

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

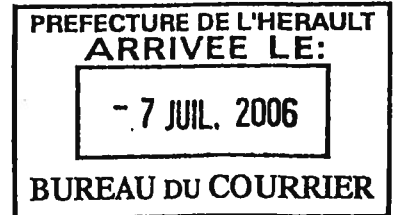
L'an DEUX MILLE SIX, et le SIX JUILLET, à VINGT heures TRENTE, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur DAMIENS, Maire de Prades Le Lez.

Présents : M. Damiens, M. Pintard, M. Gradit, Mme Peskine, Mme. O'Sullivan, M. Vérani, M. Geney, M. Serre, M. Montange, Mme Vidal, Mme Quatrefages, M. Gimbert, Mme Héron, M. Casas, M. Mortier, Mme Meunier, Mme Chabbert, Mlle Smits, Mme Petitdidier, Mme Poncin, Mme Boissier

Représentés : M. Fryson, M. Perrier, Mme Bergeret, Mme Palacin

Absents : M. Torrent, Mme Bessiere

Secrétaire de Séance : Mme Boissier



DELIBERATION N° 54/2006

Objet : Création de la ZAC multi-sites « Prata ». *Rapporteur* : Claude Gradit.

Par délibération en date du 12 mai 2005, le Conseil Municipal de Prades-le-Lez a décidé d'engager une intervention globale dénommée « Renouvellement et Développement Urbain de Prades-le-Lez » concernant notamment les secteurs de Cantarelle, Viala-Est, Coste-Rousse et Nouau, et de confier la réalisation de cette opération à la SERM, en tant qu'aménageur.

Par délibération en date du 19/01/2006, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique, en vue de la création d'une ZAC multi-sites sur les 4 secteurs susmentionnés, qui s'est déroulée, pendant toute la durée de l'étude du projet de création, selon les modalités suivantes :

La concertation a démarré le 24/01/2006. Elle devait s'achever initialement le 17/03/2006 mais a été prolongée jusqu'au 23/06/2006 pour prendre en compte et répondre aux remarques des habitants. Ils ont été informés du lancement et du prolongement de la concertation dans le journal municipal le 02/02/2006 et par voie de presse locale le 18/05/2006 dans le journal « Midi-Libre ».

La concertation aura donc duré 21 semaines.

Les éléments explicatifs du projet de création de la ZAC multi-sites PRATA ont été mis à la disposition du public, sous la forme d'une exposition avec panneaux, aux heures d'ouverture de la Mairie. Au fur et à mesure de l'avancée des études, ces éléments ont été complétés et amendés. Figuraient dans ces panneaux explicatifs :

- la démarche de la ZAC multi-sites et la présentation des secteurs concernés par le projet,
- le périmètre et l'état physique actuel de chacun des quatre secteurs en terme acoustique, environnemental, de flux de circulation et de réglementation d'urbanisme ;
- le programme prévisionnel des constructions par secteur ;
- un schéma d'aménagement pour chacun des quatre secteurs de la ZAC contenant une photo aérienne, le périmètre, un plan du parcellaire et un plan topographique.

Des fiches de concertations, réunies dans un registre, ont permis à chacun de consigner remarques et suggestions.

Par ailleurs, quatre réunions publiques ont été organisées les 8 mars, 5 avril, 19 avril, et 14 juin 2006 à 20h30 en mairie ou au foyer rural, pour :

- exposer l'avancement des études, les objectifs poursuivis et les modalités de mise en œuvre de l'opération ;
- recueillir les avis et suggestions de la population ;
- faire part des options finalement retenues par la collectivité eu égard aux remarques et suggestions des habitants et des éléments d'analyse issus des études.

M. le Maire de Prades, M. le Maire-adjoint à l'Urbanisme, un représentant de la SERM (titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement) et du cabinet Garcia-Diaz (architecte-urbaniste coordonateur de la ZAC) ont assisté à chacune des réunions pour répondre aux questions des administrés.

Au terme du délai de concertation, 25 fiches ont été recensées au registre. Il est par ailleurs possible d'estimer à environ 300 personnes le nombre total de présents pour l'ensemble des 4 réunions publiques.

