

LA TRIBUNE

de L' A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Mairie du Rayol-Canadel, place Guidicelli 83820 Le Rayol-Canadel

Déclaration de Création de l'association N° W831000987 du 21 février 2010 sous-préfecture de Draguignan

REALISME OU DOGMATISME

Pourquoi la Tessonnière peut ne pas être abandonnée

Bien que l'ADRER ne soit pas invitée à participer aux travaux de la Commission Consultative Extra Municipale du PLU, notre association souhaite informer les habitants du Rayol Canadel Pramousquier des analyses qu'elle a effectuées et des positions que ces analyses lui ont permis de définir.

Dans un premier temps nous soulevons des questions de principe liées à l'élaboration du PLU et dans un deuxième temps, leur application au cas spécifique de la Tessonnière et des espaces remarquables.

Trois questions de principe majeures

L'ADRER identifie trois questions majeures:

- les insuffisances d'orientations économiques de la commune (création de richesse, logement et transport).
- le manque de précision du PADD
- l'insuffisante prise en compte des prescriptions du SCOT.

Les insuffisances d'orientations économiques de la commune (création de richesse, logement et transport).

La question de la cohérence des objectifs économiques doit être considérée comme un enjeu majeur du PLU. Or **le PADD ne s'appuie sur aucun développement économique, se bornant à figer l'existant. De ce fait, il ne peut qualifier l'équilibre entre les objectifs de développement économique, que nous souhaitons réfléchi et équilibré et les objectifs de protection de l'environnement, puisqu'aucun développement économique n'est prévu.**

- PADD et développement économique : le PADD se borne à reconnaître la qualité de vie de la commune, mais n'esquisse rien en matière de développement touristique (ou périphérique au tourisme).

Or en l'absence de projet de développement, la commune entame un cycle inversé de destruction de richesses plutôt que de création.

- PADD et centre village : la question des transports et du stationnement est éludée alors qu'elle impacte le projet de rénovation (on devrait dire création) d'une traversée de village qui fait défaut à notre commune.
- PADD et espaces naturels : au-delà de l'énoncé de certaines protections réglementaires, le PADD aurait dû exprimer des orientations et des objectifs clairs en matière de protection et de mise en valeur des espaces naturels.

Pour ces raisons, le projet de PADD doit être modifié pour mieux prendre en compte les dispositions du SCOT, les mettre à la portée des citoyens et faire preuve de pédagogie pour expliquer avant de contraindre.

Manque de précision du PADD

Les observations et les réserves qui en découlent sont nombreuses, elles sont le reflet de questions restées sans réponses.

Le PADD aurait pu expliciter plus clairement certaines orientations, justifier certains choix et peut-être en permettre d'autres. Or, ces derniers points sont prévus dans un document intitulé "Rapport de présentation", obligatoirement élaboré (code de l'urbanisme, art 123 et suivant). Etablir un véritable rapport de présentation est donc une obligation. Il oblige à apporter des éléments nouveaux, en terme d'analyses et d'arguments afin de:

- présenter l'état initial de l'environnement
- évaluer l'effet des orientations sur l'environnement
- apprécier l'équilibre entre les objectifs de développement économique réfléchi et équilibré et les objectifs de protection.

L'insuffisante prise en compte des prescriptions du SCOT

Notre association rappelle que le PADD ne doit pas remettre en cause l'économie générale dictée par le SCOT. Le SCOT représente en effet, le document d'urbanisme le plus adapté, par son échelle, à une réflexion globale, absente du projet, permettant de définir des objectifs équilibrés en matière de protection et de développement économique.

Cette réflexion globale aurait permis de :

- définir et, au minimum, localiser les espaces remarquables,
- définir les espaces proches du rivage,
- préciser la notion d'extension limitée de l'urbanisation,
- apprécier en conséquence les objectifs de développement du PLU dans ces espaces,
- justifier les caractéristiques et le contenu des coupures d'urbanisation en clarifiant leurs différences avec les espaces de respiration.

Position de l'ADRER

L'ADRER estime que le PADD ne peut être approuvé en l'état.

La prise en compte des remarques développées ci-dessus est considérée comme impérative par notre association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayon Canadel sur Mer (ADRER.)

Compte tenu :

- des insuffisances du projet présenté,
- de la faiblesse du dossier mis à la disposition du public,
- de l'absence d'objectifs économiques poursuivis par la commune,
- des analyses ci-dessus,

l'ADRER demande que la municipalité et son conseil revoient le document et tiennent compte de ses observations pour l'élaboration du PLU.

