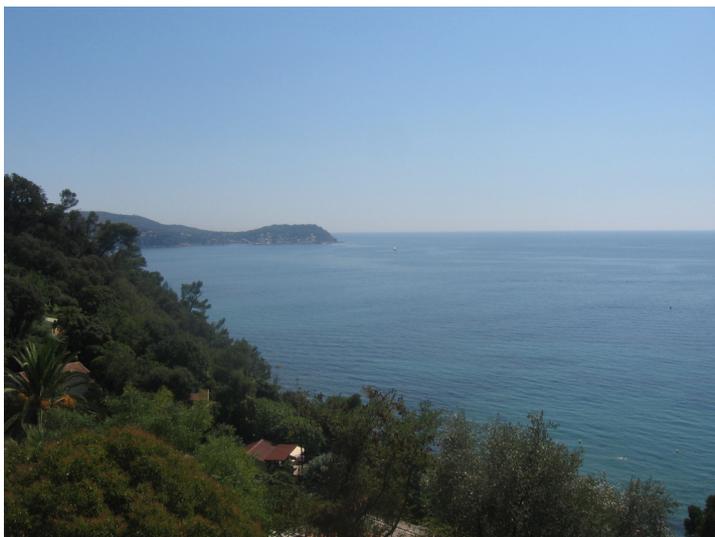
Ainsi, les orientations du P.A.D.D. ont été enrichies et complétées par ceux qui vivent le territoire au quotidien : les Pradétans. Le P.A.D.D. s'appuie sur les réflexions faites lors de ces différentes séances de travail et de la restitution publique qui en a été faite le 30 octobre 2008 à l'Espace des Arts, où les rapporteurs des ateliers sont venus présenter à la population les enjeux qu'ils identifient pour l'avenir de la commune, ceux qu'ils souhaitent voir relevés par le P.L.U. :

- **Des logements de qualité, pour tous**
- **Des quartiers où il fait bon vivre**
- **Mieux se déplacer**
- **Un environnement préservé et valorisé**

2.2. Du diagnostic et des ateliers d'urbanisme au projet

Le territoire du Pradet se positionne résolument comme l'un des « Poumon Vert » de l'agglomération toulonnaise. Ses espaces naturels et agricoles, les ZNIEFF du Plan et de la Colle Noire, le littoral subissent au même titre que l'ensemble du territoire du SCOT la pression foncière qui à terme risque de fragiliser cet équilibre communal qui lui confère cette qualité de cadre de vie.

L'enjeu prioritaire pour le territoire du Pradet est de maîtriser l'extension de l'espace urbain en inversant la tendance des années passées qui consistait à consommer de l'espace sans prise en compte de l'impact sur les espaces naturels et agricoles. Cet enjeu conjugué avec une forte volonté d'avoir **un environnement préservé et valorisé**. Une forte volonté de valorisation et de protection des espaces naturels, de préservation de la césure collinaire entre plaine et littoral entre le centre ville et la Garonne, de valorisation de la valeur économique des activités agricoles, identifiera le Pradet comme véritable cité balnéaire au sein de Toulon Provence Méditerranée.



Le Pradet présente un déficit en logements qui provoque une fuite des populations jeunes et actives, phénomène qui accentue la tendance de vieillissement de la population (+ de 50% de la population à plus de 40 ans, avec 1/3 qui à plus de 60 ans). Il apparaît également un manque de logements sociaux (seulement 7%), ce qui impose une réflexion lors de l'accueil de nouveaux logements afin de définir la physionomie des logements permettant d'accueillir des familles pouvant contribuer au renouvellement de la population scolaire.

Un constat s'impose : la construction de **logements de qualité pour tous** est nécessaire. Elle n'a pas corrélativement pour effet naturel d'accroître le parc de logements

Entre 1999 et 2005, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et de variation des résidences secondaires ont entraîné une perte de logements, très légèrement compensée par la variation des logements vacants. Ainsi, sur cette période, pour maintenir sa population, 635 logements auraient dû être construits. Dans la même période, 268 logements neufs ont été réalisés, soit un déficit réel de 367 logements, ce qui équivaut à environ 811 personnes.



Sur la période 2005 – 2020, pour tenter d'assurer le maintien de sa population actuelle, la commune du Pradet doit construire entre 130 et 238 logements sur la période 2005-2020 (44 logements ont été autorisés entre 2005 – 2007).

L'accueil de nouvelles populations dans la limite de 2 500 habitants supplémentaires nécessite la construction de logements. Pour limiter la consommation d'espace, ces constructions doivent être réalisées en privilégiant le renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville), et une extension modérée sur le quartier de la Grenouille, en réalisant un quartier durable (écoquartier). En privilégiant **des quartiers où il fait bon vivre** et qui favorisent le lien social.

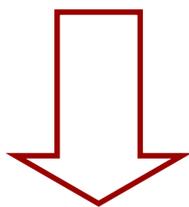
Sur le plan des déplacements, le Pradet se doit de positionner clairement sa volonté de valoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Ce positionnement impose d'inscrire les déplacements au cœur du projet communal.

Repenser le plan de circulation sur l'ensemble du territoire pour acter la volonté de limiter l'usage de la voiture dans le centre-ville afin de redynamiser l'image des commerces et de la voie principale. Gérer et réguler le stationnement pour privilégier l'accès aux modes doux de déplacements et aux personnes à mobilité réduite. Aménager les espaces pour limiter les vitesses et nuisances liées à l'utilisation de la voiture. Proposer des transports en commun adaptés à la demande dans l'attente de la venue du TCSP (navette inter-quartiers, centre-ville gare de La Garde, fréquence des transports). Tous ces axes sont à mettre en pratique pour obtenir **des déplacements facilités**.



4 ENJEUX

DES LOGEMENTS DE QUALITE POUR TOUS
DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE
DES DEPLACEMENTS FACILITES
UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET VALORISE



3 AXES STRATEGIQUES

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRESERVER L'IDENTITE DU
PRADET

AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PPROMOUVOIR ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Conformément à l'article L.123.5 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Des orientations particulières d'aménagement ont été définies au niveau du Pradet. L'objectif est de penser le développement urbain du bourg dans sa globalité en matière de fonctionnement et d'afficher une cohérence d'aménagement dans l'urbanisation future de ces quartiers.

Pour répondre à ces objectifs plusieurs critères ont été pris en compte :

- **la sensibilité paysagère et environnementale des lieux** : ces orientations d'aménagement s'appliquent sur des secteurs localisés en limite d'urbanisation, au contact d'espaces naturels et agricoles ; La recherche de l'intégration de ces futures quartiers dans leur environnement a donc guidé l'élaboration des orientations d'aménagement en préservant la trame végétale présente à proximité, en respectant l'identité rurale et également en prenant en compte la topographie
- **l'interconnexion avec les quartiers environnants**, en assurant l'extension du réseau viaire en interconnexion avec le réseau existant, l'objectif étant de ne pas créer de quartier isolé du tissu bâti existant et d'éviter tout fonctionnement en impasse.
- **Le développement des modes de déplacements doux** par la création de cheminements piétons et vélos sécurisés en direction des quartiers voisins et des différents centres d'intérêts.
- **L'intégration des futures constructions en travaillant sur la forme urbaine**, notamment sur le site de l'Artaude où un principe d'organisation sous forme de « mas » (habitat groupé) a été retenu pour assurer un développement harmonieux de l'urbanisation sur ce site.

VI – TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 . LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR PRESERVER L'IDENTITE DU PRADET

1.1. Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : La ceinture verte, bleue et jaune du Pradet

PRESERVER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

Préserver les espaces à forte valeur écologique et les espaces à forte valeur paysagère

Traduction réglementaire

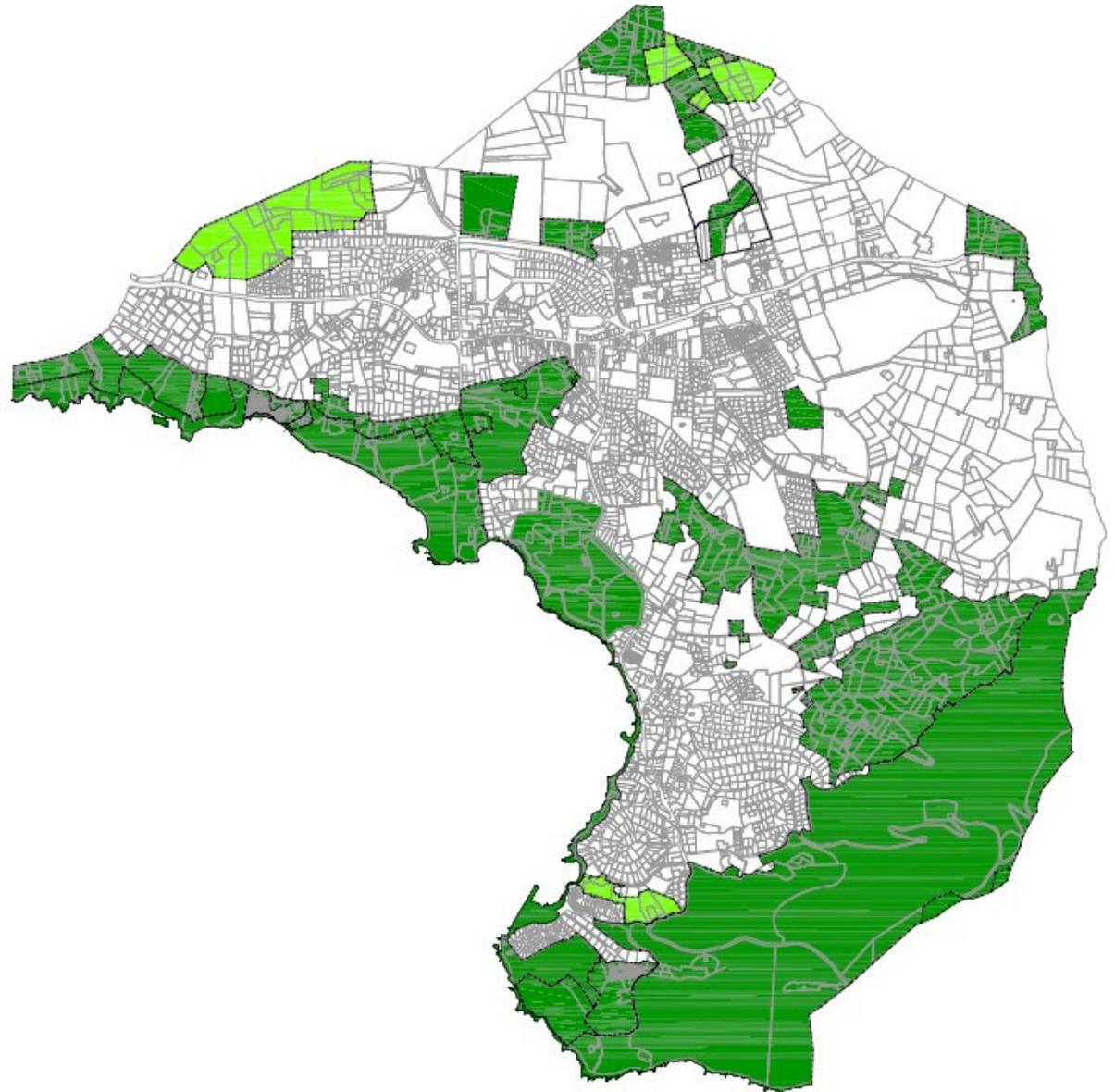
Classement en zone NL du massif de la Colle Noire, des boisements donnant sur le littoral et du bois de Courbebaisse

Classement en zone N stricte des espaces naturels localisés à l'arrière de la Garonne (restanques, boisements, ...)

Classement en zone Agricole protégée du vallon entre les Oursinières et le Collet Redon

Classement en zone Agricole protégée de la plaine agricole inondable de la Massillonne

Classement en zone N de la zone d'effondrement du site de la Grenouille et des espaces sensibles sur le plan environnemental



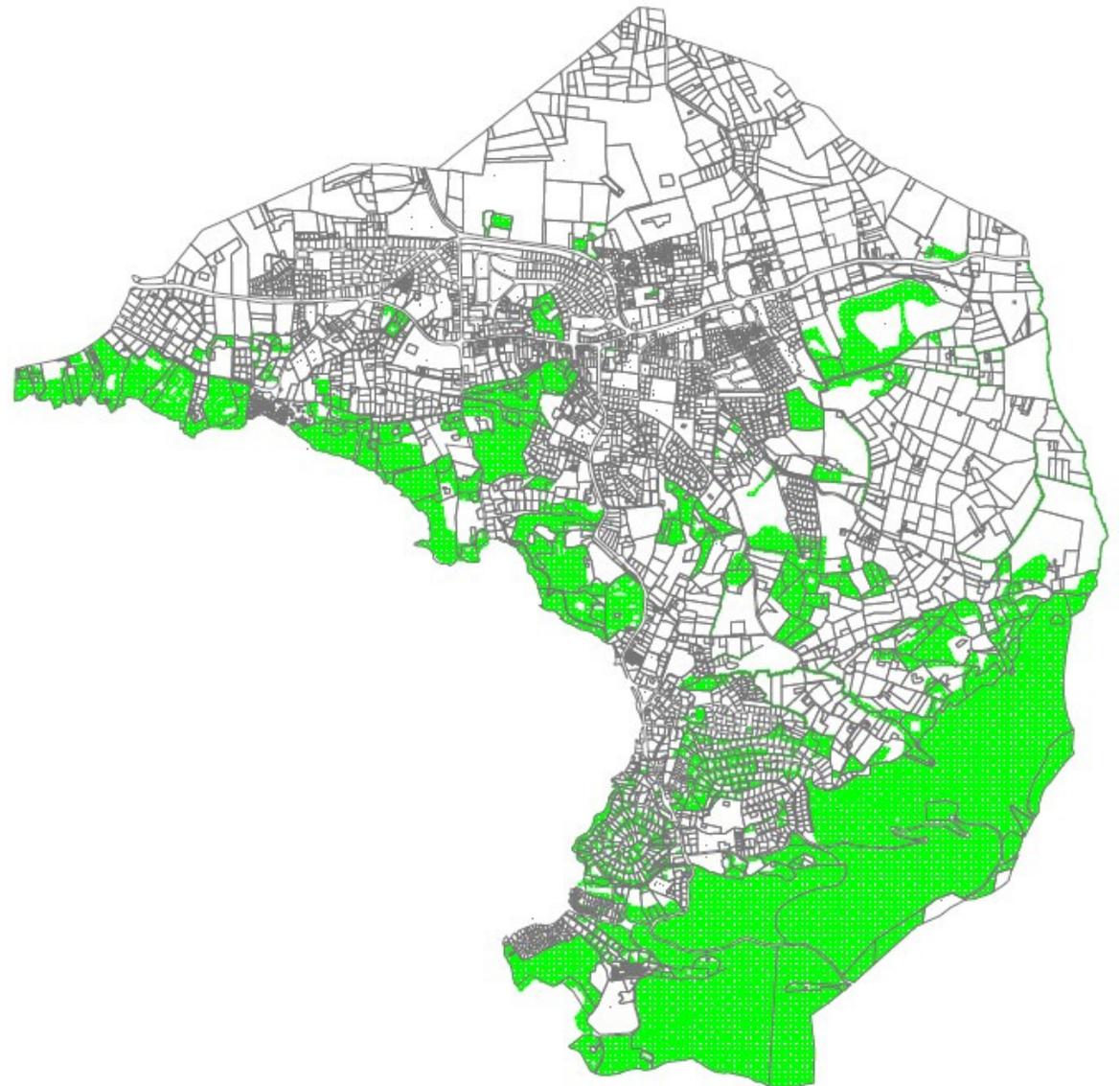
PRESERVER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

Préserver les espaces à forte valeur écologique et les espaces à forte valeur paysagère

Traduction réglementaire

Classement en Espaces Boisés Classés des boisements jouant un rôle significatif au regard de la Loi Littoral (Massif de la Colle Noire, boisements du Collet Redon et Collet du Pastre, boisements donnant sur le littoral de la Garonne à la limite est de la commune en passant par Courbebaisse) et des boisements jouant un rôle écologique fort (haies bocagères sur le plateau de la Cibonne et secteur des Clapiers) ripisilves, boisements et bosquets de l'arrière vallon de la Garonne, parc Cravéro, bois de la Bayette...



PRESERVER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

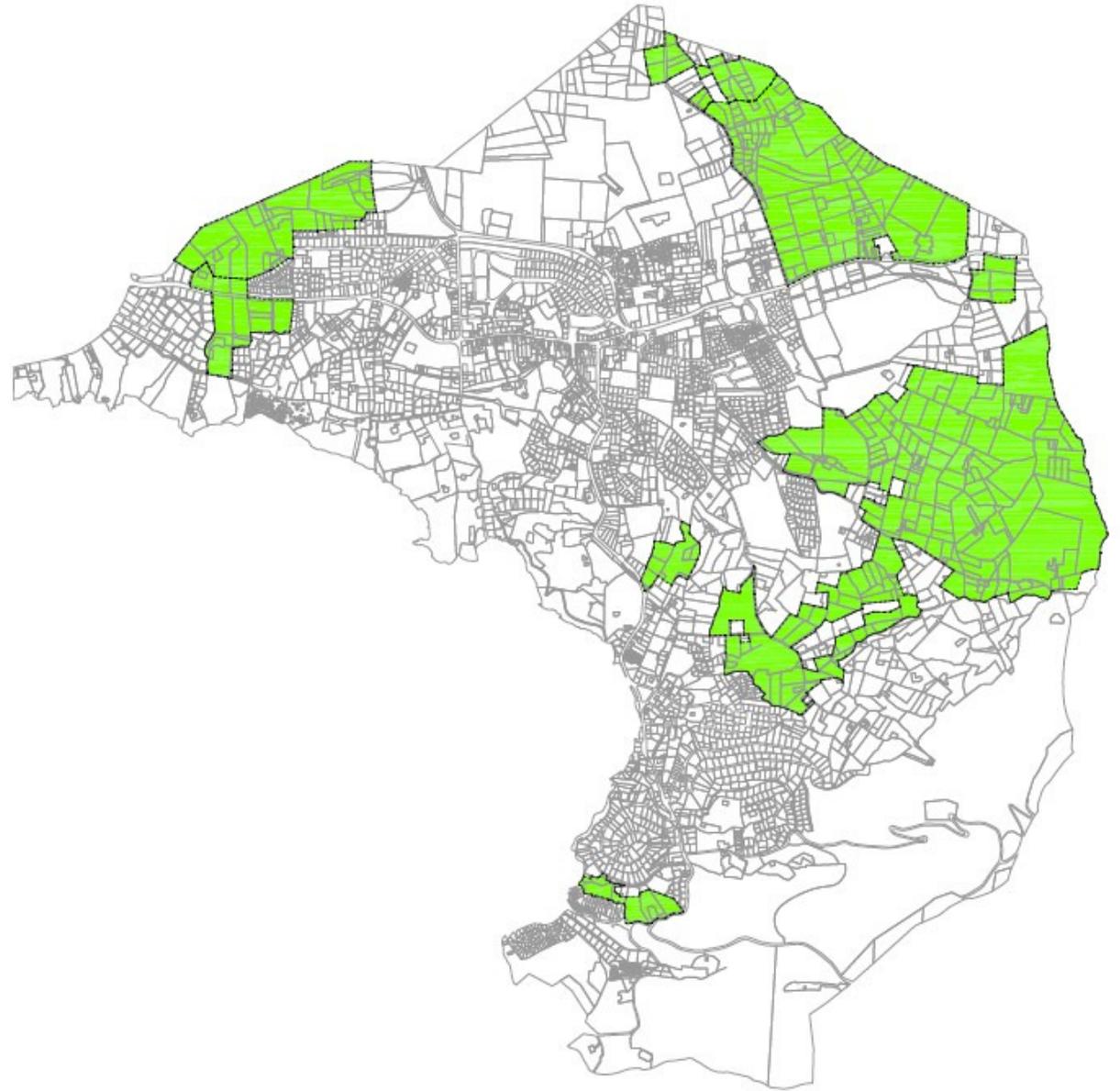
Préserver les espaces agricoles structurants

Traduction réglementaire

Classement en zone Agricole de la plaine de la Foux, du plateau de la Cibonne et des espaces agricoles présents au nord du chemin du Traversier et à l'arrière du vallon de la Garonne

Classement en zone A du secteur de Fleuride en entrée est de la ville du Pradet.

Classement en secteur Agricole protégé du vallon entre les Oursinières et le Collet Redon et de la plaine agricole de la Massillonne au nord de la commune



PRESERVER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

Protéger le littoral

Traduction réglementaire

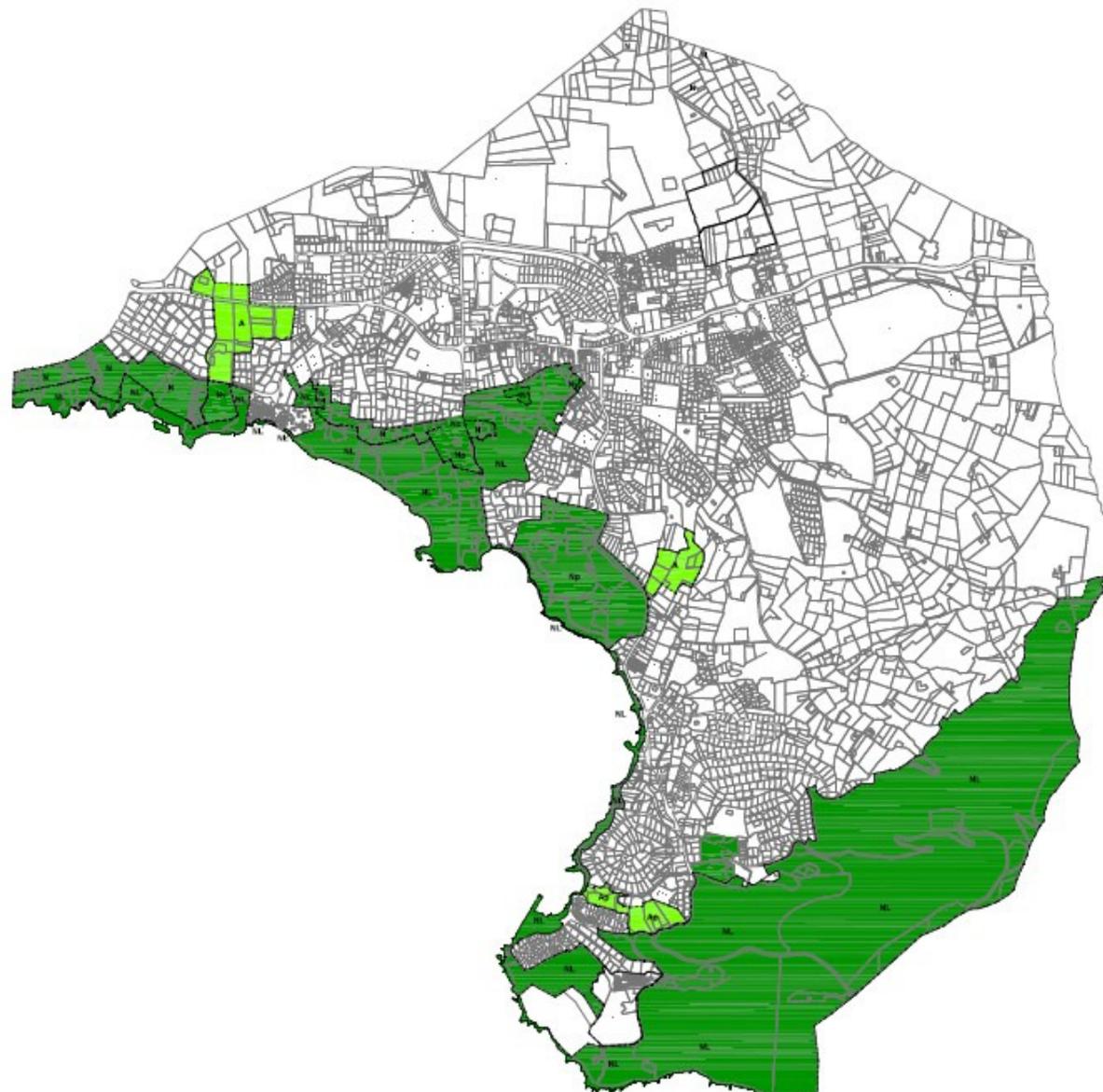
Classement en Espaces Boisés Classés des boisements jouant un rôle significatif au regard de la Loi Littoral (Massif de Cap Garonne, boisements du Collet Redon et Collet du Pastre, boisements donnant sur le littoral de la Garonne à la limite est de la commune)

Classement en zone NL (littoral) et N des espaces remarquables du littoral (secteur de San Peyre à l'extrémité Ouest de la commune)

Classement en zone NL (littoral) du massif de Cap Garonne

Identification des coupures à l'urbanisation par un classement en zone NL (littoral) N ou Ap (Agricole Protégée)

Prise en compte de la bande des 100m inconstructibles en dehors des espaces urbanisés par un classement en zone NL



VALORISER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

Valoriser l'agriculture locale

Traduction réglementaire

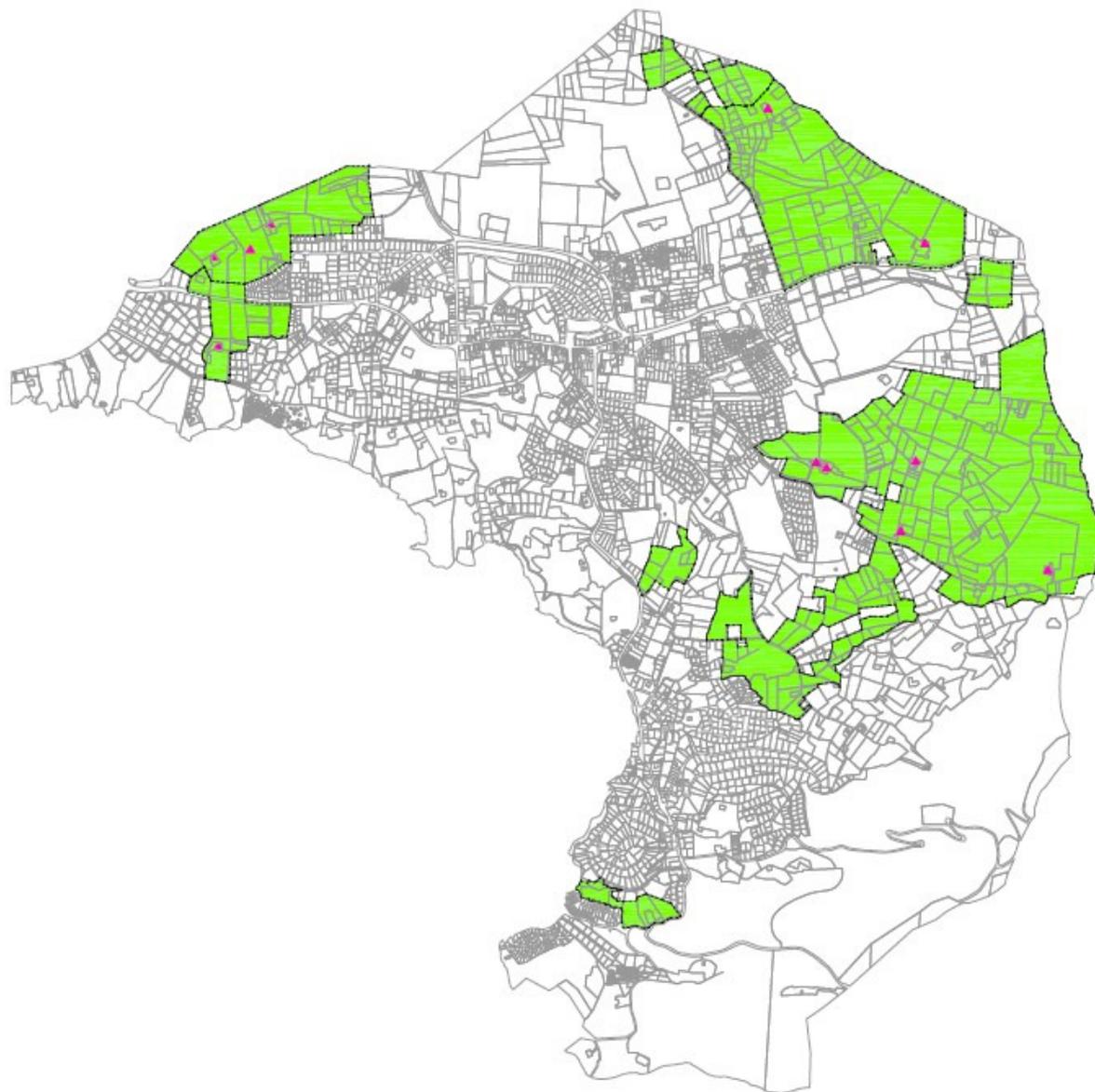
Classement en zone agricole de la plaine de la Foux, du plateau de la Cibonne et des espaces agricoles présents au nord du chemin du Traversier et à l'arrière du vallon de la Garonne

Classement en zone A du secteur de la Fleuride en entrée Ouest de la ville du Pradet.

Classement en secteur Agricole protégée du vallon entre les Oursinières et le Collet Redon et de la plaine agricole des Gravettes au nord de la commune

Identification au titre de l'article L 123-3.1 des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sans compromettre l'activité agricole

Mise en place d'un secteur UGa strictement réservé pour la vente liée à l'activité agricole.



VALORISER LE POUMON VERT

Choix retenu dans le PADD

Valoriser les espaces naturels

Valoriser les espaces soumis au risque d'inondation

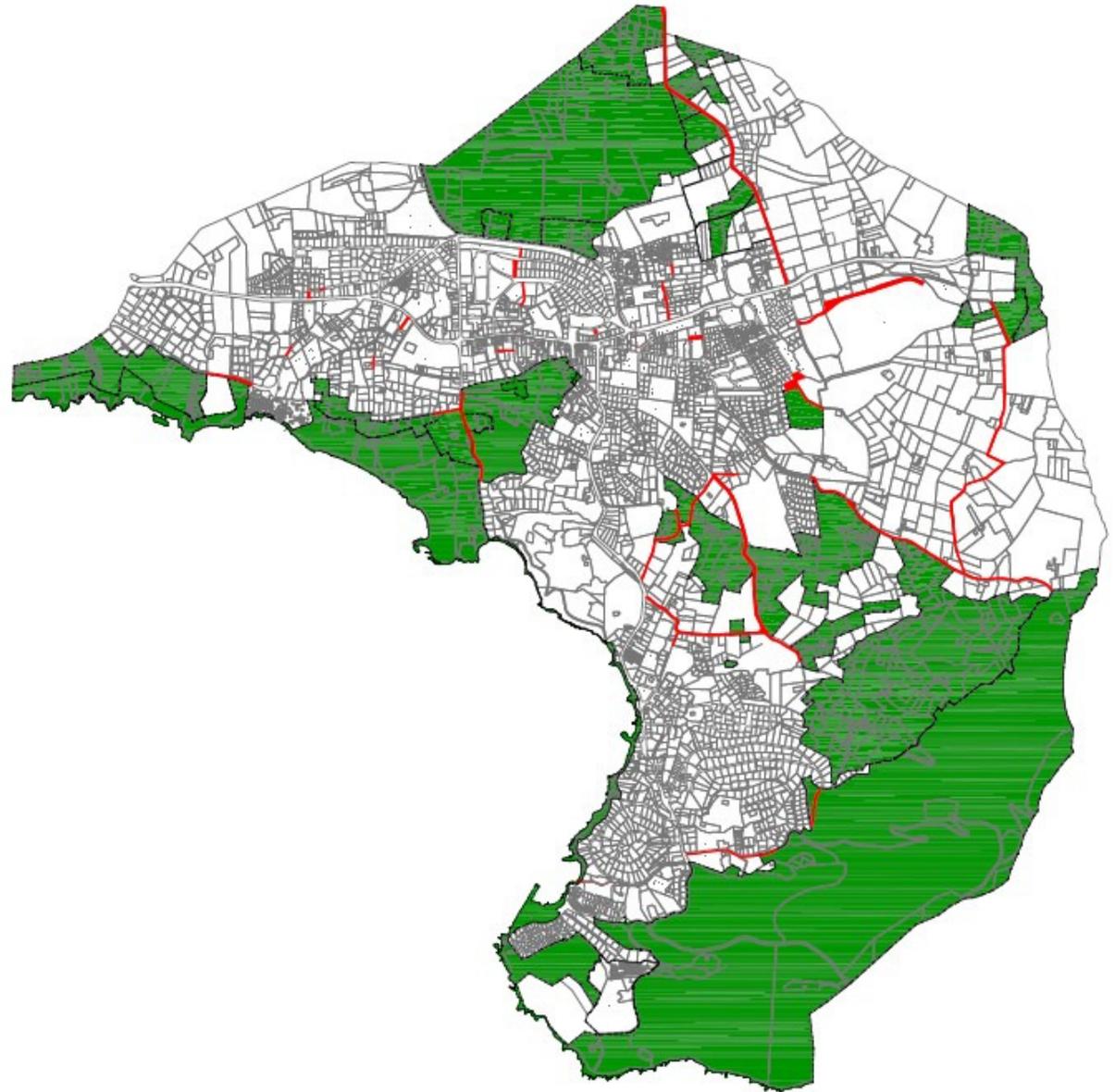
Gérer et valoriser les propriétés du Conservatoire du Littoral

Traduction réglementaire

Classement en zone Npn (secteur de la zone N réservé au projet de Parc Nature et à ses extensions futures éventuelles) de secteur inondable du Plan au nord de la commune afin de prendre en compte de projet de Parc Nature.

