



Collectif « *Terres Sensibles* »

LE PRADET PACTE LOCAL POUR L'ENVIRONNEMENT



Une contribution du Collectif « *Terres Sensibles* »

Pradet Environnement

Association de Sauvegarde du Site sur le Littoral de la Garde et du Pradet

Sauvegarde de l'Environnement de l'Esquirol du Pradet

Sauvegarde des Clapiers

Fédération des Cils

Association Corail traversier

Les amis du Massif de la Colle Noire

Cils du Pin de Galle, de la Garonne, du Pradet nord-ouest, des Oursinières, de la Gare

Le Pradet le 12 janvier 2008

Collectif Terres Sensibles

Contacts : Jacques Morvant, Claude Jauffret, Erik Papillon

Courriel : terresensibles@yahoo.fr

SOMMAIRE



1. Préambule	4
2. Environnement et contexte réglementaire	6
3. Urbanisme et infrastructures	9
4. Démographie et mixité sociale	12
5. Développement économique	14
6. Conclusion	16

1. PREAMBULE



1.1 Références

Dans ce Pacte nous présentons des objectifs raisonnables en cohérence avec la législation et les organismes nationaux et régionaux.

- ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), DIREN (Direction Régionale de l'Environnement), CSTB (Centre Scientifique des Techniques du Bâtiment).
- Loi Paysage 1993, Loi sur l'Air 1996, Loi sur l'eau 1992 à 2006, Loi SRU 2000, Loi Urbanisme et Habitat 2003, Loi Littoral 1986.
- Autres sources : Grenelle de l'Environnement, INSEE (données démographiques), AUDAT (Agence d'urbanisme de l'Aire toulonnaise), SCOT (projet de PADD), PLH (Programme Local de l'Habitat de TPM), PDU de l'agglomération toulonnaise, Charte des Maires pour l'Environnement 2007 (AMF, Association des Maires de France), Contrat de territoire 2006-2008 de TPM (Loi Voynet 1999), la Préservation des terres fertiles (Collectif Varois de Défense des Terres Fertiles).

1.2 Introduction

Le PADD définit les orientations générales et réaffirme **la vocation balnéaire et touristique de la commune** tout en intégrant les impératifs de la Loi SRU, notamment au niveau de **la mixité sociale**. Il rappelle les grands enjeux de la Loi Littoral auxquels il entend se soumettre et déclare vouloir maintenir une **activité agricole** sur une partie significative du territoire tout en préservant l'environnement exceptionnel de la Commune qui revendique par ailleurs la fonction de « **poumon vert et bleu** » au niveau de TPM.

Le Pradet a adopté en séance du CM du 9 juillet 2007 un projet de PLU qui aurait dû faire l'objet d'une enquête publique avant la fin de l'année 2007.

Or, ce PLU, censé définir les orientations dans le cadre de **dispositions cohérentes et complémentaires** fait apparaître un certain nombre de prescriptions qui semblent être en **contradiction** avec la volonté affichée dans le PADD de préserver l'environnement et de développer le tourisme, tout en « **positionnant les activités agricoles comme garantes du rôle de poumon vert** ». *PADD p. 4.*

En effet, à l'opposé des bonnes intentions déclinées dans **les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement**, ce PLU dessine pour l'avenir un projet de ville qui loin de s'opposer « **au desserrement de l'aire urbaine toulonnaise** » va favoriser son « **déploiement et fragiliser de manière irréversible le fort potentiel patrimonial et paysager** » qu'il se proposait de protéger. *PADD p. 4.*

1.3 Une vision pour le Pradet.

Face à cette situation alarmante, des associations de quartier et de sauvegarde de la nature se sont constituées en Collectif et ont décidé de rédiger un Pacte pour l'Environnement qui repose sur une vision aujourd'hui consensuelle du Pradet centrée sur **son statut de commune rurale, balnéaire et touristique**.

Ce Pacte s'articule autour de 4 thèmes fondamentaux pour l'avenir du Pradet :

- Démographie et contexte structurel.
- Environnement et contexte réglementaire.
- Croissance urbaine et infrastructures.
- Développement économique.

Sur ces thèmes, nous présentons nos positions et souhaitons que vous vous prononciez dans un délai raisonnable, avant les élections de mars 2008, pour que les pradétans comprennent clairement comment vous envisagez de faire évoluer notre commune dans les 6 ans à venir en tenant compte des impératifs de gestion économe de l'espace et de préservation des intérêts des générations à venir.