Au cours de cette concertation, il a été fait les observations, suggestions et réponses suivantes :

De nombreuses demandes pertinentes formulées par la population ont permis d'améliorer utilement le dossier de création de ZAC.

Quelques demandes se sont exprimées sur l'aménagement des secteurs du Viala-Est et de la Cantarelle. Elles ont été consignées sans remettre en cause la cohérence et l'économie générale de l'opération.

Sur le Viala-Est, le projet a pris en compte les remarques formulées sur la nécessité d'intégrer des espaces verts, ainsi qu'un parc de stationnement à l'accueil mutualisé (la zone d'activités des Baronnes, d'un pôle d'échanges bus/véhicules, équipement communautaire).

Sur le secteur de la Cantarelle, la question de la sécurité devant l'école annexe a été prise en compte, en proposant un aménagement sécurisé : un accès unique (entrée/sortie) depuis la rue du Mas d'Aussel, de larges trottoirs le long de la cour de l'école et du foyer rural, et des places de stationnement organisées.

Les réticences émises par les habitants ont porté principalement sur l'aménagement du secteur du Nouau, jugé trop dense et générateur de nuisances. Les amendements apportés au projet semblent avoir satisfait la population, sans que ces modifications ne soient en contradiction fondamentale avec les objectifs communaux (définis dans le PLU) et de l'Agglomération (définis dans le SCOT et le PLH) en matière de densité.

Les habitants ont pris par ailleurs conscience, au fil des réunions publiques, de l'intérêt que pouvait représenter l'intégration du secteur du Nouau à la ZAC multi-sites. Cette intégration permet de réduire les droits actuels à construire, rend nécessaire pour le promoteur d'obtenir l'avis favorable de l'architecte-coordonateur pour la délivrance de son permis de construire, et assure une maîtrise des conditions d'accessibilité au secteur, celle-ci revenant à l'aménageur public de la ZAC.

Une attention soutenue devra donc être apportée à ce que l'aménagement et la production immobilière de chaque secteur, et de celui-ci tout particulièrement, s'intègrent au mieux avec l'environnement naturel et bâti, à la fois d'un point de vue fonctionnel (circulation, collecte des ordures ménagères, gestion du pluvial...) et architectural comme paysager (gabarit, espaces verts...).

Cette préoccupation s'est révélée également forte pour le secteur Coste-Rousse. Sans s'opposer au principe d'une urbanisation du secteur, la population a formulé le vœu, à plusieurs reprises, d'une prise en compte et d'une préservation des qualités naturelles du site. Outre la préservation d'une zone sensible confirmée dans l'étude d'impact, l'aménagement proposé prévoit justement, tout en l'urbanisant, une prise en compte des caractéristiques du site (topographie, vue, orientation, paysage) par des aménagements pluviaux, de voiries et d'espaces verts adaptés. La démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et le nombre de logements prévus marquent également la volonté et l'ambition de la Commune de réaliser ici un quartier résidentiel exemplaire.

L'urbanisation de ce secteur nécessitera une modification du PLU qui sera engagée à la suite de l'approbation du dossier de création de la ZAC. De légères adaptations au PLU, dans la même procédure de modification, seront également mises en œuvre pour l'aménagement du secteur du Nouau.

Le caractère d'intérêt général de ce projet, sa cohérence avec les documents de planification communaux et communautaires, les éléments de présentation contenus dans le dossier de concertation, ainsi que les réponses apportées par la Commune aux interrogations des riverains, ne semblent pas avoir suscité d'opposition à la création de la ZAC multi-sites « Prata ».

En conséquence, sur la base du bilan exhaustif de la concertation ci-dessous, le Conseil Municipal :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1585 C,

Vu la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

Vu la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 17 février 2006,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 15 décembre 2005,

Vu le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, et notamment l'étude d'impact,

Vu le rapport du maire tirant le bilan de la concertation,

DECIDE

Article 1er : Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation sont approuvées, ainsi que le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : Une zone d'aménagement concerté, ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue du développement urbain du Village, est créée sur les parties du territoire de la commune de Prades-le-Lez, délimitées par un trait continu de couleur rouge sur les plans au 1/1 000 ou 1/1 500 (Coste Rousse).

Article 3 : La zone ainsi créée est dénommée zone d'aménagement concerté multi-sites « Prata ».