Classement en zone NL (littoral) et N (inconstructible) des espaces naturels remarquables de la commune afin d'assurer leur pérennité et mise en valeur

Mise en place d'emplacements réservés sur l'ensemble de la commune permettant de créer un maillage de cheminements doux entre ces grands espaces naturels et le centre ville (Parc Nature – Centre; Bois de Courbebaisse – centre; Massif de la Colle Noire – Centre, ...)



1.2. Privilégier le renouvellement urbain et des extensions maîtrisées et respectueuses de l'environnement

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Choix retenu dans le PADD

« Refaire la ville sur la ville » et « des extensions maîtrisées dans la continuité du bâti existant »

Traduction réglementaire

La délimitation du zonage constructible (U et AU) résulte de la protection des espaces naturels et agricoles. Ainsi, les zones U reprennent le tissu bâti existant.

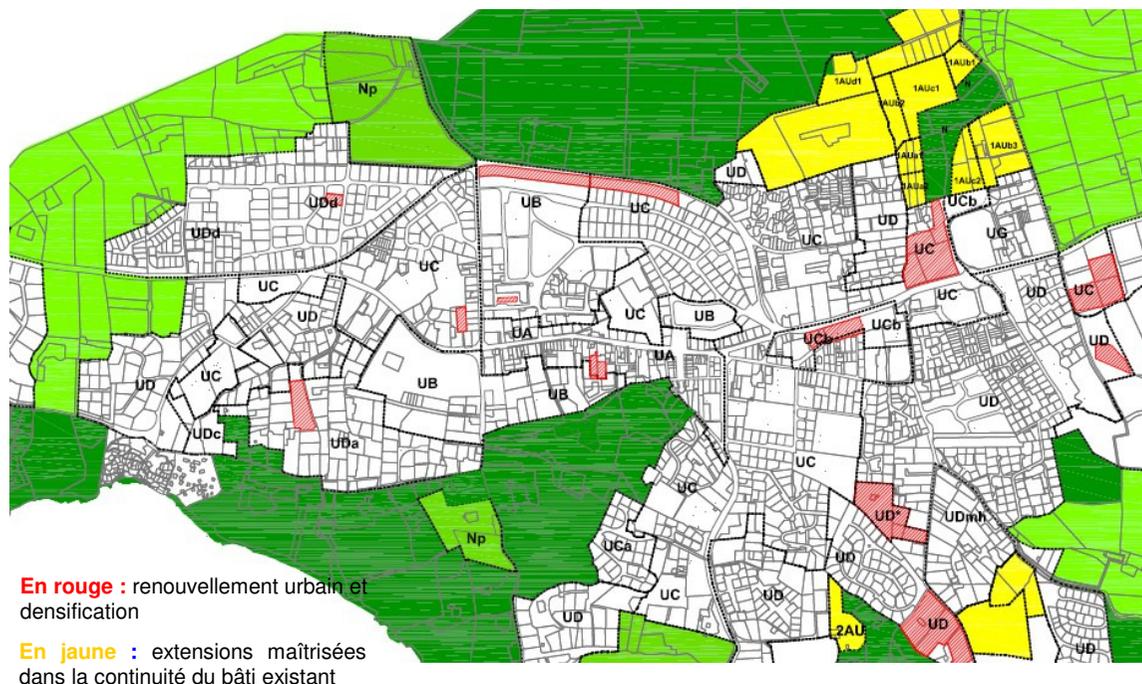
Plusieurs « dents creuses » ont été repérées à l'intérieur du tissu urbain permettant de favoriser le renouvellement urbain. Principalement localisées autour du centre historique du Pradet, elles représentent un potentiel d'environ **9,8 hectares** qui permettent de répondre en partie aux besoins de la commune pour les 10 ans à venir.

Les extensions urbaines se localisent dans la continuité du tissu urbain existant. Elles se déclinent sur le plan réglementaires par :

- Le classement en Udmh du secteur de l'Artaude où de nouvelles constructions destinées à l'habitat sont autorisées uniquement à l'intérieur d'emprises constructibles définies sur le plan de zonage : ces extensions représentent une surface de **0,22ha**.
- le classement en zone Nh du secteur du Clapiers où de nouvelles constructions destinées à l'habitat, l'artisanat ou aux équipements publics sont autorisées uniquement à l'intérieur d'emprises constructibles définies sur le plan de zonage : ces extensions représentent une surface de **0,18ha**.

- le classement en zone 1AU des terrains de l'Artaude d'un potentiel constructible d'environ **1,5 hectares**.
- Le classement en zone 1AU du site de Grenouille pour accueillir à terme un quartier durable. Compte tenu de leur sensibilité environnementale (site de Grenouille) des études prenant en compte ces contraintes fortes ont été réalisées afin de garantir une préservation optimale du patrimoine environnemental. Ces terrains représentent un potentiel constructible compris entre **5,3 hectares**.
- Le classement en zone 2AU des terrains localisés au nord du site de la Grenouille, à l'Est du site de L'Artaude et au niveau du site de Bellevue . ces terrains seront ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU. Ces terrains représentent à long terme un potentiel constructible d'environ **12,2 ha**.

Au total le potentiel constructible sur la commune du Pradet représente une surface 26,6 hectares dont 17,1 hectares immédiatement constructible.



PRENDRE EN COMPTE LA LOI LITTORAL

Choix retenu dans le PADD

Traduction réglementaire

Respect des coupures à l'urbanisation par leur classement en zone inconstructible (NL, N, Ap)

Classement en zone NL des espaces naturels remarquables et des espaces proches du littoral : massif de la Colle Noire, des boisements donnant sur le littoral et du bois de Courbebaisse

Classement en zone N (inconstructible) des secteurs d'habitat proche du littoral : de l'extrémité ouest de la commune à la plage du Monaco

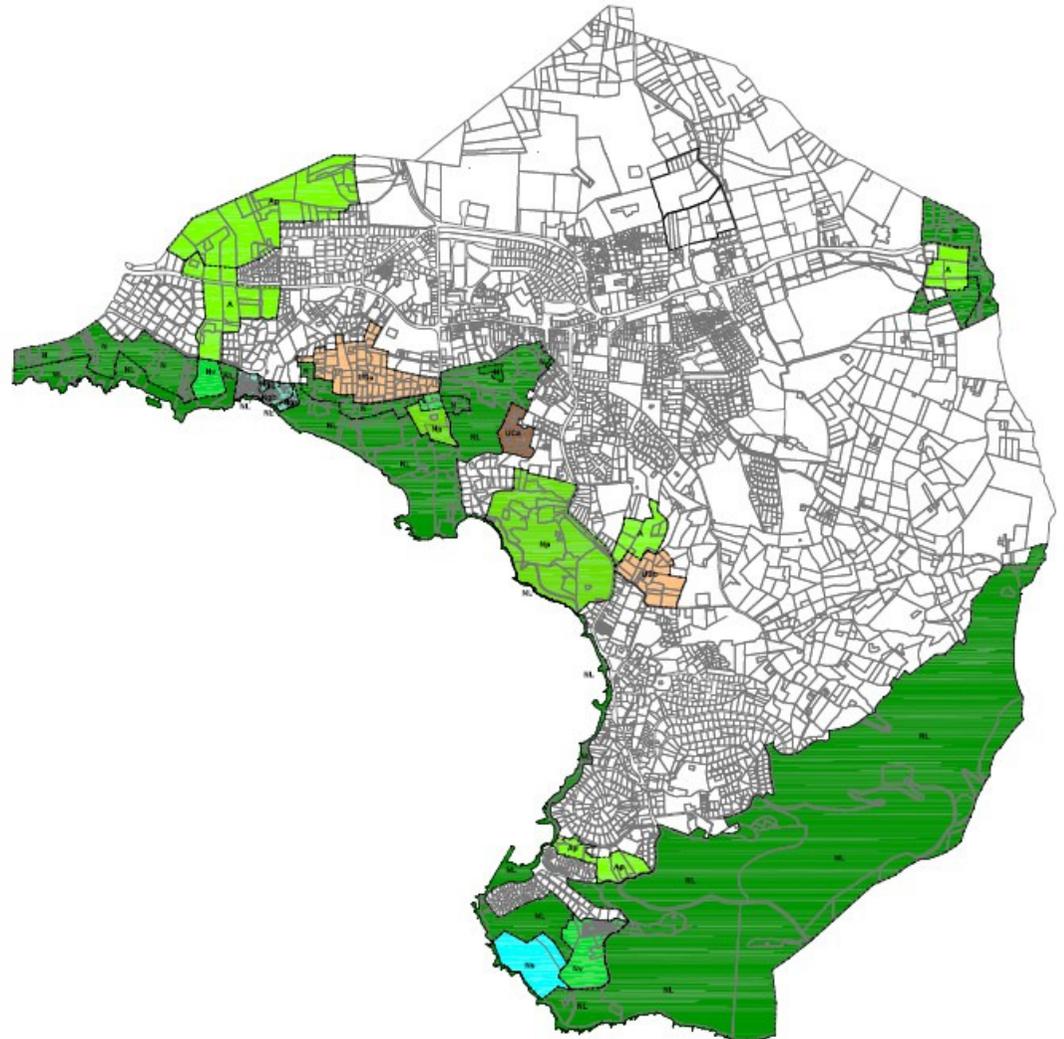
Classement en N et A du secteur des Clapiers marquant la coupure avec Carqueiranne

Mise en place de secteur spécifique de la zone N le long du littoral où seules des extensions limitées seront autorisées :

- **secteur Nga et Ngb** : secteur correspondant au site du Pin de Galle
- **secteur Np** correspondant aux équipements publics existants
- **secteur Nv** correspondant au village vacance du CCAS, au site de La Figuière et de l'IGESA
- **secteur Nc** réservé aux campings
- **secteur Ns** créé spécifiquement pour la reconversion du site de la Batterie de Cap Garonne

Création de secteur de la zone U prenant en compte la sensibilité paysagère des lieux :

- **Secteur UCa** correspondant au quartier de Bellevue avec une hauteur limitée à 7 m pour limiter l'impact paysager



- **secteur UDa** : chemin du Traversier avec un C.O.S. limité à 0,08
- **secteur UDb** : quartier San Peyre avec un C.O.S. limité à 0,15
- **secteur UDo** correspondant au quartier des Oursinières avec des règles spécifiques permettant de préserver l'identité de village de pêche

2 AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1. Faciliter l'accès au logement pour tous

ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Choix retenu dans le PADD

Favoriser les parcours résidentiels et la mixité et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux

Traduction réglementaire

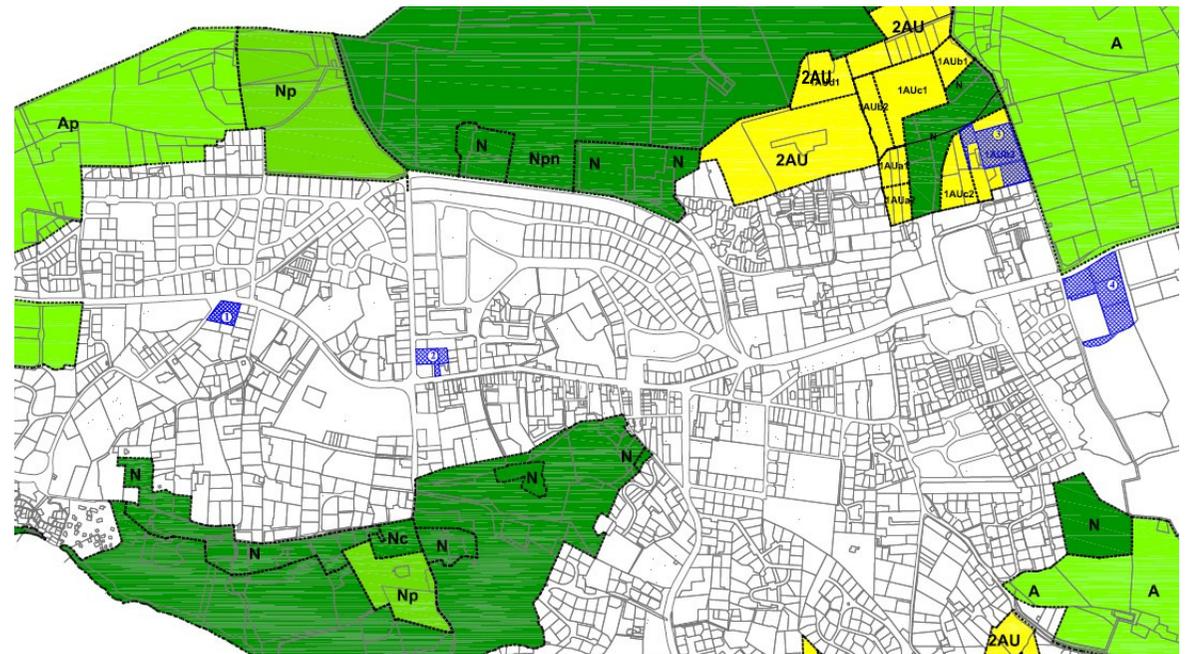
Mise en place de servitude au titre de la Loi ENL permettant d'assurer la mixité sociale. Pour chaque servitude un pourcentage de la SHON est réservé au logement locatif conventionné.

Obligation au niveau du règlement de réaliser pour toute opération de logement un pourcentage minimum de logement locatif social tel que défini dans le Code de la Construction :

- zone UA : 50% de la SHON
- zone UB : 40% de la SHON
- zone UC, UD et 1AU : 30% de la SHON

Possibilité de dépassement de COS de 20% pour l'extension de logements sociaux.

Au total, sur la base des servitudes affichées au plan de zonage et des différents % pouvant s'appliquer sur les « dents creuses », **les potentialités en termes de logements pour les 10 ans à venir sont comprises entre 1225 à 1359 logements dont plus de la moitié est destinée au Logement Locatif Social (entre 612 et 680 logements). Ces potentialités s'appuient sur le taux d'occupation actuelle des logements.**



Servitudes au titre de la Loi ENL

ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Choix retenu dans le PADD

Favoriser les parcours résidentiels et la mixité et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux

Traduction réglementaire

Le tableau ci contre permet de montrer avec précision la programmation de logements (dont les logements sociaux) prévue pour les 10 prochaines années (hors zones 2AU). Ces chiffres se calent sur le COS existant et des tailles moyennes de logements autour des 60 m² sauf dans les zones UD où la programmation de logements sociaux sera moins importante compte tenu du caractère pavillonnaire de ces quartiers.

Ces chiffres sont en cohérence avec les objectifs du P.A.D.D. qui prévoyait la création d'au moins 1 logement sur 2 destiné au Logement Locatif Social pour ramener à environ 15% la part des logements sociaux d'ici 2020.

Au regard du PLH, ce dernier prévoit pour les 6 prochaines années la réalisation de 366 logements sociaux. Le PLU est en compatibilité avec le PLH puisqu'il prévoit pour les 10 prochaines années la réalisation de 615 logements sociaux soit la création 61,5 logements sociaux par an soit 369 logements pour les 6 ans à venir.

| Zone | Superficie du potentiel constructible : | COS : | SHON logts limitée à : | Nombre de logements : | Dont logts sociaux : |
|---|---|-------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1AUc1 | 18200 | 0,85 | 13 500,00 | 225,0 | 67,5 |
| 1AUc2 | 5300 | 0,85 | 3 817,80 | 63,6 | 19,1 |
| | 3550 | 0,85 | 2 557,20 | 42,6 | 12,8 |
| 1AUb1 | 4990 | 0,40 | 1 600,00 | 26,7 | 8,0 |
| 1AUb2 | 6400 | 0,40 | 1 800,00 | 30,0 | 9,0 |
| 1AUb3 | 2100 | 0,40 | 658,12 | 11,0 | 3,3 |
| | 1500 | 0,40 | 470,09 | 7,8 | 2,4 |
| | 1350 | 0,40 | 423,08 | 7,1 | 2,1 |
| | 12600 | 0,40 | 3 950,00 | 130,0 | 130,0 |
| 1AUa1 | 4500 | 0,30 | 1 350,00 | 15,0 | 4,5 |
| 1AUa2 | 3400 | 0,15 | 510,00 | 4,3 | 0,0 |
| | 1000 | 0,15 | 150,00 | 1,3 | 0,0 |
| 1AU Artaude | 15000 | 0,25 | 3 750,00 | 62,5 | 18,8 |
| UA | 1850 | / | 1 850,00 | 30,8 | 15,4 |
| UB | 8200 | 0,60 | 4 920,00 | 10,0 | 4,0 |
| UC | 19 700 | 0,40 | 7 881,00 | 131,4 | 52,5 |
| UD | 38354 | 0,25 | 9 588,00 | 159,8 | 47,9 |
| ER Social 1 | 2389 | 0,40 | 955,00 | 15,9 | 14,8 |
| ER Social 2 | 2462 | / | 7 386,00 | 123,1 | 61,6 |
| ER Social 4 | 13400 | 0,40 | 5 360,00 | 89,3 | 44,7 |
| logements sociaux en cours de réalisation | | | | | 97 |
| TOTAL | 166245 | | | 1 187,1 | 615,3 |

2.2. Favoriser un développement économique équilibré, qui conforte les atouts du Pradet

CONFORTER ET AMELIORER LE TOURISME

Traduction rélementaire

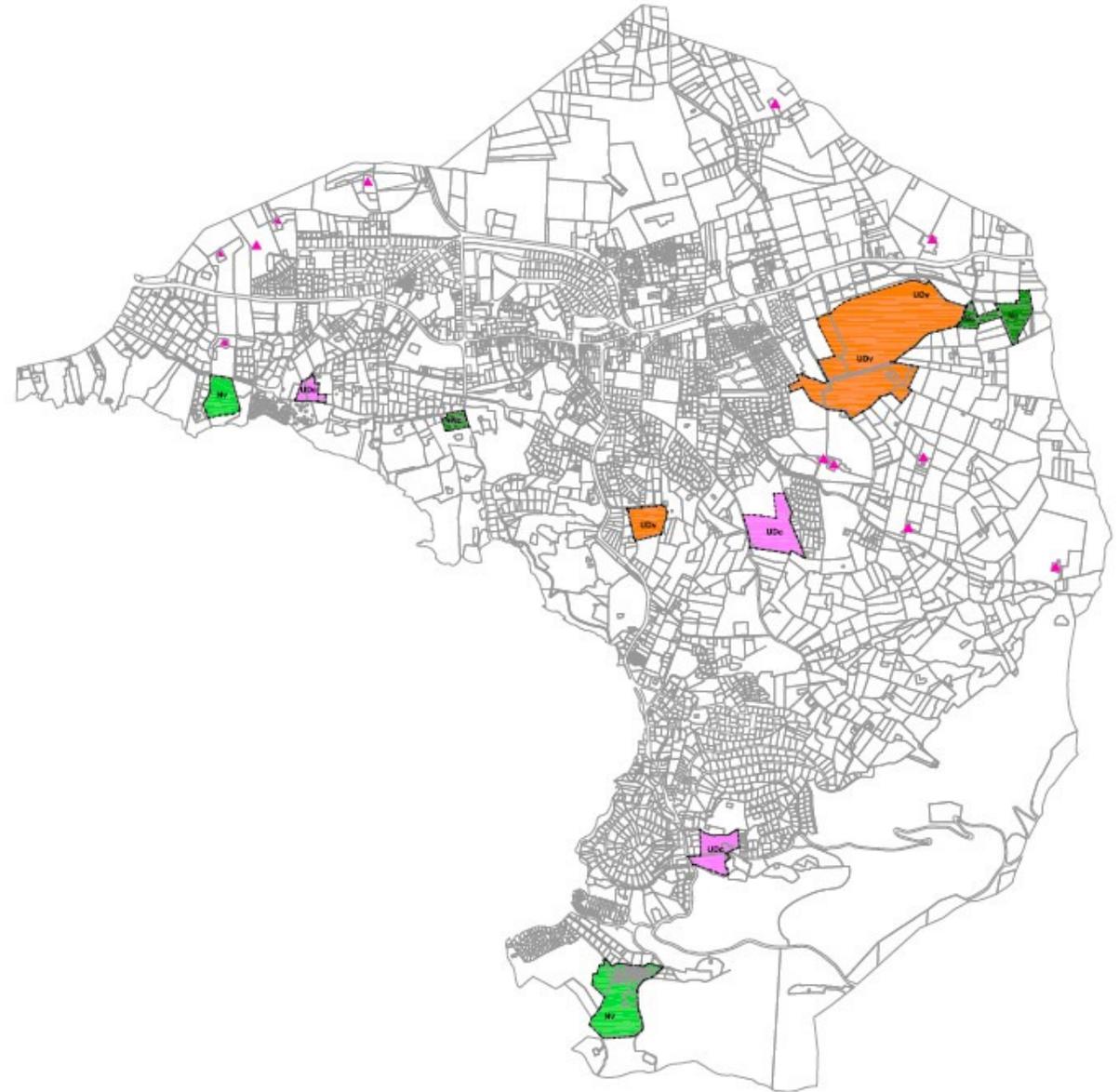
Souplesse du règlement des zones UA, UB, UC et UD permettant d'assurer la mixité des fonctions urbaines et notamment le développement d'activités commerciales en lien avec le tourisme, l'hébergement hôtelier, ...

Création d'un secteur de la zone UD afin d'affirmer la spécificité touristique des sites de Belambra de l'AREPOS et de la FOL de l'Ardèche : *secteur UDv* réservé aux équipements touristiques avec des règles permettant l'évolution de ces équipements et la construction de nouveaux bâtiments dans le respect de l'identité des lieux et de la Loi Littoral.

Création d'un secteur de la zone N prenant en compte l'existence des campings au sein de la commune : *secteur Nc* avec des règles permettant l'évolution des terrains de camping et la construction entre autres d'équipements liés à leur fonctionnement.

Création d'un secteur de la zone N relatif au village vacance du CCAS, à la Figuière et à l'IGESA : *secteur Nv* avec des règles strictes en raison de la proximité du littoral et de la sensibilité paysagère des lieux.

Identification au titre de l'article L 123-3.1 des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sans compromettre l'activité agricole.



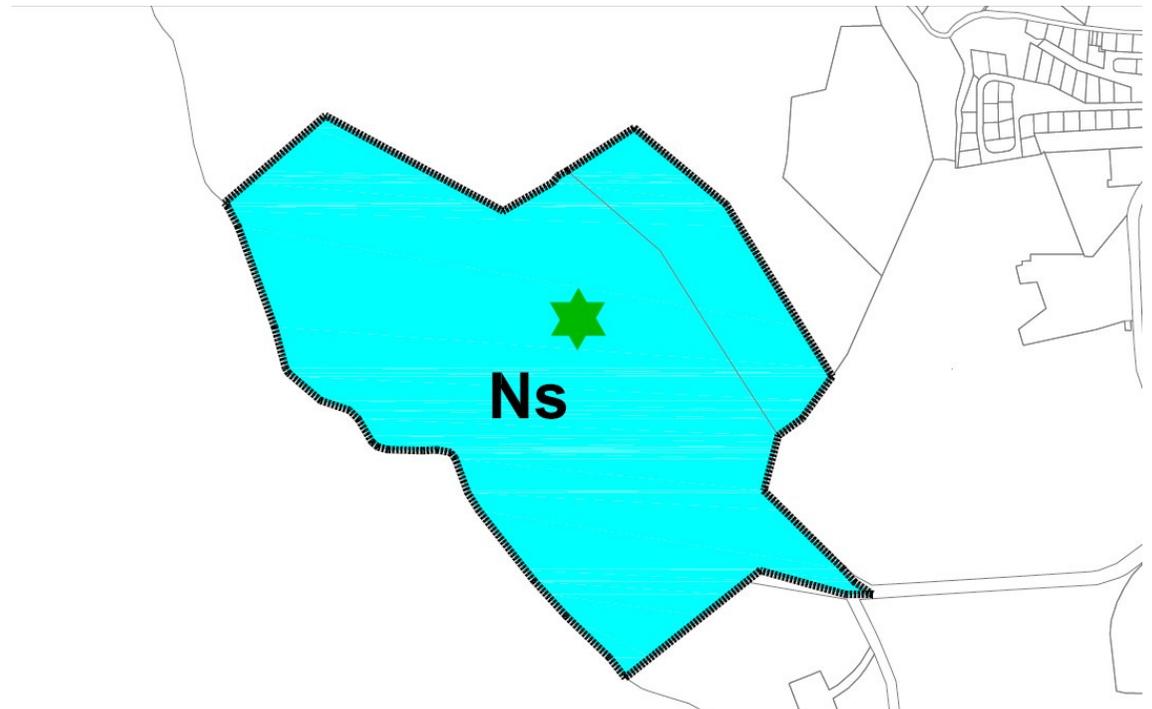
RECONVERTIR LA BATTERIE DE CARQUEIRANNE (CAP GARONNE)

Traduction réglementaire

Création d'un secteur de la N permettant d'assurer la reconversion du site de la Batterie du Cap Garonne : **secteur Ns**

Mise en place de règles spécifiques afin de prendre en compte la sensibilité paysagère des lieux :

- les travaux d'aménagement, de réfection et de changement de destination ne sont autorisés que sur les bâtiments repérés sur site au titre de l'article L 123-1.5-7°
- la démolition et la reconstruction des bâtiments non repérés au titre de l'Article L 123-1.5-7 du Code de l'Urbanisme et le changement de destination sont autorisés dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme



SOUTENIR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT LOCAL et REQUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

Traduction réglementaire

Souplesse du règlement des zones UA, UB, UC et UD permettant d'assurer la mixité des fonctions urbaines et notamment le développement d'activités commerciales et artisanales sous réserve de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat

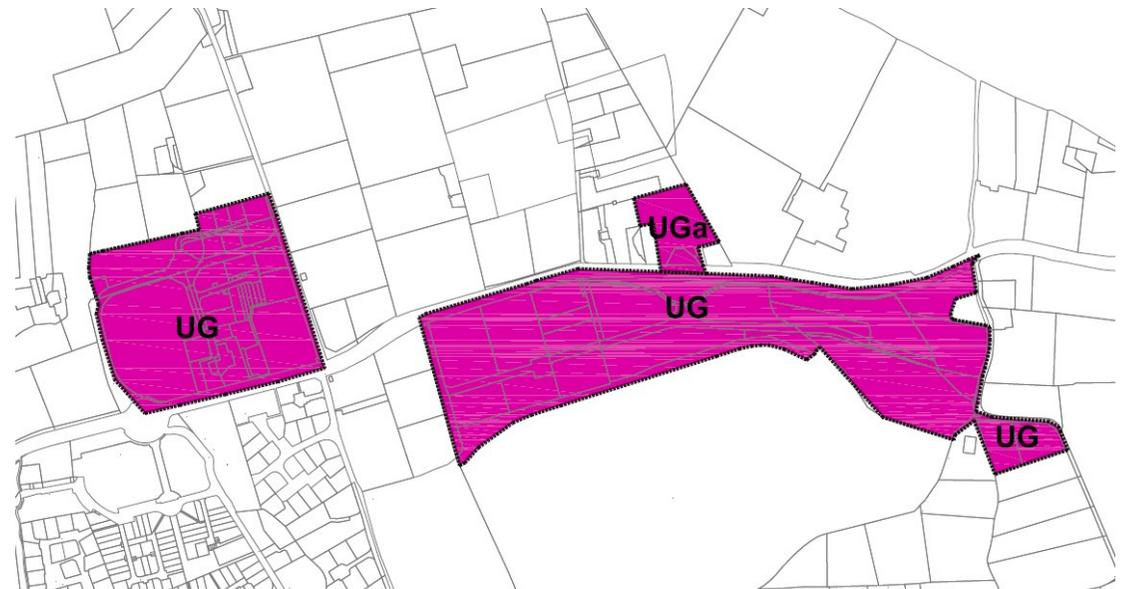
Création d'une **zone UG** spécifique pour l'accueil d'activités économiques au niveau du site de la Bayette et du Forum

Création d'un **secteur UGa** permettant l'implantation de locaux de vente liée à l'activité agricole en vis à vis de la ZAE de la Bayette 2

Mise en place de règles au sein de la zone UG visant à :

- garantir l'intégration des futurs bâtiments d'activités (hauteur, aspect, implantations, emprise au sol)
- gérer les zones de dépôts de matériaux et zones de stockage : implantations interdites en front de rue ou sinon intégrées dans des dispositifs paysagers
- améliorer l'image des zones d'activités : les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert planté. Elles devront représenter au moins 20% de la superficie de chaque lot et comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface.
- Assurer l'intégration des zones de stationnement : celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Représentation graphique



DEVELOPPER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE LOCALE

Choix retenu dans le PADD

Préserver les capacités productives

Développer une politique forte de soutien à l'installation de jeunes agriculteurs

Favoriser une agriculture de qualité et les labellisations

Soutenir les projets d'agritourisme

Traduction réglementaire

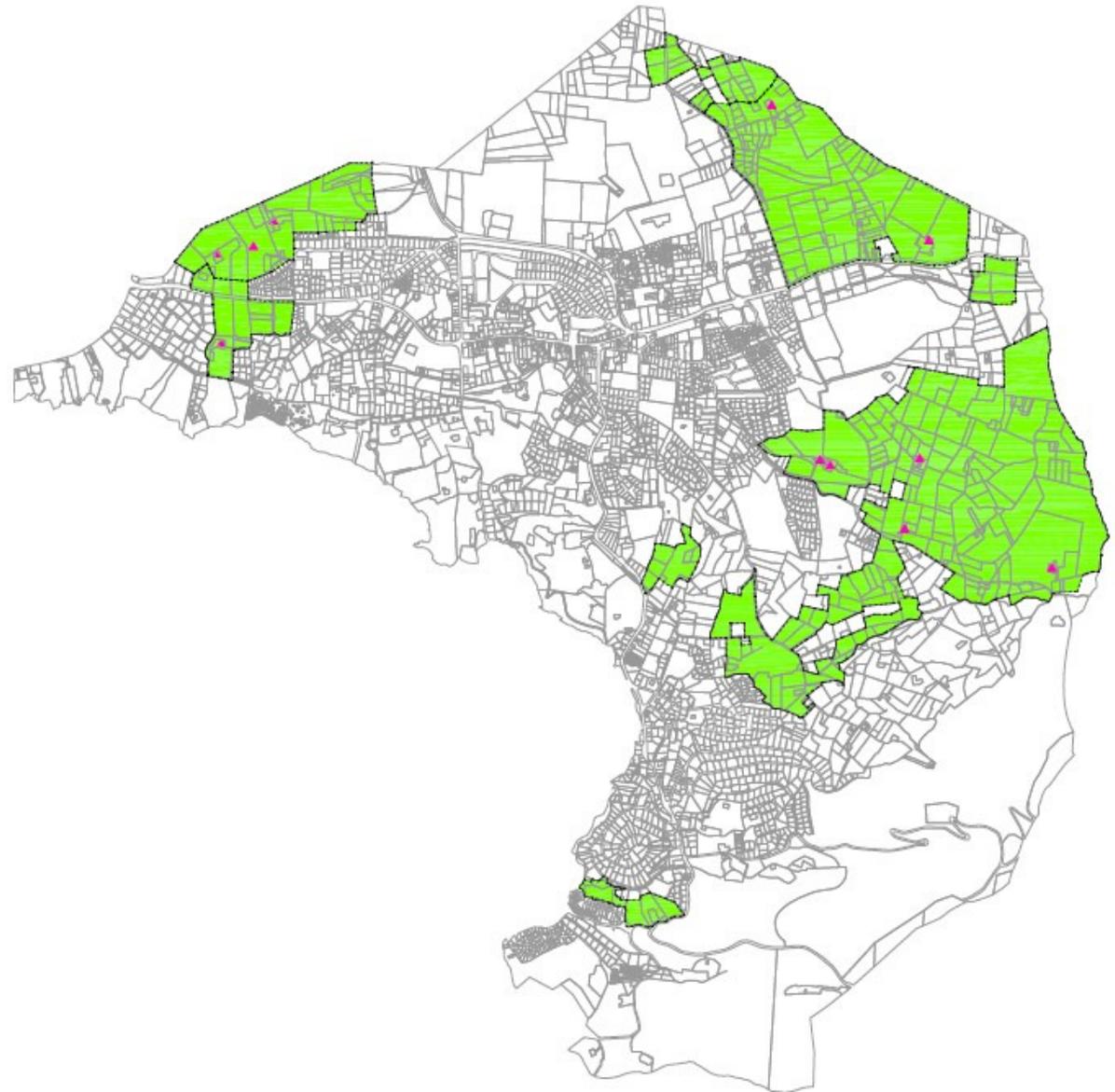
Classement en **zone agricole** de la plaine de la Foux, du plateau de la Cibonne et des espaces agricoles présents au nord du chemin du Traversier et à l'arrière du vallon de la Garonne

Classement en **zone A du secteur de la Fleuride** en entrée Ouest de la ville du Pradet.

Classement en **secteur Agricole protégé** du vallon entre les Oursinières et le Collet Redon et de la plaine agricole de la Massillonne au nord de la commune

Identification au titre de l'article L 123-3.1 des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sans compromettre l'activité agricole

Mise en place d'un **secteur UGa** strictement réservé pour la vente liée à l'activité agricole.