Les réponses à cette consultation seront diffusées auprès de la population.

2. ENVIRONNEMENT ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE.



Le Massif sud de l'Artaude et la coupure verte depuis le Collet du Pastre

2.1 Les grands enjeux de la Loi Littoral.

- L'urbanisation doit se faire de façon économe dans la continuité de ce qui existe.
- Dans les « espaces proches du rivage », l'urbanisation doit être limitée.
- Les PLU doivent prévoir des espaces ayant le caractère d'une coupure d'urbanisation.
- Les PLU doivent classer les espaces boisés les plus significatifs.
- La création et l'élargissement de routes doivent être strictement encadrés.
- Certains espaces doivent rester totalement inconstructibles.

2.2 Le PLU du Pradet arrêté le 9 juillet 2007.

Dans un contexte de desserrement de l'agglomération toulonnaise et de pression foncière les équilibres institués par la Loi Littoral sont gravement remis en cause par ce PLU.

Les espaces remarquables se réduisent à tout ce qui est inconstructible par nature, (falaises littorales, bande des 100 mètres, zones à risque) ou à ce qui est déjà protégé par le Conservatoire du Littoral. Tout le reste est susceptible, à terme, d'être bâti.

Des coupures d'urbanisation et des EBC cartographiés par les services de l'Etat en 1997 sont supprimés.

Tous les petits chemins ruraux qui font le charme de notre commune sont concernés par des projets d'élargissement au profit de la circulation automobile.

Il est envisagé la création d'une nouvelle voie de transit à moins de 300 mètres du front de mer.

De nombreuses dispositions du projet de PLU du Pradet sont incompatibles avec les dispositions de la Loi Littoral telles qu'elles ont été transcrites dans le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 146-4.II, L 146-6, L 146-2 et L 146-7.

2.3 Vos engagements concernant l'environnement.

2.3.1 Vous engagez-vous à maintenir la coupure d'urbanisation du massif sud de l'Artaude et à mettre le PLU en conformité avec la Loi Littoral sur ce point précis ?

2.3.2 Vous engagez-vous à reconnaître l'existence de la coupure d'urbanisation de la Fleuride au niveau du quartier du Pin de Galle ?

2.3.3 Vous engagez-vous à ne pas remettre en question les EBC inscrits au POS de 1986 et notamment ceux du Collet Redon et du Collet du Pastre ?

2.3.4 Vous engagez-vous à supprimer l'ER 12 qui prévoit la création d'une voie de liaison entre le centre de la Garonne et le chemin du Traversier ?

2.3.5 A l'heure où le projet de Parc Nature du Plan ne prévoit pour le chemin de la Foux que de simples aménagements « à l'écossaise », pouvez-vous affirmer que les petits chemins ruraux qui donnent tout leur charme à nos quartiers, ne seront pas élargis et que n'y seront aménagées, au profit des automobiles, que de simples aires de croisement (chemins des Clapiers, de la Cibonne, de l'Artaude, des Bernards, du Traversier, du Pas des Gardéens, du Pin de Galle...) ?

2.3.6 Vous engagez-vous à établir un inventaire du patrimoine écologique et des espaces naturels de la commune (restanques, puits, aires de battage, trames vertes, bâtiments, etc.) ?

2.3.7 Vous engagez-vous à mettre en place au profit exclusif des modes de déplacement doux des trames vertes reliant les espaces naturels entre eux et ce, en utilisant des moyens légers et des matériaux naturels, de manière à ne pas aggraver l'imperméabilisation des sols ?

2.3.8 Vous engagez-vous à renforcer la protection des espaces naturels au delà de ce qui est déjà protégé par le Conservatoire du Littoral ou le département ?

2.3.9 Vous engagez-vous à mettre en oeuvre de manière efficace la protection du périmètre de captage des eaux de la Foux ?

2.3.10 Vous engagez-vous à respecter et à maintenir le caractère naturel et familial des plages des Oursinières ?

2.3.11 Vous engagez-vous à ne pas sacrifier la sécurité des baigneurs et la pérennité des espaces naturels (plage et rivage) pour agrandir l'abri-port des Oursinières ?

2.3.12 Vous engagez-vous à rétablir les accès aux belvédères de la Gavresse et de la Colle Noire et aux falaises littorales (Oursinières, Bau Rouge, sentier des douaniers) ?