Article 4 : En application des articles L. 311-5 et R. 311-6 (2°) du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC multi-sites « Prata » seront réalisés par la SERM, société d'économie mixte locale, dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue en application de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend :

- sur le secteur de la Cantarelle : un immeuble d'activités et de service de 1 000 m² SHON et un programme de logements de 1 200 m² SHON,
- sur le secteur du Viala-Est : un équipement culturel et sportif d'échelle communautaire sur une emprise au sol de 9 500 m², un programme de logements de 3 000 m² SHON,
- sur le secteur de Coste Rousse : 25 000 m² SHON de logements, une maison de retraite sur un terrain d'assiette d'environ 4 500 m²,
- sur le secteur du Nouau : un programme de logements de 5 000 m² SHON.

25 % des logements seront des logements aidés.

Article 6 : Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Article 7 : Le maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 8 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents ou représentés : 25

Exprimés : 24

Pour : 19

Contre : 5 (Mme Chabbert, Melle Smits, M. Mortier, Mme Meunier, M. Casas)

Abstentions : 1 (Mme Vidal)

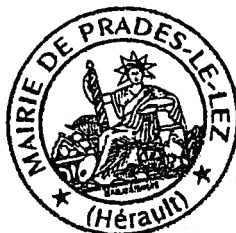
Date de convocation : 29/06/2006

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture le 07/07/06

Publié ou Notifié le 10/07/06

Pour extrait conforme :



Le Maire,
J-P. DAMIENS

RAPPORT TIRANT
LE BILAN DE LA CONCERTATION

1. MODALITES ET RESULTATS DE LA CONCERTATION

1.1 Conditions de mise en œuvre de la concertation

Conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 07/2006 en date du 19 janvier 2006, la concertation a démarré le 24/01/2006. Elle devait s'achever initialement le 17/03/2006 mais a été prolongée jusqu'au 23/06/2006 pour prendre en compte et répondre aux remarques des habitants. Ceux-ci ont été informés du lancement et du prolongement de la concertation, dans le journal municipal et par voie de presse locale :

- le 02/02/2006 dans le Midi-Libre,
- le 18/05/2006 dans le Midi-Libre.

La concertation aura donc duré 21 semaines.

Les éléments explicatifs du projet de création de la ZAC multi-sites PRATA ont été mis à la disposition du public, sous la forme d'une exposition avec panneaux, aux heures d'ouverture de la mairie. Au fur et à mesure de l'avancée des études, les panneaux ont été complétés et amendés.

Figuraient dans ces panneaux explicatifs :

- la démarche de la ZAC multi-sites et la présentation des secteurs concernés par le projet,
- le périmètre et l'état physique actuel de chacun des quatre secteurs en terme acoustique, environnemental, de flux de circulation et de réglementation d'urbanisme ;
- le programme prévisionnel des constructions par secteur ;
- un schéma d'aménagement pour chacun des quatre secteurs de la ZAC contenant une photo aérienne, le périmètre, un plan du parcellaire et un plan topographique.

Des fiches de concertations, réunies dans un registre, ont permis à chacun de consigner remarques et suggestions.

Par ailleurs, quatre réunions publiques ont été organisées les 8 mars, 5 avril, 19 avril, et 14 juin 2006 à 20h30 en mairie ou au foyer rural, pour :

- exposer l'avancement des études, les objectifs poursuivis et les modalités de mise en œuvre de l'opération,
- recueillir les avis et suggestions de la population,
- faire part des options finalement retenues par la collectivité eu égard aux remarques et suggestions des habitants et des éléments d'analyse issus des études.

NB. La réunion du 5 avril 2006 a été organisée spécifiquement pour concerter sur le secteur du Nouau.

M. le Maire de Prades, M. le Maire-adjoint à l'Urbanisme, un représentant de la SERM (titulaire d'une Convention publique d'aménagement) et du cabinet Garcia-Diaz (architecte-urbaniste coordonateur de la ZAC) ont assisté à chacune des réunions pour répondre aux questions des présents.

Au terme du délai de concertation, 25 fiches ont été recensées au registre. Il est par ailleurs possible d'estimer à environ 300 personnes le nombre total de présents pour l'ensemble des 4 réunions publiques.

NB. Une des fiches concerne des questions d'écoulement pluvial et des circulations dépasse le cadre stricto sensu de la ZAC.