2.3. Mieux se déplacer

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU CENTRE-VILLE, RENDRE LES TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS PERFORMANTS ET PLUS ATTRACTIFS ET METTRE EN PLACE UNE AUTRE POLITIQUE DE STATIONNEMENT

Traduction réglementaire

Mise en place d'un emplacement réservé au nord-ouest de la commune afin de favoriser le contournement du centre du Pradet

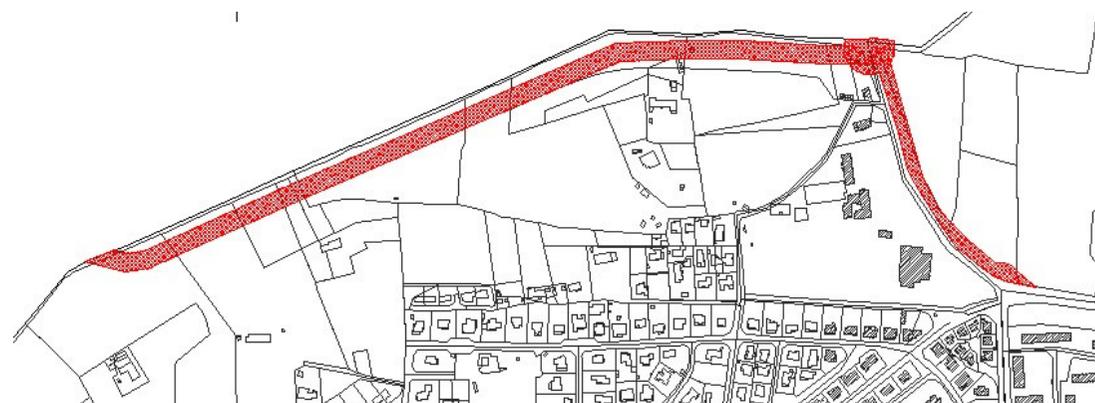
Création d'emplacements réservés le long de la 1^{ère} DFL en vue d'accueillir le projet de T.C.S.P.

Mise en place d'emplacements réservés visant à requalifier certains carrefours stratégiques (futur giratoire de la Bâtie, du chemin de la Foux et du carrefour Berlioz)

Création d'emplacements réservés dans le centre village pour désenclaver les quartiers au sud de la 1^{ère} D.F.L.

Incitation au niveau du règlement des zones U et AU à réaliser les places de stationnement en souterrain.

Mise en place de règles strictes au niveau du règlement en répondant de manière précise aux besoins en stationnement des futures constructions.



L'emplacement réservé à la liaison nord ouest du Pradet



Les emplacements réservés liés à l'arrivée du TCSP et au désenclavement du village

INCITER A LA PRATIQUE DES MODES DOUX

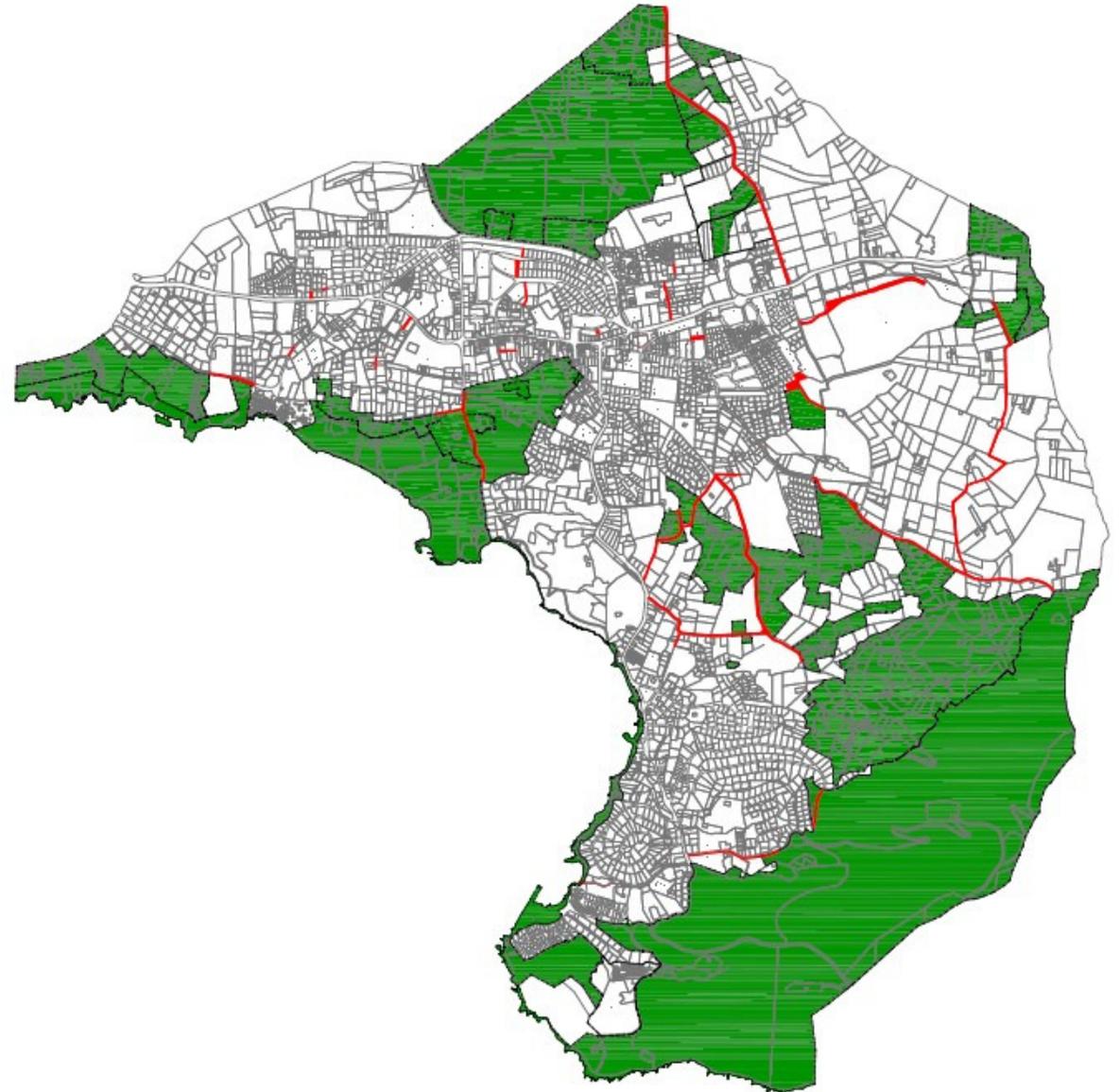
Traduction réglementaire

Mise en place d'emplacements réservés visant à recréer un véritable maillage piéton et vélos sur l'ensemble de la commune afin de :

- relier les différents quartiers entre eux
- relier les grands espaces naturels entre eux via le centre ville (Colle Noire, secteur du Plan, plateau de la Cibonne)
- offrir des conditions de déplacements sécurisés le long des différents axes de circulation
- ouvrir certains espaces au public comme par exemple le site de la Batterie de Cap Garonne

Mise en place de principe de liaisons piétonnes dans les orientations d'aménagement afin de garantir l'interconnexion avec les équipements et quartiers voisins notamment sur le futur quartier durable de la grenouille avec le principe de créations de voies vertes à l'intérieur du quartier.

Obligation de prendre en compte les déplacements doux et notamment vélos dans le règlement des zones U et AU par la mise en place de règles visant à créer des locaux pour le garage des vélos.



3 PROMOUVOIR ET VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

3.1. Des quartiers où il fait bon vivre

REDYNAMISER CHAQUE QUARTIER EN FONCTION DE SON IDENTITE

Choix retenu dans le PADD

Conforter le coeur battant de la cité et renforcer l'identité maritime des quartiers Garonne - Oursinières

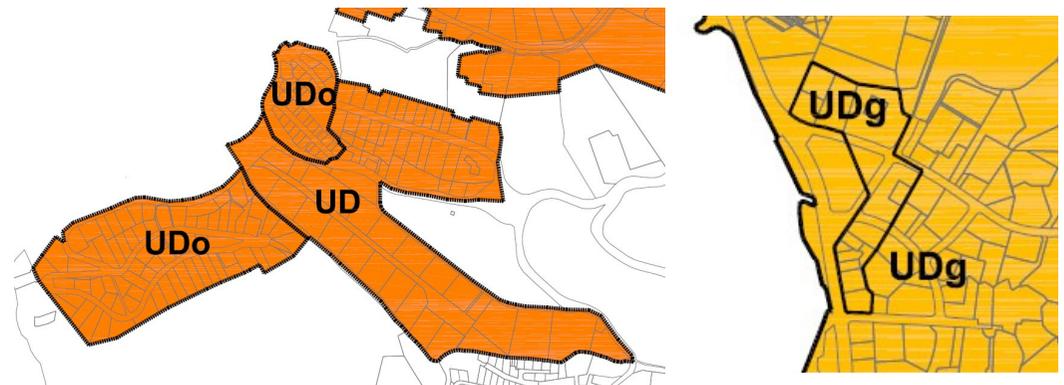
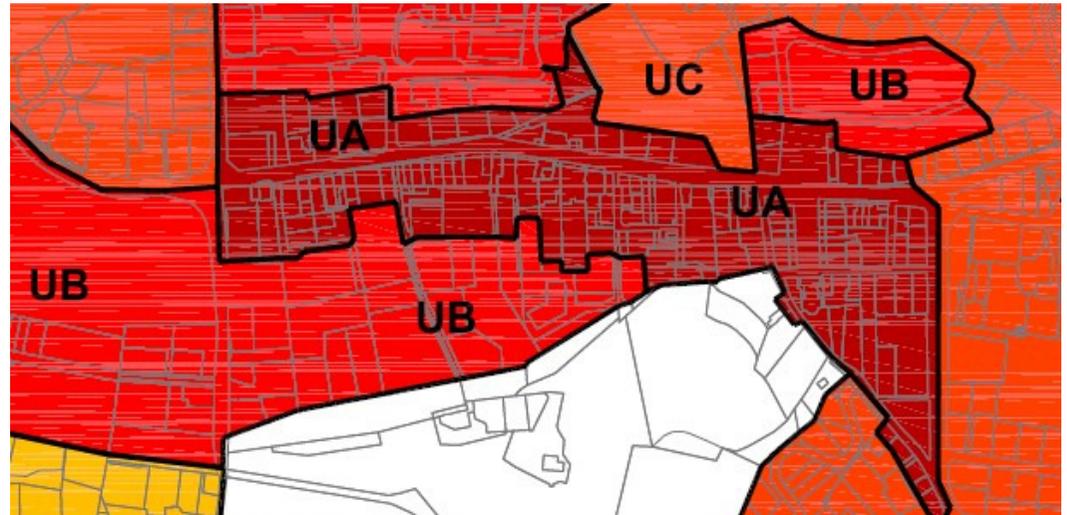
Traduction réglementaire

Classement en zone UA du centre historique et villageois du Pradet avec la mise en place de règles spécifiques visant à :

- préserver l'identité du village du Pradet : hauteur limitée à 12m, utilisation de matériaux dans le respect de l'identité locale, obligation d'implantation à l'alignement et en limite séparative sur une bande de 15m
- renforcer l'effet de rue le long de la 1^{ère} D.F.L. et renforcer la centralité de la place Flamenq en obligeant à une implantation à l'alignement et en limite séparative

Création de secteurs spécifiques au niveau des quartiers de la Garonne et des Oursinières :

- secteur UDg au niveau de la Garonne permettant une implantation à l'alignement de l'espace public afin de redonner une centralité à ce quartier autour de la place de la Garonne
- secteur UDo au niveau des Oursinières avec des règles particulières prenant en compte le charme de ce port de pêche : hauteur limitée à 5 m, implantation par rapport aux limites séparatives et à l'espace public libre, absence de C.O.S., couleurs froides imposées, ...



CREER DES STRUCTURES QUI RENFORCENT LE LIEN SOCIAL ET INTERGENERATIONNEL ET AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS, FACTEUR DE LIEN SOCIAL

Traduction réglementaire

Souplesse du règlement des zones UA, UB, UC et UD permettant d'assurer la mixité des fonctions urbaines et notamment l'implantation d'équipements publics

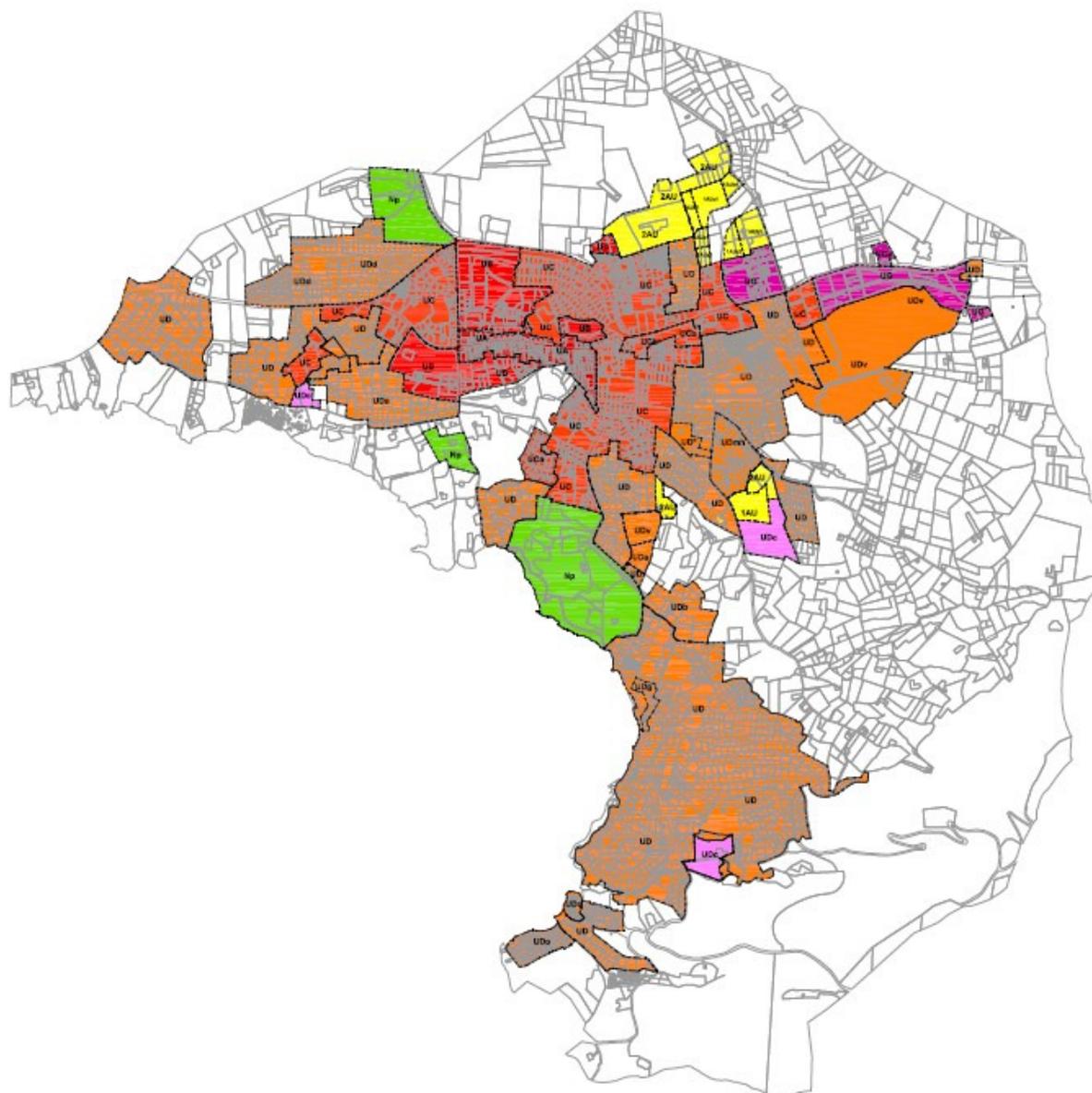
Classement en zone 1AU et 2AU du site de Grenouille permettant : terme d'accueillir de l'habitat mais également des activités commerciales, artisanales et équipements publics comme par exemple le collège

Création d'un secteur UCb sur le site du Forum et de la Cave Viticole avec des règles assouplies au niveau de la hauteur et du COS en vue d'accueillir les équipements projetés (Résidence Universitaire et CNF - Pôle Voix) et afin de restructurer et densifier ces espaces

Création d'un secteur Np prenant en compte l'existence d'équipements publics en site naturel sensible (zone inondable de la Bâtie, secteurs proches du littoral). La zone Np de la Bâtie permettra de créer un véritable pôle sportif en entrée nord de la ville.

Mise en place d'emplacements réservés pour les équipements publics : sur le site de la Grenouille, en vue d'accueillir le futur collège et également rue Lantrua.

Mise en place d'une servitude de mixité sociale au niveau du Forum en vue d'accueillir les logements étudiants.



3.2. Entretien une qualité paysagère et patrimoniale

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL REMARQUABLES / ASSURER L'INSERTION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE DES ENTREES DE VILLE / UN URBANISME EXIGEANT EN TERMES DE FORME URBAINE ET DE QUALITE ARCHITECTURALE

Traduction réglementaire

Classement au titre de l'article L 123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme des éléments de patrimoine et paysage :

- patrimoine urbain : église, îlot bâti autour de la place Flamenq, îlot bâti le long des avenues Péri et Moulin, bâtiment remarquables le long de la 1^{ère} D.F.L. et en bordure du littoral, ...
- patrimoine vernaculaire : puits, lavoir, restanques...
- patrimoine militaire : Batterie de Cap Garonne, fortin de la Gavresse, ...
- patrimoine paysager et végétal : parcs privés et publics, alignement de palmiers, chênes isolés,...

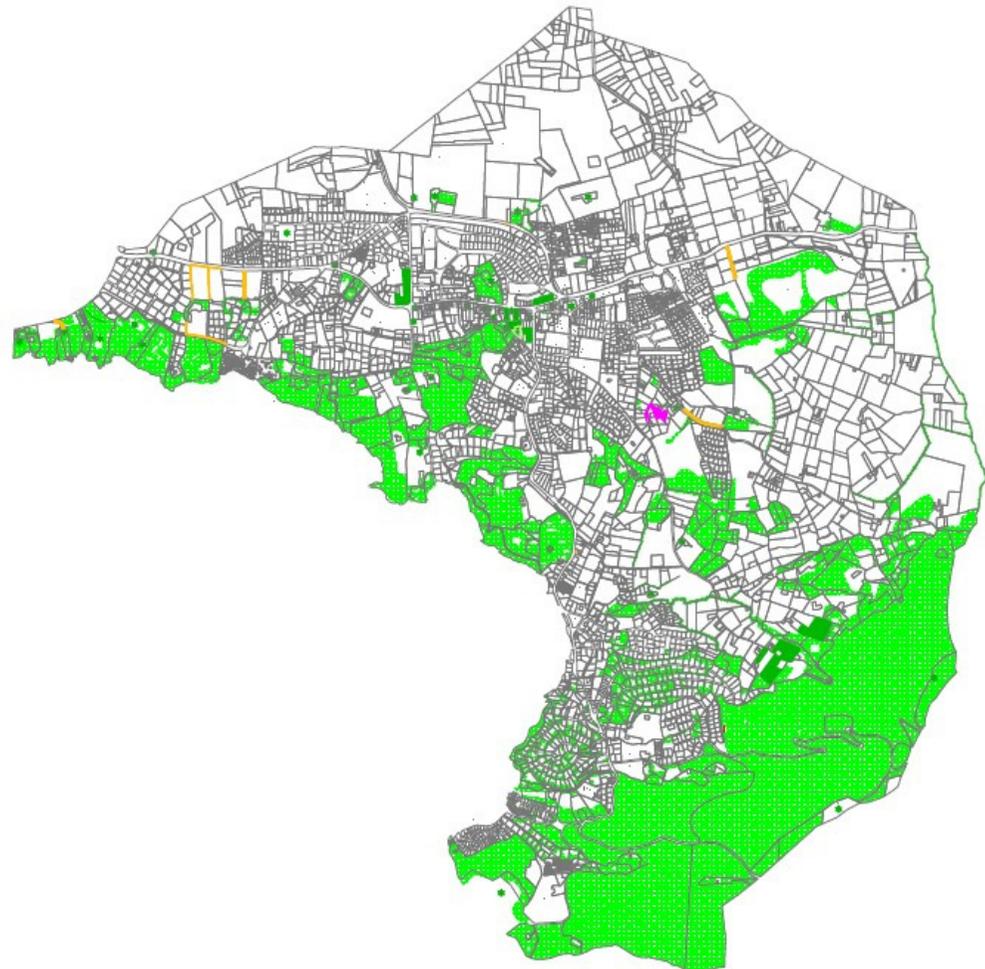
Classement en Espaces Boisés Classés des boisements jouant un rôle significatif au regard de la Loi Littoral et des boisements jouant un rôle écologique fort

Mise en place de règles spécifiques à l'identité de chaque quartier en prenant en compte la hauteur, l'aspect des matériaux, l'implantation et la densité

Création d'un secteur UDMh autour de la Villa l'Artaude permettant d'assurer sa valorisation et protection : mise en place d'une zone « non aedificandi » autour de la Villa Le Corbusier, définition d'emprise constructible, protection des boisements existants.

Création de secteurs particuliers pour le quartier du Pin de Galle, des Oursinières, de la Garonne.

Assouplissement du règlement afin de permettre la réalisation de projets innovants sur le plan architectural



3.3. Gérer durablement le territoire

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS / PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU ET LE MILIEU MARIN et DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LES ECONOMIES D'ENERGIE

Traduction réglementaire

Classement en zone Ap, Npn et A de la partie nord de la commune soumise au risque inondation

Classement en zone NL et Ng des secteurs soumis au risque d'effondrement

Classement en zone 1AU et 2AU du site de Grenouille avec mise en place d'études environnementales.

Les quartiers classés en zone U et AU sont tous desservis par l'assainissement collectif

Mise en place de règles s'inscrivant dans une logique de développement durable :

- gestion raisonnée des déchets avec l'obligation de réaliser un lieu de stockage commun
- gestion raisonnée du stationnement
- gestion raisonnée des eaux pluviales : les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.
- Obligation de réaliser toute nouvelle voie en matériaux perméables

- dépassement de COS de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables
- ouverture du règlement en permettant la réalisation de projet s'inscrivant dans une logique de développement durable : tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

VII - PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DANS LE PLU

1.1. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme

Le zonage du PLU a évolué par rapport à celui du POS précédent, pour tenir compte notamment de la mixité urbaine et sociale imposée par la loi, et de l'évolution des règles de construction en zone agricole notamment.

- **Les zones urbaines**, ou zones **U** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser**, ou zones **AU** sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés, et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

- **Les zones agricoles**, ou zones **A** correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières**, ou zones **N** sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones » (art. R 123.4 du Code de l'Urbanisme).

Article 1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains (*pas de superficie minimale sauf pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone*)

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur et aménagements des abords

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

L'article 15 du POS est supprimé.

Le règlement du Pradet a été modifié dans un souci de simplification et de cohérence vis-à-vis des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH) et Lois Grenelles. Il s'inspire cependant très largement des règles du précédent POS.

2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

2.2. Les zones urbaines ou zones U

Les zones U sont « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

2.2.1. La zone UA

Objectifs

- valoriser l'identité historique du village du Pradet
- préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti
- permettre le maintien et le développement d'activités commerciales et artisanales, garantes du dynamisme du centre
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 7,84 ha

Description et délimitation



La zone UA correspond au village historique du Pradet organisé de part et d'autre de la 1^{ère} D.F.L. Ce quartier est marqué par une forte densité urbaine, avec du bâti implanté majoritairement à l'alignement et en limites séparatives renforçant ainsi l'image traditionnelle du centre historique du Pradet. L'architecture est marquée principalement par des formes et volumes simples qui participent fortement à l'identité du Pradet.

La mixité des fonctions urbaines est de rigueur avec la présence de toutes les activités, services et équipements nécessaires au fonctionnement du centre ville.

Ce secteur n'est concerné par aucune protection réglementaire.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La délimitation de la zone UA présente quelques évolutions par rapport au zonage du P.O.S. :

- une partie de l'arrière des terrains donnant sur la 1^{ère} D.F.L. a été incluse dans la zone UA. Ces fonds de parcelles étaient classés en zone INA au P.O.S. Afin de recréer des îlots bâtis denses et « d'épaissir » le centre ancien, ces terrains ont été classés en zone UA.
- Les maisons style « Aimonetti » localisées le long de l'avenue Péri ont été déclassées de la zone UA. Leur caractéristique urbaine et architecturale que ce soit au niveau de la forme urbaine ou encore de l'implantation n'étaient pas en cohérence avec l'image urbaine du centre historique.
- La partie nord de la Place Flamenq (place Charles De Gaulle) a été reclassée en zone UA afin de renforcer la centralité de cette place et d'imposer une implantation à l'alignement.

Principes réglementaires de la zone UA et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

La zone UA se caractérise par une mixité des fonctions urbaines avec la présence d'habitats, de commerces, services, équipements et activités artisanales. Aussi le règlement des articles 1 et 2 s'inscrit dans cette logique en respectant cette mixité et en autorisant également l'implantation d'installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour être en cohérence avec la loi E.N.L. et les objectifs de mixité sociale, l'article 2 impose également un minimum de 50% de SHON en logement locatif social pour tous programmes de logements collectifs.

Article 3 : Accès Voirie

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, les règles édictées répondent à plusieurs objectifs :

- prévoir une voirie suffisante pour desservir les différentes constructions, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères,
- offrir des conditions de déplacement sécurisées pour l'ensemble des usagers de la voie,
- s'inscrire dans une logique de développement durable en imposant la réalisation de voirie en matériaux perméables.

Ces différentes règles se retrouveront dans l'ensemble des zones U.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La rédaction de l'article 4 a été légèrement modifiée par rapport au P.O.S. afin de répondre aux objectifs suivants :

- imposer le raccordement des différentes constructions aux différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, assainissement pluvial, électricité...).
- Limiter les risques de pollution notamment au regard des eaux usées et des eaux pluviales en imposant dans certains cas un prétraitement et en interdisant par exemple tout rejet des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés
- Gérer de façon raisonnée les déchets en imposant la réalisation d'un lieu de stockage commun aux constructions, intégré dans l'environnement urbain

- mettre en valeur le paysage urbain, en imposant le raccordement en souterrain aux réseaux de téléphonie et/ou d'électricité sauf cas d'impossibilité technique reconnue.
- Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables

Ces différentes règles se retrouveront dans l'ensemble des zones U.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Compte tenu des nouvelles dispositions de la loi SRU et de l'absence de zones d'assainissement non collectif répertoriées en zones urbaines, la règle appliquant une superficie minimale aux terrains n'est plus appliquée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La forme urbaine dominante du centre justifie la définition de règles d'implantations imposant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. L'objectif recherché est de conforter l'effet de rue le long de la 1^{ère} D.F.L. et de renforcer la centralité de la place Flamenq et ses abords.

Quelques dérogations sont toutefois admises pour répondre aux spécificités de certaines constructions (cas d'extension de construction implantée en retrait de la voie), pour répondre aux exigences techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et pour autoriser une implantation différente dans le cas de projets urbains et architecturaux significatifs

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle en UA favorise la préservation de la forme urbaine traditionnelle en définissant une implantation en continu d'une limite latérale à l'autre dans la bande de 15m depuis l'alignement.

Au delà de cette bande de 15 mètres, une implantation en retrait ou en limite séparative est autorisée. Dans le cas d'implantation en limite séparative, la hauteur est limitée soit à 3,5m soit à la même hauteur que le bâtiment localisé sur la parcelle voisine. Cette règle se justifie par la volonté d'éviter toute nuisance vis à vis du voisinage.

Comme dans l'article 6, les mêmes dérogations sont possibles avec également des possibilités d'implantations différentes pour les piscines.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification

Article 10 : Hauteur des Constructions

Afin de maintenir la silhouette et le paysage identitaire du village du Pradet, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines sans pouvoir excéder 12m.

Le POS autorisait une hauteur maximale de 9m. Or certaines constructions traditionnelles, notamment sur la place Flamenq sont composées de 4 niveaux (Rez-de-chaussée + 3 étages). Pour être en cohérence avec l'existant, cette règle a donc été modifiée.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles du POS ont majoritairement été reprises puisqu'elles permettent d'assurer la préservation de l'image traditionnelle et qualitative du village du Pradet. Toutefois, quelques règles ont été reprises ou rajoutées pour les raisons suivantes :

- le règlement du POS ne s'inscrivait pas dans une logique de développement durable. Aussi le PLU apporte certaines règles favorisant toute construction utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables,
- les règles ont été assouplies pour permettre la réalisation d'architecture moderne ou bioclimatique sous réserve toutefois d'intégration dans le paysage urbain,
- l'alinéa sur les clôtures a été revu afin de prendre en compte la typologie existante (mur en pierre d'une hauteur maximale de 1,5m) et d'éviter ainsi toute dégradation de l'image urbaine notamment le long des espaces publics.

Article 12 : Stationnement

Cet article, commun à la majorité des zones urbaines, fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des quartiers et de prévenir des dysfonctionnements du stationnement de surface.

Cet article fixe les dispositions applicables aux activités commerciales, bureaux et services, hôtelières, de restauration...

En revanche les règles ont été modifiées sur plusieurs points :

- Le P.L.U insiste fortement sur la nécessité de réaliser en priorité les places de stationnement en souterrain afin de redonner l'espace public aux piétons et vélos
- Le P.L.U. impose la réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres. Il vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé afin de permettre une densification du quartier historique.

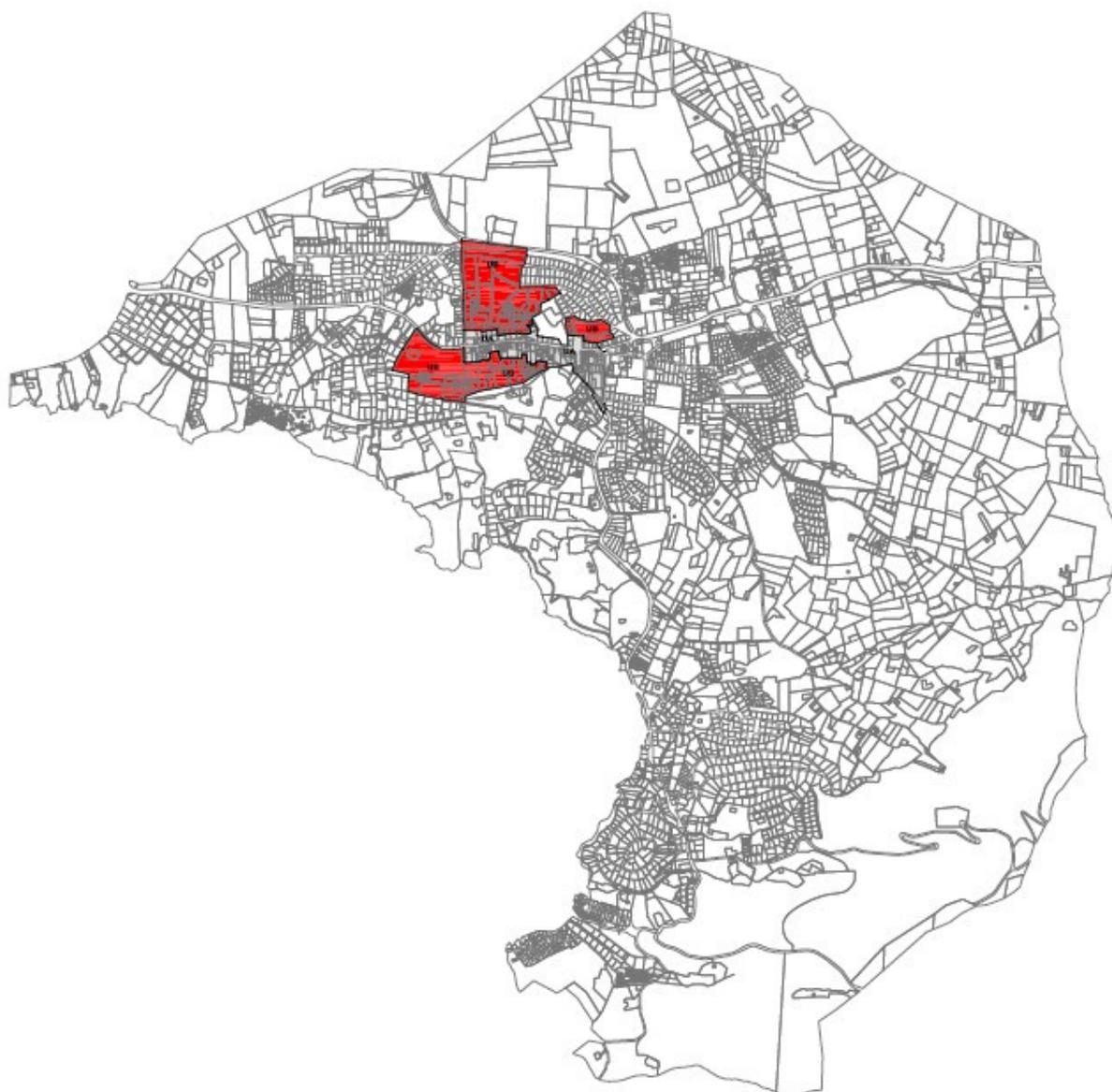
2.2.2. La zone UB

Objectifs

- Prendre en compte la typologie du quartier marqué par de l'habitat collectif,
- permettre le maintien et le développement d'activités commerciales et artisanales,
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 22,13 ha

Description et délimitation



La zone UB correspond à un espace urbanisé situé à la périphérie immédiate Nord, Ouest (Clos Meunier, Roches Bleues) et Est (le Monaco) du centre aggloméré du village historique. Elle est destinée à recevoir, outre les constructions à usage d'habitation, les activités qui en sont le complément naturel dans une organisation urbaine relativement dense. La typologie urbaine est principalement marquée par la présence d'habitat collectif

d'une hauteur importante (R+3).