2.3.13 Vos remarques complémentaires

3. URBANISME ET INFRASTRUCTURES



La ZAC de la Mounine. Au 1^{er} plan, le Bois de Courbebaisse, à la triple casquette d'EBC, de coupure verte, d'espace remarquable.

3.1 Les enjeux de l'urbanisme et le contexte réglementaire.

Confronté à l'étalement et à la fragmentation urbaine, liés d'une part à la multiplication des ZAE et des implantations de centres commerciaux dans la périphérie des agglomérations, à la pression foncière d'autre part, le législateur a souhaité endiguer ce phénomène qui débouche sur l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, l'augmentation du trafic routier et des nuisances et la destruction des paysages (Grenelle de l'Environnement : 60 000 ha consommés chaque année).

La loi SRU complétée par la loi Urbanisme et Habitat a ainsi introduit dans les documents d'urbanisme les notions de gestion économe de l'espace et de développement durable.

Or, comme pour la Loi Littoral, l'efficacité de ces textes dépend étroitement de l'appropriation politique qui en sera faite par les élus locaux chargés de les mettre en oeuvre. A défaut, ces règles, peuvent accentuer les dysfonctionnements urbains qui avaient, à l'origine, motivé leur vote...

Le contrat de territoire 2006-2008 de TPM prévoit expressément au titre des objectifs prioritaires de :

- Redynamiser et promouvoir les centres urbains.
- Favoriser la hiérarchisation et la complémentarité des ZAE à l'échelle du SCOT.

Le PLH de TPM inventorie 40 ha disponibles au niveau de l'Esquirol pour le développement d'une zone d'habitat et prévoit la création d'un collège au quartier des Clapiers.

3.2 Le PLU du Pradet arrêté le 9 juillet 2007.

Tout en prétendant revaloriser et préserver, il aggrave la tendance, structurelle au niveau du département, qui consiste à favoriser l'étalement urbain au détriment des terres agricoles et des paysages.

Les extensions urbaines en *patte-d'oie* le long des chemins de la Cibonne et de l'Artaude d'une part, de la RD 559 (Esquirol et Clapiers), d'autre part, auront pour effet de prendre en tenaille les quelques terrains agricoles qui survivent encore dans ce secteur par ailleurs reconnu pour sa haute valeur ajoutée paysagère (route des vins).

La politique de la ville aujourd'hui envisagée, qui entraîne un développement urbanistique sans précédent nous semble en parfaite contradiction avec la volonté, par ailleurs affichée « **d'affirmer le Pradet comme pôle touristique de l'agglomération...** » PADD p.11.

Malgré les déclarations de bonnes intentions, le seul vecteur de développement envisagé dans les dispositions concrètes du PLU est l'habitat. Ce choix modifiera profondément la physionomie et la démographie de la commune en même temps qu'il remettra en question de manière définitive ses atouts paysagers et son attractivité touristique.

3.3 Vos engagements concernant l'urbanisme.

3.3.1 Vous engagez-vous à ce que le développement se fasse dans le tissu urbain existant (mixité sociale) et non pas dans le cadre de « têtes de pont » qui favorisent l'étalement urbain dans les quartiers à dominante rurale ?

3.3.2 Si oui, vous engagez-vous à supprimer les zones IIAU implantées sur les terres à caractère agricole ou naturel ?

3.3.3 Vous engagez-vous à annuler la délibération qui autorise le Maire à déléguer à l'EPFR le droit de préemption et d'expropriation sur un ensemble de zones totalisant à peu près 50 hectares et dont l'urbanisation garantirait au minimum le doublement de la population ?

3.3.4 Conformément aux prescriptions du PDU de TPM vous engagez-vous à développer les liaisons douces et les transports en commun et donc à ne pas favoriser la circulation automobile ?

3.3.5 Vous engagez-vous à adhérer à la Charte des Maires pour l'Environnement (AMF) qui demande aux élus locaux de faire en sorte que les documents d'urbanisme PLU et SCOT deviennent des moyens de lutte efficaces contre l'étalement urbain ?

3.3.6 Vous engagez-vous à limiter l'artificialisation des sols et à stopper l'extension des zones périurbaines au détriment des zones agricoles (Esquirol, Clapiers) ?