1.2 Contenu des débats de la concertation

Compte tenu de la disparité de chacun des secteurs, le contenu des débats de la concertation est présenté pour chaque secteur de la ZAC multi-sites :

1.2.1. Secteur du Nouau (2,6 ha)

C'est le secteur qui a fait l'objet du plus grand nombre d'interrogations de la part des habitants et notamment des propriétaires riverains. On dénombre 13 fiches de concertation. Lors de la première réunion publique, le 8 mars 2006, comme dans le registre de concertation, les riverains ont fait part de leurs interrogations quant :

- au nombre de logements envisagé, tel qu'autorisé par le PLU, mais qu'ils considèrent trop important eu égard au parcellaire pavillonnaire environnant ;

- aux risques supposés sur l'environnement d'un tel programme : augmentation du trafic automobile, conditions d'accès délicates au programme immobilier, impact sur l'écoulement pluvial, risques d'incendie.

Aussi, une réunion publique spécifique a été organisée, le 5 avril 2006, sur l'aménagement de ce secteur, pour présenter et discuter d'amendements que l'on peut résumer comme suit :

Il a tout d'abord été rappelé que le PLU, approuvé le 15 décembre 2005, autorise, sur ce secteur classé en zone 1AU2 et dans les conditions actuelles (ZAC non créée), un promoteur à déposer un permis de construire sans concertation. Tenant compte des interrogations des habitants et ne souhaitant pas bouleverser le fonctionnement de ce quartier, la Commune a proposé, via le maintien de l'intégration du secteur dans la ZAC, un programme d'environ 40 logements, et la réalisation d'aménagements à forte qualité paysagère.

Par souci d'intégration au site, la typologie de l'habitat proposé imposera la réalisation d'une petite résidence de type R+1/R+2 encadrée d'un habitat individuel majoritaire. Compte tenu de l'éloignement du centre ville, des équipements et services publics, il n'est pas proposé un volant de logements aidés sur ce secteur.

L'architecte-urbaniste coordonateur portera une attention particulière à la qualité des projets immobiliers qui lui seront soumis. Il a été indiqué qu'il disposera, au travers du cahier des charges architecturales et paysagères de la ZAC qu'il établira, d'un contrôle sur les projets de permis de construire. Ceux-ci devront en effet recevoir son avis favorable préalable pour être délivrés par la Commune.

Plusieurs solutions techniques ont également été mises au point et préconisées pour permettre l'accès dans de bonnes conditions du chemin du Nouau au secteur à aménager, sachant que les mesures de trafic réalisées confortaient la pertinence de l'aménagement proposé.

Un bassin de rétention est prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur pour gérer les contraintes hydrauliques.

Par ailleurs, il a été convenu de maintenir la liaison piétonne et cyclable entre ce secteur et la zone d'activités de Baillarguet à Montferrier-sur-Lez, tout en la requalifiant. Il n'est pas prévu de liaison routière entre les deux communes aujourd'hui.

1.2.2 Secteur Coste-Rousse (9,9 ha)

On dénombre 8 fiches de concertation. Ce secteur, le plus important en superficie, a fait l'objet de deux types de remarques principales :

- des demandes pertinentes de modifications marginales de périmètre qui ont pu être satisfaites,
- un souhait fortement exprimé de préservation environnementale du site eu égard à sa qualité, et en particulier d'essences rares présentes sur le secteur. Sur ce point, l'étude d'impact a effectivement confirmé l'existence d'une zone sensible qui sera protégée (non constructibilité). La topographie marquée du site sera également prise en compte, notamment au travers de bassins de rétention étagés. Un parc public, des espaces de respiration, des circulations douces ponctueront l'aménagement du secteur. Enfin, une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) viendra compléter, sur ce secteur, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères et la mission de l'architecte-coordonateur pour atteindre la meilleure intégration paysagère et environnementale de l'aménagement et des constructions.

L'urbanisation de ce secteur nécessitera une modification du PLU qui sera engagée concomitamment à l'approbation du dossier de création de la ZAC.