Ce secteur n'est concerné par aucune protection réglementaire.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La délimitation de la zone UB a pris en compte les évolutions suivantes :

- l'ancienne zone INA localisée au sud de la 1^{ère} D.F.L. est incluse dans la zone UB. Elle accueille aujourd'hui les ensembles collectifs « Villa Médicis » et « La Mounine »
- Les secteurs d'habitat collectif localisés à l'Est de la place Charles De Gaulle ont été transférés en zone UB compte tenu de leur forme urbaine : ensemble collectif du Monaco.
- La parcelle en bande localisée entre les ensembles collectifs d'Héliopolis et l'avenue Le Léap a été transférée en zone UB. L'appropriation de cette parcelle aujourd'hui en friche permettra de restructurer l'entrée Nord du Pradet en implantant des équipements de type sportifs ou de loisirs, des logements et également en requalifiant cette espace par un traitement paysager adéquate. Le réaménagement de cette parcelle s'inscrit également dans une logique de maillage piéton et vélos vers le futur Parc Nature, localisé de l'autre côté de l'Avenue Le Léap.

Principes réglementaires de la zone UB et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Comme pour la zone UA, la zone UB se caractérise par une mixité des fonctions urbaines avec la présence d'habitats, de commerces, services, équipements et activités artisanales. Le règlement des articles 1 et 2 s'inscrit dans cette logique en respectant et promouvant cette mixité et en autorisant également l'implantation d'installations classées dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans une optique de mixité sociale, le règlement impose dans l'article 2 un minimum de 40% de SHON en logement locatif social pour tous programmes de logements collectifs.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles sont identiques à la zone UA, à l'exception d'un alinéa qui interdit tout nouvel accès depuis la RD 559 pour des raisons de sécurité.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques à la zone UA.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles et justifications sont identiques à la zone UA.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation à 4 mètres par rapport à l'emprise publique est maintenue afin de prendre en compte l'identité du quartier. Des reculs légèrement plus importants sont néanmoins imposés le long de la RD 86 et de la RD 559 (5m).

Des dérogations sont admises pour répondre aux spécificités de certaines constructions (cas d'extension de construction implantée en retrait de la voie), pour répondre aux exigences techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les règles sont également assouplies pour les piscines non couvertes où le recul est ramené à 2 mètres de l'emprise publique.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de favoriser la densification et la diversification de la forme urbaine, l'implantation peut s'effectuer soit en retrait soit en limite séparative. Dans le cas d'implantation en limite séparative, la hauteur est limitée, soit à 3,2m, soit à la même hauteur que le bâtiment localisé sur la parcelle voisine. Cette règle se justifie par la volonté d'éviter toute nuisance vis à vis du voisinage.

Comme dans l'article 6, les mêmes dérogations sont possibles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification

Article 10 : Hauteur des Constructions

Pour être en cohérence avec l'identité de ces quartiers d'habitat collectif, la règle de hauteur maximale fixée à 12m est maintenue. Cette règle s'inscrit dans une logique de densification du quartier et ainsi d'économie d'espaces.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles du POS ont majoritairement été reprises puisqu'elles s'inscrivent dans la logique de préservation de l'identité du quartier. Comme dans la zone UA, certaines règles ont toutefois été simplifiées ou rajoutées pour prendre en compte l'évolution du Code de l'urbanisme et la nécessité de s'inscrire dans une logique de développement durable.

Ainsi, le P.L.U. énonce certaines règles favorisant tout projet innovant utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables.

Egalement certaines règles sur le type de matériaux à utiliser ont été supprimées car non conformes au Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Stationnement

Cet article, commun à la majorité des zones urbaines, fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des quartiers et de prévenir des dysfonctionnements du stationnement de surface.

Cet article fixe les dispositions applicables aux activités commerciales, bureaux et services, hôtelières, de restauration...

Comme dans la zone UA, les règles ont été modifiées sur plusieurs points :

- Le P.L.U insiste fortement sur la nécessité de réaliser en priorité les places de stationnement en souterrain afin de redonner l'espace public aux piétons et vélos
- Le P.L.U. impose la réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres. Il vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble en imposant un minimum d'espaces verts (30% pour l'habitat et 20% pour

l'activités), la réalisation d'aire de jeux dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, le traitement paysager des parkings (1 arbres pour 4 places) et le respect des essences végétales locales.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Afin de prendre en compte la densité urbaine existante sur le quartier, le C.O.S est fixé à 0,6.

Des dépassements de C.O.S sont cependant autorisés soit pour l'extension de logements sociaux soit pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'esprit de la Loi E.N.L et du Grenelle de l'Environnement.

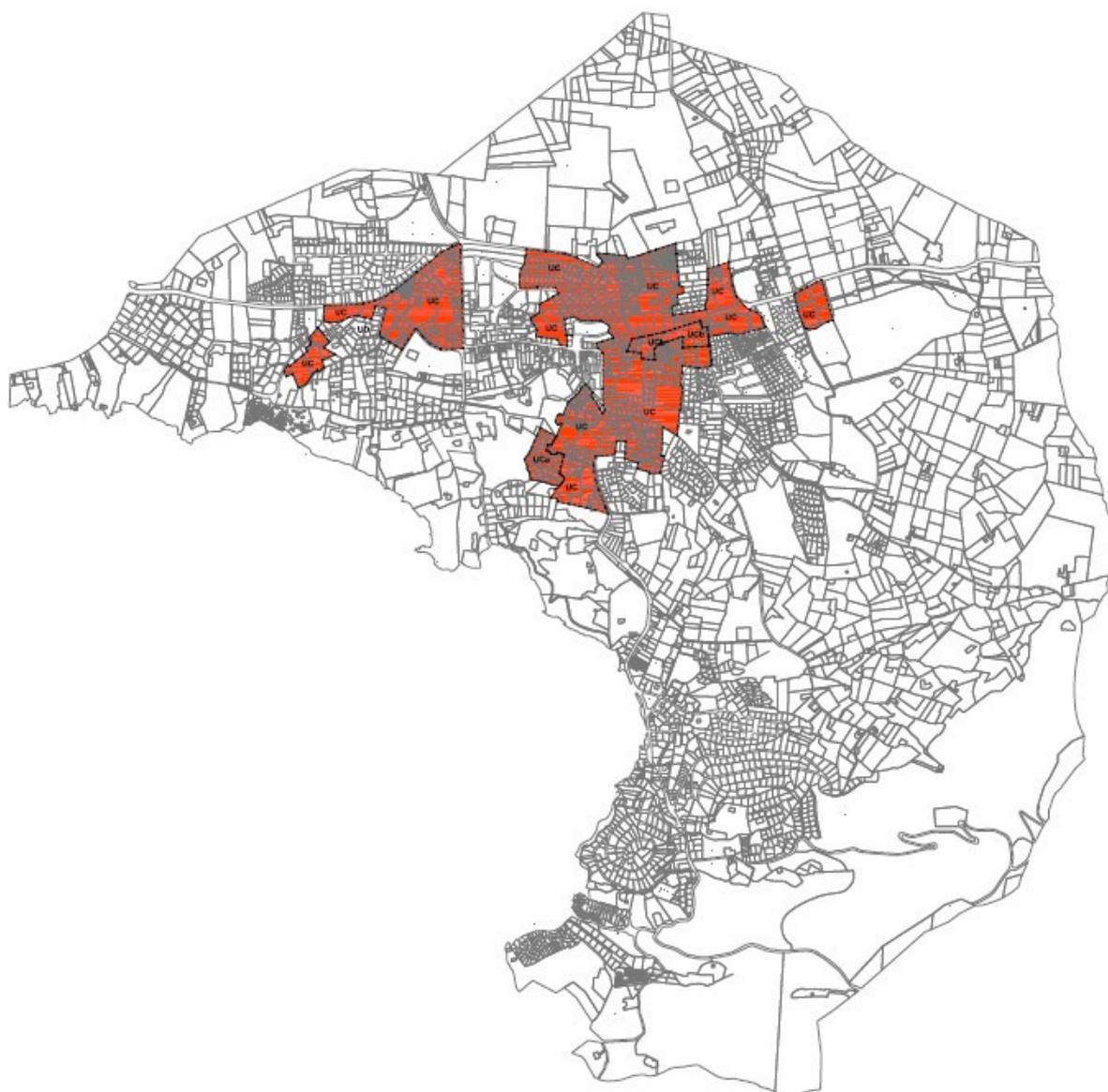
2.2.3. La zone UC

Objectifs

- Prendre en compte l'identité des quartiers périphériques au centre ancien,
- Assurer la mixité sociale et urbaine,
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 70,47 ha

Description et délimitation



La zone UC s'inscrit dans la continuité du centre ancien et des quartiers d'habitat collectifs. Elle s'étend à l'Ouest jusqu'à la rue du Pin de Galle, au sud le long de l'avenue De Lattre De Tassigny et à l'Est dans la continuité du centre historique jusqu'à la zone d'activités de la Bayette.

Cette zone UC est une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel, de petits collectifs et

des activités et équipements liés à la vie et au fonctionnement du Pradet.

Deux secteurs ont été créés au sein de la zone UC :

- **un secteur UCa**, correspondant au quartier de Bellevue où la hauteur est limitée pour atténuer l'impact paysager des futures constructions
- **un secteur UCb**, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin » où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Par rapport au P.O.S., les principales modifications concernent :

- les quartiers à l'Est du centre historique : dans un souci de simplification du zonage, les anciennes zones UDe, UFe et INAe ont été regroupées dans la zone UC. Il s'agit en effet de secteurs marqués par une densité urbaine relativement forte, un tissu bâti diversifié, associant habitat pavillonnaire et petits collectifs mais également activités économiques et équipements publics : Ils correspondent aujourd'hui à l'extrémité Ouest de la ZAE La Bayette I, à la partie Nord de l'ancienne ZAC des Quatre Saisons, à l'îlot « coopérative – Ganzin » et à la partie sud et Ouest du quartier de Saint Avy.
- Le quartier de Bellevue au sud du village : Ce quartier, classé en zone UD au P.O.S., est marqué par une densité d'habitat relativement forte qui justifie son classement en UC.
- Le lotissement d'immeubles collectifs des Elfes à l'Ouest du centre : classé en UD au P.O.S., ce quartier d'habitat collectif dispose des caractéristiques urbaines de la zone UC de part sa hauteur, sa forme urbaine et sa densité.
- La parcelle en bande le long de l'avenue Le Léap est transférée en zone UC pour assurer la requalification de cette frange urbaine Nord du Pradet.

Principes réglementaires de la zone UC et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA et UB

Dans une optique de mixité sociale, le règlement impose dans l'article 2 un minimum de 30% de SHON en logement locatif social pour tous programmes de logements collectifs.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA et UB

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA et UB

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme dans le P.O.S., les règles d'implantation de la zone UC ont été définies en fonction du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} avril 1977. Ainsi, à l'intérieur de ce périmètre, les

mêmes règles que celles de la zone UB s'applique à savoir 4m des voies communales et 5m des RD 559 et 86 et de l'avenue Le Léap. Ces règles prennent en compte la densité de l'urbanisation du centre du Pradet et permettent de maintenir l'identité des lieux.

En dehors du périmètre, le recul d'implantation est beaucoup plus important en bordure de la RD 559 (35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions) afin de prendre en compte les nuisances liées en partie à la circulation. Le long des autres axes (avenue Le Léap et RD 86) le recul est identique (5 mètres).

Comme dans les autres zones urbaines, des dérogations sont admises pour répondre aux spécificités de certaines constructions (cas d'extension de construction implantée en retrait de la voie) et pour répondre aux exigences techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les règles sont également assouplies pour les piscines non couvertes où le recul est ramené à 2 mètres de l'emprise public.

Dans le secteur UCb, les règles d'implantation sont assouplies pour éviter de bloquer le projet de requalification de l'îlot « coopérative –Ganzin » qui devrait accueillir à terme de nouveaux équipements, services et logements.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification.

Article 10 : Hauteur des Constructions

La règle générale d'une hauteur limitée à 9 m (R+2) dans l'ensemble de la zone est maintenue pour assurer une mixité des fonctions urbaines et également une mixité sociale.

Une attention particulière est portée sur les terrains en pente en imposant le calcul de la hauteur au milieu de chaque section de bâtiment de 15m de longueur. Cette règle permet d'éviter des hauteurs de bâtiment trop importantes sur la partie basse du versant.

Dans les secteurs UCa et UCb, la hauteur maximale est modifiée pour prendre en compte les caractéristiques de chaque quartier :

- Dans le secteur UCa la hauteur maximale est limitée à 7 mètres (R+1+comble) afin d'atténuer l'impact des futures constructions au regard des paysages.
- Dans le secteur UCb, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres (R+3). Cette augmentation se justifie par la volonté de recréer un front urbain dense le long de l'avenue Ganzin afin d'annoncer l'entrée dans le centre ville du Pradet.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB.

Article 12 : Stationnement

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble en imposant un minimum d'espaces verts (40% pour l'habitat et 20% pour l'activités), la réalisation d'aire de jeux dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, le traitement paysager des parkings (1 arbres pour 4 places) et le respect des essences végétales locales.

L'augmentation des espaces verts se justifie par l'identité du quartier et une densité moins importante que dans les zones UA et UB.

En revanche, dans le secteur UCb les pourcentages minimum d'espaces verts ne s'appliquent pas afin de permettre une densification plus importante en lien avec la volonté de conforter l'image urbaine de ce secteur.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Afin de prendre en compte la densité urbaine existante sur le quartier, le C.O.S est fixé à 0,4, à l'exception du secteur UCb où le C.O.S. n'est pas réglementé pour permettre une densification plus importante.

Des dépassements de C.O.S sont cependant autorisés soit pour l'extension de logements sociaux soit pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'esprit de la Loi E.N.L et du Grenelle de l'Environnement.

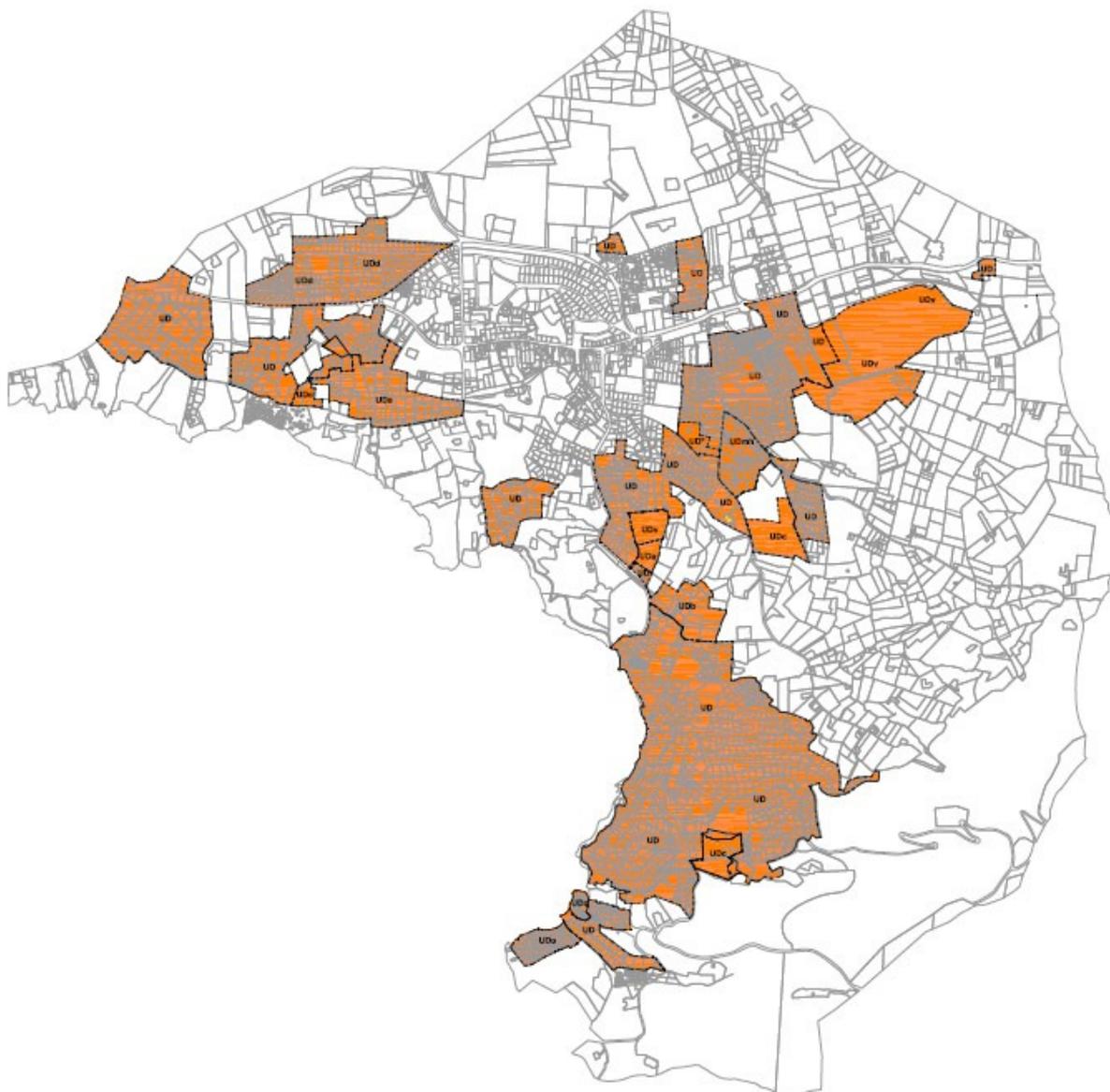
2.2.4. La zone UD

Objectifs

- Prendre en compte l'identité résidentielle des quartiers périphériques
- Renforcer l'identité maritime des quartiers des Oursinières et de la Garonne
- Assurer l'évolution et la pérennité des activités touristiques
- Assurer la mixité sociale et urbaine,
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 235,62 ha

Description et délimitation



La zone UD correspond aux extensions périphériques de la ville du Pradet. Elle est marquée principalement par de l'habitat de type résidentiel associé aux équipements, commerces, services, activités touristiques et artisanales compatibles avec l'habitat. Les anciens noyaux villageois de la Garonne et des Oursinières sont insérés dans ce tissu résidentiel.

Plusieurs secteurs ont été créés afin de prendre en compte la spécificité des lieux :

- **un secteur UDa** où le COS est limité compte tenu des problèmes de desserte : ce secteur correspond au quartier San Peyre et des terrains localisés au nord ouest du quartier de la Garonne, quartiers résidentiels localisés au Sud Ouest du centre ville et marqués par une sensibilité paysagère forte et des problématiques d'accès liées à la configuration des voies de desserte.
- **un secteur UDb** où le COS est limité compte tenu de la sensibilité du site : ce secteur correspond à la partie nord du quartier de la Garonne, localisé au nord du chemin du Traversier. Ce quartier se caractérise par une faible densité urbaine et une forte sensibilité paysagère liée à sa covisibilité avec le littoral.
- **Un secteur UDC** où seule est autorisée l'implantation et l'évolution d'activités liées au campings
- **Un secteur UDD** où les règles d'implantation sont renforcées et le COS réajusté pour conserver l'identité des lieux et éviter une intensification trop importante de l'urbanisation dans ce quartier : il correspond au quartier résidentiel des Gravettes localisé au Nord Ouest du centre ville du Pradet.
- **Un secteur UDg** correspondant à la place de la Garonne où des implantations à l'alignement sont autorisées afin de recréer une centralité de quartier.
- **Un secteur UDv** correspondant aux villages vacances de Belambra, l'AREPOS et la FOL de l'Ardèche.
- **un secteur UDo** correspondant au site pittoresque des maisons du Port des Oursinières où des règles spécifiques sont mises en place afin de préserver l'identité paysagère et architecturale des lieux
- **Un secteur UD*** qui devra être compatible avec les orientations d'aménagement. Ce secteur se localise à l'Ouest du chemin de l'Artaude et au nord du lotissement du Verger de Beauvoir. Il s'agit d'une « dent creuse » sur le plan urbain qui nécessite l'application d'orientations d'aménagement afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent, dans le respect de l'identité des lieux.
- **Un secteur UDMh** qui correspond à un périmètre de protection autour de la Villa l'Artaude où la construction est limitée aux zones d'emprise affichées sur le plan de zonage.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La délimitation de la zone UD a fortement évolué par rapport aux POS. Cette évolution s'explique par :

- La volonté d'affirmer la coupure d'urbanisation à l'entrée Ouest de la commune. Les terrains de la Fleuride ont été déclassés en zone A. Ce déclassement s'explique par la volonté de conserver une coupure verte en entrée de ville Ouest et ainsi de promouvoir le maintien et le développement de l'activité agricole sur ces parcelles. Compte tenu de la superficie des terrains, l'installation d'agriculteurs reste cohérente. De plus, le déclassement de ces parcelles en zone A s'inscrit dans le respect de la Loi Littoral qui impose le maintien de coupure à l'urbanisation. Sur le plan urbain et paysager, cette coupure permet de garantir une image verte à l'entrée de la commune et ainsi de marquer une rupture nette avec la commune voisine de La Garde. Pour garantir cette image verdoyante, les haies existantes sur le site ont été protégées au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.
- La prise en compte de la proximité du littoral et le déclassement de la zone UD à l'Ouest du Pin de Galle en zone N inconstructible.
- La prise en compte de la typologie urbaine et de l'identité du quartier des Gravettes. Ce quartier est marqué par une identité en cohérence avec la vocation de la zone UD qui explique son déclassement de la zone UC vers la zone UD.
- L'évolution du tissu bâti et le développement de l'urbanisation dans les anciennes zones NA du P.O.S.. Ainsi, la partie Sud de la Z.A.C des Quatre Saisons, les quartiers d'habitat présents au niveau du site de l'Artaude et les habitations existantes à l'Est de l'actuelle ZAE de la Bayette II ont été transférés en zone

UD.

- L'affirmation de la vocation touristique et de loisirs des sites de Belambra, l'AREPOS et la FOL de l'Ardèche par un classement en zone UDv.
- La prise en compte des activités de camping et leur reclassement en zone Nc compte tenu de la vocation naturelle et de loisirs de ces sites, à l'exception des campings localisés en milieu urbain qui reste en zone UDC. Ce classement permet ainsi de mieux prendre en compte la vocation de ces secteurs et d'assurer leur pérennité.

Principes réglementaires de la zone UD et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA, UB et UC, sauf pour le secteur UDv où les villages de vacances et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés afin d'être en cohérence avec la vocation de ces secteurs touristiques et de loisirs.

A noter également qu'en zone UDv, les habitations sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des établissements et services de la zone afin d'assurer la sécurité et la maintenance du site.

Dans une optique de mixité sociale, le règlement impose dans l'article 2 un minimum de 30% de SHON en logement locatif conventionné pour tous programmes de logements, à l'exception du secteur UDv compte tenu de sa vocation.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles et justifications sont identiques à la zone UA.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA, UB et UC

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles sont identiques aux zones UA, UB et UC. A noter que compte tenu de l'évolution de la législation, les surfaces minimales constructibles ont été supprimées puisque ces secteurs sont tous desservis par l'assainissement collectif.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme dans le P.O.S., les règles d'implantation de la zone UD ont été définies en fonction du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} avril 1977. Ainsi, à l'intérieur de ce périmètre, les mêmes règles que celles de la zone UB s'applique à savoir 4m des voies communales et 5m des RD 559, 86 et 42 et de l'avenue Le Léap. Ces règles prennent en compte la densité de l'urbanisation du centre du Pradet et permettent de maintenir l'identité des lieux.

En dehors du périmètre, le recul d'implantation est beaucoup plus important en bordure de la RD 559 (35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions) afin de prendre en compte les nuisances liées en partie à la circulation. Le long des autres axes (avenue Le Léap, RD 86 et RD 42) le recul est identique (5 mètres).

Comme dans les autres zones urbaines, des dérogations sont admises pour répondre aux spécificités de certaines constructions (cas d'extension de construction implantée en retrait de la voie), pour répondre aux exigences techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et également pour respecter la configuration urbaine atypique du quartier des Oursinières et de son secteur UDo.

Les règles sont également assouplies pour les piscines non couvertes où le recul est ramené à 2

mètres de l'emprise public et en limite d'emprise pour le secteur UDD des Gravettes. Cette règle s'explique par la configuration du quartier des Gravettes et la densité existante qui bloque avec les règles actuelles du P.O.S. l'implantation de piscines.

Des règles différentes s'appliquent également dans le secteur UDg où l'implantation à l'alignement est imposée afin de recréer une centralité de quartier autour de la place de la Garonne.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB et UC à l'exception des secteurs Udo et UDD :

- dans le secteur UDo, l'implantation est libre afin de respecter l'identité et la configuration urbaine du site des Oursinières.
- Dans le secteur UDD, l'implantation en limite séparative est interdite afin de conserver l'identité résidentielle du site et d'éviter une intensification urbaine trop importante.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé à l'exception du secteur UDD pour conserver l'identité du site.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% afin de prendre en compte l'identité résidentielle des lieux.

Dans le secteur UDb, l'emprise au sol est limitée à 15% afin de prendre en compte la sensibilité paysagère du site.

Cette règle de 30% ne s'applique pas pour la zone UDo compte tenu de la densité existante et de la configuration particulière du site et à l'intérieur des emprises constructibles de la zone UDMh. En dehors de ces emprises constructibles localisées au sein de la zone UDMh, l'emprise au sol est limitée à 25% pour maintenir le caractère aéré du site et assurer la préservation et la mise en valeur de la Villa l'Artaude.

Article 10 : Hauteur des Constructions

La règle générale d'une hauteur limitée à 7 m (R+1+comble) dans l'ensemble de la zone est maintenue pour assurer une mixité des fonctions urbaines et sociales et également afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions au regard notamment de la sensibilité paysagère.

Des règles différentes s'appliquent dans les secteurs UDb, UDo et UDv :

- secteur UDb : la hauteur est limitée à 3,6 mètres compte tenu de la covisibilité avec le littoral
- secteur UDo : la hauteur est limitée à 5 mètres pour être en cohérence avec le tissu bâti existant
- secteur UDv : la hauteur est limitée à 13,5 mètres à l'égout du toit, hauteur relevée sur les bâtiments existants sur le site de Belambra. Sur le site du Mas de l'Artaude (bellevue), la hauteur est limitée à 7 mètres pour prendre en compte la sensibilité paysagère des lieux.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB et UC à l'exception du secteur UDo où des règles particulières ont été mises en place afin de préserver l'identité de village de pêche des Oursinières. Par conséquent, seules des couleurs froides, de préférence d'aspect vieillit sont autorisées. L'architecture contemporaine est autorisée sous réserve qu'elle respecte l'identité du site et notamment les formes, couleurs et matériaux.

Article 12 : Stationnement

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB et UC.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble en imposant un minimum d'espaces verts (40% pour l'habitat et 20% pour l'activités), la réalisation d'aire de jeux dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements, le traitement paysager des parkings (1 arbres pour 4 places) et le respect des essences végétales locales.

L'augmentation des espaces verts se justifie par l'identité du quartier et une densité moins importante que dans les zones UA et UB.

En revanche, dans le secteur UDo les pourcentages minimum d'espaces verts ne s'appliquent pas afin de respecter la configuration particulière du site des Oursinières.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Afin de prendre en compte la densité urbaine existante sur le quartier, le C.O.S est fixé à 0,25, à l'exception des secteurs suivants :

- UDa, le C.O.S. est fixé à 0,15 en raison de la sensibilité paysagère du quartier et des problématiques d'accès
- UDb, le C.O.S. est fixé à 0,08 compte tenu de la sensibilité paysagère du site (covisibilité avec le littoral)
- UDd, le C.O.S. est fixé à 0,3 pour prendre en compte la configuration actuelle du quartier des Gravettes.
- En secteur UDo , le C.O.S. n'est pas réglementé en rapport avec sa configuration atypique
- En secteur UDv. Le C.O.S. est fixé à 0,27 pour prendre en compte les projets de développement touristique notamment sur le site de Belambra
- En secteur UDmh, en dehors des emprises constructibles définies sur le plan de zonage, le C.O.S. est limité à 0,2 pour assurer la préservation et la mise en valeur de la Villa l'Artaude et ainsi éviter une densification trop importante.

Par ailleurs, dans le secteur UDd pour le lotissement des Gravettes, conformément à l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette règle a été mise en place afin de conserver le caractère urbain du lotissement des Gravettes.

Des dépassements de C.O.S sont autorisés soit pour l'extension de logements sociaux soit pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Ces dispositions s'inscrivent dans l'esprit de la Loi E.N.L et du Grenelle de l'Environnement.

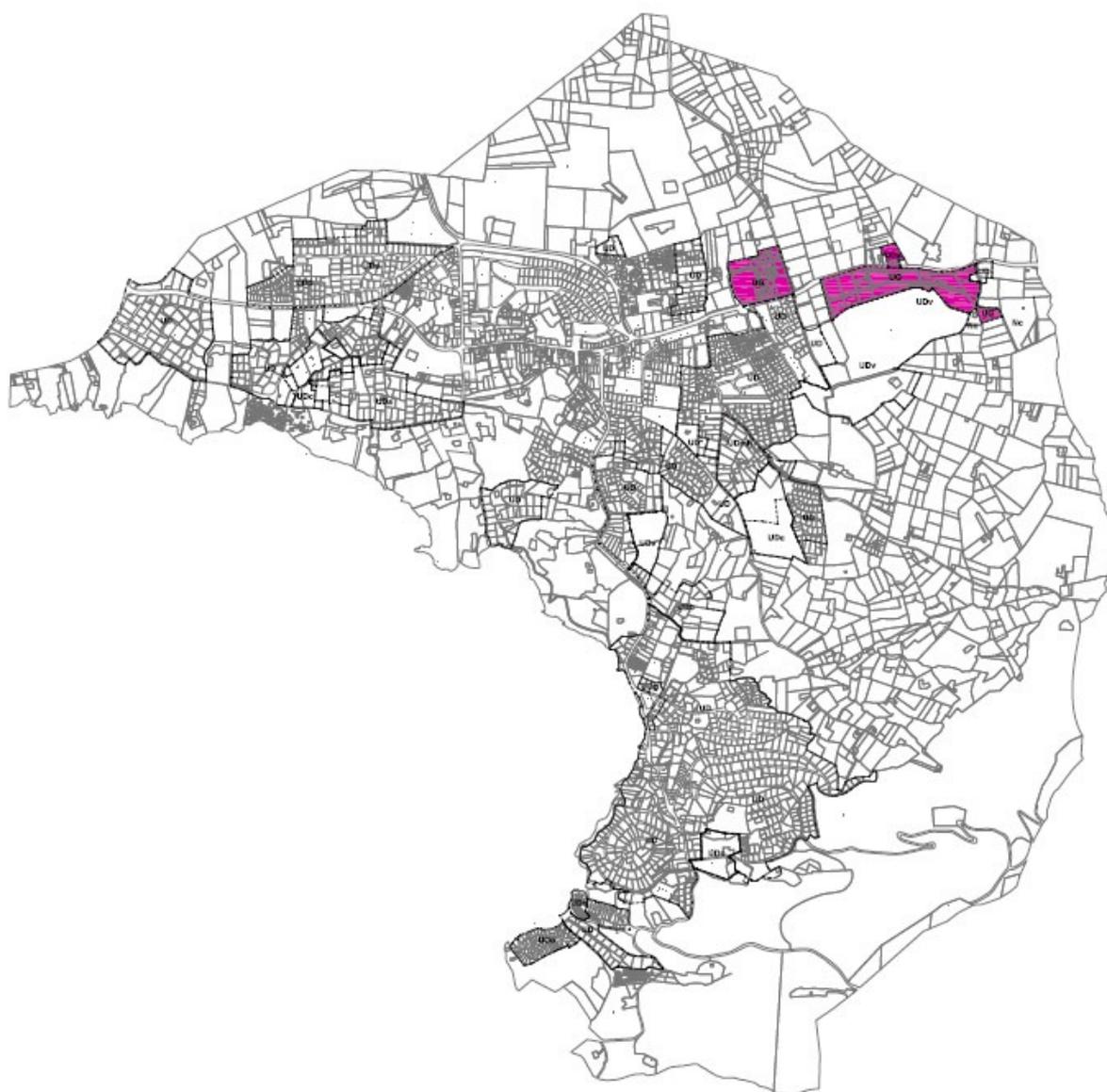
2.2.6. La zone UG

Objectifs

- favoriser le développement économique
- requalifier les zones d'activités existantes
- valoriser l'image de l'entrée de ville Est du Pradet
- permettre le développement d'activités économiques en lien avec l'activité agricole
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 14,47 ha

Description et délimitation



Cette zone est spécialisée dans l'accueil d'activités économiques non polluantes. Elle correspond à la Z.A.E. de la Bayette I et II, zones d'activités localisées en entrée de ville Est et également à la Z.A.C. du Forum qui accueille un supermarché et des activités commerciales et de services.

Un secteur UGa est créé afin de permettre uniquement l'implantation d'activités économiques liées à l'activité agricole. Il se localise en vis à vis de la Z.A.E. de la Bayette II, de l'autre côté de la RD 559, dans la continuité du tissu bâti existant et à proximité des espaces agricoles de la plaine de la Foux.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La délimitation de la zone UG reprend la Z.A.E. de la Bayette I, une partie de la zone IINaE où s'est développée la Z.A.E. de la Bayette II et également une partie de la zone INaE et INAr où a été réalisée la Z.A.C. du Forum.

Le secteur UGa empiète sur la zone agricole NCE du P.O.S.

