

SEANCE DU 31 JUILLET 2009

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
33	33	32

N° 09/DCM/DGS/059

LE 31 JUILLET 2009 à quatorze heures trente, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Claude MESANGROAS, MAIRE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 24 juillet 2009

**OBJET DE LA DELIBERATION : REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) EN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET.**

**PRESENTS :** Mmes et MM. Claude MESANGROAS, Bernard PEZERY, Nicole VACCA, Frédéric FIORE, Christine MORICE, Michel MEYER, Emmanuelle NIGRELLI, Yves PARENT, Jacqueline BOTELLAS, Olivier DURAND, Lionel SICARD, Catherine OLIBE, Agnès MOSCARDINI, Sandrine BOFFA, Pierre CARTAL, Jennifer DELI, Rachel CASTELLAN, Gérard FORET, Christian GARNIER, Josiane SICCARDI, Hervé STASSINOS, Véronique VERA, Louis ZUNINO, Roger GELY, Roland JOFFRE.

<b>POUVOIRS :</b>	Patrick SABETTI	à	Monsieur le maire
	Jean-Louis BARBAROUX	à	Christine MORICE
	Charlotte BERNAT	à	Olivier DURAND
	C. ROGHI-PELLEGRIN	à	Nicole VACCA
	Philippe UNIA	à	Hervé STASSINOS
	Paule CONFORTINI	à	Louis ZUNINO
	Maryse BASTOUL	à	Roland JOFFRE

**ABSENT :** Gérard AXIOTIS

**SECRETAIRE de SEANCE :** Rachel CASTELLAN

Monsieur Bernard PEZERY, Adjoint au Maire, donne lecture de l'exposé suivant :

En 2002, la Commune du Pradet mettait en révision générale son Plan d'Occupation des Sols (POS) et engageait l'élaboration d'un nouveau document régissant le droit des sols sur l'ensemble du territoire communal : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le 30 mai 2008, le Conseil Municipal annulait le projet de PLU « arrêté » en juillet 2007 et décidait d'en reprendre l'élaboration, en mettant en place un processus de concertation avec les Pradétans conformément à ses engagements. Cette concertation dépassant de loin le cadre prévu par la loi, a permis d'aboutir à un projet adapté au territoire Pradétan, le plus largement compris et partagé par les habitants.

Cette phase d'élaboration et de concertation touchant à sa fin, il s'agit aujourd'hui d'en tirer le bilan et d'arrêter le nouveau projet de PLU.

Conformément à la délibération du 30 mai 2008, la concertation a pris la forme suivante :

- « d'Ateliers d'Urbanisme » composés de Pradétans,
- organisation régulière de réunions publiques,
- site internet du Pradet, [www.le-pradet.fr](http://www.le-pradet.fr), documents relatifs au PLU Forum - boîte de dialogue où chacun pouvait laisser ses commentaires ou questions au sujet du PLU,
- « Lettre du PLU » périodique et d'articles sur l'élaboration du PLU dans le « Pradet Mag' ».

A cela, se sont rajoutés de très nombreux rendez-vous avec l'Adjoint au Maire et/ou le responsable du Service Urbanisme, des réunions sur des points particuliers avec des copropriétés, des ASL ou des CIL, des réponses à de nombreux courriers, ainsi que l'organisation d'une exposition pédagogique sur le projet de PLU aux mois de juin/juillet 2009 dans le Parc Cravéro, en plein air, afin de toucher le plus grand nombre de personnes.

L'ensemble des formes qu'a pris cette concertation a permis d'enrichir la réflexion globale, de faire remonter des problèmes à prendre en compte, de rechercher ensemble des solutions à des intérêts parfois contradictoires et ainsi, de permettre aux élus de faire les choix les plus pertinents pour l'avenir du Pradet.