1.2.3. Cantarelle (0.8 ha)

On dénombre 3 fiches de concertation, dont 2 liés à des demandes de locaux d'activités médicales, et un courrier. Sur ce secteur, dont la superficie est réduite pour des raisons d'unité du projet, le programme proposé a tenu compte d'une recherche exprimée par les professions de santé (réunion informelle organisée le 27/03/2006 ayant réuni une dizaine de praticiens) de pouvoir se réunir dans un centre médical, dont la localisation au centre-village paraît répondre à une demande forte.

La remarque sur l'emplacement réservé en zone UA2 est en dehors du périmètre de la ZAC.

1.2.4. Viala-Est (2.9 ha)

On dénombre 1 seule fiche de concertation. Un riverain du secteur demande à ce que soit prise en compte la réalisation d'espaces verts, d'un ouvrage de rétention pluviale et d'aire de stationnement. Ces trois demandes sont effectivement intégrées au dossier de création de la ZAC.

Au cours des réunions publiques, il n'y a pas eu de débat pour ce secteur.

2. COMMENTAIRES

Sur la participation des habitants

La participation importante aux différentes réunions publiques (évaluée à environ 300 personnes) et le nombre substantiel de fiches de concertation (24) rédigées par les habitants a montré une attention soutenue de la population au développement urbain de la Commune et au projet de la ZAC multi-sites « Prata ».

Le niveau de mobilisation des habitants tend également à démontrer que la Commune a su organiser la concertation dans des conditions satisfaisantes.

Sur la prise en compte des résultats de la concertation

De nombreuses demandes pertinentes formulées par la population ont également permis d'améliorer utilement le dossier de création de ZAC.

Quelques souhaits se sont exprimés sur l'aménagement des secteurs du Viala-Est et de la Cantarelle. Ils ont été pris en compte sans remettre en cause la cohérence et l'économie générale de l'opération.

Sur le Viala-Est, le projet a inscrit les remarques formulées sur la nécessité d'intégrer des espaces verts, ainsi qu'un parc de stationnement à l'accueil mutualisé (la zone d'activités des Baronnes, d'un pôle d'échanges bus/véhicules, équipement communautaire).

Sur le secteur de la Cantarelle, la question de la sécurité devant l'école annexe a été prise en compte, en proposant un aménagement sécurisé : un accès unique (entrée/sortie) depuis la rue du Mas d'Aussel, de larges trottoirs le long de la cour de l'école et du foyer rural, et des places de stationnement organisées.

Les réticences émises par les habitants ont porté principalement sur l'aménagement du secteur du Nouau, jugé trop dense et générateur de nuisances. Les amendements apportés au projet semblent avoir satisfait la population, sans que ces modifications ne soient en contradiction fondamentale avec les objectifs communaux (définis dans le PLU) et de l'Agglomération (définis dans le SCOT et le PLH) en matière de densité.

Les habitants ont pris par ailleurs conscience, au fil des réunions publiques, de l'intérêt que pouvait représenter l'intégration du secteur du Nouau à la ZAC multi-sites. Cette intégration :

- permet de réduire les droits actuels à construire,
- rend nécessaire pour le promoteur d'obtenir l'avis favorable de l'architecte-coordonateur pour la délivrance de son permis de construire,
- assure une maîtrise des conditions d'accessibilité au secteur, celle-ci revenant à l'aménageur public de la ZAC.