Principes réglementaires de la zone UG et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Pour être en cohérence avec la vocation de la zone, les règles autorisent uniquement l'implantation liée aux activités économiques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations classées sont également autorisées sous réserve de comptabilité avec l'environnement urbain.

Les habitations sont autorisées mais sous certaines conditions :

- qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des établissements et services de la zone afin d'assurer la sécurité et la maintenance du site.
- qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction autorisée afin d'éviter tout mitage de l'espace et toute banalisation du paysage.

Dans le secteur UGa, seules sont autorisées les activités économiques en lien avec l'activité agricole afin d'être en cohérence avec la vocation agricole de la plaine de la Foux.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles et justifications sont identiques à la zone UA.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques aux zones UA, UB, UC et UD. De plus la mise en place de séparateur d'hydrocarbures est imposé pour éviter toutes pollutions vis à vis du périmètre de protection du captage.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles sont identiques aux zones UA, UB, UC, UD et UG

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de respecter l'ambiance périurbaine du site et sa localisation en entrée de ville Est, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques imposent un retrait minimal de 25 mètres de la RD 559 pour toutes les constructions. Ces règles ont pour but d'inciter à une gestion qualitative des entrées de ville avec notamment un traitement paysager adéquate des espaces donnant sur la RD 559.

Des dérogations sont autorisées pour les constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles affichent une souplesse d'implantation soit en limite séparative soit en retrait des limites avec des précautions dans le cas d'implantation en limite pour éviter tout risque d'explosion ou de nuisances. Ainsi les implantations en limites séparatives sont autorisées si la construction ou partie de construction ne comporte ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication.

Les dérogations énumérées à l'article 6 sont également possibles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article 9 : Emprise au sol

La règle fixe une emprise au sol maximale de 60% afin de conserver des espaces libres permettant d'assurer un traitement qualitative de l'image de ces zones d'activités.

Article 10 : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres, contre 8 mètres actuellement au POS. Cet assouplissement de la règle s'explique par la demande actuelle et par la volonté d'accueillir de diversifier les types d'activités sur la zone.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB et UC, avec une attention particulière sur deux points :

- les clôtures donnant sur la RD 559 devront être composées d'une simple grille ou grillage doublée d'une haie vive composée d'essences locales. Cette règle permettra de garantir une image qualitative de l'entrée de ville et également de requalifier les Z.A.E existantes.
- Les zones de stockage et de dépôts de matériaux devront être implantées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace publique. Dans le cas d'impossibilité technique, elles devront être insérées dans des dispositifs paysagers. Cette règle permet de limiter l'impact visuel fortement dégradant de ces zones de stockage et de dépôt et ainsi d'assurer une image qualitative en entrée de ville.

Article 12 : Stationnement

Les règles et justifications sont identiques à la zone UB et UC.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble en préservant la trame végétale existante, en imposant un espace vert planté d'une surface au moins égale à 20% de l'unité foncière et un traitement paysager des zones de stationnement. Toutes ces règles permettront d'améliorer l'image de ces zones d'activités et de fait d'embellir le paysage d'entrée de ville du Pradet.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S n'est pas réglementé.

2.2.7. tableau récapitulatif des zones U

| Zones POS | Superficie en Ha du POS | Zones PLU | Superficie en Ha du PLU | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------|
| Zones urbaines | | Zones urbaines | | |
| U | 301,7 ha | UA | 7,85 Ha | |
| U destiné à l'activité | 33,9 ha | UB | 22,13 Ha | |
| | | UC | 70,47 Ha | |
| | | UD | UDa | 11,55 Ha |
| | | | UDb | 4,95 Ha |
| | | | UDc | 7,39 Ha |
| | | | UDd | 17,31 Ha |
| | | | UDg | 1,03 Ha |
| | | | UDo | 1,80 Ha |
| | | | UDv | 23,39 Ha |
| | | | UD* | 1,30 Ha |
| | | | UDmh | 4,89 Ha |
| | | | total UD | 235.62 Ha |
| | | UG | 14,47 Ha | |
| TOTAL ZONES URBAINES | 335,6 ha | TOTAL ZONES URBAINES | 350,54 Ha | |

2.3. Les zones à urbaniser ou zones AU

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

2.3.1. La zone 1AU

Objectifs

- S'inscrire dans une logique de développement durable en créant un quartier durable sur le site de la Grenouille
- Offrir des extensions mesurées de l'habitat dans la continuité du tissu bâti
- Prendre en compte la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale des lieux
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et sociales
- S'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 8,61 ha

Description et délimitation



Les zones 1AU correspondent au site de la Grenouille et au site de l'Artaude. Il s'agit de zones destinées à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation mais également des équipements, services, commerces ou encore activités artisanales sous condition de la compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible aux orientations d'aménagement.

La zone 1AU de l'Artaude se localise entre la ZAC de la Palmeraie à l'Est, le quartier d'habitat de la villa Mandrot (Le Corbusier) au Nord, le lotissement « Le Verger de Beauvoir » à l'Ouest et le camping l'Artaudois au Sud. Il s'agit donc d'un espace de développement intéressant pour la commune, localisé au cœur d'espaces déjà urbanisés et en dehors du cône de covisibilité de la villa Mandrot.

La zone 1AU de la Grenouille représente à court ou moyen terme le principal potentiel de développement de la commune. D'une superficie d'environ 6,67 ha et localisé au Nord Est du centre historique du Pradet, dans la continuité des quartiers de la ZAC du Forum et de Saint Avy, ce site bénéficie d'une desserte optimale via le giratoire de la ZAC du Forum et via le Chemin de la Foux. A terme, le site de La Grenouille sera également desservi par le T.C.S.P dont le terminus devrait aboutir à l'entrée du futur quartier. De plus sa localisation à proximité immédiate du centre permettra de développer aisément les modes de déplacements doux via les cheminements existants et projetés que ce soit vers le centre ville et ses différents pôles d'intérêt ou encore vers le futur Parc Nature localisé en sa limite Nord et Ouest.

En revanche, le site dispose d'une sensibilité environnementale très forte liée à la présence de zones d'effondrement identifiées au PPR, d'une ZNIEFF à l'extrémité Ouest du site et de zones humides sur une partie du site et du périmètre de protection du captage de la Foux.

Dans ce contexte, les élus ont décidé de mettre en place un quartier durable afin de répondre aux objectifs suivants :

- s'appuyer sur la sensibilité environnementale du site pour concevoir le parti d'aménagement de ce futur quartier. Avant de lancer la conception du quartier, des études environnementales ont été réalisées afin d'évaluer les impacts potentiels d'un tel projet et de mettre en place des mesures compensatoires visant à préserver au maximum le milieu naturel. Ces études sont annexées au dossier de PLU.
- offrir une mixité urbaine et créer un véritable quartier par l'implantation de commerces, services et équipement comme par exemple le collège,
- créer une véritable mixité sociale en destinant 1/3 des logements projetés au logement locatif social
- assurer une interconnexion avec les quartiers environnants via le développement des modes de déplacements doux (T.C.S.P, cheminements piétons, pistes cyclables, ...)
- offrir un cadre de vie de qualité par une réflexion approfondie sur les formes urbaines, l'architecture bioclimatique, la gestion et mise en valeur des espaces publics, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, ...

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

La délimitation de la zone 1AU de l'Artaude reprend une partie de la zone INA du P.O.S. Il ne s'agit donc pas d'un secteur d'extension urbaine.

La zone 1AU de La Grenouille reprend également le zonage constructible du P.O.S., à savoir une zone INA. Afin d'assurer une cohérence globale d'aménagement et de répondre aux besoins en logement identifiés dans le PADD, la zone 1AU s'étend en limite nord sur des terrains classés en zone NC et NCr au P.O.S. L'extension de la zone urbaine sur l'ancienne zone agricole du P.O.S. représente une surface de 3,75 ha. En contre partie et afin de prendre en compte les risques naturels et la qualité environnementale du site, la zone d'effondrement identifiée au PPR a été déclassée en N, secteur classé en INA au niveau du P.O.S. Ce déclassement représente une surface de 3 ha.

Au total, le classement en zone 1AU du site de la Grenouille se traduit par une extension très limitée de la zone constructible sur une surface de 0,75 ha. Ce nouveau zonage permet également de mieux prendre en compte les risques existants et la sensibilité environnementale des lieux.

Toutes les autres zones INA du P.O.S. ont été déclassées en zone UA et UB pour la zone INA localisée dans le centre historique du Pradet, UC et UD pour les zones INA et INAe localisées à l'Est du centre ville et UD ou 2AU en partie pour la zone INA localisée au niveau du site de l'Artaude.

Principes réglementaires de la zone 1AU et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Comme les zones U, la zone 1AU autorise la mixité des fonctions urbaines avec des possibilités d'implantations de constructions à destination d'habitat, de commerces, de services, d'équipements ou encore d'activités artisanales. L'implantation d'installations classées est également autorisée dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la proximité de l'habitat. L'implantation de ces différents types de construction devra néanmoins respecter les orientations d'aménagement afin de garantir un aménagement cohérent de la zone.

Pour être en cohérence avec la loi E.N.L. et les objectifs de mixité sociale, l'article 2 impose également un minimum de 30% de SHON en logement locatif social pour tous programmes de logements collectifs.

Dans la zone 1AU de La Grenouille, plusieurs sous secteurs ont été créés afin de favoriser cette mixité des fonctions urbaines. En fonction du projet retenu, la SHON à destination d'habitat a été ainsi limitée pour favoriser l'implantation de commerces, services, équipements ou autres activités économiques, l'objectif étant d'offrir aux futurs habitants de ce quartier tous les services nécessaires à la création d'une vraie vie de quartier.

Article 3 : Accès Voirie

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, les règles édictées répondent à plusieurs objectifs :

- prévoir une voirie suffisante pour desservir les différentes constructions, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères,
- offrir des conditions de déplacement sécurisées pour l'ensemble des usagers de la voie,
- s'inscrire dans une logique de développement durable en imposant la réalisation de voirie en matériaux perméables.
- Privilégier les modes de déplacements doux notamment sur le site de la Grenouille, ceci en cohérence avec l'orientation d'aménagement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La rédaction de l'article 4 a été légèrement modifiée par rapport au P.O.S. afin de répondre aux objectifs suivants :

- imposer le raccordement des différentes constructions aux différents réseaux (eau potable, assainissement collectif, assainissement pluvial, électricité...).
- Limiter les risques de pollution notamment au regard des eaux usées et des eaux pluviales en imposant dans certains cas un prétraitement et en interdisant par exemple tout rejet des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés
- Gérer de façon raisonnée les déchets en imposant la réalisation d'un lieu de stockage commun aux constructions, intégré dans l'environnement urbain
- mettre en valeur le paysage urbain, en imposant le raccordement en souterrain aux réseaux de téléphonie et/ou d'électricité sauf cas d'impossibilité technique reconnue.
- Inciter l'utilisation d'énergies renouvelables en imposant dans le cas d'opérations d'ensemble l'utilisation de techniques environnementales type noues paysagères et la récupération des eaux de pluie notamment pour l'entretien des espaces verts.
- Prendre en compte les problématiques de gestion des eaux pluviales en se référant aux prescriptions du schéma Directeur Pluvial annexé au PLU

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Compte tenu des nouvelles dispositions de la loi SRU et de l'absence de zones d'assainissement non collectif répertoriées en zones 1AU, la règle appliquant une superficie minimale aux terrains n'est plus appliquée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone 1AU de l'Artaude

Afin de diversifier la forme urbaine, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont été assouplies. Ainsi les futures constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies et ou emprises publiques soit dans une bande constructible comprise entre 5 et 20 mètres de limite de l'emprise publique. Ces règles permettront donc de diversifier le paysage urbain et d'éviter des implantations en fond de parcelle en total désaccord avec l'ambiance urbaine et paysagère du futur quartier.

Pour la zone 1AU de la Grenouille

Les règles d'implantation imposées sur la zone 1AU de la Grenouille résulte du projet urbain défini dans les orientations d'aménagement. Ces règles ont pour objectif :

- de travailler l'implantation des constructions en fonction de l'orientation. Ainsi, pour les îlots localisés au sud des voies de circulation, une implantation stricte à l'alignement est recherchée afin de bénéficier d'une orientation optimale. Pour les îlots localisés au nord des voies ou le long d'axes nord sud, des possibilités d'implantations en retrait sont offertes sous réserve de créer un alignement bâti en front de rue.
- De renforcer le caractère urbain du quartier par la recherche d'implantation de bâti à l'alignement des voies ou en retrait strict (cas du chemin de la Foux).

Des dérogations à ces règles d'implantations sont offertes pour une construction en prolongement d'un corps de bâtiment existant, pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général, en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain, en raison de conditions d'accès spécifiques à la parcelle et pour des raisons de conception architecturale bioclimatique ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le même principe que pour l'article 6 s'applique à savoir une souplesse d'implantation en limite séparative ou en retrait permettant d'amener et de créer une diversité urbaine.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle mise en place vise à favoriser une conception bioclimatique des bâtiments.

Article 9 : Emprise au sol

Dans la zone 1AU de l'Artaude, cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la diversité urbaine.

Dans la zone 1AU de la Grenouille, l'emprise au sol est limitée en fonction des différentes formes urbaines pressenties. L'objectif est de limiter un étalement de l'urbanisation et d'inciter les futurs aménageurs à travailler sur des formes urbaines plus denses (type habitat intermédiaire ou collectif) et de fait de conserver au site une ambiance aérée, respectueuse de l'environnement naturel et paysager.

Article 10 : Hauteur des Constructions

Dans la zone 1AU de l'Artaude, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres permettant ainsi de répondre aux objectifs de mixité sociale et permettant également de diversifier la forme urbaine en implantant des petits collectifs de type R+1 ou R+2 et également de l'habitat individuel.

Dans la zone 1AU de la Grenouille, des hauteurs différentes ont été fixées en fonction de la forme urbaine

recherchée. Systématiquement, la réalisation d'un étage supplémentaire sur maximum 50% de l'emprise au sol du bâtiment est autorisée afin de permettre une diversification de la forme urbaine.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles du POS ont majoritairement été reprises puisqu'elles permettent d'assurer la préservation de l'image traditionnelle et qualitative du site de l'Artaude. Toutefois, quelques règles ont été reprises ou rajoutées pour les raisons suivantes :

- le règlement du POS ne s'inscrivait pas dans une logique de développement durable. Aussi le PLU apporte certaines règles favorisant toute construction utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables,
- les règles ont été assouplies pour permettre la réalisation d'architecture moderne ou bioclimatique sous réserve toutefois d'intégration dans le paysage urbain et naturel
- l'alinéa sur les clôtures a été revu afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans l'environnement naturel : les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage

Pour la zone 1AU de la Grenouille, l'article 11 impose la réalisation d'une architecture moderne ou bioclimatique en lien avec l'image de quartier durable souhaitée par les élus. L'objectif est de créer une identité spécifique au quartier par une architecture innovante faisant la part belle à l'architecture contemporaine et à la conception bioclimatique des bâtiments.

Article 12 : Stationnement

Cet article fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des quartiers et de prévenir des dysfonctionnements du stationnement de surface.

Cet article fixe les dispositions applicables aux activités commerciales, bureaux et services, hôtelières, de restauration...

En revanche les règles ont été modifiées sur plusieurs points :

- Le P.L.U insiste fortement sur la nécessité de réaliser en priorité les places de stationnement en souterrain afin de redonner l'espace public aux piétons et vélos
- Le P.L.U. impose la réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres. Il vise à garantir la bonne gestion des espaces libres sur les terrains d'assiette d'une construction ou d'une opération d'ensemble.

Afin d'offrir des espaces publics de qualité le règlement impose également la réalisation d'un espace collectif public d'un seul tenant.

Dans une optique de respect de la trame végétale locale, les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Les COS mis en place s'inscrivent dans la logique du projet urbain retenu, à savoir, inscrire le développement de la Grenouille en harmonie avec les espaces environnants (espaces urbanisés existants, espaces agricoles, parc départemental de nature). Ainsi, les formes et typologies urbaines proposées sont plus denses en cœur de quartier, autour de la Voie Verte, afin de constituer un véritable cœur de quartier. A partir de là, les hauteurs et les densités sont dégressives afin de présenter une silhouette urbaine cohérente et sans rupture avec l'existant.

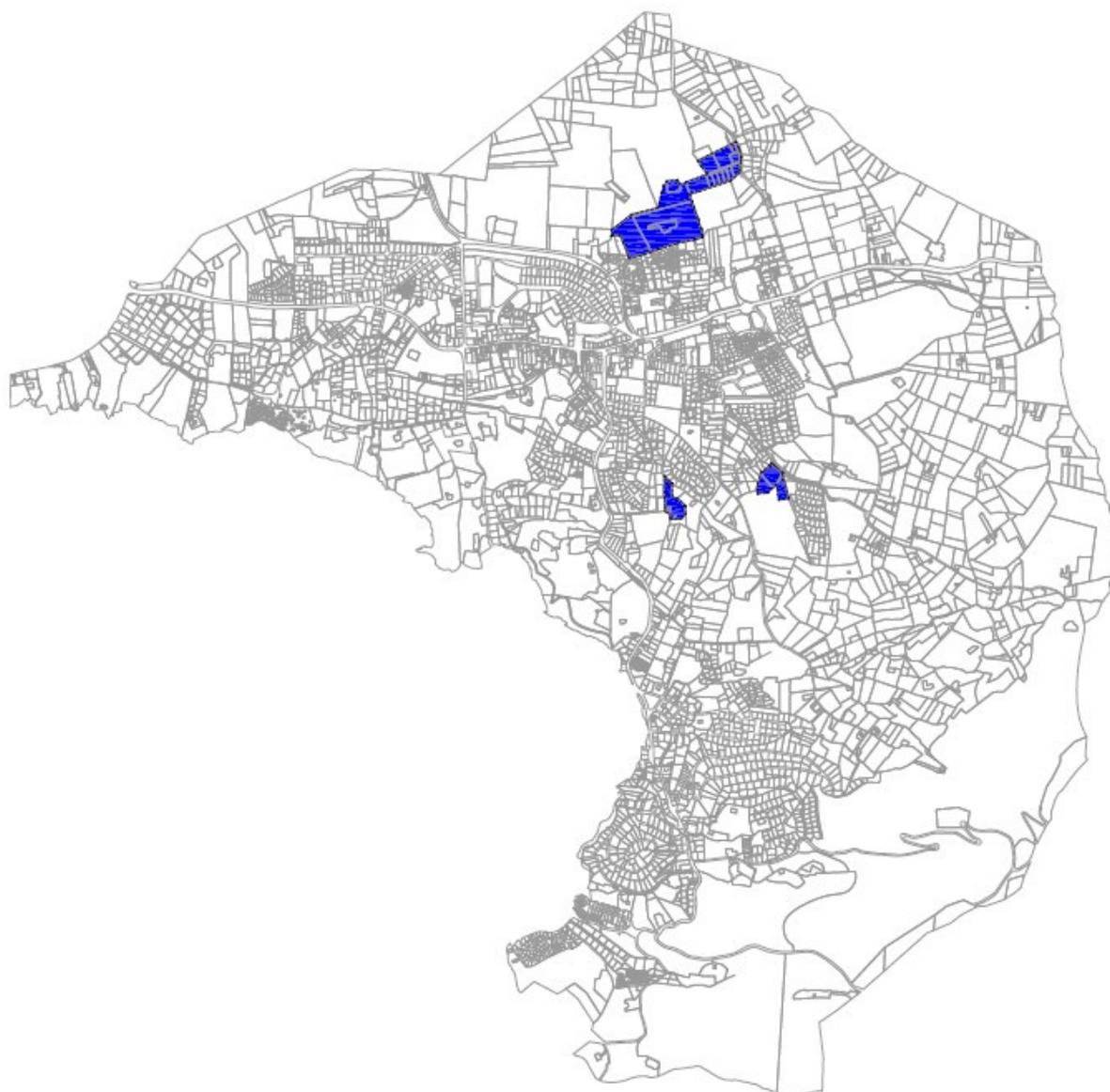
2.3.2. La zone 2AU

Objectifs

- Prendre en compte la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale des sites
- Assurer la mixité urbaine et sociale
- Phaser le développement de l'urbanisation

Superficie : 11,35 ha

Description et délimitation



Les zones 2AU correspondent aux sites non encore équipés et destinés à accueillir à moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant.

La zone 2AU de la Grenouille

Il s'agit des secteurs d'extensions du quartier durable destiné à accueillir au nord de l'habitat et à l'Ouest le futur collège. Ces espaces seront ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU. **La zone 2AU du site de la Grenouille est concernée par le risque inondation. Une attention particulière devra être portée sur ce secteur afin de prendre en compte ce risque et de rester en cohérence avec le PPRI.**

La zone 2AU de « L'Artaude »

Cette zone 2AU se localise au sud Est du bourg dans la continuité de la zone 1AU de l'Artaude. Elle se situe en contre bas de la Villa Mandrot (Le Corbusier) classée aux Monuments Historiques. Ce site est donc très sensible et ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après avoir défini des prescriptions architecturales et paysagères fortes, en lien avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

La zone 2AU de « Bellevue »

Localisée au sud du lotissement « Le verger de Beauvoir », cette zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation immédiatement en raison de problématique de desserte en réseaux et notamment en raison de son enclavement, ces terrains ne bénéficiant pas d'accès direct.

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Par rapport au P.O.S., la délimitation de ces deux zones 2AU s'est traduite par :

- le déclassement de la partie Nord de l'ancienne zone INA de l'Artaude en zone 2AU.
- Le déclassement d'une partie de la zone NCe en zone 2AU au niveau du site de la Grenouille. Il s'agit ici d'une extension de la zone constructible dans la continuité du quartier durable sur les espaces naturels et agricoles (partie Ouest) d'une superficie de 8 hectares.

La zone IINAE présente dans le P.O.S. à l'extrémité Est de la commune a été déclassée en zone UD (secteur d'habitat au nord des Clapiers), UG (Z.A.E de la Bayette), A (espaces agricoles bénéficiant d'un AOC) et N (extrémité Est de la commune).

Principes réglementaires de la zone 2AU et justifications

Compte tenu de son urbanisation différée et conditionnée à une procédure de modification du P.L.U., la zone 2AU n'est pas réglementée sauf pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) où des règles sont émises par rapport aux articles 3, 6, 7 et 11 pour assurer l'accessibilité du site, l'implantation des constructions sur l'unité foncière et l'intégration de ces dernières au regard de l'environnement naturel.

2.2.3. tableau récapitulatif des zones AU

| Zones POS | Superficie en Ha du POS | Zones PLU | Superficie en Ha du PLU |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zones à urbaniser | | Zones à urbaniser | |
| NA | 54,4 Ha | 1AU | 8,61 Ha |
| | | 2AU | 11,35 Ha |
| NA destiné à l'activité | 33,9 Ha | / | / |
| TOTAL ZONES A URBANISER | 88,3 Ha | TOTAL ZONES A URBANISER | 19,96 Ha |

2.4. Les zones naturelles ou zones N

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

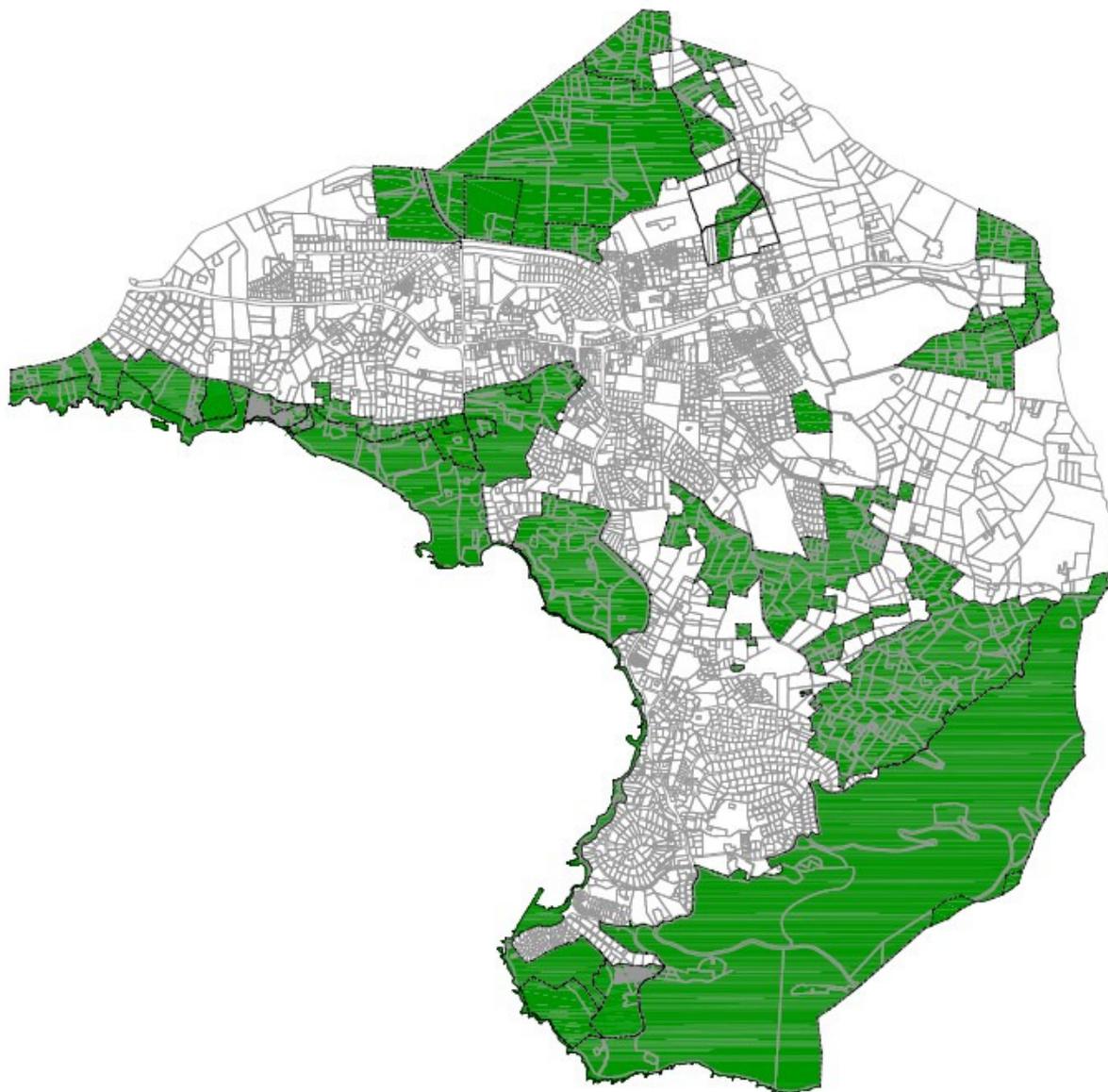
2.4.1. La zone N

Objectifs

- Prendre en compte la Loi Littoral
- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques
- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages
- Permettre l'évolution du bâti existant
- Prendre en compte le projet de Parc Nature et ses extensions futures
- Permettre la reconversion du site de la Batterie de Cap Garonne
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 457,02 ha

Description et délimitation



Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La délimitation des zones N découlent des objectifs affichés dans le PADD.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nc réservé aux campings. Il s'agit du camping de l'Hermitage et du camping localisé au Clapiers. Ces campings s'inscrivent au cœur ou à proximité des espaces naturels et ou boisés ce qui explique leur classement en N et non U comme au P.O.S.
- Un secteur Nga et NGb qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels importants (zone rouge et bleu du PER valant PPR) et disposant d'une identité très forte liée au développement des cabanons de pêcheurs.
- Un secteur Nh qui permet la construction ponctuelle de nouvelles habitations, de constructions artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au niveau du quartier des Clapiers. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur d'habitat diffus marqué par la présence d'un maillage bocager encore présent et soumis à des pressions foncières importantes. Des règles sont édictées pour fortement limiter l'extension de l'urbanisation et garantir une intégration optimale des quelques constructions qui y seront autorisées.
- un secteur NI qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un secteur inconstructible compte tenu de la sensibilité environnementale et paysagère des lieux.
- Un secteur Np qui recouvre diverses structures d'équipements publics existants dont l'IME Bel Estello, le Centre Départemental de l'Enfance le centre loisirs de l'Acacias d'Argent ainsi que le domaine sportif de La Bâtie. L'objet de ce secteur est d'autoriser une évolution raisonnée du bâti existant dans le respect de l'identité des lieux
- Un secteur Npn qui correspond au site devant accueillir le projet du Parc Nature et ses extensions futures éventuelles porté par le Conseil Général du Var
- Un secteur Ns qui recouvre l'emprise de la Batterie de cap Garonne où se posent des enjeux supracommunaux de reconversion. Ce secteur est une ancienne friche militaire sans usage qui se dégrade lentement et nuit à la qualité des espaces proches du littoral. L'objectif de la mise en place de ce secteur est d'autoriser la reconversion du site vers un usage différent et d'ouvrir ce site exceptionnel au public, le tout dans le respect de la Loi Littoral et du Code de l'Urbanisme. Ce site se compose d'une quinzaine de constructions dont certaines ont été identifiées comme remarquables et classées au titre de l'article L 123-1.5-7.
- Un secteur Nv qui recouvre les villages vacances du C.C.A.S et de la Figuière au sud du territoire et de l'I.G.E.S.A. à l'Ouest du Pin de Galle. Compte tenu de leur localisation à proximité immédiate du littoral, ces espaces ont été classés en zone N afin d'interdire toute nouvelle construction.
- Un secteur Nfg correspondant au Fortin de la Gavaresse où sont autorisés les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales

Evolution par rapport au P.O.S.et justifications

Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :

- le classement en NL inconstructible des espaces naturels compris dans la bande inconstructible des 100 m par rapport à la Loi Littoral
- le classement en NL inconstructible des espaces naturels remarquables donnant sur le littoral : massif de la Colle Noire et Bois de Courbebaisse
- le classement en N des villas et parc bordant le littoral dans la partie Ouest de la commune
- la mise en place de secteurs spécifiques de la zone N en bordure du littoral mais également sur le reste du territoire afin de permettre l'évolution du bâti existant

- une redéfinition des zones ND à l'arrière du quartier des Gravettes, à l'extrémité nord de la commune, mais également au niveau du vallon à l'arrière du quartier de la Garonne. Cette redéfinition du zonage s'est traduite par une nette diminution de la zone N compte tenu de la vocation majoritairement agricole de ces espaces
- la suppression des zones NB et leur reclassement :
 - soit en zone Nh au niveau du quartier des Clapiers avec une constructibilité définie de manière très précise sur 9 emprises constructibles d'une superficie chacune de 200 m².
 - Soit en zone N inconstructible au niveau des quartiers des Chemins des Bernards et de la Calade.

Principes réglementaires de la zone N et justifications

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

En zone N uniquement, les règles énoncées permettent uniquement l'évolution du bâti existant et de ces annexes. Compte tenu de la forte sensibilité paysagère et environnementale, que ce soit en bordure du littoral ou dans « l'arrière pays », les extensions sont limitées à une seule fois et à 30% de la S.H.O.N. existante sans que celle-ci ne puisse dépasser 250m². Ces règles permettent d'éviter un mitage progressif du paysage et garantissent ainsi l'identité remarquable de ces espaces.

Cette règle s'applique également pour les bâtiments d'activités avec toutefois une absence de limitation de SHON finale principalement pour permettre l'évolution de l'activité économique et artisanale présente le long du chemin de la Foux.

Pour les annexes, celle-ci sont limitées à une superficie de 20m² et à une distance d'implantation maximale de 20 m par rapport à la construction principale. Cette règle permet également de limiter le phénomène de mitage des espaces naturels et parfois le changement de destination d'annexes en habitations.

Les piscines sont également autorisées sous condition qu'elles soient le complément d'habitation existante.

Dans le secteur Nv, le règlement a été adapté compte tenu de la localisation de ces secteurs à proximité immédiate du littoral. Ainsi toute extension de bâtiment existant est interdite. Seule la modification et la réhabilitation des bâtiments sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que la destination reste liée à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

Dans le secteur NL, secteur protégé au titre de la loi Littoral, le règlement permet les installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nh le règlement offre la possibilité de réaliser des constructions nouvelles à l'intérieur d'emprises définies précisément au sein du quartier. Ces constructions peuvent être à destination d'habitat, d'activités ou encore d'équipements publics ou d'intérêt collectifs. Cette règle répond à la mixité des fonctions urbaines du quartier.

La taille des emprises constructibles (300 m²) limite de fait fortement la constructibilité de ces espaces. Ces emprises s'appliquent pour tout type de construction y compris les annexes évitant ainsi le mitage de espaces naturels.

De plus, afin d'atténuer l'impact de ces futures constructions le maillage bocager présent dans le quartier a été classé en E.B.C.

Dans le secteur Np, la règle prend en compte la vocation d'équipements publics du secteur qu'ils soient destinés à un usage sportif, récréatif, culturel social et de loisirs. Des extensions limitées sont ainsi autorisées.

Le règlement de la zone Np prend également en compte les projets des équipements existants notamment au niveau du site de l'Acacia d'argent en définissant une emprise constructible pour l'accueil d'un équipement

d'intérêt collectif ou à usage commercial.

Dans le secteur Npn, le règlement permet l'implantation des constructions et installation liées au fonctionnement du futur Parc Nature.

Dans le secteur Ns, Les règles sont en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD de la commune du Pradet à savoir reconvertir cette ancienne friche militaire. Sur la base des éléments repérés au titre de l'Article L 123-1.5-7, les travaux d'aménagement, de réfection, de changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) sont autorisés. A l'inverse, le règlement autorise la démolition des bâtiments non repérés et leur reconstruction dans le respect des préconisations du Code de l'Urbanisme.