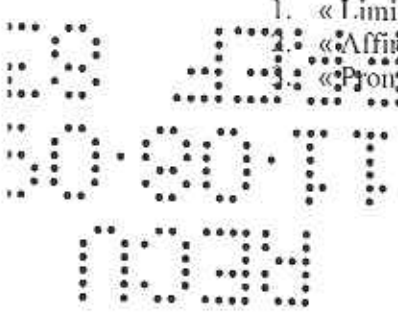
Les Ateliers d'Urbanisme furent résolument la clé de voute du dispositif de concertation. En vue de constituer les groupes de travail, un appel à candidature fut lancé via la 1<sup>ère</sup> Lettre du PLU en mai 2008, auquel plus d'une centaine de Pradétans a répondu. Après une sélection des candidatures réalisée selon des critères objectifs : démographiques, socio-économiques, géographiques..., en vue d'aboutir à une « photographie » la plus représentative possible de la population communale, 36 personnes furent retenues.

De juin à septembre 2008, 9 réunions de 2 heures chacune, animées par un journaliste professionnel, ont été organisées selon les thèmes des trois « piliers » du développement durable : Economie, Social et Environnement. Retranscrites par écrit dans leur intégralité, ces réunions ont permis de dégager les enjeux du territoire communal à l'horizon 2025 et d'élaborer les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce maîtresse du futur PLU. A ces réunions est venue se greffer une réunion spécifique avec le monde agricole afin de prendre en compte leur problématique.

La restitution de ces travaux, par les membres des ateliers eux-mêmes, a eu lieu lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 30 octobre 2008 à l'Espace des Arts devant plus de 300 personnes.

A l'issue de tous ces débats, le Conseil Municipal, à son tour, a débattu des orientations du PADD lors de sa séance du 24 novembre 2008, qui sont, pour mémoire :

1. « Limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité du Pradet »
2. « Affirmer une stratégie de développement durable »
3. « Prévoir et valoriser un cadre de vie de qualité »





Puis, les Ateliers d'Urbanisme ont ensuite été organisés, non plus par thématique, mais par quartier, car il s'agissait alors de traduire fidèlement les orientations du PADD dans le zonage et dans le règlement qui s'appliquera sur chaque partie du territoire communal. Ainsi, les Ateliers d'Urbanisme ont-ils été élargis aux Comités d'Intérêt Local (CIL), aux associations de défense de l'environnement, ainsi qu'aux habitants eux-mêmes pour la plus-value qu'ils pouvaient apporter, compte tenu de leurs connaissances de terrain.

Ainsi, de janvier à fin mars 2009, les travaux de chacun des 7 quartiers du Pradet se sont organisés en 3 séances de 2 heures chacune, soit 21 réunions au total. Ces ateliers ont permis, quartier par quartier, de travailler sur un pré-zonage et sur les règles (hauteur, implantation, densité...) à y appliquer en vue de déterminer des formes urbaines adaptées à chaque contexte, ainsi que sur les outils de protection (patrimoine local bâti et végétal, espaces boisés classés...) et de développement (emplacements réservés...) du futur PLU qui permettront d'atteindre les objectifs du PADD.

A posteriori, on peut dire que l'ensemble du dispositif de concertation mis en place pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU a particulièrement bien fonctionné, non seulement d'un point de vue quantitatif, puisqu'il a permis de toucher des centaines de Pradétans, mais également d'un point de vue qualitatif : sauf en cas de demandes particulières contradictoires avec l'intérêt général ou avec les orientations du PADD, toutes les observations formulées ont été examinées avec attention et ont fait avancer les points de vue.

Les principaux sujets soulevés portaient sur les problèmes de circulation et de stationnement, et sur la réalisation ou pas d'une déviation pour pouvoir les résoudre, sur l'implantation du collège, sur un renouvellement urbain qui tienne compte de son contexte afin d'éviter des surdensités, sur le projet d'écoquartier ainsi que sur l'éco-construction et les énergies renouvelables en général, sur la protection des terres agricoles, ou encore sur la réalisation de logements sociaux.