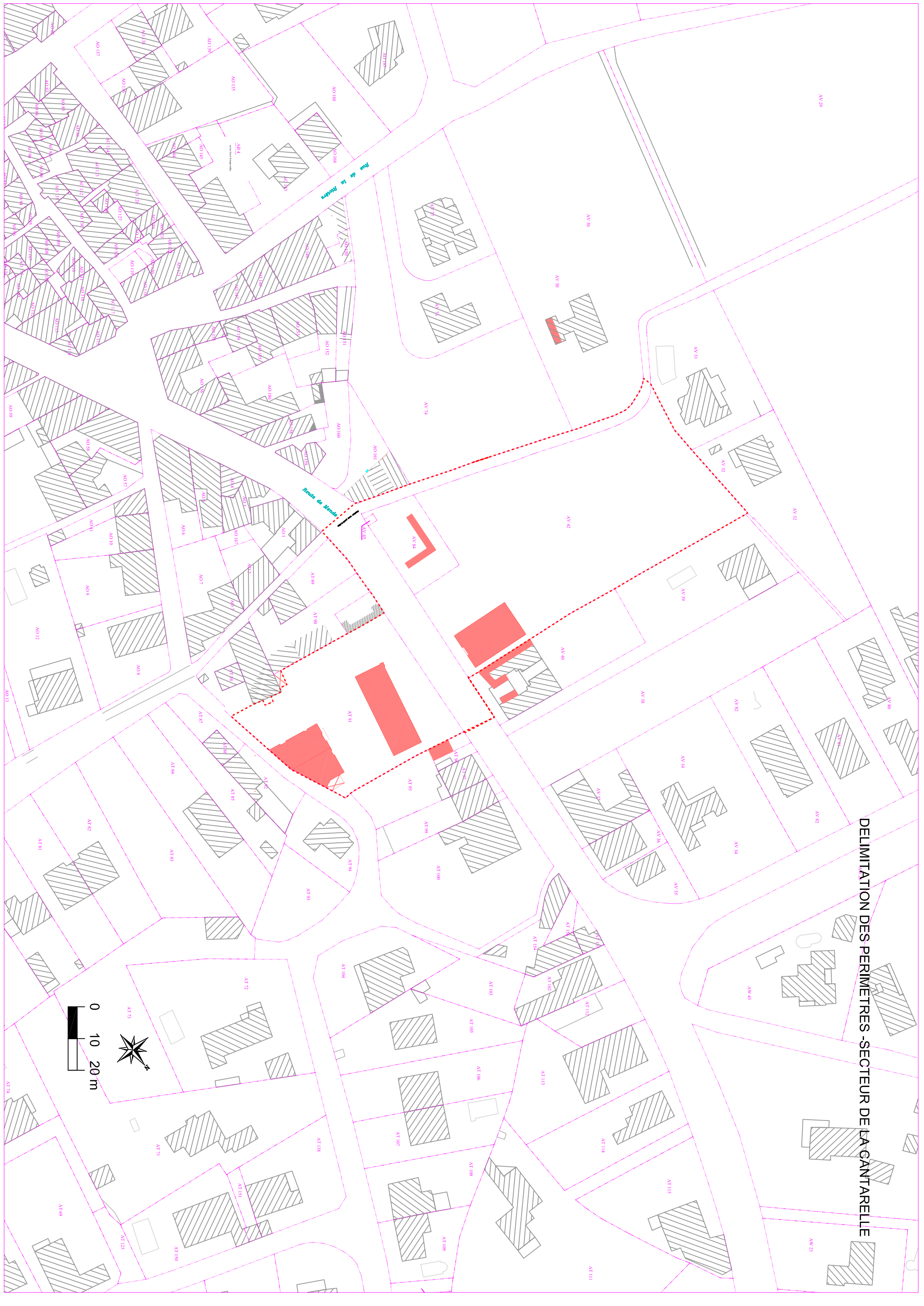
Une attention soutenue devra donc être apportée à ce que l'aménagement et la production immobilière de chaque secteur, et de celui-ci tout particulièrement, s'intègrent au mieux avec l'environnement naturel et bâti, à la fois d'un point de vue fonctionnel (circulation, collecte des ordures ménagères, gestion du pluvial...) et architectural comme paysager (gabarit, espaces verts...).

Cette préoccupation s'est révélée également forte pour le secteur Coste-Rousse. Sans s'opposer au principe d'une urbanisation du secteur, la population a formulé le vœu, à plusieurs reprises, d'une prise en compte et d'une protection des qualités naturelles du site. Outre la préservation d'une zone sensible confirmée dans l'étude d'impact, l'aménagement proposé prévoit justement, tout en l'urbanisant, une prise en compte des caractéristiques du site (topographie, vue, orientation, paysage) par des aménagements pluviaux, de voiries et d'espaces verts adaptés. La démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et le nombre de logements prévus marquent également la volonté et l'ambition de la Commune de réaliser ici un quartier résidentiel exemplaire.

