

Association	CIL DE LA GARONNE
Auteurs	Erik PAPIILLON, Jacques MORVANT
Fonctions	Président, Secrétaire
Date	29 janvier 2009

FICHE TECHNIQUE PLU : LA GARONNE

SOMMAIRE

- 1 Introduction
- 2 Les enjeux du PADD
- 3 Limiter la consommation d'espace
- 4 Une stratégie de développement durable
- 5 Un cadre de vie de qualité
- 6 Références

1. INTRODUCTION

- **1.1 LE TERRITOIRE**

Séparé du Centre Village par l'actuelle coupure d'urbanisation du massif sud de l'Artaude, le quartier de la Garonne constitue avec celui des Oursinières la deuxième entité urbaine du territoire pradétan et s'inscrit au cœur de la façade maritime Est du Pradet.

- **1.2 L'IDENTITE**

Le quartier de la Garonne est situé au cœur du « poumon vert » et regroupe sur son littoral des plages, des criques, des zones dédiées aux activités nautiques et des côtes rocheuses et sauvages d'un grand intérêt géologique. En retrait on trouve le massif de la Colle noire séparé de la côte et des zones agglomérées par l'arrière vallon agricole de la Garonne. Cet ensemble à forte valeur touristique et écologique fait l'objet d'une importante pression foncière liée à la proximité du littoral.

2 LES ENJEUX DU PADD

- **2.1 RAPPEL**

Dans le respect de la loi Littoral et de la Loi SRU le PADD détermine quatre enjeux principaux :

- *Des logements de qualité pour tous*
- *Des quartiers où il fait bon vivre*
- *Des déplacements facilités*
- *Un environnement préservé et valorisé*

- **2.2 LES ORIENTATIONS GENERALES**

Ces enjeux se déclinent selon trois axes 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.

- **2.3 LA TRADUCTION EN TERMES DE ZONAGE**

Il s'agit à travers un zonage adapté aux enjeux du PADD de traduire les orientations générales tout en renforçant l'identité de ce quartier qui est à la fois résidentielle, balnéaire et touristique.

3 LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

• 3.1 PRESERVER ET VALORISER LE CAPITAL AGRICOLE ET NATUREL

En arrière-plan du littoral de la Garonne on trouve tout à la fois :

Des espaces à forte valeur écologique, comme le Massif de la Colle Noire qui fait l'objet d'un classement en ZNIEFF.

Des espaces à forte valeur paysagère, comme le massif sud de l'Artaude qui présente une forte co-visibilité depuis la terre et depuis la mer.

Des espaces agricoles structurants, regroupés sur le versant sud de l'Artaude et au niveau de l'arrière vallon de la Garonne incluant la partie sud du chemin de l'Artaude, le chemin des Bernards et le chemin de la Calade.

Ce territoire à vocation résidentielle et touristique représente un capital naturel et agricole exceptionnel qu'il faut à la fois préserver et valoriser au sens où l'entend le PADD.

Il faut tracer une limite précise à l'urbanisation et marquer clairement ce qui restera agricole ou naturel de manière à décourager la spéculation immobilière et à inciter les propriétaires concernés à développer des activités en accord avec les objectifs du PADD (agritourisme, installation de jeunes agriculteurs, gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

Propositions :

- Les zones NB et NC de l'ancien POS doivent être classées en N ou en A en fonction de leur vocation originelle et de leur proximité du massif. Ces terrains, très faiblement mités et très visibles depuis la mer, constituent pour la plupart une zone tampon entre les espaces forestiers et les espaces urbanisés qu'il faut préserver.
- Les zones à valoriser comme le Fortin de la Gavresse ou l'usine de la Mine doivent l'être en tenant le plus grand compte des constats répétés des rapports annuels du Comité de Gestion des propriétés du Conservatoire du Littoral qui déplore que les dégradations augmentent en même temps que la fréquentation. Il faut donc privilégier un accès au massif en direction des scolaires et des clubs nature en limitant au maximum l'accès automobile du site.
- L'aménagement du CAPCA ne doit pas déboucher sur l'élargissement du chemin du Pas des Gardéens.

• 3.2 PRENDRE EN COMPTE LA LOI LITTORAL

La façade littorale est constituée au centre par la plage de la Garonne qui est bordée à l'Est et à l'Ouest par une côte rocheuse en direction des Bonnettes d'une part et des Oursinières d'autre part. La présence d'une base nautique et d'un club de Kayak vient affirmer un peu plus le caractère balnéaire et touristique du site.