C'est forte de l'ensemble de ces réflexions, que la Commune du Pradet a du faire des choix, arbitrer, et a pu ensuite finaliser un projet de PLU qui fut présenté et soumis à débat lors d'une deuxième réunion publique qui s'est tenue le 15 juin 2009, à l'Espace des Arts devant une salle comble également. C'est à cette date également qu'a débuté l'exposition pédagogique présentant le projet de PLU au grand public.

Le bilan de la concertation étant ainsi présenté devant le Conseil Municipal, en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la commune peut ainsi arrêter le projet du PLU, dont le dossier est annexé à la présente délibération.

#### **Après avoir entendu l'exposé, il est proposé au Conseil Municipal :**

- **D'approuver** le bilan de la concertation,
- **D'arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- **De préciser** que le projet de PLU sera soumis pour avis, à l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration et que cet avis sera réputé favorable passé le délai de trois mois qui court à compter de la réception du dossier de PLU, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme,
- **De préciser** que l'avis de la Commission Départementale des Sites sera sollicité, conformément à l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme,
- **De dire** que le projet de PLU tel qu'il aura été arrêté, accompagné des avis, sera soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L 123-10 et R 123-19 du Code de l'Urbanisme,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tous les documents référents à ce dossier.

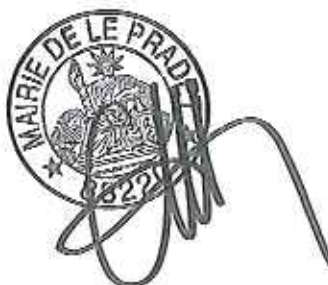
L'exposé mis aux voix est adopté à la MAJORITE :

22 voix POUR

10 voix CONTRE (C. GARNIER, J. SICCARDI, P. UNIA, H. STASSINOS, V. VERA -L. ZUNINO, P. CONFORTINI - R. GELY, R. JOFFRE, M. BASTOUL).

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures.

Signé : Le Maire, Claude MESANGROAS



Acte exécutoire en application  
de l'article 2 de la loi du 2 mars 1982.

Publié le : 1.1. AOÛT 2009

Transmis au contrôle de légalité le :



Le Directeur Général  
des Services

A large, stylized signature of the Director General of Services, written over a horizontal line.

20 1344  
30 00 11  
10 34



## NOTE DE SYNTHÈSE A L'ATTENTION DU CONSEIL MUNICIPAL : PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### *Avancement de la procédure d'élaboration*

Par délibération du 14 juin 2002, la commune du Pradet prescrivait la révision du POS approuvé en 1986, en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Suite aux dernières élections municipales, le nouveau conseil municipal délibérait le 30 mai 2008 en vue d'annuler le projet de PLU arrêté le 9 juillet 2007 et de poursuivre son élaboration, tout en la réorientant dans une véritable démarche d'aménagement et de développement durable qui vise, avant tout, à préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie des Pradétans.

Tout au long des différentes phases de l'élaboration du projet de PLU (diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable, zonage et règlement), un véritable processus de démocratie locale a été mis en place à travers les « Ateliers d'Urbanisme » - qui ont réuni des habitants, les CIL ainsi que des associations de défense de l'environnement - et des réunions publiques : au total, plusieurs centaines de Pradétans se sont impliqués dans la concertation.

Lorsqu'il aura été arrêté par le Conseil Municipal, le projet de PLU sera ensuite transmis, pour avis, aux personnes publiques associées à son élaboration. Passé un délai de 3 mois, leur avis sera réputé favorable. Le projet sera en parallèle soumis à la Commission départementale des sites, perspectives et paysages qui est chargée de veiller sur la protection de la faune et de la flore, ainsi qu'à l'application de la Loi Littoral. Puis, le dossier de PLU et l'ensemble des avis seront soumis à enquête publique, avant l'approbation définitive.