Cette règle se justifie par la volonté de réorganiser le site et de prendre en compte sa configuration exceptionnelle. L'état des lieux annexés au P.L.U. permet de soulever des incohérences fortes au regard de l'implantation de certains bâtiments qui nuisent à la qualité d'ensemble du site mais également à la perception du littoral depuis la mer. Ainsi, une réorganisation des constructions permettrait de véritablement mettre en valeur le site et de réorganiser les espaces libres en vue de les ouvrir au public.

Dans le secteur Nfg le règlement permet les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales sur le site du Fortin de la Gavresse. Ce secteur répond aux volontés du Ministère de la Défense et aux activités qui sont associées sur le site.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles et justifications sont identiques aux autres zones. Elles ne s'appliquent pas en zone Nga et Ngb compte tenu de la configuration de ce quartier entièrement réservé au piéton. .

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques aux autres zones à l'exception des secteurs Nga et NGb où des règles particulières sont énoncés par rapport au risque d'effondrement de terrain.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles sont identiques aux autres zones.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de prendre en compte la typologie de la zone N, les règles imposent un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique. Ces règles ne s'appliquent pas pour les zones Nh et Np où l'implantation de la construction est définie par le périmètre de l'emprise constructible.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tenir compte de la faible densité urbaine de ces espaces, un recul minimal de 4 m est imposé par rapport aux limites séparatives.

Des dérogations d'implantation restent cependant possibles dans les cas d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle ou encore pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé sauf dans les zones N constructibles (Nh et Np) où le périmètre d'emprise constructible définit par défaut l'emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des Constructions

La règle générale d'une hauteur limitée à 7 m (R+1+comble) dans l'ensemble de la zone est maintenue pour assurer une bonne intégration des futures constructions au regard notamment de la sensibilité paysagère des lieux.

Des dérogations sont autorisées notamment à l'intérieur du Parc Nature pour permettre par exemple la construction d'un observatoire.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles énoncées dans cet article ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions et notamment de traiter harmonieusement les limites séparatives en imposant soit des murs en pierre locale d'une hauteur maximale de 0,8m, soit une haie végétale d'essences locales, soit un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant dans le paysage local.

Pour les secteurs Uga et Ugb des règles particulières sont énoncées pour prendre en compte les risques d'effondrement en interdisant notamment toute nouvelle maçonnerie et en fixant des règles permettant de prendre en compte la vocation originelle du site à savoir des cabanons : utilisations de matériaux de récupération, de matériaux en bois, de matériaux périssables, ...

Article 12 : Stationnement

Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, les règles relatives au stationnement sont très souples à l'exception des campings (1 place par emplacement) et des parcs de résidences de loisirs (1 place visiteurs pour 3 places créées).

Article 13 : Espaces libres et plantations

La formulation de l'article a pour objectif d'assurer une préservation des boisements existants et un traitement paysager des zones de stationnement afin de favoriser leur intégration dans le paysage local.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé sauf pour les campings où le nombre d'emplacements pour les campings est fixé à 50 par hectare.

2.4.2. tableau récapitulatif des zones N

| Zones POS | Superficie en Ha du POS | Zones PLU | Superficie en Ha du PLU |
|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Zones naturelles et forestières | | Zones naturelles | |
| ND | 417,3 Ha | N | 138Ha |
| | | Nfg | 1,41 |
| | | Npn | 49,2 |
| | | NV | 8 Ha |
| | | NC | 3,4 Ha |
| | | NGa | 0,86 Ha |
| | | NGb | 2,09 Ha |
| | | NP | 31,63 Ha |
| | | NS | 5,80 Ha |
| | | NL | 216,63 Ha |
| TOTAL ZONES NATURELLES | 417,3 Ha | Total ZONES NATURELLES | 457,02 Ha |

2.5. Les zones agricoles ou zones A

- Les zones agricoles, ou zones A correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

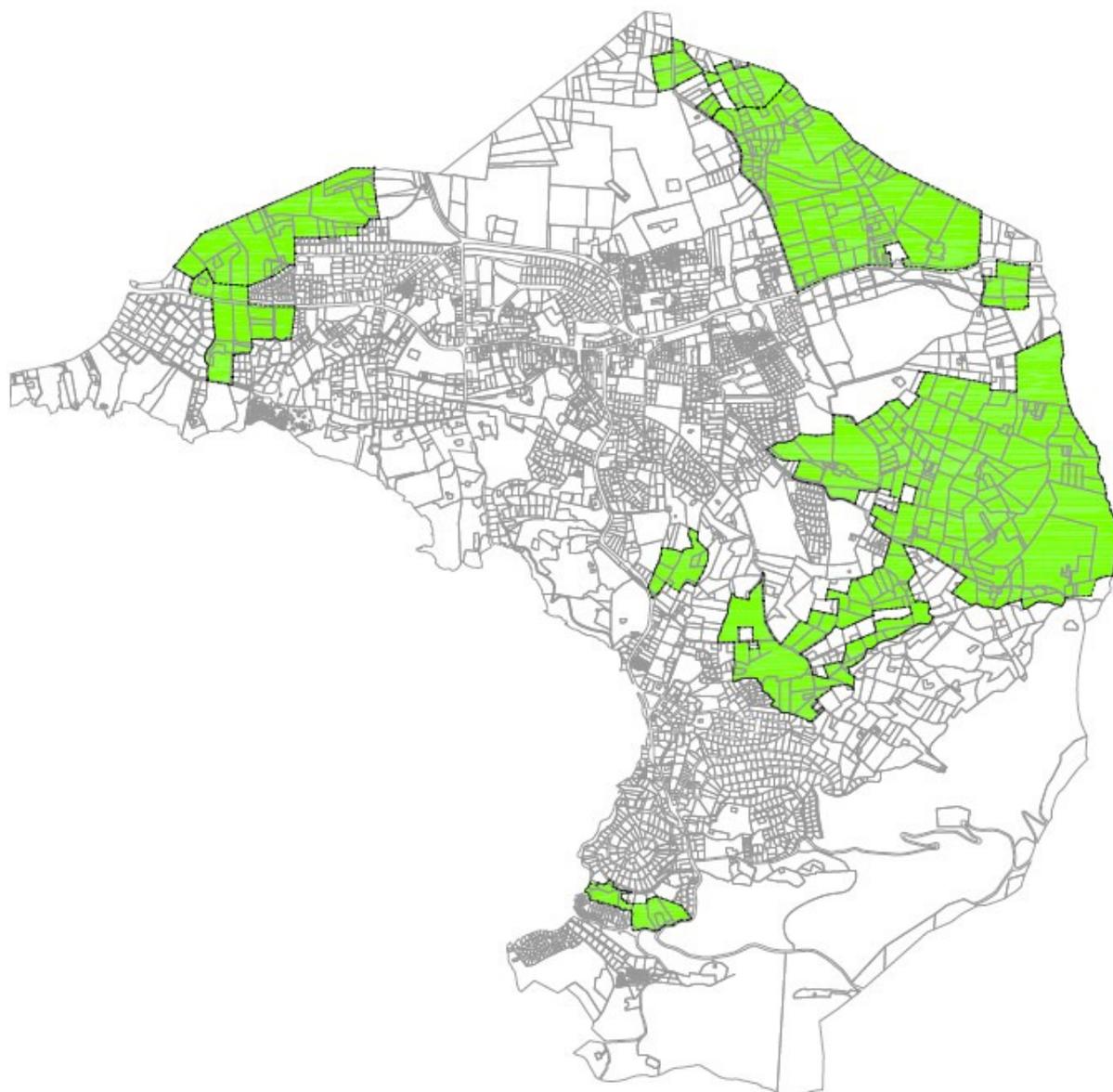
2.5.1. La zone A

Objectifs

- Protéger les espaces agricoles structurants
- Préserver et valoriser l'activité agricole
- Permettre l'évolution du bâti agricole
- s'inscrire dans une logique de développement durable

Superficie : 201,45 ha

Description et délimitation



Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Un secteur Ap inconstructible est créé afin de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale des lieux (ZNIEFF, PPR, ...)

Evolution par rapport au P.O.S. et justifications

Le zonage agricole a été profondément remanié par rapport au P.O.S. pour les raisons suivantes :

- les secteurs classés dans le P.O.S. en zone ND entre la Garonne et la Navicelle ont été revus afin de définir avec précision les espaces à vocation agricole et les espaces à vocation plus naturelle. Il en résulte une définition précise qui permet de réaffirmer la vocation agricole de ce vallon puisqu'une part importante de ces espaces a été transférée en zone A.
- le même constat peut être fait sur la partie nord ouest de la commune entre le Pin de Galle et La Bâtie en passant par le secteur de la Massillonne. Ces espaces étaient classés en zone UD, et ND au P.O.S. alors que leur vocation était clairement tournée vers l'activité agricole. La présence de fermes que ce soit au niveau de la Fleuride ou encore de la Massillonne en témoigne. De ce fait ces parcelles ont été classées en zone agricole et zone agricole protégée pour la plaine agricole ceinturant le quartier des Gravettes en raison de son caractère inondable.
- A l'extrémité nord de la commune, en direction de La Garde, les espaces agricoles classés en zone ND au P.O.S. ont été également déclassés en zone A

A l'inverse les espaces agricoles existants au POS ont été maintenus : plateau de la Cibonne et plaine de Foux.

Principes réglementaires de la zone A et justifications

Les différents articles du règlement de la zone A se sont inspirés de la charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations interdites et soumises à conditions particulières

Le règlement des zones A s'inscrit dans le cadre strict de la Loi S.R.U. en autorisant uniquement les constructions liées à l'activité agricole. (bâtiments agricoles, habitations de l'exploitant agricoles sous certaines conditions)

Dans le secteur Ap, seules les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone afin de préserver l'environnement naturel et la sensibilité paysagère.

Article 3 : Accès Voirie

Les règles et justifications sont identiques aux autres zones.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles et justifications sont identiques aux autres zones

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles sont identiques aux autres zones.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme dans les zones U, un recul est imposé par rapport à l'axe de la RD 559, de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

En dehors de cet axe, un recul de 10 mètres est imposé pour toutes les constructions.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tenir compte de la faible densité urbaine de ces espaces agricoles, un recul minimal de 4 m est imposé par rapport aux limites séparatives.

Des dérogations d'implantation restent cependant possibles dans les cas d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle ou encore pour les serres et également pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé

Article 10 : Hauteur des Constructions

Afin de pas projet mes projets agricoles seules la hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée. La règle générale d'une hauteur limitée à 7 m (R+1+comble) dans l'ensemble de la zone est maintenue pour assurer une bonne intégration des futures constructions au regard notamment de la sensibilité paysagère des lieux.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles énoncées dans cet article ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions et notamment de traiter harmonieusement les limites séparatives en imposant, soit une haie végétale d'essences locales, soit un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant dans le paysage local.

Article 12 : Stationnement

Compte tenu de la vocation naturelle de la zone, les règles relatives au stationnement sont très souples

Article 13 : Espaces libres et plantations

La formulation de l'article a pour objectif d'assurer une préservation des boisements existants et l'intégration des dépôts de matériaux dans des dispositifs paysagers.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

2.5.2. tableau récapitulatif des zones A

| Zones POS | Superficie en Ha du POS | Zones PLU | Superficie en Ha du PLU |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Zones agricoles | | Zones agricoles | |
| NC | 174,6 Ha | A | 170,23 Ha |
| | | Ap | 31,22 Ha |
| TOTAL ZONES AGRICOLES | 174,6 Ha | TOTAL ZONES AGRICOLES | 201,45 |

3. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

3.1. Les servitudes d'urbanisme particulières

3.1.1. Les emplacements réservés

Les nouveaux emplacements réservés du PLU concernent :

1/ La prise en compte des grands projets d'infrastructures

Le projet de déviation du Pradet sur sa partie Ouest est matérialisé avec son carrefour à l'entrée de la commune au niveau de La Bâtie.

Le projet d'élargissement de la voie communautaire du chemin de la Foux est prévu, il s'accompagne de la mise en place d'une piste cyclable.

L'aménagement des voies et espaces publics en centre-ville pour accueillir le TCSP ainsi que la prise en compte de la construction de parking relais .

2/ La création d'un maillage doux à l'échelle de la commune qui assurent les liaisons interquartiers et celles avec le centre-ville, le littoral, et la partie nord de la commune

Les aménagement de liaisons douces visent à créer un réseau permettant de se déplacer aux différentes échelles de la commune du territoire communal, des quartiers et du littoral, que se soit à des fins de loisirs ou fonctionnelles.

3/ Création d'équipements

L'objectif est de conforter ponctuellement l'offre en stationnement aux abords des équipements publics tels que les écoles, des sites touristiques littoraux tel que le Pin de Galle.

Dans l'optique de répondre aux besoins d'une population croissante, le PLU met en place des emplacements réservés afin d'accueillir des équipements publics (collège...).

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur la commune, le PLU intègre également des emplacements réservés destinés à accueillir des bassins de rétention.

3.1.2. Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat

Pour faire face à un taux de logements sociaux qui ne s'élève qu'à 7% du parc de logements existants, la commune du Pradet a considéré comme urgent de traduire dans le présent PLU une mesure qui concerne l'institution de servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation de programmes de logements variés (résidences locatives (étudiants-saisonniers), programmes de logements conventionnés locatifs)

Cette politique a été instituée sur le fondement de l'article L.123-2b° du Code de l'Urbanisme et vise à encadrer l'évolution d'un certain nombre de terrains en instituant une servitude qui consiste à imposer la mixité sociale :

Au total, ce ne sont pas moins de 9 servitudes de mixité sociale qui ont été matérialisées au cœur des zones urbaines de la commune de manière à mieux répartir le logement social sur le territoire :

- **La servitude n° 1** a été instituée en limite d'un secteur résidentiel à l'angle de l'avenue du Pin de Galle et l'avenue du Général Brosset. Elle vise à promouvoir une opération de logements locatifs conventionnés à hauteur de 100% de la SHON.
- **La servitude n° 2** est positionnée le long de la première DFL en centre-ville du Pradet. Elle vise à promouvoir une opération dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 50% de la SHON.
- **La servitude n°3** a été instituée à l'arrière du site du forum. Elle est destinée à accueillir des logements pour étudiants.
- **La servitude n° 4** se situe chemin de la Carraire. Elle vise à promouvoir une opération de logements locatifs conventionnés à hauteur de 50%.

3.1.3. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les dispositions du PLU ne constituent pas un obstacle aux différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune dont les éléments sont annexés à ce présent document :

- **A1- BOIS et FORETS** : Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier. Ces servitudes affectant les forêts communales du Pradet et de la Garde ne sont pas remises en cause par le présent PLU qui maintient ces forêts en zones Naturelles avec Espaces Boisés Classés.
- **A2 – DISPOSITIFS D'IRRIGATION** : Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation. Cette servitude qui concerne les réseaux exploités par la Société du Canal de Provence sur La Foux et le plateau de la Cibonne --Clapiers n'est pas impactée par le PLU.
- **A4- CONSERVATION DES EAUX.** - Servitudes relatives au ruisseau le grand Eygoutier (concernant les communes du Pradet et de la Garde) ainsi que ses dérivations. Le présent PLU ne fait pas obstacle au maintien de cette servitude
- **A5 CANALISATIONS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT** - Servitudes relatives aux canalisations publiques. Aucune disposition du PLU ne compromet cette servitude.
- **AC1- MONUMENTS HISTORIQUES** – Il s'agit du périmètre du monument historique classé de la Villa l'Artaude. Il s'agit d'une villa construite par l'architecte Le Corbusier. Aucune disposition du PLU ne compromet cette servitude.
- **AR5- OUVRAGES MILITAIRES TERRESTRES** – Servitudes relatives aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires. Il s'agit de la Batterie de Carqueiranne. Aucune disposition du PLU ne compromet cette servitude.
- **AR6 CHAMPS DE TIR** – Servitudes aux abords des champs de tir. Il s'agit des champs de tir de la Batterie de Carqueiranne. Aucune disposition du PLU ne compromet cette servitude.
- **EL7 CIRCULATION ROUTIERE** – Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales. Il s'agit de la servitude d'alignement relative à la RD559 dans la traversée de la commune. Aucune disposition du PLU ne compromet cette servitude.
- **EL9 LITTORAL** – Servitude de passage sur le littoral. Cette servitude n'est pas remise en cause par le PLU. Ce dernier définit même au travers d'un emplacement réservé un accès de substitution près du CEFCA
- **INT1- CIMETIERES** aucune disposition du PLU ne compromet la servitude relative au cimetière communal
- **PM1- RISQUES NATURELS** - les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques naturels approuvé le 28 Juin 1989 ont été traduites dans le PLU : ses emprises sont reportées à titre indicatif au plan graphique, et ses dispositions sont annexées.
- **PT2-TELECOMMUNICATIONS** - les dispositions du PLU ne compromettent pas les installations relatives aux transmissions radioélectriques ; la réalisation d'ouvrages de grande hauteur est soumise au respect de cette servitude
- **PT3- TELECOMMUNICATIONS** - les dispositions du PLU ne compromettent pas et ne font pas obstacle aux installations relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques .

3.2. Compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux

3.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT de Toulon Provence Méditerranée a été approuvé le 16 octobre 2009 par le comité du Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée.

Il est nécessaire que le projet de PLU de la commune soit compatible avec les objectifs de ce document supracommunal. Il est à rappeler que l'article L123-1 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de COhérence Territorial.

Le SCOT définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement territorial dans une recherche de cohérence globale et de réponse aux défis qui s'exercent sur l'agglomération Toulonnaise.

Le document d'orientations générales du SCOT repose sur les objectifs stratégiques d'aménagement du territoire suivant :

- ⇒ *encadrer et structurer le développement* pour ménager le territoire afin d'assurer d'une part, un équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et d'autre part, un développement urbain maîtrisé ;
- ⇒ *afficher des axes de développement* pour définir une stratégie de développement métropolitain et économique, pour garantir une offre de logements adaptée aux besoins et la mixité sociale, pour passer à l'ère des déplacements en transports collectifs performants et généralisés ;
- ⇒ *promouvoir un cadre de qualité* en apaisant les espaces urbains grâce au développement des modes doux, à des aménagements innovants, à une cohésion sociale renforcée, à la réduction des nuisances et des pollutions ; en entretenant la qualité des paysages de l'aire toulonnaise ; en prenant en compte les risques ; en misant sur les ressources du territoire tout en réduisant les impacts de l'activité humaine.

1/ une philosophie générale du PLU à l'image des axes de développement du SCOT.

Le projet du Pradet tel que défini dans le PADD vient répondre à ces objectifs en reposant sur les enjeux suivants :

- ⇒ Des logements de qualité pour tous,
- ⇒ Des quartiers où il fait bon vivre,
- ⇒ Des déplacements facilités,
- ⇒ Un environnement préservé et valorisé.

Aussi, à l'image des axes stratégiques du SCOT, le PLU du Pradet est basé sur la volonté de maîtriser son urbanisation et prôner l'équilibre social et territorial au travers des objectifs stratégiques :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité du Pradet,
- ⇒ Affirmer une stratégie de développement durable,
- ⇒ Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité.

Il s'agit, au travers du PLU de limiter de l'impact du développement urbain en recherchant une organisation équilibrée de son territoire où les espaces naturels et agricoles sont préservés.

2/ Les grands objectifs du SCOT et leur compatibilité avec les dispositions du PLU du Pradet

Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise

La commune du Pradet, de par son projet de développement, vise à préserver l'ensemble des espaces à forte valeur paysagère et écologique. Au travers du zonage et du règlement, le PLU met en application des mesures de protection des espaces naturels et agricoles, et met en place des coupures vertes et jaunes à l'urbanisation.

Dans un premier temps, environ 284 Ha (soit environ 1/3 du territoire) sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés dont le Massif de la Colle Noire, les abords des Oursinières ou encore le Bois de Courbebaisse.

Ensuite, des éléments naturels dotés d'un intérêt paysager, comme les alignements de palmiers ou des jardins urbains, sont préservés au titre de l'article L123-1-7. Enfin, l'ensemble des espaces non urbanisés ou faiblement urbanisés voit leur classement en zone N proscrire le développement de nouvelles constructions.

En ce qui concerne les espaces agricoles, l'objectif est de maintenir les terres cultivées sur le territoire communal. Les zones A recouvrent 219 ha contre 174 ha dans le précédent document d'urbanisme (le Plan d'Occupation des Sols). Celles-ci permettent de marquer des coupures à l'urbanisation (limite Ouest au Sud de la Massillone, l'entrée Est de la ville, Sud de Garonne, la Foux...).

Les coupures vertes sont également assurées par la protection des boisements soit au moyen du zonage (zone N), soit au moyen d'un Espace Boisé Classé.

Les espaces ou milieux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme font l'objet dans le PLU d'un zonage spécifique et d'un règlement précisant les seuls aménagements légers pouvant y être implantés. Ainsi, les zones littorales sont préservées d'un éventuel développement de l'urbanisation au moyen de la création d'espaces boisés classés et du zonage NL qui proscribit les constructions nouvelles, exceptés les aménagements légers liés à la fréquentation du site. Le règlement du PLU indique les seules constructions et installations autorisées dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, conformément à l'article L.146-4-3 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des zones urbaines littorales (Port des Oursinières...), les EBC viennent préserver le caractère boisé du paysage du littoral.

La zone humide du Plan, vouée à devenir un Parc Nature (projet du Conseil Général 83) est identifiée en tant que telle dans le PLU et fait l'objet d'un zonage spécifique limitant les constructions nouvelles autorisées à celles nécessaires au fonctionnement du site et d'intérêt public. L'objectif est d'intégrer le projet de préservation de la zone et de découverte du site.

Le PLU prend en considération au travers du zonage et du règlement les inventaires et mesures de protection des espaces naturels, de la flore et de la faune (ZNIEFF de la Colle Noire, du Plan de la Garde...) en proscrivant ou limitant l'urbanisation.

Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise

Le projet du Pradet repose sur la limitation de la consommation d'espace : le plan de zonage et le règlement visent à privilégier le renouvellement urbain et le développement d'extensions mesurées et respectueuses de l'environnement naturel.

Suivant le principe de "refaire la ville sur la ville" du PADD, le PLU prévoit la reconquête des dents-creuses et espaces interstitiels des zones urbaines.

Ensuite, les extensions urbaines sont situées en continuité immédiate de quartiers existants. Le phasage de l'urbanisation et l'approche globale de ces extensions sont permises au moyen d'un zonage en 1AU et en 2AU.

Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

Elaborer une stratégie de développement économique

Le PLU du Pradet vise à conforter l'économie locale au moyen d'actions sur le territoire.

L'amélioration et le confortement de l'activité touristique sont favorisés par la diversification de l'offre hôtelière, l'application de l'article L123-3-1 permettant aux agriculteurs de développer l'agri-tourisme, activité complémentaire à la production agricole (chambres d'hôtes, accueil à la ferme...), ou encore le prolongement du projet du Sentier du Littoral au moyen d'un emplacement réservé (mené par la communauté d'agglomération) et la reconversion de la Batterie de Cap Garonne.

En ce qui concerne les activités commerciales et artisanales, elles sont soutenues au moyen de la requalification et du confortement (requalification des espaces publics, amélioration de leur accessibilité...) du centre-ville ainsi que par la non-extension des zones d'activités économiques périphériques.

Par ailleurs, les zones d'activités existantes font l'objet d'une requalification (emplacements réservés pour la desserte..) et d'une réorientation au profit des activités tertiaires dans le règlement appliqué à chaque site d'activités. A ce propos, la zone d'activité de l'Esquirol privilégie l'implantation d'activités essentiellement tertiaires.

L'activité agricole est soutenue par la protection de l'ensemble des espaces cultivés et la mise en valeur des terres AOC "Miel de Provence", "Huile de Provence" et "figue de Solliès" par la classification en zone A qui interdit toute utilisation du sol non liée à l'agriculture.

La zone Ap préserve aussi les terres agricoles en intégrant la qualité paysagère des sites :

- le secteur cultivé (sud de la commune) assurant la coupure entre le quartier des Oursinières et celui du Collet Redon,
- le secteur de la Massillonne constitué d'un vallon cultivé dont la qualité paysagère est à préserver.

Répondre aux besoins de logements

Le PLU du Pradet vise à développer l'offre de logement sur son territoire par le déblocage de surfaces à l'urbanisation et par la mise en place de zones vouées à des opérations d'aménagement (zone 1AU et 2AU...).

Le second objectif du PADD est de diversifier le parc de logement du Pradet tant en termes de formes et de type de logements (taille, nombres de pièces) qu'en termes d'occupation (locatif, accession, social...) par son règlement.

Le PLU prévoit d'atteindre 15% de logements locatifs et propose ainsi de doubler le pourcentage de logements sociaux sur la commune en construisant dans les 10 années à venir un logement sur deux à vocation social. Pour cela, le règlement du PLU impose que les secteurs d'extension de l'urbanisation comportent 1/3 de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, des secteurs prioritaires sont définis (4 au total) au moyen d'emplacements réservés au titre des servitudes de mixité sociale (L123-2-b).

Promouvoir une offre de transports collectifs performante

Le PADD du Pradet prend en compte l'objectif du SCOT de développer les liaisons maritimes vers Toulon via le Port des Oursinières.

Le zonage du PLU entend favoriser l'usage des transport en commun par la création d'un emplacement réservé sur la traversée du centre-ville, permettant aussi de mettre en place une ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Le PLU intègre également la création de parkings-relais à proximité des arrêts de car et du TCSP.

Le document de PLU restitue également un emplacement réservé au profit du Conseil Général du Var pour la création d'une voie de contournement à l'Ouest du Pradet.

Orientation 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité

Apaiser la ville

Le PLU du Pradet engage, par la création d'emplacements réservés la création d'un maillage doux pour l'ensemble du territoire communal et par la requalification d'espace public (unification de la place Flamencq...). Les parcours piétons sont affirmés en centre-ville, à la Garonne et aux Oursinières.

Par ailleurs, le PLU accompagne la mise en œuvre de la zone 30 par des aménagements et la requalification de voiries et de carrefours à enjeux.

Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains

Comme identifiés dans le SCOT, le paysage et l'urbanisation des villages de cabaniers de San Peyre et de Pin de Galles sont préservés au moyen d'un règlement spécifiques qui vise à les valoriser et de prendre en compte leur morphologie, leur caractéristiques architecturales et leur organisation parcellaire.

Un maillage de parcs et de jardins au sein de l'armature urbaine est permis grâce à leur préservation soit au titre d'un espace boisé classé, soit par l'application de l'article L123-1-7 de préservation des jardins remarquables en zone urbaine.

La relation du Pradet avec le littoral est affirmée par la création de liaisons destinées aux modes doux reliant le cœur du Pradet à la mer.

Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques

Le PLU intègre le Plan d'Exposition aux Risques et ses règles en vigueur sur les secteurs concernés.

L'urbanisation dans les zones sensibles liées au risque minier et au risque d'inondation est maîtrisée voire proscrite.

Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine p. 70

Le PLU engage la réalisation d'un écoquartier sur le site de La Grenouille (zonage 2AU).

Le PADD prévoit l'encouragement des pratiques environnementales sur les espaces agricoles.

Le règlement du PLU prévoit une gestion durable des zones d'urbanisation future.

3.2.2. Le Programme Local de l'Habitat

La commune du Pradet est concernée par le PLH de Toulon Provence Méditerranée.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est établi par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, pour l'ensemble de ses communes membres qui entendent répondre à des objectifs communs en matière d'habitat dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il définit les principes, les objectifs chiffrés et qualitatifs et les moyens dégagés par la collectivité locale pour mettre en oeuvre sa politique de logement et répondre à la demande des actuels et futurs habitants. Il est d'une durée minimale de 6 ans.

Il a été approuvé par délibération en date du 2 octobre 2010 pour la période 2010-2016.

Les grandes ambitions du PLH :

Suite au diagnostic identifiant les besoins de la population de l'agglomération en matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat de TPM poursuit 5 grandes ambitions, déclinées en 12 objectifs, traduits en 45 fiches actions.

- **Assurer une ambition métropolitaine au territoire**
 - Affirmer la vocation maritime et répondre aux enjeux de développement économique
 - Assurer une répartition territoriale de la production
 - Produire du logement locatif social
 - Développer une offre intermédiaire accessible
- **Agir sur le parc existant**
 - Accompagner les bailleurs sociaux et le parc public existant
 - Transformer le parc privé
 - Faciliter l'accès au logement privé et au logement public
- **Assurer le développement de l'offre spécifique**
 - Garantir l'accès au logement des jeunes
 - Accompagner le vieillissement de la population
 - Réaffirmer l'accès au logement des personnes handicapées
 - Soutenir l'accès au logement des plus démunies
 - Mettre en oeuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- **Promouvoir et innover des opérations de logement exemplaires en matière énergétique et de développement durable**
- **Suivre la mise en oeuvre du PLH**

Objectifs annuels de production fixés pour le PLH modifié pour l'ensemble des communes de TPM

En vue de répondre aux besoins grandissants de se loger sur l'agglomération, le Programme Local de l'Habitat de TPM prévoit des objectifs annuels de production :

- 2 483 logements (comprenant les résidences principales et résidences secondaires)
- 1 987 résidences principales,

- 771 logements sociaux.

Pour la commune du Pradet, cela se traduit par un objectif de production neuve de résidences principales de 500 logements et 321 logements sociaux.

Les Réponses du PLU

Les orientations du présent PLU visent à favoriser la mise en oeuvre de ces 5 grandes orientations du PLH en favorisant la diversification de l'offre de logement sur le territoire pradétan. Il en découle de la volonté forte de renouvellement urbain et d'utilisation stratégique du rare foncier encore disponible par la mise en oeuvre de 4 servitudes de mixité sociales (article L.123-2.b du Code de l'Urbanisme)

les objectifs du PADD sont la réalisation de 50% de logements sociaux (10 ans) afin de pallier au déficit de logements locatifs sociaux sur la commune

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, auquel est soumise, comme l'ensemble des communes de plus de 3500 habitants, la commune du Pradet, prévoit d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux (par rapport au nombre de résidences principales).

Le Pradet n'ayant qu'environ 7% de logements sociaux, le P.L.U. a pour objectif de combler progressivement ce retard tout en restant cohérent avec la capacité d'accueil du territoire.

Une qualité architecturale et une bonne répartition spatiale de ces logements est visée dans le règlement des zones afin d'éviter les phénomènes de concentration et de favoriser la cohésion sociale.

Dans la zone déjà bâtie, des secteurs prioritaires sont définis par l'intermédiaire de différents outils (emplacements réservés, droit de préemption, servitudes de mixité sociale L.123-2 b du code de l'urbanisme...).

Les secteurs d'extension de l'urbanisation devront comporter 1/3 de logements locatifs sociaux.

| Zone | Superficie du potentiel constructible : | COS : | SHON logts limitée à : | Nombre de logements : | Dont logts sociaux : |
|---|---|-------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1AUc1 | 18200 | 0,85 | 13 500,00 | 225,0 | 67,5 |
| 1AUc2 | 5300 | 0,85 | 3 817,80 | 63,6 | 19,1 |
| | 3550 | 0,85 | 2 557,20 | 42,6 | 12,8 |
| 1AUb1 | 4990 | 0,40 | 1 600,00 | 26,7 | 8,0 |
| 1AUb2 | 6400 | 0,40 | 1 800,00 | 30,0 | 9,0 |
| 1AUb3 | 2100 | 0,40 | 658,12 | 11,0 | 3,3 |
| | 1500 | 0,40 | 470,09 | 7,8 | 2,4 |
| | 1350 | 0,40 | 423,08 | 7,1 | 2,1 |
| | 12600 | 0,40 | 3 950,00 | 130,0 | 130,0 |
| 1AUa1 | 4500 | 0,30 | 1 350,00 | 15,0 | 4,5 |
| 1AUa2 | 3400 | 0,15 | 510,00 | 4,3 | 0,0 |
| | 1000 | 0,15 | 150,00 | 1,3 | 0,0 |
| 1AU Artaude | 15000 | 0,25 | 3 750,00 | 62,5 | 18,8 |
| UA | 1850 | / | 1 850,00 | 30,8 | 15,4 |
| UB | 8200 | 0,60 | 4 920,00 | 10,0 | 4,0 |
| UC | 19 700 | 0,40 | 7 881,00 | 131,4 | 52,5 |
| UD | 38354 | 0,25 | 9 588,00 | 159,8 | 47,9 |
| ER Social 1 | 2389 | 0,40 | 955,00 | 15,9 | 14,8 |
| ER Social 2 | 2462 | / | 7 386,00 | 123,1 | 61,6 |
| ER Social 4 | 13400 | 0,40 | 5 360,00 | 89,3 | 44,7 |
| logements sociaux en cours de réalisation | | | | | 97 |
| TOTAL | 166245 | | | 1 187,1 | 615,3 |

En terme de programmation (voir tableau ci dessus), le PLU prévoit la réalisation de 1187 résidences principales pour les 10 ans à venir soit la réalisation de 712 logements pour les 6 prochaines années. Au niveau des logements sociaux,, la commune prévoit de réaliser dans les 10 prochaines années la création de 615 logements sociaux soit 52% des logements à créer. Sur les 6 prochaines années, cette programmation permettra donc de créer 369 logements sociaux.

Au regard de cette programmation, le PLU est en compatibilité avec les objectifs fixés par le PLH puisque environ 369 logements à caractère social devraient être créés dans les 6 prochaines années. Pour mémoire le PLH impose à la commune du Pradet la création de 321 logements sociaux neufs et 45 en conventionné.