A proximité du littoral, on trouve deux îlots résidentiels principaux agglomérés autour des lotissements du Collet Redon et du Collet du Pastre. Ces quartiers

assez densément urbanisés sont en partie classés en **EBC**, ce qui favorise l'intégration paysagère de ces *espaces proches du rivage* au sens de la Loi Littoral (art. 146.4-2).

Dans ce hameau à vocation touristique tout aménagement structurant devrait être précédé d'une **étude d'impact** pour tenir compte de la **capacité d'accueil limitée du site**. Une seule plage, un sentier du littoral interrompu et un accès très aléatoire à un littoral de falaises inscrit dans un périmètre à risques au titre des chutes de pierres et des mouvements de terrain.

Propositions :

- Maintenir **la coupure d'urbanisation** du Massif sud de l'Artaude (L146.2).
- Délimiter de façon précise **les espaces proches du rivage** où l'urbanisation doit être limitée et justifiée même en zone U.
- Respecter *les EBC* y compris dans les lotissements où ils contribuent à l'inscription paysagère du bâti (L146.6). Des dérogations admissibles limitées pourraient concerner des arbres dangereux. Dans **les espaces proches du rivage** au sens de la loi Littoral (art. 146.4-2) ces dérogations ne devraient pas autoriser pour autant les propriétaires à remplacer les arbres par du béton.
- Renoncer à créer une voie nouvelle entre le Centre Garonne et le chemin du Traversier à l'emplacement de l'ER 12 bis de l'ancien projet de PLU.L146.7
- Respecter le caractère rural des petits chemins de l'arrière vallon qui ne doivent pas être élargis. On doit se contenter d'y aménager des aires de croisement. Le classement en zone 30 de ces chemins devrait permettre d'y assurer la mixité de la fréquentation des différents usagers en toute sécurité.

- **3.3 PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES EXTENSIONS MAITRISEES ET RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT**

Limiter la consommation d'espace en déterminant de façon stricte les limites entre les zones à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles.

Propositions :

- Ne pas augmenter le COS dans les zones urbaines en tenant compte du fait que la plupart se trouvent dans des espaces proches du rivage.
- Lier le COS à la parcelle pour éviter la création de COS abusive et une densification exagérée de ce territoire à vocation touristique.

4 UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

• 4.1 UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESUREE

S'il faut continuer à percevoir le Pradet comme un village il paraît tout aussi important de garder à la Garonne et aux Oursinières leur caractère de hameaux.

Propositions :

- Marquer clairement la césure collinaire entre le Pradet village et le hameau de la Garonne et la matérialiser par des panneaux en entrée et en sortie de type « bienvenue » et « à bientôt ».
- Idem entre les hameaux de la Garonne et des Oursinières.
- Requalifier le centre de la Garonne.
 - La circulation sur le Front de mer devrait être revue dans le sens d'un meilleur partage de la voirie entre les différents usagers en redonnant aux piétons et aux cyclistes la place qu'ils méritent.
 - Dans chaque cas c'est la sécurité des plus vulnérables qui doit prévaloir par rapport au confort des automobilistes ou aux autres considérations.
 - Au-delà des ralentisseurs qui ne sont pas la panacée, la régulation de la vitesse passe dans la plupart des cas par la réduction de la largeur de la chaussée dédiée à la circulation automobile.
 - Dans une rue à la circulation apaisée les piétons devraient pouvoir traverser « au plus court » ce qui éviterait la multiplication des passages « protégés ».
 - Dans un tel contexte, le rétablissement de la priorité à droite pourrait être envisagé comme un moyen complémentaire de réduction de la vitesse.
 - Les trottoirs et les voies pourraient être traités de manière à signifier visuellement aux automobilistes qu'ils évoluent dans une zone où les piétons sont prioritaires. *Le projet de réunion des deux places du centre ville, par la réalisation d'un pavage sur la chaussée, correspond tout à fait aux objectifs qu'il faudrait se fixer pour l'aménagement du front de mer.*

• 4.2 UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTEE

Dans ces zones résidentielles, de nombreux propriétaires vivent seuls ou en couple dans des maisons vastes ou comportant plusieurs appartements.

