

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Rayol-Canadel et les espaces remarquables

L'ADRER poursuit ses analyses. Après avoir défini les grands axes d'une politique économique de la commune, sur laquelle prendrait appui son plan d'urbanisme (Tribune août 2010), est examinée aujourd'hui l'obligation faite aux communes de délimiter leurs espaces remarquables, conformément à la circulaire du 20 juillet 2006 relative à la protection de l'environnement et du littoral qui dit :

"Il appartient en premier lieu aux communes d'identifier et de délimiter les espaces remarquables lors de l'élaboration ou de la révision de leur Plan Local d'Urbanisme. Cette obligation ne concerne cependant que les espaces " les plus significatifs ".

Avant de proposer un espace remarquable, l'ADRER estime nécessaire de faire le point sur le vocabulaire du droit de l'urbanisme et de l'environnement.

1. "Sites", "espaces", "zones"

Site : compétence de l'Etat

Un **site** remarquable est étudié puis décrété par l'Etat après une procédure complexe définie précisément par des textes législatifs et réglementaires rassemblés dans le code de l'environnement (consultation du

département, des communes intéressées et enquête publique).

Dans son "porter à connaissance", le préfet du Var a transmis à la commune les décisions de classement de site prises par l'Etat dans le Décret (Premier ministre) du 7 septembre 2007. Le P.L.U. du Rayol Canadel, en cours d'élaboration doit l'appliquer.

La "Corniche des Maures", seul "site" remarquable du Rayol Canadel

Ce décret définit à la parcelle près le site classé de la "Corniche des Maures". Il comprend toute la zone boisée située entre le Rayol (Domaine inclus) et Bonporteau à Cavalaire, de 300 mètres en mer jusqu'à la crête de la colline au Fenouillet. (Ci-dessous plan de ce site). La motivation de ce classement est intéressante¹. **C'est actuellement le seul site classé remarquable de la commune du Rayol Canadel.**

"Espaces" : compétence locale

La loi Littoral, la loi SRU, et les textes plus récents, permettent aux communes de créer des **espaces** remarquables sur leur territoire. Dans le cadre de l'élaboration des P.L.U., la procédure d'étude est clairement fixée par les prescriptions du SCoT.

Celle-ci s'appuie sur des caractéristiques scientifiques, culturelles, patrimoniales ... Ces espaces doivent également être définis à la parcelle près.

“Zone” : P.L.U.

Le terme de **zone** s'applique uniquement à la définition du zonage du P.L.U. (Zone U urbaine, zone AU naturelle à urbaniser, zone A agricole, zone N naturelle et forestière).

2. Position de l'ADRER

“Le P.L.U., comme le POS, continue, en effet, à réglementer avant tout le droit des sols et le droit de bâtir. Pourtant, outre qu'elle constitue un atout majeur pour l'image de marque de la commune, la qualité de l'environnement, qu'il soit urbain, rural ou culturel, représente désormais un puissant enjeu économique et social et les administrés attendent aujourd'hui de leurs élus qu'ils sachent intégrer une démarche environnementale dans les choix d'aménagement. Situé au confluent de ces enjeux, le plan local d'urbanisme peut précisément, en organisant une large concertation de tous les acteurs du développement local, être l'un des instruments privilégiés de mise en œuvre d'une politique volontariste de développement fondée sur une gestion équilibrée et une consommation économe des sols, soucieuse de prendre en compte la fragilité et la richesse des milieux et d'assurer enfin une bonne intégration des projets dans l'environnement”¹.

La loi SRU du 13 décembre 2000 donne tous pouvoirs aux élus locaux pour définir

¹ “La prise en compte de l'environnement par le plan local d'urbanisme” (Francis MONAMY Sous la direction de : M. Jean-Louis PERU et M. Jean-Pierre BOIVIN)

l'occupation de leur sol. Conforme à cette loi, le SCoT du canton de Grimaud/St Tropez est le texte de base permettant aux élus de définir le P.L.U. de leur commune.

Les “sites et espaces remarquables” doivent être maintenant définis par rapport à des critères objectifs précis² par les communes elles-mêmes. La Circulaire citée plus haut du 20 juillet 2006 relative à la protection de l'environnement et du littoral confirme cette obligation d'identification et de délimitation des espaces remarquables dans les P.L.U.

3. Proposition de l'ADRER

L'ADRER constate que le SCOT décrit :

- le **site** classé rappelé plus haut,
- "un secteur au sein duquel la commune devra délimiter dans son P.L.U. des **espaces** naturels remarquables", situé sur le reste de la commune non urbanisé (cf ci-dessous carte environnement du SCoT).

L'ADRER, entend maintenant faire part de ses propositions d'un P.L.U. porteur d'avenir pour la commune, tout en étant compatible avec les dispositions prévues dans le SCoT et rappelées ci-dessous.

L'ADRER propose ainsi l'étude d'un "espace remarquable" sur la Commune. Le P.L.U. permet en effet de délimiter à la parcelle près, les espaces remarquables.

Les espaces à protéger sont identifiés à partir de deux critères cumulatifs.