D'autre part, le PLH, impose pour l'ensemble du territoire la création de 550 logements étudiants sur l'ensemble du territoire. La commune du Pradet est concernée par cette action. Elle prévoit à ce titre la réalisation de 130 logements étudiants sur son territoire.

3.2.3. Le Plan de Déplacements Urbains

La commune du Pradet est concernée par le périmètre du PDU 2005-2015 du territoire de l'agglomération Toulonnaise composée des communes membres de "Toulon Provence Méditerranée". Approuvé une première fois le 31 janvier 2001, le PDU est en cours de révision aujourd'hui. Le dossier révisé, arrêté le 23 Juin 2005, était en phase d'enquête publique en 2006.

Concernant spécifiquement Le Pradet, le PDU lance 5 priorités :

Priorité 1 : Des transports en commun efficaces et attractifs

- la desserte TCSP de la commune est projetée en 2^{ème} phase moyen terme (horizon PDU)
- Exigence d'une connexion fiable et rapide vers les pôles gares de la Garde
- Réorganisation de la desserte interne de la commune
- Extension de la couverture maritime vers Toulon en saison
- Connexion directe et ZA et Université
- Connexion des lignes de bus sur le futur pôle d'échanges de l'Est de TPM

Priorité 2 : Une gestion hiérarchisée du stationnement

- Aménagement de futurs parcs relais greffés sur l'arc TCSP
- Logique de parcs de dissuasion en centre-ville pour une autre organisation villageoise

Priorité 3 : Une qualité de ville retrouvée pour les modes doux

- Sécurisation et pacification de la traversée urbaine : véritable zone 30 en hyper centre
- Mise en valeur du patrimoine naturel : sentiers littoraux
- Chemin de la Foux et route de la Garonne : axe vélo

Priorité 4 : Des aménagements pour la voiture en harmonie avec les autres modes

- Modération de la vitesse dans la traversée urbaine afin de sécuriser la vie de la commune
- Amélioration du fonctionnement de points d'échanges majeurs sur la RD559
- Aménagement d'une déviation qui s'avère nécessaire pour une autre urbanité et pour la préservation du centre-ville

Priorité 5 : Une autre gestion du transport de marchandises et des opérations de livraisons en ville

- sécurisation du trafic PL
- Réorganisation de la gestion du fret à partir du pôle gare de la Pauline

Le PDU et la composante touristique

- Aménagement et mise en valeur des sentiers touristiques
- Desserte TC de la commune à la fois des plages et des sites de randonnées
- Maillage des équipements vélos : maillage de la trame TPM autour de l'axe RD559
- Définition d'une couverture maritime possible de la commune vers Toulon
- Desserte du musée de la Garonne en bateau à imaginer à imaginer à moyen-long terme ?.

Il est à noter que le présent PLU est largement compatible avec les orientations développées ci-avant. Il prévoit la matérialisation d'emplacements réservés pour assurer la création de la traversée du centre-ville par le Transport Collectif en Site Propre ainsi que pour les parcs relais qui lui seront associés.

Le PLU prend également en compte la déviation de la commune à l'Ouest au profit du Conseil général.

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour concevoir un maillage doux cohérent assurant des liaisons interquartiers et vers le littoral (par exemple le réaménagement du chemin de la Foux avec axe vélo, maillage des équipements vélos ; Aménagement et mise en valeur des sentiers touristiques...)

Enfin, le PLU prévoit un ensemble d'emplacements réservés permettant de requalifier le centre-ville, améliorer les déplacements doux et apaiser de la circulation : réaménagement des carrefours à enjeux, des abords de voies...

3.2.4. Le respect de la loi littoral

La loi Littoral

La loi Littoral du 3 janvier 1986 se veut une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur, aussi bien du littoral terrestre que du domaine maritime. Elle cherche à organiser les différents conflits d'intérêts (entre protection des milieux naturels, développement du tourisme, de l'urbanisation, des activités économiques, etc...) en définissant des grands principes, plutôt qu'une règle normative.

Les principales notions urbanistiques contenues dans la loi sont les suivantes :

- La maîtrise de la capacité d'accueil des espaces urbanisés et la préservation de « coupures d'urbanisation » (L.146-2),
- L'extension de l'urbanisation en continuité de celle existante, limitée dans les espaces proches du rivage et interdite dans une bande de 100 mètres dans les espaces naturels (L.146-4),
- La préservation des sites naturels remarquables, ou caractéristiques, des milieux écologiques et la protection des espaces boisés les plus significatifs (L.146-6).

Mais une fois ces principes édictés, toute la difficulté réside dans leur traduction concrète dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...), qui sont soumis à la loi Littoral (L.146-1).

Que dit le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) ?

L'aire toulonnaise dispose désormais, pour la première fois de son histoire, d'un document de planification territoriale :

il s'agit du SCOT Provence Méditerranée, approuvé par délibération du conseil syndical en date du 16 octobre 2009.



Concernant l'application de la loi Littoral, pour ce qui est du territoire du Pradet, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT a identifié :

4 coupures d'urbanisation (L.146-2) :

- **« E - L'espace de la Fleuride au Pradet, entre le lotissement du Mas de la Solitude et les Cabanons du Pin de Galle / Ste Bernadette ;**
- **F - Le Bois de Courbebaisse et la plage de Monaco au Pradet, entre les cabanons du Pin de Galle et le lotissement Jeanne d'Arc ;**
- **G - Les espaces naturels boisés entre le lotissement Jeanne d'Arc au Pradet et le quartier de la Garonne au Pradet ;**
- **H - Le massif de la Colle Noire, entre les Oursinières/CEFCA du Pradet et le lotissement du Bau Rouge à Carqueiranne » ;**

Les espaces proches du rivage (L.146-4) :

Les espaces littoraux du Pradet sont « neutres (...), où les extensions doivent se faire de manière limitée », sauf :

- **« Le village de cabaniers du Pin de Galle », identifié comme faisant partie des « espaces littoraux sensibles » ;**
- **« La Batterie de Cap Garonne » comme « principal site en mutation d'intérêt intercommunal » au titre du « renouvellement urbain » ;**

2 espaces caractéristiques du littoral (L.146-6) :

- « 15 - Les espaces naturels non bâtis du Bois de Courbebaisse, du rivage naturel boisé et des falaises de la corniche du Cap Brun, ainsi que la pointe Sainte Marguerite, support pour partie d'une richesse écologique et contribuant au caractère naturel de la grande rade de Toulon ;
- 16 - Le massif de la Colle Noire, offrant un premier plan paysager naturel et agricole et terminant les grandes lignes paysagères naturelles du golfe de Giens et de la grande rade de Toulon. Ces espaces sont le support d'une richesse écologique reconnue et constituent une unité de fonctionnement écologique ; en dehors du versant nord du massif, sur la Commune de Carqueiranne, des forts et de leurs abords ».

Que dit le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Tout d'abord, selon la hiérarchie des normes, rappelons que le projet de PLU doit non seulement respecter la loi Littoral, mais il doit également être compatible avec le SCOT approuvé, qui en donne une traduction locale (Cf. supra).

L'état initial de l'environnement et le diagnostic communal du PLU ont fait ressortir que **l'enjeu prioritaire pour le territoire du Pradet était de maîtriser l'extension de l'urbanisation**, en inversant la tendance des décennies passées qui consistait à consommer déraisonnablement du foncier (environ 900 m² de terrain par logement), sans prendre en compte l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Face à cette pression foncière soutenue, le projet de PLU ambitionne de garantir le maintien d'une qualité du cadre de vie du Pradet. Ainsi, **la première orientation du PADD vise à protéger et à valoriser l'environnement, afin de préserver ce qui donne cette identité de « village »** à une Commune qui s'inscrit en même temps pleinement dans la dynamique d'une agglomération aux ambitions métropolitaines.

Afin d'y parvenir, la stratégie du PLU est la suivante :

1. Préserver et valoriser le capital naturel et agricole, par le maintien d'une ceinture « verte, bleue et jaune » ;
2. Privilégier le renouvellement urbain et des extensions de l'urbanisation maîtrisées et respectueuses de l'environnement.

Maintenir une ceinture « verte, bleue et jaune »

Afin d'éviter un « continuum urbain » entre Toulon, La Garde et demain Le Pradet, voire au-delà, en direction de La Moutonne et Carqueiranne, il était important d'identifier les espaces à préserver et pouvant être valorisés, qui encadrent Le Pradet et garantissent, sur long terme, son attractivité.

Tout d'abord, il faut remarquer que la suppression du projet de déviation, qui existait dans l'ancien projet de PLU, permettra de préserver des terres d'une grande qualité agronomique et surtout, la plaine humide méditerranéenne du Plan qui abrite une biodiversité d'une richesse exceptionnelle (ZNIEFF, ENS, zone humide...).

La carte ci-après représente en couleurs le zonage (simplifié) du projet de PLU, sur une vue aérienne de la Commune : en vert les zones naturelles, en bleu les zones naturelles remarquables (ou caractéristiques) du littoral - à préserver au titre de l'article L.146-6 (loi Littoral) - et en jaune les zones agricoles.

Cette « ceinture » permet de marquer très clairement les limites entre les espaces nécessaires au développement urbain, et les espaces à préserver. On peut même parler d'une « double ceinture », car non seulement le « village » du Pradet et ses faubourgs sont désormais clairement délimités, mais également les secteurs littoraux (Garonne et Oursinières), qui sont séparés des autres quartiers par des espaces naturels et agricoles qui les enserrent.

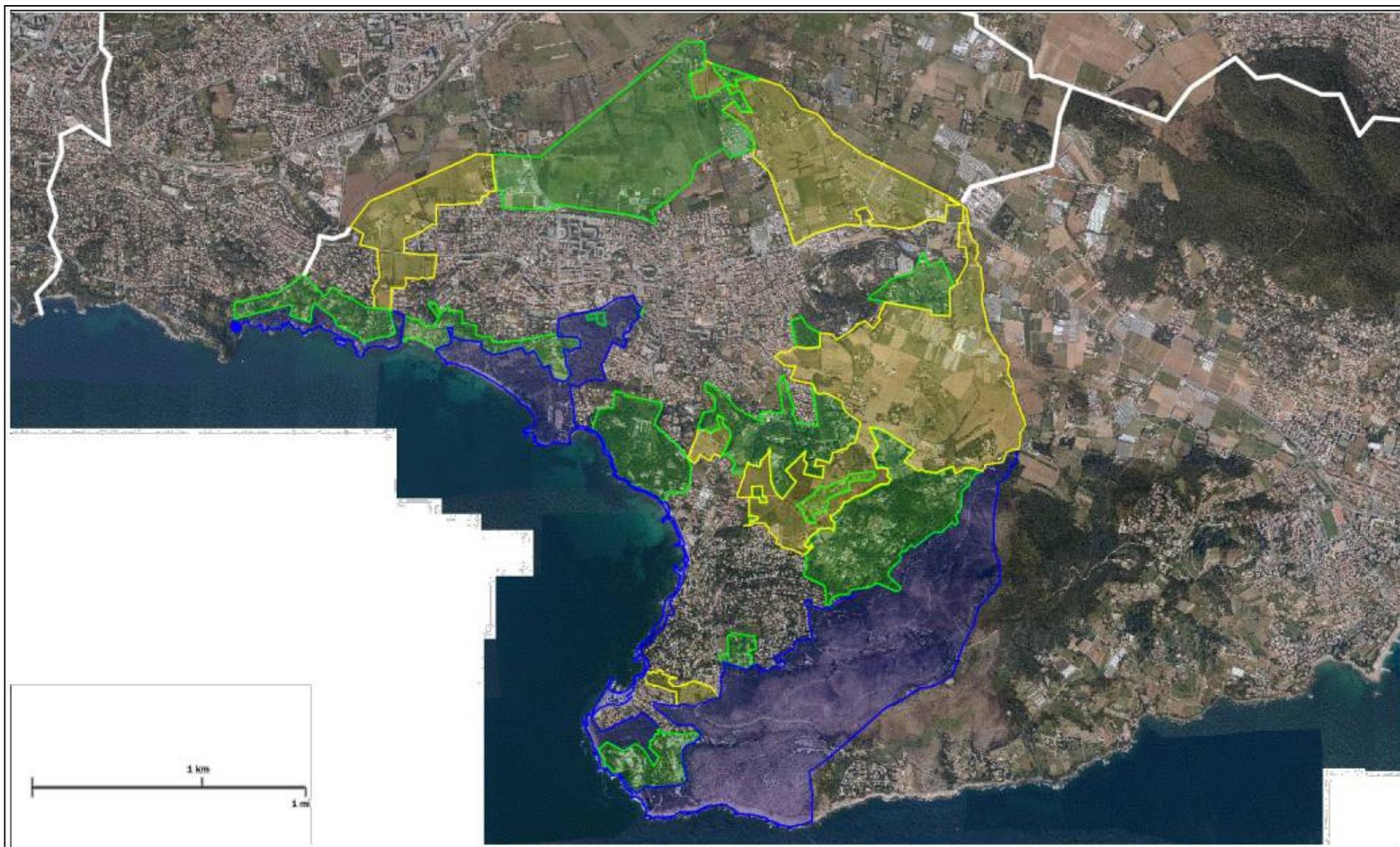
Par ailleurs, il convient de souligner que le projet de PLU maintient des continuités biologiques et agronomiques avec les espaces naturels et agricoles situés sur les Communes voisines ; d'Ouest en Est : la zone agricole de la Massillonne avec celle du Pouverel (La Garde) située de l'autre côté de l'Eygoutier, la zone naturelle du Plan (projet de Parc Nature du CG83 sur La Garde et Le Pradet), les zones agricoles de l'Esquirol et de la Cibonne (avec celles La Garde et de Carqueiranne) et enfin, la Colle Noire (avec Carqueiranne).

Privilégier le renouvellement urbain et des extensions de l'urbanisation maîtrisées et respectueuses de l'environnement

Pour autant, le projet de PLU ne fige pas le territoire communal : il propose une **capacité d'accueil de 2500 habitants supplémentaires maximum d'ici 2020**, par un développement urbain durable, qui soit peu consommateur d'espace et avec un impact très limité sur les terres agricoles et les espaces naturels.

- L'essentiel du développement urbain futur est contenu au sein du périmètre déjà urbanisé, par **renouvellement urbain** : meilleure optimisation du foncier, utilisation des « dents creuses », reconquête des logements vacants, changement de destination de bâtiments existants... Toutefois, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée avec une légère augmentation de COS de 0,20 à 0,25.

Des extensions maîtrisées dans la continuité du bâti existant : les seules extensions prévues (secteur Grenouille et secteur Artaude) sont soit conditionnées par une modification de PLU (zones 2 AU) après réalisation des études préalables nécessaires (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau, mesures compensatoires, etc...), soit dotées d'orientations d'aménagement (zone 1 AU).



Zonage simplifié du projet de PLU / La ceinture « verte, bleue et jaune »

Quelle traduction de la loi Littoral dans le projet de PLU ?

L'élaboration du projet de PLU a été l'occasion d'approfondir la réflexion autour des différentes notions contenues dans la loi Littoral et d'en préciser l'application. Ce travail a été réalisé en étroite relation avec l'AU[dat] (agence d'urbanisme) qui réalisait le SCOT à ce moment-là, avec lequel le PLU doit être compatible.

De ces analyses croisées, il en résulte que l'ensemble des espaces situés au Sud d'une ligne allant de la RD 42 à l'Ouest du Pradet, jusqu'au Domaine de la Navicelle à l'Est – ligne qui suit approximativement la ligne de crête – peuvent être qualifiés d'**espaces proches du rivage**. Organisés comme un amphithéâtre tourné vers la mer, ces espaces sont classés soit en **zone naturelle**, soit en **zone agricole** (ou maintenus en zone urbaine pour les espaces étant déjà bâtis). L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est limitée à une augmentation de COS en zone UD (de 0,20 à 0,25), mais avec une emprise maintenue à 25 %, comme c'est déjà le cas aujourd'hui au POS en vigueur (deux exceptions : les cabanons du Pin de Galle (*espace littoral sensible*) et la Batterie de Cap Garonne (*site en mutation au titre du renouvellement urbain*)).

Le projet de PLU reprend également les délimitations des **4 coupures d'urbanisation** fixées par le SCOT et classées en **zone naturelle** ou en **zone agricole**. Ces coupures structurent et donnent sa cohérence environnementale à la ceinture « verte, bleue et jaune » du projet de PLU, en maintenant des zones-tampon entre le résidentiel et en protégeant durablement des corridors biologiques :

- Pin de Galle / Massillonne : l'entrée de ville Ouest du Pradet **devient inconstructible**, préservant ainsi une qualité paysagère, notamment de part et d'autre de la RD 559, et pérennisant un corridor vers la zone humide du Plan où se rendent différents oiseaux migrateurs venant d'Afrique ;
- Monaco / Courbebaisse : une grande partie des collines boisées qui séparent le « village » de son littoral est déjà protégée par la puissance publique (propriétés du Conservatoire du Littoral, du Conseil Général (ENS) et de la Commune du Pradet) et par l'importance des EBC ;
- Bellevue / Traversier : la « césure » qui sépare les quartiers littoraux du reste du Pradet, en grande covisibilité avec la mer – et donc soumise à une pression foncière – est protégée tant coté littoral, qu'en direction de la Colle Noire, à la fois par le zonage agricole ou naturel, et par une extension notable des EBC ;
- La Colle Noire : ce massif, qui ferme la grande rade de Toulon, est en grande partie propriété du Conservatoire du Littoral (et aussi de la Défense Nationale) et fait l'objet d'un plan de gestion piloté par la Communauté d'Agglomération TPM. Du fait de sa sensibilité, il est préservé par un classement majoritairement en zone NL (littoral) – protection au titre de l'article L.146-6 (loi Littoral) – et par des EBC.



Enfin, **les espaces caractéristiques du littoral pradétan** – la corniche littorale et la Colle Noire – recourent en grande partie les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation, avec les protections qu'ils recouvrent et décrites précédemment. Ils sont majoritairement classés en zone NL (littoral), à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE

Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement. En effet, cette évaluation a pour but d'identifier les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU en vue de garantir un projet en respect des exigences de préservation et mise en valeur de l'environnement.

Ces exigences ont été dès en amont intégrées dans le processus de construction du projet et ce au travers de l'élaboration des différentes pièces du PLU.

La définition du PADD, mais également des pièces réglementaires s'est ainsi inscrite dans une logique de Développement Durable en s'appuyant sur les principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et principalement ceux définis par les articles L.110 et L.121-1, à savoir :

- l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances.

Les choix qui ont permis la constitution du PADD découlent ainsi de la volonté d'appliquer ces principes :

- limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité du Pradet
- affirmer une stratégie de développement durable
- promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité

Au delà de l'expression de la prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur, cette partie précise également les précautions et les mesures prises par le PLU, en vue de limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement.

2. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES DISPOSITIONS DU PLU, MESURES COMPENSATOIRES ET DE VALORISATION PRISES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La prise en compte et les impacts de ce projet sur l'environnement doivent être étudiés sur tous ces aspects à savoir :

- la biodiversité et le milieu naturel
- les ressources naturelles,
- les risques, nuisances et pollutions
- les paysages et patrimoine
- les espaces agricoles et forestiers
- le cadre de vie

2.1. L'impact du projet sur la biodiversité et la qualité du milieu naturel

→ Le territoire du Pradet présente des espaces naturels de grande qualité au niveau notamment des collines de la Colle Noire, de la zone du Plan mais également le Bois de Courbebaisse.

Ces sites renferment une importante richesse écologique tant faunistique que floristique et qui fait l'objet de nombreuses protections (inventaire Nature 2000, ZNIEFF, projet Parc Nature).

Un des objectifs du PLU du Pradet est de mettre au cœur du projet la protection et la mise en valeur des ces espaces exceptionnels afin qu'ils ne subissent pas le développement de la commune. Plusieurs mesures sont prises :

- La quasi totalité de la façade littorale ainsi que la Colle Noire sont classés en Espace Boisé Classé qui constitue une protection stricte de ces espaces (interdiction de défrichement).
- Tous ces espaces sont également classés en zone naturelle N du PLU, zone à l'intérieur de laquelle toute urbanisation est fortement limitée et réduite aux besoins d'activités liés à la gestion et la valorisation de ces espaces .
- Les occupations existantes (habitations) sont limitées aux extensions et aux aménagements.

Cette disposition permet ainsi d'empêcher toute urbanisation pouvant compromettre ces espaces naturels.

La préservation passe aussi par une meilleure connaissance et une valorisation de ces sites. Aussi, le règlement de la zone naturelle permet l'aménagement liés aux activités touristiques et de loisirs mais de manière maîtrisée pour ne pas compromettre la qualité des sites.

L'article 2 précise notamment :

- - zone NL, sont autorisées :
 - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages.
 - - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité
 - - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- En zone Np :
 - - l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
 - les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- Une zone Nh est définie sur le territoire et dans laquelle sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitat sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que leur SHON ne dépasse pas 250 m². cette zone déjà urbanisée et située en limite des zones urbaines et de la zone agricole, reste toutefois très réglementée et ne compromettra pas la qualité des espaces naturels.

→ Le milieu naturel est également représenté par la présence d'un tissu végétal au sein des zones urbaines (jardins, parcs boisés, etc.). En tant que poumons verts du tissu urbain, ils sont indispensables au cadre de vie des habitants du Pradet.

Le projet de PLU vise à préserver ces espaces par l'établissement d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Ainsi de nombreux éléments boisés sont classés en EBC assurant leur protection. Il garantit ainsi l'inconstructibilité de ces espaces boisés urbains.

Également, de nombreux éléments boisés : haies, ensembles arborés ou encore arbres isolés ont été identifiés comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme. Cette identification permet une protection plus souple des espaces boisés que les traditionnels EBC (Espaces Boisés Classés) mais garantissent une attention sur la préservation de ces éléments, comme par exemple les différents alignements de palmiers.

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation sur la trame végétale, le PLU, au travers d'éléments réglementaires, s'attache à encourager son développement. L'article 13 du règlement permet en effet de préserver et favoriser les espaces vert et les plantations :

- les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées.
- les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

2.3 L'impact sur les ressources naturelles et les énergies

Eaux pluviales

→ Le développement démographique et urbain projeté va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation des eaux de ruissellement.

Tout d'abord, la commune a lancé la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales pour avoir une gestion globale des eaux sur la commune. Ces conclusions sont annexées au dossier de PLU tous les aménagements devront être en compatibilité avec les préconisations du Schéma Directeur Pluvial.

Afin de minimiser l'imperméabilisation des sols et de garantir une meilleure gestion des eaux pluviales, le PLU instaure, au travers de son règlement, différentes mesures :

l'article 3 impose que les voies nouvelles aient un caractère perméable

l'article 4 du règlement impose qu'il y est une gestion des eaux pluviales :

- les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.
- en l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

L'article 12 impose également que les places de stationnement qui ne sont pas réalisées en sous sol, doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

L'article 13 du règlement prend des dispositions visant à garantir une emprise foncière limitée des futures constructions et la préservation/création d'un minimum d'espaces plantés, visant à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi à limiter les eaux de ruissellement.

2.3.2 Les énergies

→ Le développement démographique et urbain projeté va générer une augmentation des besoins et des consommations en énergie. Afin de limiter la consommation d'énergie, le PLU incite, ou tout du moins autorise, à travers son règlement, la réalisation d'installations permettant de développer les énergies alternatives et renouvelables.

L'article 4 du règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'article 8 impose à ce que les implantations des constructions soient favorables à une conception bioclimatique des bâtiments.

L'article 11 précise également que tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain. La rédaction de cet article est faite pour ne pas freiner l'emploi de ces techniques.

L'article 14 incite également à l'emploi des énergies renouvelables en autorisant le dépassement du C.O.S., dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables

2.4 La prise en compte des risques, nuisances

2.4.1 Les risques

Le risque d'inondation et de mouvement de terrain

→ Le Pradet figure sur la carte des communes à risque d'inondation de plaine, en raison de la présence d'une nappe phréatique superficielle dans le secteur du Plan, liée à l'exutoire de l'Eygoutier identifié par un PER inondation valant PPR approuvé le 28/06/1989.

Le projet de Parc Nature de l'espace du Plan prévoit notamment de créer 120.000 m³ de volume libre pour l'expansion des crues des rivières, et supprimer de 5 zones de remblais anthropiques libérant 23.000 m³ supplémentaires dans la zone inondable du Plan

→ Le Pradet également soumis au risque de mouvements de terrains (effondrements affaissements, chutes de pierres ou de blocs, glissements de terrain) identifié par un PER Mouvement de terrain valant PPR approuvé le 28/06/1989

Le présent PLU prend en compte les 2 premiers risques naturels (inondation, mouvement de terrain) en renvoyant par le biais du règlement aux dispositions du PER approuvé le 28/06/1989 valant PPR et Servitudes d'Utilité Publique. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

Seul le secteur du Pin de Galle reprend stricto sensu les dispositions du PPR valant PPR en définissant 2 secteurs spécifiques : un secteur Nga et un secteur Ngb où ne sont autorisées (extrait de l'article N2 du règlement du PLU):

- En secteur Nga uniquement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux, à la conservation du site et de ne pas aggraver les risques naturels :
- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas aggraver les risques de glissements de terrains, les chutes de blocs de pierres et écroulements rocheux et leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant PPR à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux et installations destinés à surveiller et à réduire les conséquences des risques naturels.
- Les travaux et installations permettant d'accéder soit à une zone exposée à de moindres risques (zone bleue) ou à une zone dans laquelle il n'y a pas de risques prévisibles à condition que ces travaux et installations permettent de surveiller et réduire les conséquences des risques et de ne pas aggraver leurs effets.
- En secteur Ngb uniquement et au delà d'une bande de 15m de large comptée à partir de la limite du secteur Nga:
- Les travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement, de moins de 2m de hauteur et de moins de 30m² de surface, ayant pour objet d'assurer une meilleure stabilité des terrains et des constructions.
- Le dépôt et le stockage des matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge des terrains inférieure à 4t/m².
- Les travaux confortatifs et l'aménagement des bâtiments existants, dans la limite du volume bâti à condition de ne pas aggraver les risques naturels de mouvements des terrains et leurs effets.
- l'extension mineure de bâtiments existants, justifiée par l'amélioration des conditions sanitaires (WC, salle d'eau...) limitée à une emprise au sol de 5m² et à condition de ne pas aggraver les risques naturels et leurs effets. Cette extension ne peut être accordée plus d'une fois.

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de bâtiments existants au 26 Avril 1991 dans le respect des prescriptions réglementaires du PPR.

Le risque incendie de feux de forêt

→ Le Pradet est soumis au risque d'incendie de feux de forêt d'enjeu humain. L'urbanisation de la commune peut entraîner l'aggravation de ce risque.

Si le territoire communal n'est pas encadré par une réglementation relative à un PPR incendie de Feux de Forêt, la commune participe à sa prise en compte par la stricte limitation de l'urbanisation diffuse dans les secteurs fortement boisés et ceux insuffisamment équipés, notamment en adduction d'eau potable et bornes incendies (amont du vallon de la Garonne notamment, anciennes zones NB).

Par ailleurs, un PDAF toujours à l'étude est en train de permettre de recenser les besoins et d'identifier les moyens de gestion les plus adéquats.

2.4.2 Les nuisances

→ Le développement urbain du Pradet induit la multiplication des voies de communication qui présentent des nuisances sonores. L'action, au travers du PLU, de maîtriser les déplacements et réduire l'étalement urbain, va participer à limiter ces nuisances.

Cette action passe notamment par le développement des modes doux matérialisé par l'établissement d'emplacements réservés (chemin pétiens et voies mixtes) et la définition de cheminements dans les orientations d'aménagements.

La venue du TCSP, de la déviation Nord de la RD559, le réaménagement de l'Avenue de la 1ère DFL, la création de pistes cyclables (réaménagement du chemin de la Foux pour un axe la Garde-le Pradet) participent de la diminution significative des nuisances de bruit, particulièrement au centre ville et globalement de part et d'autre de la RD559 actuelle. Ils participeront à libérer l'espace public du centre-ville.

Le présent PLU matérialise par ailleurs sur une planche en annexes les voies bruyantes (RD559, RD86) et les dispositions acoustiques adéquates (arrêtés préfectoraux correspondants) pour toutes constructions situées dans les bandes de bruit.

2.5 L'impact sur la qualité environnementale

2.5.1 La qualité de l'eau

→ L'urbanisation et les activités générées peuvent venir altérer la qualité des eaux du territoire. Afin de limiter les risques de dégradation des eaux, le présent PLU met en place plusieurs mesures :

Les périmètres de protection des captages de la Foux et de Fonqueballe sont reportés dans les planches graphiques des annexes sanitaires pendant que le règlement des secteurs concernés par ces périmètres détermine un certain nombre de règles

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochées: interdiction ou réglementation des activités et faits suivants

- forage de puits, exploitation de carrières à ciel ouvert, ouverture et remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux

- épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques, et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ainsi que le pacage des animaux
- interdiction du transport de produits susceptibles d'engendrer des pollutions
- étanchéification des fossés de drainage aux abords des infrastructures routières

A l'intérieur des périmètres de protection éloignées : interdiction des activités suivantes :

- forage de puits, exploitation de carrières à ciel ouvert, ouverture et remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques, et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ainsi que le pacage des animaux
- étanchéification des fossés de drainage aux abords des infrastructures routières
- aménagement de banquettes anti-déversement des véhicules pour les grandes infrastructures routières
- pour l'assainissement autonome ; dispositif de traitement sans rejet dans le sous-sol

Egalement, il s'agit de maîtriser les rejets induits par les différentes activités autorisées dans les zones urbaines du PLU. L'article 4 du règlement impose ainsi que :

- L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.5.2 L'impact sur la qualité de l'air : une gestion des déplacements

→ Le développement démographique et urbain projeté va générer une augmentation des déplacements et donc de risques de pollution de l'air. Le PLU s'attache à prendre en compte cette donnée pour mettre en place des actions réduisant la pollution de l'air.

Cette action passe tout d'abord, par le choix de la localisation des zones d'urbanisation. Le renouvellement urbain comme mode de développement privilégié de la commune participe en grande partie à limiter les flux des déplacements et leur impact sur la qualité de l'air. Il se traduit par :

- des zones urbaines constructibles localisées au sein des tissus déjà urbanisés
- une densification de ce tissu (par une autorisation d'implantations en limite séparative, une non réglementation du COS sur certaines zones notamment UCb, 1AU)

Cette mesure limite ainsi l'augmentation des flux, conserve la proximité avec les centralités du centre incitant aux déplacements doux.

La deuxième action vise à réduire l'impact des déplacements engendrés par le développement communal en favorisant le recours aux déplacements alternatifs:

- mise en place d'emplacements réservés pour créer des cheminements doux
- accueil, par un emplacement réservé, du TCSP
- Egalement les orientations d'aménagement réalisées sur certains secteurs vierges d'urbanisation, préconisent la création des cheminements, liaisons piétonnes ou encore voies vertes.

La gestion des déplacements passe aussi par l'organisation du stationnement. Le PLU régit ainsi le stationnement au travers de l'article 12 en imposant la création d'un minimum d'emplacements. Egalement, des emplacements réservés ont été définis dans le PLU pour la réalisation de parkings.

2.5.3 Une gestion des déchets

→ Le volume des déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement en raison de l'accroissement de la population et des activités économiques qui s'exprime à travers le PLU.

Pour gérer et traiter ces déchets et limiter leur impact sur l'environnement, le PLU impose l'aménagement de zone de collecte au travers de l'article 4 du règlement qui précise qu'« il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. »

Egalement, l'article 4 du règlement impose que les voies à créer dans les zones urbaines ou à urbaniser présentent des caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation des véhicules chargés du ramassage des déchets.

2.6 La prise en compte des paysages et du patrimoine

2.6.1 Les paysages

→ Le territoire du Pradet est marqué par des grands ensembles paysagers caractéristiques des milieux littoraux :

- les reliefs et massifs boisés
- la façade littoral
- la plaine agricole et naturelle

L'un des enjeux du PLU est de préserver et valoriser ces paysages identitaires du développement à venir et de l'attrait touristique du territoire.

Ces paysages sont tout d'abord fortement protégés au travers de la loi Littoral (voire chapitre 2.1)

Le PLU participe à la protection des paysages boisés et humides (façade littoral, zone du plan, la Colle Noire) par un classement en zone N (voire chapitre 2.2) et en Espace Boisé Classé

Le projet de Parc Nature de la zone du Plan qui dispose d'une zone de préemption dans la zone (zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles) visera à terme à la fois la préservation de cette grande entité et sa valorisation.

→ Les paysages du Pradet sont également structurés par les espaces agricoles. Afin de limiter le grignotage des espaces agricoles et préserver leur paysage, plusieurs dispositions sont prises au travers du PLU :

Avant tout, le choix de développement de la commune à savoir stopper l'étalement urbain et développer la ville sur elle-même permet de limiter la consommation des espaces agricoles.

Egalement, le PLU a identifié une zone Ap inconstructible qui présente une qualité paysagère et environnementale (ZNIEFF, PPR). Le règlement de cette zone limite sa constructibilité en autorisant uniquement les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Cette mesure est ainsi garante de la préservation de ce paysage.

Le maintien des espaces agricole passe cependant par la pérennité de l'activité agricole qui structure et entretient le paysage. Leur classement en zone agricole A du PLU (secteur de la Cibonne, de l'Esquirol et de la Foux) est un garant de la vocation de ces espaces où seules sont autorisées :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- l'extension des constructions existantes à usage autre qu'agricole, sous réserve :
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.