3.3.7 Vous engagez-vous à requalifier les entrées de ville en cohérence avec le statut de commune touristique du Pradet (affichage, paysage) ?

3.3.8 Vous engagez-vous en matière d'aménagement à donner la priorité à la remise à niveau des réseaux souvent obsolètes ?

3.3.9 Vous engagez-vous à privilégier l'embellissement de l'existant et à renoncer à toute initiative tendant à augmenter la pression sur le milieu naturel et non conforme à la capacité d'accueil limitée du littoral (création de parkings, élargissement de voies) ?

3.3.10 Vous engagez-vous à prendre des mesures pour limiter la consommation énergétique des éclairages publics qui représente aujourd'hui 45 % des dépenses d'électricité des communes ?

3.3.11 Vos remarques complémentaires.

4. DEMOGRAPHIE ET MIXITE SOCIALE



Le littoral depuis les Oursinières

4.1 Les enjeux démographiques.

A l'échelon national le taux de croissance démographique est de **0,5%** par an. Le Var reste l'un des départements les plus dynamiques en la matière avec un taux annuel moyen de **1,3 %** depuis 1999. Cette croissance essentiellement due au solde migratoire va de pair avec un vieillissement de la population et un taux de chômage élevé (9,9%).

A l'échelon local notre commune a connu pour sa part en 30 ans un doublement de sa population et le taux de croissance annuel est en moyenne de **1,29 %** depuis 1999 (solde naturel : 29 habitants, solde migratoire : 1242 habitants).

Il peut être utile de rappeler que si le Pradet est la troisième plus petite commune du Var, sa densité démographique est néanmoins de 1100 hab./km², ce qui représente une densité deux fois supérieure à celle de sa voisine Carqueiranne, trois fois supérieure à celle de Hyères et à peine 4 fois inférieure à celle de Toulon qui est 14 fois plus peuplée.

4.2 Le PLU du Pradet arrêté le 9 juillet 2007.

La densification de l'urbanisation sera assurée par une augmentation du COS qui passe de 0,20 à 0,25 dans la zone UD du PLU y compris dans **les espaces proches du rivage**.

La multiplication de **zones IIAU dans lesquelles l'absence de projet et le COS indéfini**, laissent trop de place à l'incertitude, viendra encore aggraver la tendance. En effet, ce sont au total pas moins de 50 hectares qui sont officiellement réservés au développement de l'urbanisation sur le territoire de notre commune.

- Si on applique à ces 50 hectares un COS moyen de 0,25 (R+1) avec un ratio de 75 m² par logement et de 3 personnes par logement, on se rend compte que la population du Pradet est susceptible au minimum de doubler dans les quinze prochaines années.

Or, rien que pour réaliser l'objectif de mixité sociale, le taux d'accroissement total de la population du Pradet devrait être de 50 % dans les 20 ans à venir.

Cet accroissement de la population totale avec tous les équipements publics que cela induit, ne semble pas raisonnable pour notre commune qui revendique par ailleurs le statut de station balnéaire et touristique.

Sur le plan opérationnel la récente évolution de la Loi SRU aurait dû permettre de trouver des solutions à l'échelon intercommunautaire, notamment au niveau du PLH, en tenant compte de la spécificité de chaque commune.

4.3 Votre engagement concernant la démographie.

4.3.1 Dans le souci de préserver l'identité de station touristique et la fonction de poumon vert de la commune, vous engagez-vous à ramener le taux de croissance au niveau du taux national ?

4.3.2 Quel est selon vous le seuil autour duquel la population devrait se stabiliser ?

4.3.3 A quelle échéance ?

4.3.4 Vos remarques complémentaires.

5. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



La zone de l'Esquirol à l'entrée Est du Pradet

5.1 Les enjeux économiques.

L'emprise de l'urbanisation sur les milieux agricoles et naturels dépend essentiellement des choix des élus tels qu'ils s'expriment dans les documents d'urbanisme. Le prolongement de la tendance actuelle devrait amener à urbaniser le tiers de la superficie de la région dans les 20 ans à venir et aboutirait à la création d'une immense conurbation littorale entre l'Italie et Avignon (Identification qualitative des espaces disponibles. PACA 2005).