- **Les pièces réglementaires exigées par le code de l'urbanisme (article R 122-2).** Celles-ci doivent être incluses dans un rapport de présentation comprenant outre le diagnostic qui figure dans le dossier actuel :

- une explication des choix économiques retenus pour fonder le PADD et le document d'orientations générales,
- un état actuel de l'environnement,
- une évaluation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement,
- une étude d'impact concernant la modification n°5 du POS en ce qui concerne notamment les affouillements et les risques d'éboulement.

- **La loi Littoral.** Celle-ci doit être prise en compte afin de

- définir et, au minimum, localiser à la parcelle, les espaces remarquables,
- définir les espaces proches du rivage,
- préciser la notion d'extension limitée de l'urbanisation,
- apprécier les objectifs de développement du PLU dans ces espaces,
- définir les caractéristiques et le contenu des coupures d'urbanisation en clarifiant leurs différences avec les espaces de respiration,
- définir à l'échelle communale et de façon scientifique les espaces qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, au sens de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme,
- constater l'un des aspects substantiels de ladite loi, qui est une loi de protection mais aussi comme son nom l'indique, une loi d'aménagement et de mise en valeur.

- **La définition d'objectifs.** Les objectifs doivent être précisés en matière de :

- développement économique, qui ne peut s'affranchir du tourisme ou des activités de services, intimement lié au développement de structures d'accueil et de logements et de pavillons pour primo accédants à la propriété,
- territorialisation des logements et ZPPAUP,
- mise en cohérence avec l'urbanisation du territoire des transports collectifs terrestres définis au niveau départemental,
- définition des besoins de stationnement en prenant en considération les afflux périodiques et les besoins pérennes,

- explications sur les raisons pour lesquelles des projets de constructions sur les terrains HLM Gola ont été écartés.

Application au cas des terrains de la Tessonnière et des espaces remarquables

Contexte

Par un arrêt en date du 14 janvier 1994 le Conseil d'Etat a annulé, à titre conservatoire¹, le POS sur la base duquel les ZAC de la Tessonnière et des Arômes ont été établies, estimant que la zone Nab du POS de la commune s'inscrivait dans un site remarquable dont la nécessité de la protection justifiait l'interdiction de principe de toute sorte de construction sur les terrains qui le composent. Or, c'est du moins la conviction de l'ADRER, le droit positif dans le contexte duquel a été pris l'arrêt du CE a fortement évolué depuis 1994, et le PLU de la commune, en cours d'établissement, pourrait de manière légale, inscrire cette zone comme constructible

En effet, faute de textes d'application sur l'interprétation des dispositions de la Loi Littoral s'agissant des zones remarquables, le CE avait pu qualifier subjectivement cette zone de remarquable. Au vu des textes aujourd'hui publiés, il apparaît certain qu'une décision municipale de classement en zone U ou UA ne ferait l'objet d'aucun recours. Si un tel recours était néanmoins déposé, il serait selon toute vraisemblance, rejeté.

Textes

Les documents de base permettant de définir les zones remarquables de la commune sont les suivants :

1. Les textes législatifs et réglementaires dont la loi SRU du 13 décembre 2000 accompagnés des modifications apportées depuis lors (dont les dispositions ont été intégrées dans le code de l'urbanisme)
2. Le SCOT des cantons de Grimaud-Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006, modifié le 22 décembre 2006. (www.SCOT_csqt.org)
3. Le " Porter à connaissance " du Préfet concernant le PLU du Rayol-Canadel adressé au Maire le 18 février 2010.

La loi SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU - 13/12/2000) définit les procédures à suivre pour l'élaboration du PLU. Elle fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence de la politique d'urbanisme dans une perspective de développement durable de la ville au profit des habitants. Elle pose le principe d'équilibre entre aménagement et protection, espaces constructibles pour l'accueil des populations nouvelles et nécessité d'assurer la protection des espaces naturels. (Art.146-1 du C.U.)

En ce qui concerne les zones dites remarquables on peut retenir les exigences suivantes :

- Il appartient au maire et au conseil municipal de définir les zones qu'ils considèrent comme étant remarquables dans la commune en s'appuyant sur les orientations du SCOT. Ils sont tenus de le faire en concertation avec les habitants. (Art.300 du C.U.), ce qui pourrait se réaliser facilement par un referendum décisionnel local.
- L'identification des espaces remarquables doit s'appuyer sur des éléments scientifiques (Art. R 146-1). Les trois critères à retenir sont :
 - ✓ Sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel **et** culturel du littoral.
 - ✓ Espaces nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
 - ✓ Espaces présentant un intérêt écologique.