Propositions :

- Inciter les propriétaires pratiquant la location saisonnière à sous-louer une partie de leur logement à des étudiants en hors saison.
- Les informer sur les aides de l'Etat à la requalification de logements privés en logements sociaux.
- Les informer sur les possibilités concernant les gîtes et les chambres d'hôtes.

- **4.3 UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE**

Il faut renforcer l'identité de ce quartier en mettant en oeuvre des moyens simples et de bon sens qui tiennent compte de la capacité d'accueil limitée des plages.

Propositions :

- Traiter le front de mer en replaçant le piéton au centre de l'espace public qui doit redevenir ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être, c'est-à-dire un espace de convivialité et de rencontre (voir 4.1).
- Soutenir le commerce et l'artisanat local en associant à la réflexion les associations et les commerçants déjà installés sur le site.
- Reconvertir la batterie du CAPCA en renonçant à tous projet de type économie fermée (Thalassothérapie ou autre) et en privilégiant l'implantation de petites structures susceptibles de faire fonctionner l'économie locale.
- Développer et pérenniser l'activité agricole par le développement de l'agritourisme.

- **4.4 MIEUX SE DEPLACER**

Propositions :

- Améliorer l'accès au littoral depuis le Centre Ville en créant une piste cyclable sur le CD 86.
- **Meilleur partage de la voirie :** permettre aux piétons et aux cyclistes de se réappropriier le front de mer qui est aujourd'hui colonisé par les automobiles. Réduire la partie de la chaussée dévolue à la circulation automobile, agrandir les trottoirs, faciliter l'accès aux PMR, mettre la place, la chaussée et les trottoirs au même niveau, implanter des plots, jouer sur les revêtements, pour donner l'impression aux automobilistes qui traversent cette zone que le piéton y est prioritaire.
- **Rappel utile :** Art. R.415-11 du Code de la Route : « *Tout conducteur est tenu de céder le passage aux piétons régulièrement engagés dans la traversée d'une chaussée.* »
- Traiter la zone 30 de la Garonne dans le même esprit que le projet de fusion entre les deux places du Centre village.
- Favoriser le développement des modes de déplacements doux :
 - Maillage inter-quartiers par la mise en place de voies vertes en utilisant des moyens légers et des matériaux naturels.
 - Mise en sécurité du sentier des douaniers en privilégiant l'information par rapport à des moyens lourds et destructeurs pour l'environnement.
 - Améliorer la desserte en transports en commun notamment le week-end.

5 UN CADRE DE VIE DE QUALITE

• 5.1 DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE

Propositions :

- Redynamiser le quartier de la Garonne en tenant compte de son identité.
 - Intégrer les commerçants déjà en place et les associations à la réflexion sur les aménagements à mettre en place.
 - Placer le piéton au coeur de l'aménagement du front de mer.
- Création de structures touristiques.
 - Fortin de la Gavaresse.
 - Musée de la Mine.
 - En tenant compte de la sensibilité des sites, ce qui exclut les implantations correspondant à un tourisme de masse (organisation de spectacles et autres).
- Améliorer la qualité des espaces publics.
 - Lieux de vie de proximités (à l'entrée du chemin du Traversier ?)
 - Animations, fêtes de quartiers.
 - Voies vertes.
 - Fréquence des transports publics.

• 5.2 ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Propositions :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.
 - Bâti agricole de l'arrière-valon de la Garonne.
 - Fortin de la Gavaresse.
 - Bâtiments de la Mine.
 - Ecrans végétaux garantissant une bonne insertion paysagère du bâti.

• 5.3 GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Propositions :

- Prendre en compte les risques naturels.
 - Mouvements de terrains et chutes de pierres rendent virtuellement inaccessible plus de la moitié du littoral.
 - Risque incendie. Favoriser le maintien de zones tampons entre le massif et les zones agglomérées.
 - Eviter d'imperméabiliser les sols au niveau des bassins versants.
- Préserver les ressources en eau et le milieu marin.
 - Pluvial et assainissement à requalifier.

6 REFERENCES

- **6.1 LES REPOSES DE CLAUDE MESANGROAS AUX QUESTIONS DU PACTE LOCAL POUR L'ENVIRONNEMENT.**

4 février 2008

- **6.2 LA CONTRIBUTION DU CIL DE LA GARONNE A LA REFLEXION SUR LE PLU.**

25 janvier 2008

Documents disponibles sur <http://terresensibles.unblog.fr/>