Concernant le secteur de l'Esquirol et de la Foux, le PLU maintient la grande majorité des espaces agricoles à l'exception du secteur de la Grenouille qui, de par sa situation stratégique (en extension Nord de la zone du Forum), constitue la zone de développement urbain prioritaire du Pradet.

→ Egalement, le paysage du Pradet est caractérisé par son tissu urbain. Une urbanisation mal intégrée au site urbain aura des impacts néfastes sur la qualité de ce paysage.

Afin de limiter au maximum ces incidences, le règlement du PLU va imposer des prescriptions visant à garantir une intégration réussie des constructions dans leur environnement immédiat :

- hauteur limitée dans chaque zone
- implantation des constructions en respect avec les caractéristiques bâties de chaque zone
- densité maîtrisée
- aspect des constructions et clôtures réglementées

La présence des restanques au sein du tissu urbain constitue un élément du paysage fort dans la commune. Pour assurer leur préservation, le PLU a classé ces sites en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1.5-7 du Code de l'urbanisme.

D'autre part, certains quartiers fortement identitaires font l'objet de zonage et règlement spécifique prenant en compte leur sensibilité paysagère, patrimoniale et architecturale. C'est le cas des quartiers du Pin de Galle, des Oursinières, du Centre Ville et du quartier d'habitat entourant la villa l'Artaude, bâtiment classé aux Monuments Historiques.

2.6.2 Le patrimoine

→ Le projet de développement de la commune doit s'assurer du maintien de son patrimoine et de sa valorisation. Plusieurs actions sont ainsi mises en place pour garantir la pérennité et le respect de ce patrimoine.

Tout d'abord, il s'agit de conserver le patrimoine bâti et identitaire de la ville :

En premier lieu, un inventaire du bâti patrimonial en milieu agricole (cf pièce du présent rapport de présentation) a été réalisé et vise à permettre au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

En second lieu, les cabanons pittoresques du Pin de Galle ainsi que le petit port des Oursinières font l'objet de prescriptions architecturales particulières suite à des études architecturales sur les 2 sites et se traduisent concrètement dans le règlement du PLU.

En troisième lieu, des éléments bâtis ont été répertoriés au titre de l'article L.123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme qui précise qu'un PLU peut : « ... identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection... »

Cette identification est ainsi garante du maintien de ce patrimoine.

→ Le patrimoine de la commune est aussi représenté par des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti. En ce sens, le PLU, à travers principalement les articles 6, 7, 10 et 11 de son règlement, assure une préservation des typologies urbaines du bourg, par la distinction de plusieurs zones urbaines, aux caractéristiques spécifiques.

Les caractéristiques architecturales du centre-ancien du Pradet sont ainsi respectées par une réglementation poussée de l'article 11 de la zone UA.

La réglementation de la constructibilité des différentes zones potentiellement urbanisables définies dans le PLU vise à assurer à la fois une prise en compte et une préservation des caractéristiques urbaines de la commune et le nécessaire développement de l'habitat en cohérence avec les modes de vie et aspirations actuelles.

2.7 Le milieu humain et cadre de vie

2.7.1 L'impact du projet sur l'habitat

→ Le projet de PLU du Pradet vise à accueillir et répondre aux besoins des habitants. Cet objectif implique une production et un développement de l'habitat sur la commune de l'ordre de 1225 à 1359 logements. La volonté de la commune est de proposer une offre de logements diversifiés en réponse aux besoins de tous. Ainsi, les dispositions du PLU vont permettre d'atteindre ces enjeux :

Tout d'abord, la densification et la reconquête du tissu existant pour y développer des logements constituent à la fois une réponse aux besoins de la population mais également un cadre de vie de qualité de part la proximité aux centres urbains

Egalement, le PLU a défini de nouvelles zones d'urbanisation classées en 1AU et 2AU pour y développer de l'habitat. Ces zones ont été choisies en continuité du tissu existant de manière à conserver cette proximité urbaine.

Afin de garantir une diversification de l'habitat, le PLU impose la création d'un pourcentage de logements locatifs sociaux :

- au travers de l'article 2 des zones d'habitats (UA, UB, UC, UD, 1AU) où il est imposé la réalisation de logements sociaux dans le cadre de programme de logements collectifs. Le pourcentage est dégressif en fonction de l'éloignement du centre ville : 50% en UA, 40% en UB et UC, 30% en UD et 1AU.
- en identifiant sur le plan de zonage des secteurs urbains précis dans lesquels devront être réalisés un pourcentage de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme

→ La réponse aux besoins en terme d'habitats passe également par la réalisation des zones d'habitats en respect du développement durable.

L'établissement d'orientations d'aménagement sur certains secteurs du tissu urbain permettent de garantir une urbanisation durable.

Egalement, le PLU a défini une zone 1AU et 2AU sur le site de la Grenouille, en vue de réaliser un projet de quartier durable.

Le règlement du PLU impose et encourage l'intégration du développement durable dans les constructions et leur aménagement

- article 4 : Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en

fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- article 11 : possibilité d'utiliser sur les constructions des techniques et matériaux renouvelables
- article 13 : Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements. Les aires de jeux doivent être traitées paysagèrement.

2.7.2 L'impact du projet sur les équipements

→ Le projet d'accueil du PLU va générer des besoins nécessaires en terme d'équipements sur la commune. Aussi, un des grands axes du PLU est de garantir la qualité du cadre de vie des habitants par une offre satisfaisante en équipements. Plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour développer cette offre en équipements.

Cette offre se traduit par l'établissement d'emplacements réservés prévus pour la réalisation d'équipements (école de musique, collège)

Egalement, le PLU a identifié un emplacement réservé sur la zone 2AU de la Grenouille en vue d'accueillir le collège.

Egalement, dans les zones de développement, il est autorisé, par le règlement, le développement d'équipements.

2.7.3 L'impact du projet sur l'activité économique et l'emploi

→ Le projet de PLU va avoir des incidences sur le développement de l'économie du territoire. En effet, un des objectifs de ce projet est de conforter et développer les activités économiques sur le Pradet. Cet objectif se traduit par des actions visant à promouvoir et développer l'économie :

La première action vise à conforter les commerces et artisanats du centre-ville. Cette action passe par plusieurs dispositions prévus dans le PLU :

- prévoir le TCSP et l'aménagement des parkings publics par des emplacements réservés, éléments attractifs pour les commerces
- autoriser dans le règlement des zones urbaines le développement des commerces et habitats
- limiter dans la zone 1AU de la Grenouille la SHON pour l'habitat afin de favoriser l'implantation de commerces, services, bureaux et autres activités économiques afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Le PLU prévoit la requalification des zones d'activités existantes. Elles sont ainsi classées en zone UG du PLU, zone dédiée à l'accueil d'activités économiques non polluantes.

L'économie du Pradet est également alimenté par l'activité agricole. Le projet met ainsi en œuvre les moyens de pérenniser l'activité agricole et de participer à son développement :

- Les espaces supports de l'activité agricole sont classés en zone agricole A du PLU en autorisant uniquement l'activité agricole. Cette classification est ainsi garante du maintien de zones vouées à l'agriculture.
- Un secteur Uga est créé afin de permettre uniquement l'implantation d'activités économiques liées à l'activité agricole.

Egalement, afin d'aider la pérennité des exploitations, le PLU permet la diversification d'activités en autorisant par le biais de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de certains bâtiments

agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans le PLU. Il est précisé que ce changement de destination ne doit toutefois pas compromettre l'exploitation agricole.

L'activité touristique est une des activités structurantes de l'économie de la commune qui est favorisée au travers des dispositions du PLU :

- une zone UDv a été identifiée et est réservée à l'aménagement de villages vacances
- une zone UDC a été créée pour permettre la création de terrains de camping et de caravanage, habitations légères de loisirs, et résidences mobiles

Il est offert dans le PLU, la possibilité de développer l'agrotourisme par l'identification du bâtiment agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial (L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) permettant son changement de destination pour des activités de tourisme.

Les espaces proches du littoral ont été classés en zones NL et Np où sont autorisés certains aménagement liés aux activités de loisirs (voir chapitre 2.1) pour permettre leur valorisation touristique.

2.8. Le cas particulier du site de la Grenouille

2.8.1. Le projet d'aménagement du futur quartier du lieu-dit la Grenouille

Identifié comme l'une des dernières extensions urbaines possibles de la commune, le quartier durable du lieu-dit de la Grenouille se situe sur un périmètre d'environ 18 ha, dans la continuité du secteur urbain existant.



A l'interface entre le secteur urbanisé (habitat et zones d'activités économiques), les espaces naturel (plaine humide du Plan) et agricole (Esquirol), le quartier valorisera sa situation de pivot au travers de son écriture paysagère. La composition du quartier s'appuiera une trame verte de structure qui s'inspire de la composition du site et intègre la trame verte et bleue existante que constitue notamment l'Artaude et la Foux. Cette trame sera le support des cheminements, des voiries, du fonctionnement hydraulique et écologique du quartier et renforcera la qualité paysagère de tout le quartier au travers d'espaces publics de qualité. Elle valorisera ainsi le caractère de plaine humide, en conservant les ouvertures sur le grand paysage, deux éléments forts de l'identité du site.

La démarche adoptée par la commune dans la définition du projet urbain est conduite avec le souci de promouvoir le développement durable à l'échelle du quartier entendu comme un territoire qui pour sa création intègre :

- une conception et une gestion intégrant les critères environnementaux,

- un développement social urbain équilibré favorisant la valorisation des habitants, la mixité sociale et des lieux de vie collective,
- les principes de gouvernance que sont la transparence, la solidarité, la participation et le partenariat.

2.8.2. Le développement durable, fil conducteur du projet d'aménagement

Le projet vise à assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles de territoire, notamment au travers :

- d'une mixité urbaine et fonctionnelle en favorisant la qualité et la mixité de l'offre de logement et en créant des lieux de vie collective et des lieux de rencontre,
- d'espaces publics et privés de qualité et accessibles à tous, cohérents entre eux grâce à des transitions maîtrisées,
- d'une intégration forte des modes de déplacements doux et en commun.

La conservation et la valorisation du patrimoine urbain, naturel et paysager constitue la base du projet. La préservation et le renforcement de la trame verte et bleu seront affirmés.

Tous ces éléments sont directement traduits dans le règlement et dans les orientations d'aménagement de la zone 1AU de la Grenouille.

Situé sur un terrain contraint par la très grande sensibilité environnementale des lieux, de part une biodiversité remarquable et la proximité du captage de la Foux, ainsi que par la présence de risques naturels, la conception et la gestion du quartier viseront la qualité environnementale du tissu urbain pour le bâti et les espaces extérieurs. Cela se traduira dans l'aménagement, notamment par :

- une prise en compte forte des risques naturels, par un classement en zone N inconstructible de la zone d'effondrement
- une conception des espaces favorisant la biodiversité, par la mise en place de règles spécifiques au niveau des articles 4 et 13 du règlement de la zone 1AU
- une gestion intégrée des eaux, traduite dans l'article 4 du règlement de la zone 1AU
- une démarche d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables, retranscrites dans les articles 11 et 6 de la zone 1AU de Grenouille
- la recherche d'une gestion climatique du quartier.

Le développement social et économique s'appuiera sur les ressources mobilisées lors de la concertation et les initiatives locales. L'objectif est d'organiser la mixité et le lien social, culturel et intergénérationnel entre les habitants, en favorisant une gestion de proximité. La commune prévoit notamment l'implantation de son collège à l'ouest du périmètre, matérialisé sur la plan de zonage par un emplacement réservé.

La volonté exprimée lors de la concertation est de favoriser la création d'activités dans le quartier et à proximité, tout en assurant des liens avec le centre ville de la commune, ses commerces et son marché. A ce titre, l'article 2 de la zone 1AU de la grenouille a volontairement limité la SHON destiné à l'habitat afin d'assurer cette mixité des fonctions urbaines.

La volonté de la commune est de se doter d'une ambition commune et partagée pour le projet avec la mise en place d'une gouvernance avec les différents partenaires et la population.

2.8.3. La prise en compte de l'environnement dans le projet

La gestion des risques dans l'élaboration du quartier

Le risque inondation

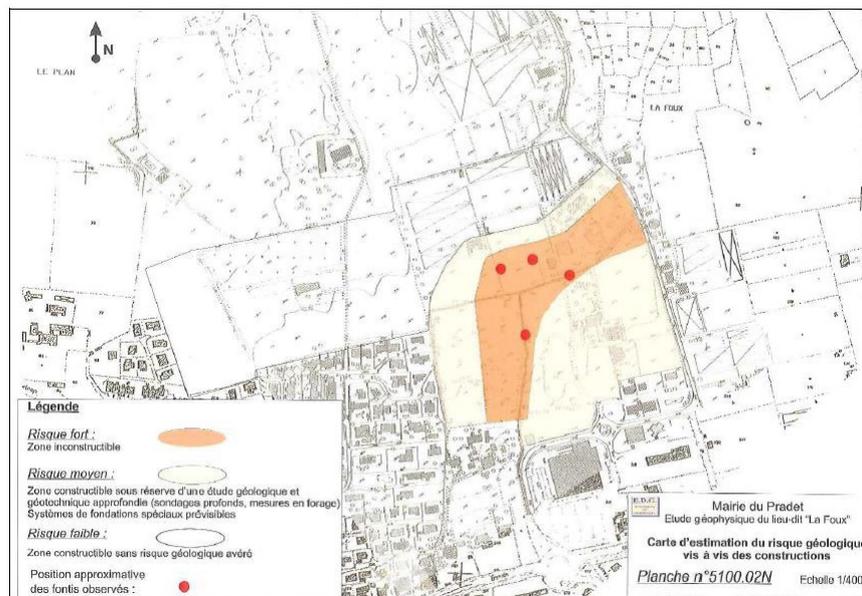
Le quartier se situant en limite de zone inondable, les constructions situées au Nord du site seront implantées hors zone de risque. Les constructions seront positionnées à la cote des constructions les plus anciennes, ce qui les situera hors aléa jusqu'à la crue centennale.

La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à limiter les ruissellements liés à l'imperméabilisation du quartier et prévoir les volumes de rétention nécessaires pour ne pas aggraver le risque inondation, conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune. Ceci sera fait avec des noues liées aux voiries et cheminements, et avec des bassins paysagés qui alimenteront les zones humides, comme c'est le cas actuellement. Ces éléments sont retranscrits dans les orientations d'aménagement et le règlement de la zone 1Au de la Grenouille.

Le risque effondrement

Des études de sol, complémentaires au PPR, menées sur l'ensemble du site ont montré des fragilités dans le sol au Sud-est du périmètre. Une gestion rationnelle du risque effondrement s'impose dans le projet qui se traduira notamment par :

- le classement en zone N inconstructible de la zone d'effondrement,
- l'implantation du bâti et des voiries hors zone d'aléa identifié fort, qui impliquerait des coûts de mise en oeuvre surdimensionnés,
- la réalisation des études de sols au droit des bâtiments et voiries projetés dès l'étude de faisabilité,
- la non-aggravation du risque dans le temps, notamment et la mise en oeuvre de techniques particulières, pour par exemple assurer la non-infiltration des eaux pluviales collectées sur les voiries et le bâti.



Carte d'estimation du risque géologique vis-à-vis des constructions – EDG, 2006

La protection de la ressource en eau

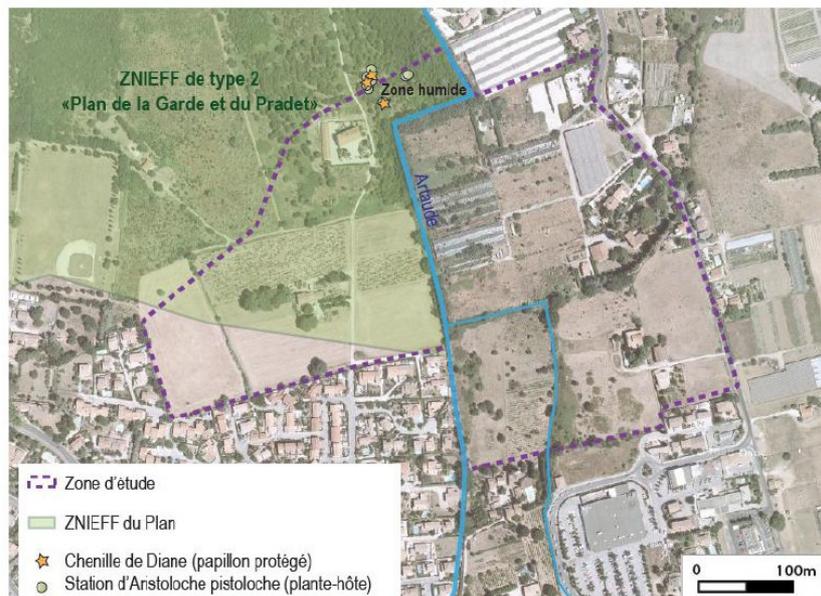
Le site du projet se situe à proximité du captage d'eau de la Foux. Le périmètre de protection rapprochée du captage, couvre une partie du site et impose des mesures de protection sur le quartier pour préserver la ressource en eau. Ces mesures se traduiront notamment sur la gestion des eaux pluviales, conformément au rapport de l'hydrogéologue indépendant et agréé en matière d'hygiène publique, mandaté par la commune pour établir le règlement des périmètres de protection. L'ensemble des noues de récolte des eaux pluviales de voirie et les bassins de rétention seront notamment imperméabilisés dans le périmètre concerné.

Préserver et recréer les milieux naturels pour favoriser la biodiversité

La présence végétale est aujourd'hui prépondérante sur le site composé essentiellement de friches agricoles et viticoles.



Des premières investigations écologiques ont été menées spécifiquement sur le périmètre par le bureau d'études d'expertise et de conseil en environnement naturel, Eco-Med. Ces investigations basées sur des recherches bibliographiques et des observations de terrain ont notamment mis en évidence le rôle prépondérant de l'Artaude dans le fonctionnement écologique du milieu ; et, au nord un site une zone d'implantation de chênes et de frênes, espèces caractéristiques de la zone humide, qui accueille notamment une espèce de papillon protégé, la Diane.



Investigations écologiques – EcoMed, 2010

En effet, le site se situe en limite de la zone du Plan, une des dernières plaines côtières inondables méditerranéennes, identifiée comme une ZNIEFF terrestre de type 2, soit :

- une zone d'intérêt écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels,
- une zone d'intérêt faunistique et floristique, constituant le milieu de vie et l'habitat naturel d'espèces animales et végétales rares et caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Le Plan est un grand ensemble naturel riche qui offre des potentialités biologiques importantes. Sa délimitation s'appuie en priorité sur son rôle fonctionnel puisqu'il s'agit d'une zone humide, alimentée par le ruisseau de l'Eygoutier et ses affluents. Cette zone possède un grand intérêt de par le linéaire de fossés non imperméabilisés et les importantes surfaces de prairies et friches humides qui s'y rencontrent.

La préservation de cet espace naturel remarquable se traduira dans l'aménagement du quartier par :

- la conservation de la zone humide identifiée au nord du périmètre, qui accueille la Diane ;
- la volonté dans l'aménagement de conserver la végétation remarquable le long de l'Artaude ;
- une gestion hydraulique s'inspirant du fonctionnement actuel qui permette une alimentation de la zone humide du Plan, sous forme de noues paysagères favorisant la biodiversité ;
- l'implantation d'espèces locales endémiques.

Les aménagements conduisant à maintenir une biodiversité seront ainsi favorisés, en préservant ou recréant des milieux adéquats. La gestion des eaux pluviales du quartier aura pour objectif de préserver le caractère humide du secteur du Plan, en favorisant un fonctionnement hydraulique permettant un écoulement des eaux pluviales suffisant pour alimenter la zone humide. L'aménagement s'inspirera des fossés existants et se traduira dans la trame verte de structure par un ensemble de noues paysagères qui répartiront l'écoulement des eaux sur l'ensemble du quartier et recréeront des corridors écologiques.

La toute proximité du Parc Nature départemental va être un des atouts majeurs. Des conventions entre le Conseil général, la ville et les aménageurs seront mises en places à cet effet.

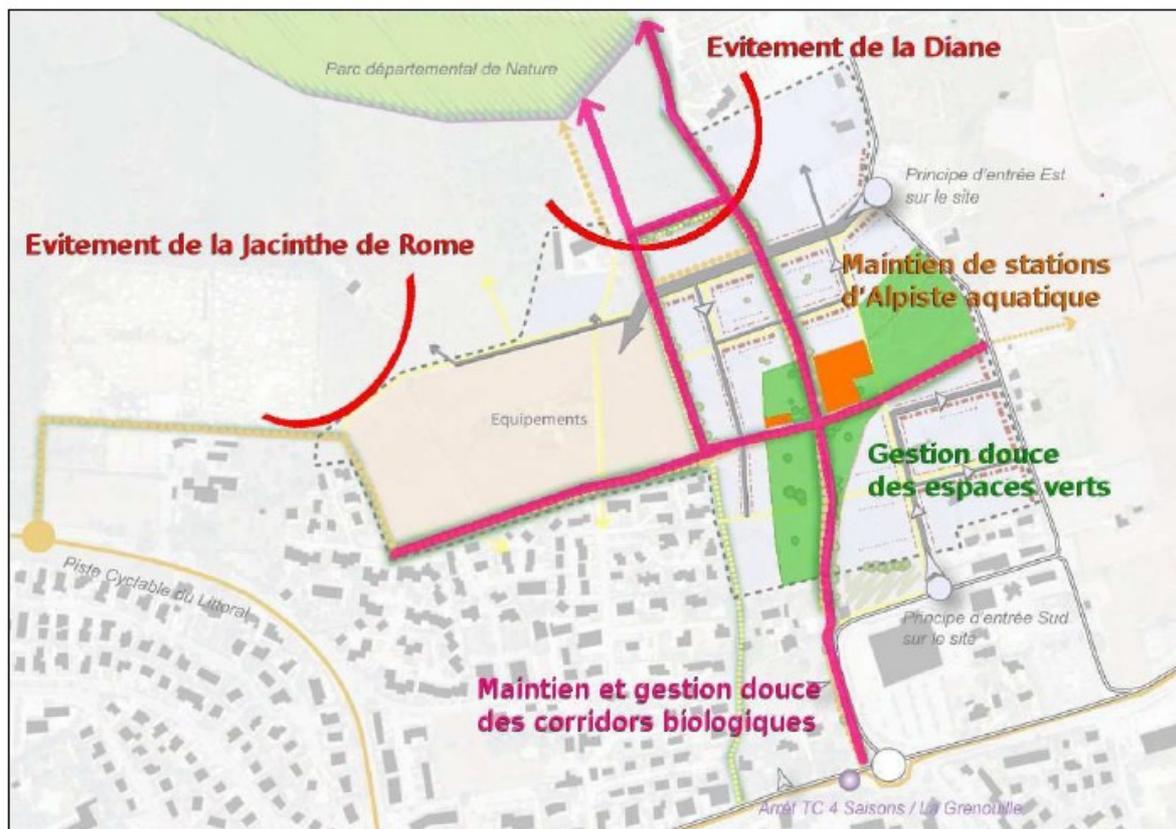


Illustration schématique de quelques pistes d'intégration écologique proposées

(Réalisation : ECO-MED ; fond : Girus)

Gérer les eaux pluviales en maîtrisant leur qualité et leur volume

La maîtrise des rejets d'eaux pluviales est une priorité dans l'aménagement du quartier d'autant plus que le quartier se situe en amont de la zone humide/inondable du Plan. L'objectif sera de séparer les eaux usées des eaux pluviales pour rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel en maîtrisant leur qualité et leur quantité.

Les maîtres d'ouvrage chercheront à limiter le ruissellement et les surfaces imperméabilisées et à garantir le niveau de qualité des eaux pluviales. Un réseau triple séparatif : eaux usées / eaux pluviales claires (toitures) / eaux pluviales chargées (chaussées, parkings...) pourra être envisagé, ainsi que la mise en place de systèmes de traitement des eaux pluviales chargées (séparateurs à hydrocarbures, plantes aux propriétés dépolluantes...).

La Ville affirme sa volonté de mettre en place des aménagements « alternatifs » aux réseaux d'assainissement enterrés qui seront intégrés à la conception des espaces paysagers publics.

Les eaux pluviales du quartier se rejettent dans le Plan, via un réseau qui accompagnera les espaces publics, de la ville vers le Plan. Ces eaux pluviales auront un cheminement à ciel ouvert mis en valeur au sein du quartier, sous forme de noues de récolte, qui participera à la qualité paysagère et écologique du quartier.

La gestion des eaux pluviales prendra en compte :

- la non-aggravation du risque inondation (conforme au schéma directeur d'assainissement),
- le non-assèchement de la zone humide (ne pas surdimensionner la rétention),
- la protection de la nappe en empêchant l'infiltration des eaux (imperméabilisation réseau pluvial d'eaux chargées et bassin) dans le périmètre de protection rapprochée,
- la non-aggravation du risque effondrement, en empêchant l'infiltration des eaux dans la zone d'effondrement.

2.9. La compatibilité avec le SDAGE Rhône méditerranée Corse.

Dans le bassin Rhône-Méditerranée*, comme dans les autres bassins métropolitains, le premier SDAGE a été approuvé en 1996. Sa révision a été engagée pour aboutir au présent SDAGE, approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009 pour une période de 6 ans.

Le bassin Rhône Méditerranée Corse compte :

- 9 régions, en tout ou partie – 30 départements sur une superficie de 120 000 km²
- 15 millions d'habitants
- 6 parcs nationaux – 31 SAGE en cours de mise en œuvre ou de création

Ce SDAGE comprend huit grandes orientations fondamentales :

A. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.

Et notamment, inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale ; économie d'eau et gestion rationnelle de la ressource, développement des technologies propres en industrie, réduction des intrants en agriculture, lutte contre les pollutions diffuses dans les bassins d'alimentation de captage, préservation des champs d'expansion de crue, préservation du fonctionnement naturel des milieux et des zones humides...

B. Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques

Et notamment, tenir compte de la disponibilité de la ressource et de son évolution qualitative et quantitative lors de l'évaluation de la compatibilité des projets avec le SDAGE au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales).

C. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux

Et notamment développer les analyses économiques dans les projets

D. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

E. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.

Et notamment, poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestiques et industrielles, lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques, lutter contre les pollutions par les substances dangereuses, lutter contre les pollutions par les pesticides et évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.

F. Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques

Et notamment agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques, prendre en compte, préserver et restaurer des zones humides et intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de l'eau.

G. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

Et notamment prévoir pour assurer une gestion durable de la ressource en prônant une véritable adéquation entre aménagement du territoire et la gestion des ressources en eau.

H. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

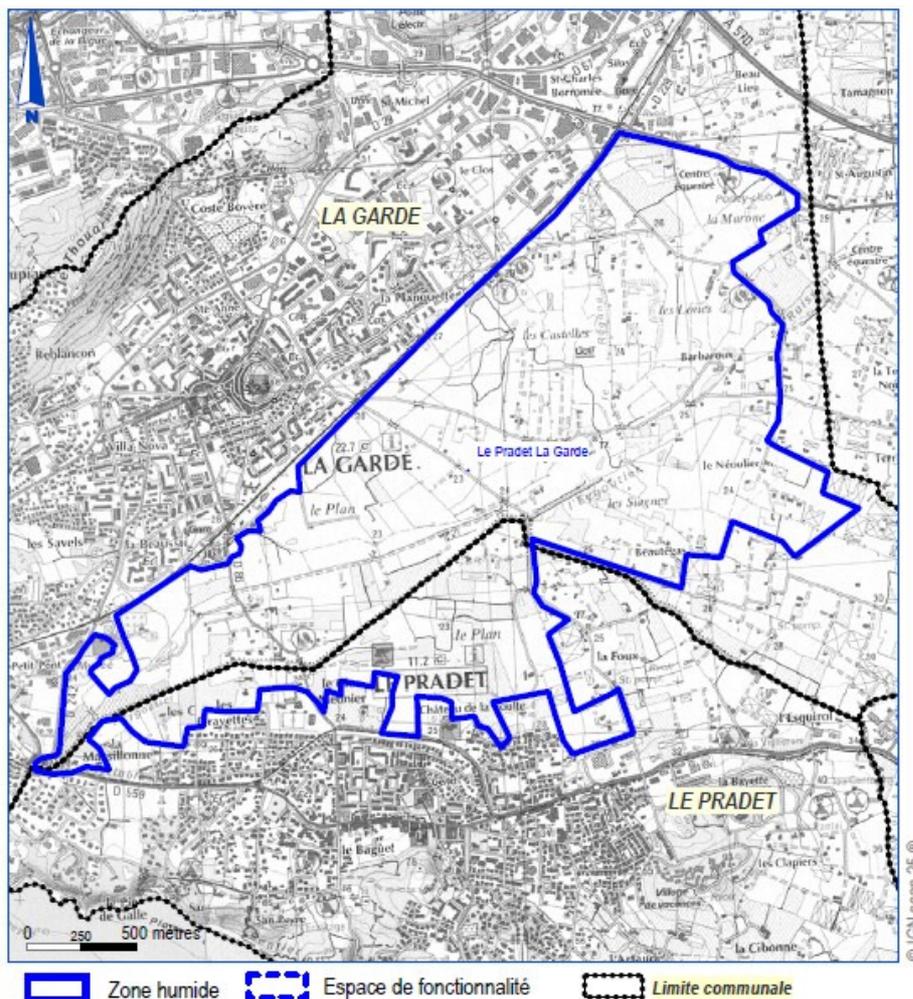
Et notamment en évitant d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risque et en réduisant la vulnérabilité des activités existantes.

Réponse du PLU

Au regard des huit grandes orientations du SDAGE, le PLU a amené des réponses permettant de démontrer sa comptabilité avec le SDAGE notamment au regard de la prise en compte des risques (risques inondation et risque effondrement), de la protection de la ressource en eau et en terme de gestion de la ressource en eau. Ces réponses sont apportées dans les chapitres précédents.

Concernant la préservation et la prise en compte des zones humides, les éléments suivants peuvent être apportés.

La commune du Pradet est concernée par la zone humide du Plan qui s'étend sur la partie nord du territoire communal et la partie sud de la commune de La Garde sur une superficie totale de 464,34 ha.



Cette zone humide comprend les prairies humides, les dépressions marécageuses, les fossés de drainage ainsi que les cultures et les zones urbanisées environnantes. Elle est marquée par la présence d'un patrimoine floristique exceptionnel, par une zone étape de nombreux oiseaux migrateurs et de refuge pour de nombreuses espèces, comme une zone de régulation des crues et par un intérêt paysager fort.

Au niveau de la faune et de la flore les espèces suivantes ont été recensées :

- Faune : Amphibiens : Pélodyte ponctué, Rainette méridionale
- Flore : Espèces protégées : Bellévalie de Rome (*Bellevalia romana*), Bellévalie à trois fleurs (*Bellevaliatrifoliata*), Nivéole d'été (*Leucojum aestivum* subsp. *pulchellum*), Tulipe d'Agen (*Tulipa agenensis*), Tulipe précoce (*Tulipa raddii*), Scille fausse Jacinthe (*Scilla hyacinthoides*), Anémone couronnée (*Anemone coronaria*), Céphalaire de Transylvanie (*Cephalaria transylvanica*)...

Sur la base de ce constat, plusieurs enjeux ont été soulignés :

- Maîtriser l'urbanisation
- Restaurer et réhabiliter les secteurs et habitats dégradés
- Eviter l'imperméabilisation des fossés et ruisseaux
- Préserver certaines parcelles inondables et les dernières mares naturelles

Afin de répondre à ces enjeux le PLU a mis en place les règles suivantes :

- **classement en zone N ou Ap de la majeure partie des terrains inscrits dans le périmètre de la zone humide identifiée :**
 - o classement N_{pn} sur les terrains concernés par le projet de Parc Nature. Dans ce secteur le règlement autorise uniquement les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - *les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à la création et au fonctionnement du Parc Nature ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air) sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux.*
 - o classement en N_p par les terrains concernées par les installations sportive existante de la Bâtie. Dans ce secteur le règlement autorise uniquement les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - *l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,*
 - *les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,*
 - o classement en zone N inconstructible des constructions à usage d'habitat présente sur le site.
 - o classement en Ap (Agricole inconstructible) des parcelles à vocation agricole sur la partie Ouest du secteur du Plan et l'extrémité Est . Dans ce secteur le règlement autorise uniquement les utilisations et occupations du sol suivantes
 - *les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.*
- **Création d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur de la Grenouille. Ce futur quartier s'inscrit dans une logique d'éco-quartier afin de prendre en compte la forte sensibilité paysagère, environnementale, hydraulique du site.** A ce titre plusieurs études environnementales ont été menée sur le site afin de minimiser fortement l'impact de la construction de ce quartier sur l'environnement et les milieux naturels (zones humides entre autres). Plusieurs dispositions ont été intégrées dans le PLU afin de de pérenniser la présence des zones sur le secteur de Grenouille. **Ces**

dispositions sont décrites dans le chapitre précédent relatif à l'aménagement du site de la Grenouille (Chapitre 2.8. le cas particulier du site de la Grenouille).

Au regard de ces différents éléments intégrés dans le PLU, ce dernier est en comptabilité avec les orientations du SDAGE. Il est également important de noter que des études environnementales sont actuellement en cours de réalisation notamment sur le secteur du site de la Grenouille. Ces études portent principalement sur la prise en compte des zones humides et permettront donc de renforcer la préservation des milieux humides présents sur le secteur.