Le caractère touristique du Pradet et le maintien de l'activité agricole font aujourd'hui consensus (agrotourisme). Le tourisme balnéaire est en effet indissociable de l'agriculture *qui structure l'espace, aménage le territoire et crée du paysage*. La présence du Canal de Provence à l'Est permet le développement de cultures vivrières et horticoles tout au long de l'année. La cherté du frêt doit nous inciter à privilégier la production vivrière de proximité (Grenelle de l'Environnement).

La commune doit préserver ses terres fertiles de toute urbanisation et agir pour mettre les terrains à la disposition des agriculteurs.

5.2 Le PLU du Pradet arrêté le 9 juillet 2007.

De bonnes intentions contredites par des actes.

« *Protéger et promouvoir le terroir et le paysage agricole de grande qualité* » demeurera un vœu pieux au regard des 50 hectares de zones IIAU du PLU en majorité soustraits aux zones de production agricole.

En ce qui concerne le maintien de l'activité agricole, les récents développements autour de la création d'une zone d'habitat dans le quartier de l'Esquirol, soulignent l'écart qui existe, au niveau du PLU, entre les objectifs affichés et les projets mis en oeuvre (création de 1600 logements dans une zone de 33 hectares majoritairement agricole). L'abandon de cet aménagement (*déclaration dans Var-Matin de janvier 2007*), ne s'est pour l'instant traduit par aucune décision officielle et à l'heure actuelle, la zone de 33 hectares de l'Esquirol est toujours classée en zone d'intérêt communautaire au titre du développement de l'habitat dans le PLH de TPM.

5.3 Vos engagements concernant le développement durable.

5.3.1 Vous engagez-vous à ce que le tourisme durable intègre la notion de capacité d'accueil qui est au coeur de la Loi Littoral (tout projet d'aménagement structurant devrait être précédé d'une étude d'impact sur ce thème) ?

5.3.2 Vous engagez-vous à faire en sorte que le tourisme puisse se développer tout au long de l'année (tourisme tourné vers la nature et le bien-être) ?

5.3.3 Vous engagez-vous à promouvoir la création d'une ceinture verte de cultures maraîchères à la périphérie du Pradet (Jardins collectifs ou autres) ?

5.3.4 Vous engagez-vous à faire adhérer la commune au Collectif varois des terres fertiles ?

5.3.5 Vous engagez-vous à favoriser le maintien du petit commerce de proximité et à stopper le développement des grandes surfaces notamment au niveau de l'entrée Est de la ville ?

5.3.6 Vos remarques complémentaires.

6. CONCLUSION



L'urbanisation de la Fleuride à l'ouest, la création d'une zone IIAU dans le prolongement de la ZAC de la Palmeraie sur le chemin de la Cibonne, le développement urbain le long de la RD 559 en direction de l'est, l'extension urbaine vers le sud et la façade littorale le long du CD 86, font qu'aujourd'hui le Pradet voit son statut de commune touristique et agricole menacé.

Les entrées de ville perdent leur caractère d'espace transitoire entre ville et campagne et **le continuum urbain s'étend inexorablement d'Est en Ouest et du Nord au Sud** redessinant peu à peu une nouvelle identité pour le Pradet qui s'apparentera bientôt à un quartier de la proche banlieue toulonnaise.

Si la Loi SRU prescrit de densifier l'urbanisation, elle n'en autorise pas pour autant les communes à se soustraire aux prescriptions de la Loi Littoral.

Ce PLU, gros consommateur d'espace, servirait en effet de support à une forte croissance démographique qui se ferait surtout au profit du desserrement urbain de l'agglomération toulonnaise toute proche, et aurait peu de chances d'endiguer pour autant la tendance au vieillissement structurel de la population, dont la problématique liée à la pression foncière et au solde migratoire, échappe au pouvoir d'action de la municipalité.

L'adoption par le Conseil Municipal le 9 novembre 2007, d'une délibération autorisant M. le Maire à déléguer à l'Etablissement Public Foncier Régional son droit de préemption urbain sur les 50 hectares à urbaniser du PLU, confirme la volonté de mettre en oeuvre à n'importe quel prix sa politique de développement sans même attendre **l'enquête publique** et les avis des personnes associées et de la Commission des Sites.

Fort de sa situation littorale et de son capital écologique remarquable, le Pradet devrait plutôt renforcer son image de commune à vocation touristique et gérer son potentiel en tablant sur le qualitatif et le long terme, tout en renonçant à rechercher des ressources immédiates dans une urbanisation excessive.

Vos remarques complémentaires