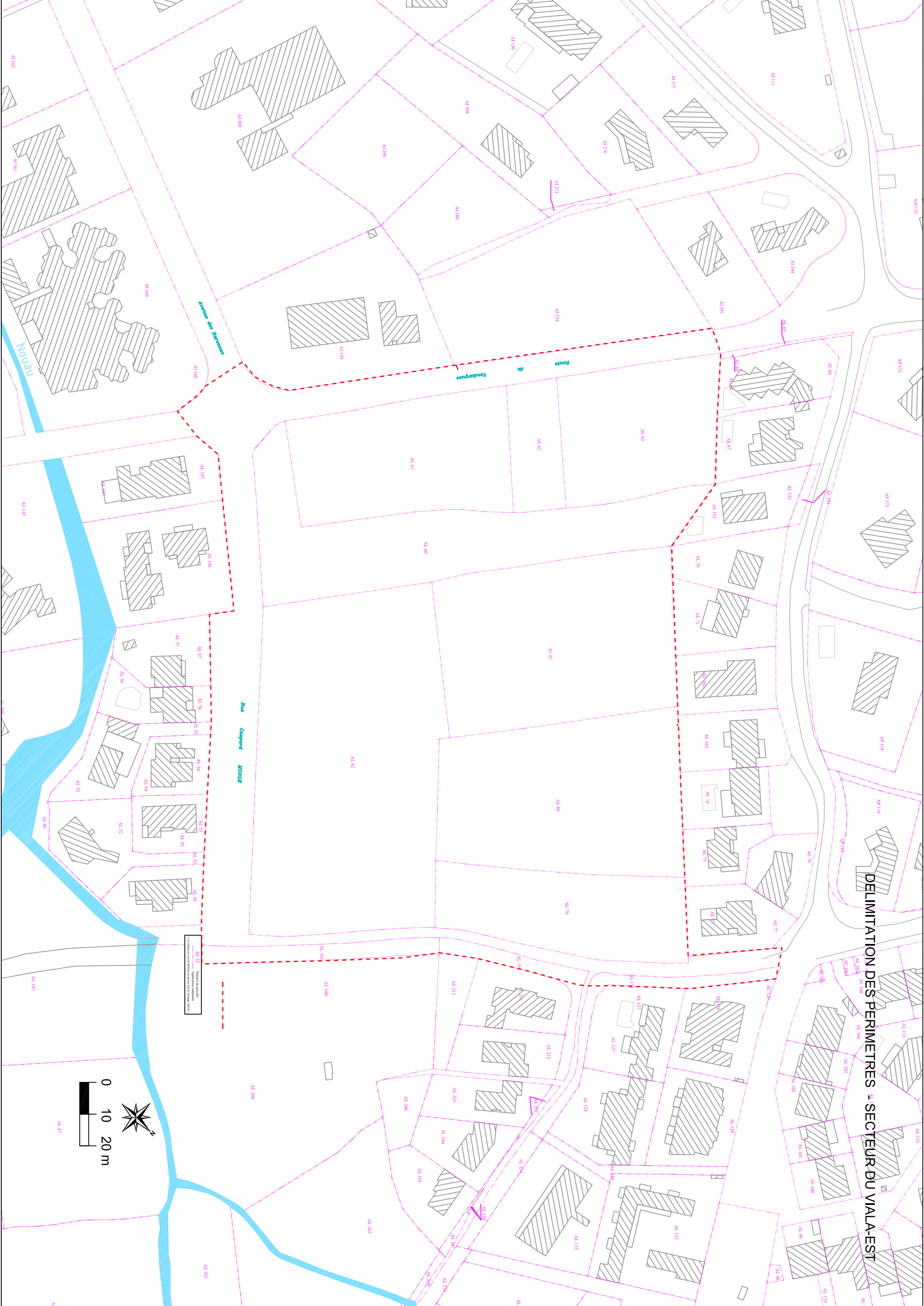
3. CONCLUSIONS

Le caractère d'intérêt général de ce projet, sa cohérence avec les documents de planification communaux et communautaires, les éléments de présentation contenus dans le dossier de concertation, ainsi que les réponses apportées par la Commune aux interrogations des riverains, ne semblent pas avoir suscité d'opposition à la création de la ZAC multi-sites « Prata ».