### *Les différentes pièces du dossier de PLU*

- le rapport de présentation, dont l'objectif est 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,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), véritable pièce maîtresse du dossier de PLU, qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- le plan de zonage, avec l'indication des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles), des emplacements réservés (ER) pour les équipements publics, des ER pour les logements sociaux, du patrimoine local bâti ou naturel à protéger, des espaces boisés classés...,
- le règlement, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, à travers 14 articles (occupation ou utilisation du sol interdites ; occupation ou utilisation du sol admises sous conditions ; accès et voirie ; desserte par les réseaux ; caractéristiques des terrains ; implantation des constructions (par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions sur une même unité foncière) ; emprise au sol ; hauteur maximum ; aspect extérieur et aménagements des abords ; stationnement ; espaces libres, plantations et EBC ; coefficient d'occupation du sol),
- les documents techniques annexes concernant notamment : les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, le plan d'exposition aux risques, les périmètres de protection des forages, etc.

### *Une réponse aux enjeux du Pradet et aux besoins des Pradétans*

#### ♦ Limiter la consommation d'espace pour préserver l'identité du Pradet

En rupture avec l'étalement urbain qu'a connu Le Pradet ces dernières décennies, le PLU protège et valorise une ceinture « verte, jaune et bleue » en définissant des limites claires à l'urbanisation et en privilégiant le renouvellement urbain et des extensions maîtrisées :

*Classement en zone naturelle ou en zone agricole protégée des espaces à forte valeur écologique et des espaces à forte valeur paysagère ; classement en Espaces Boisés Classés des boisements jouant un rôle écologique fort ; prise en compte de la Loi Littoral ; augmentation de la superficie des zones agricoles ; identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; mise en place d'un secteur UGa strictement réservé à la vente de produits liés à l'activité agricole ; positionnement d'ER pour des*



opérations de logements sur des espaces interstitiels ou en mutation ; augmentation du COS ou de la hauteur quand l'environnement le permet afin de favoriser la densification ; création d'un écoquartier...

♦ **Affirmer une stratégie de développement durable**

Afin d'enrayer les phénomènes de baisse démographique, de vieillissement de la population, d'inadéquation du prix des logements par rapport aux ressources des pradetans, des problèmes de circulation et de stationnement et afin de continuer d'être une commune vivante toute l'année, le PLU du Pradet affiche une stratégie globale basée sur une croissance démographique maîtrisée, une amélioration de l'offre en logements, une consolidation des atouts économiques et une amélioration des déplacements :

*Mise en place de servitudes permettant d'assurer la mixité sociale ; obligation de réaliser un certain pourcentage de SIION en logement locatif conventionné ; règlements adaptés aux campings et villages vacances en vue de permettre leur évolution et de conforter le tourisme ; possibilité de changement de destination de certains bâtiments agricoles en vue de développer des activités complémentaires à celles des exploitations ; un règlement spécifique permettant la reconversion tertiaire de la Batterie de Cap Garonne ; des règles visant à une meilleure qualité paysagère urbaine des zones d'activités économiques ; positionnements d'ER en faveur du TCSP, de la création d'un maillage de liaisons douces et de certaines infrastructures routières nécessaires (giratoires, liaison Nord-Ouest)...*

♦ **Promouvoir et valoriser un cadre de vie de qualité**

Le Pradet bénéficie d'un cadre de vie, dont la qualité est reconnue. La maintenir et l'améliorer est une exigence à laquelle doit répondre le PLU, en mettant les pradetans et le « vivre ensemble » au cœur de sa stratégie :

*Mise en place de règles visant à préserver l'identité du village du Pradet ; règles particulières pour tenir compte des spécificités des cabanons du Pin de Galle, de la Garonne et des Oursinières, et de façon générale, des règles adaptées à l'identité de chaque quartier en prenant en compte la hauteur, l'aspect des matériaux, l'implantation et la densité ; un assouplissement des règles pour l'implantation ou l'extension d'équipements publics ; positionnement d'ER pour la création de nouveaux équipements nécessaires à la qualité de vie (pôle sportif, CNR...) ; classement des éléments de patrimoine et de paysage remarquables ; des règles qui s'inscrivent dans une logique de développement durable (gestion raisonnée des déchets, du stationnement, des eaux pluviales...) ; une incitation à l'éco-construction ainsi qu'aux constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables...*