Par ailleurs l'exigence de compatibilité (non de conformité) avec le SCOT est fondamentale.

Le SCOT

Le SCOT constitue l'élément de référence pour rénover l'urbanisme. Concernant le Rayol-Canadel, il préconise "la délimitation précise de ses espaces par les communes à l'échelle de leur Plan Local d'Urbanisme, qui régit l'occupation du sol, à la parcelle". Or les seuls sites classés ou inscrits figurant au SCOT sont :

- la Corniche des Maures (comprenant le Fenouillet jusqu'au bord de mer de Cavalaire au Domaine du Rayol inclus).
- La Corniche Varoise
- Les ZNIEFF (Zones Naturelles terrestres d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
- Les E.B.C. (Espaces Boisés Classés)

¹ Entendu comme "en attendant un texte d'interprétation"

Seule une ZNIEFF de type II coiffe les terrains de la Tessonière et des Arômes, comme tout l'ensemble du massif des Maures. Or, lors de l'instruction du SCOT, le Préfet avait demandé aux élus d'y inscrire " les espaces à enjeux forts". Il citait divers espaces sans mentionner les terrains de la Tessonière et des Arômes.

Le "porter à connaissance" préfectoral

Au-delà des servitudes habituelles (réseaux de canalisations d'eau, d'assainissement, électriques et télécommunications, monuments historiques, cimetière, etc....) le "porter à connaissance" du Préfet mentionne :

- Les forêts soumises au régime forestier de protection du Lavandou et de La Môle. Le Rayol-Canadel n'est pas concerné.
- Le site classé de la Corniche des Maures (impact nul sur les terrains de la Tessonière et des Arômes)
- Deux zones naturelles terrestres d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de Type II, l'une spécifique au Rayol-Canadel en bord de mer (175 ha), l'autre très large sur l'ensemble des Maures (75 425 ha) y compris le Rayol-Canadel. Les terrains de la Tessonière et des Arômes sont inclus dans cette deuxième zone.
- Proposition de l'Etat d'un site d'importance communautaire sur la mer entre le cap Nègre et la presqu'île de Saint-Tropez incluse. Ce site n'intéresse pas les terrains de la Tessonière et des Arômes.
- Le réseau "Natura 2000" couvre le site précédent et les caps de la presqu'île de Saint-Tropez. Il n'intéresse pas les terrains de la Tessonière et des Arômes.

La destination de ces parcelles est du ressort du conseil municipal pour délivrer les autorisations d'occupation du sol.

L'arrêt du Conseil d'Etat a été pris en 1994 dans le contexte particulier de la loi Littoral alors que les décrets d'application n'étaient ni écrits ni a fortiori publiés. Depuis, la loi SRU et les divers textes plus récents précités ont précisé ce qu'est une zone remarquable. Le Conseil d'Etat ne pouvait pas s'appuyer sur les éléments scientifiques aujourd'hui spécifiés. L'arrêt du Conseil d'Etat n'avait de force que dans le contexte du droit positif de 1994. Il est d'ailleurs intéressant d'observer que les "porter à connaissance" du Préfet, tant en ce qui concerne celui du SCOT que celui du PLU du Rayol-Canadel, ne font pas état de cet arrêt.

Portée juridique d'une ZNIEFF

La ZNIEFF de type II est la moins contraignante des deux types. Le document intitulé " ZNIEFF mode d'emploi " indique qu'une ZNIEFF de type II est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié, en l'occurrence le massif des Maures. Les ZNIEFF sont "un inventaire scientifique sans portée juridique directe".

Elles sont un " outil d'aide à la décision" qu'il s'agisse d'élaborer le PLU ou d'établir un projet d'aménagement.

De plus, selon le Porter à connaissance du Préfet, le territoire de la Commune ne comporte pas de "biotope" et n'est pas concerné par la "directive habitat"(de la faune).

Conclusion

Ainsi aucun argument juridique ne s'oppose à la mise en place d'un zonage conformément aux règles édictées par le PLU :

- Zone Urbaine : U
- Zone à urbaniser : AU
- Zone Agricole : A
- Zone naturelle et Forestière : N

Au vu de ce qui précède, l'ADRER souhaite que Madame le Maire fasse étudier par son conseil, le cabinet SDP conseils, ou par son avocat, les éléments juridiques décrits ci-dessus, qui permettraient de mettre le PLU au niveau de ce que l'ADRER et de nombreux habitants estiment comme un minimum.

Le réalisme devrait l'emporter sur le dogmatisme.

ADRER
Mai 2010