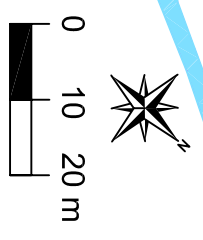
DELIMITATION DES PERIMETRES - SECTEUR DE LA CANTARELLE



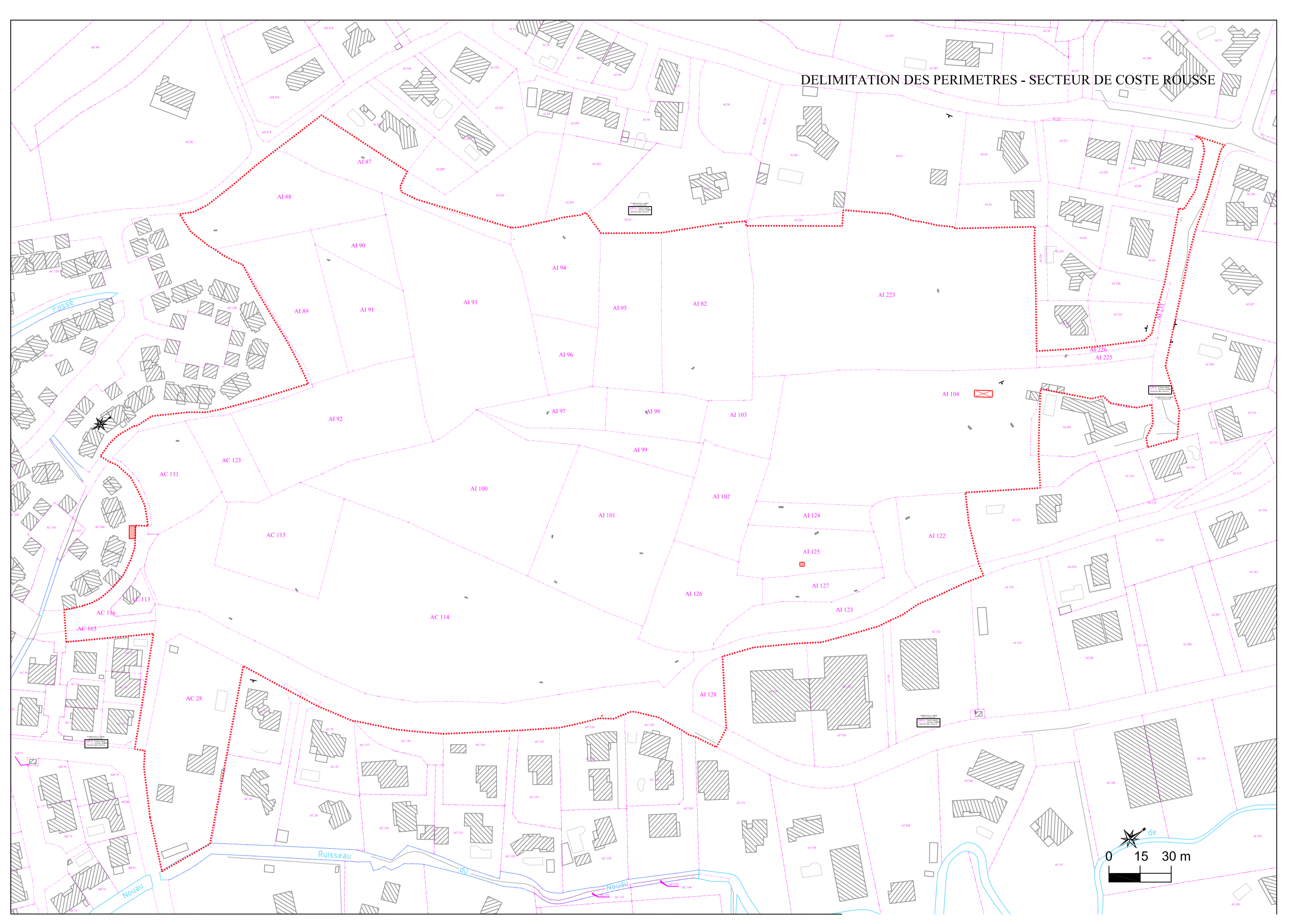
DELIMITATION DES PERIMETRES - SECTEUR DU VALA-EST



AL 53 - Niveau d'altitude
Appartenance cadastrale
Les contours de terrain délimitent ceux des lots cadastrés.



DELIMITATION DES PERIMETRES - SECTEUR DE COSTE ROUSSE



DELIMITATION DES PERIMETRES - SECTEUR DU NOUAU