² L'ADRER y reviendra

- En premier lieu, ils doivent appartenir à l'une des neuf catégories énumérées par l'article 1er du décret du 20 septembre 1989. Il s'agit des dunes, landes côtières, plages et lidos, forêts et zones boisées proche du rivage, marais, estrans, vasières, tourbières, zones humides, îlots inhabités, parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, mais aussi d'espaces qui bénéficient déjà d'une protection juridique : les zones de repos et de nidification de l'avifaune désignées par la directive CEE du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages, les parties naturelles de sites inscrits ou classés, les parcs nationaux et les réserves naturelles.
- En second lieu, ces espaces doivent présenter certains caractères. Ne sont protégés que ceux 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. Cette seconde condition limite l'étendue de la première qui comprend à peu près tous les espaces littoraux à l'exception de ceux déjà urbanisés.

Il ne s'agit pas de protéger tous les espaces mentionnés à l'article R. 146-1, mais seulement les plus remarquables. On peut exclure tout ce qui n'est pas "un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral", au sens du droit de 2010. On peut sans

hésiter exclure tout ce qui n'est pas cité dans "les parties naturelles de sites inscrits ou classés".

Le principe de sécurité juridique du P.L.U. issu du SCoT, trouve son expression dans l'obligation pour le juge de statuer en fonction du droit applicable au jour de la demande, en respectant le principe de la confiance légitime dans les textes en vigueur au moment de la demande.

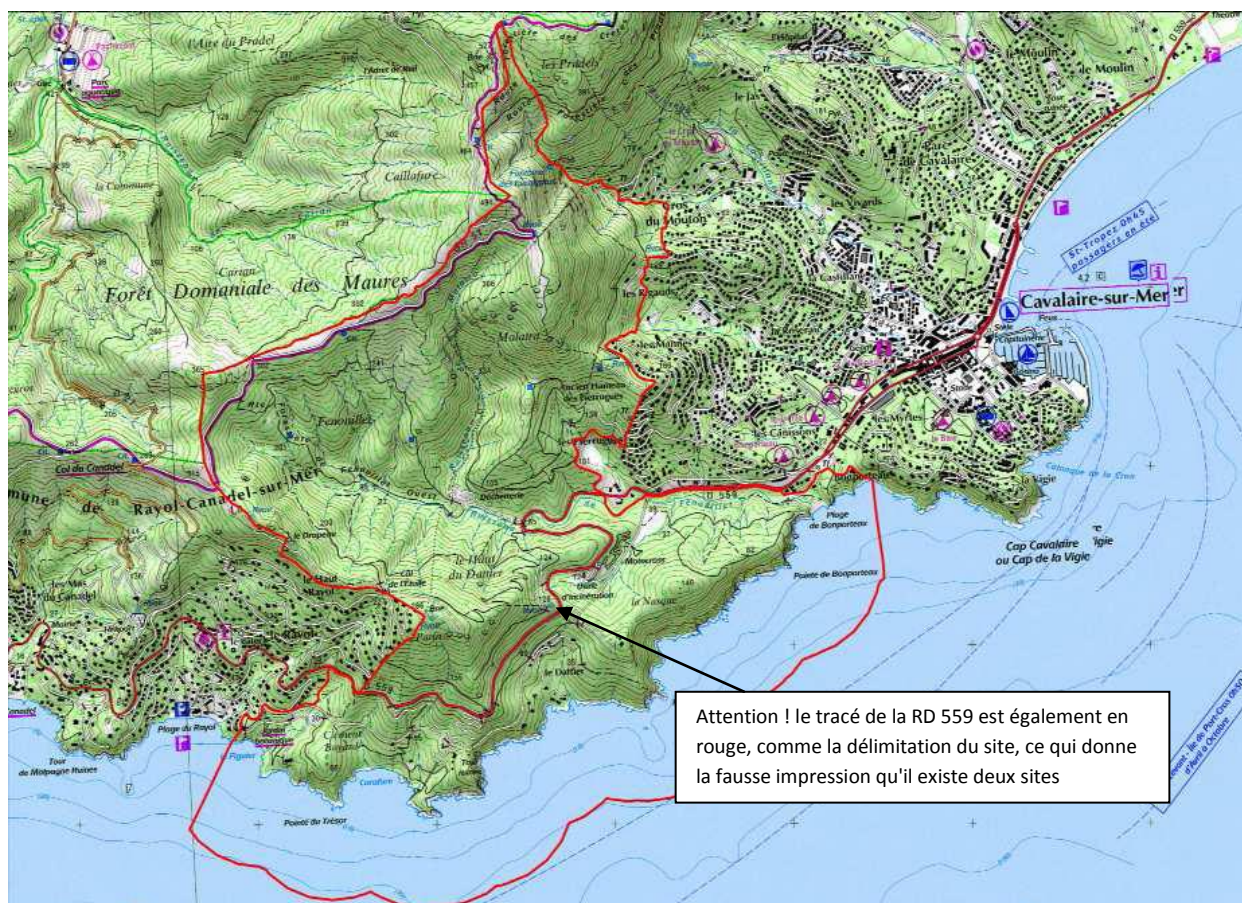
L'ADRER propose de situer cet espace sur les crêtes du Rayol et du Canadel (Drapeau, col...). L'ADRER l'établira, à partir des plans cadastraux et esquissera une délimitation à la parcelle près. L'ADRER ira aussi loin que possible dans l'étude suivant les textes en vigueur pour définir et justifier cet espace, les consultations prévues ne pouvant être de son ressort.

Le P.L.U. permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux.

4. Prochaines étapes

Une fois achevé cet exercice de création d'un ou de plusieurs espaces remarquables, il restera à notre association à poursuivre les phases suivantes de l'élaboration du P.L.U., telles qu'elle le conçoit.

*
* *



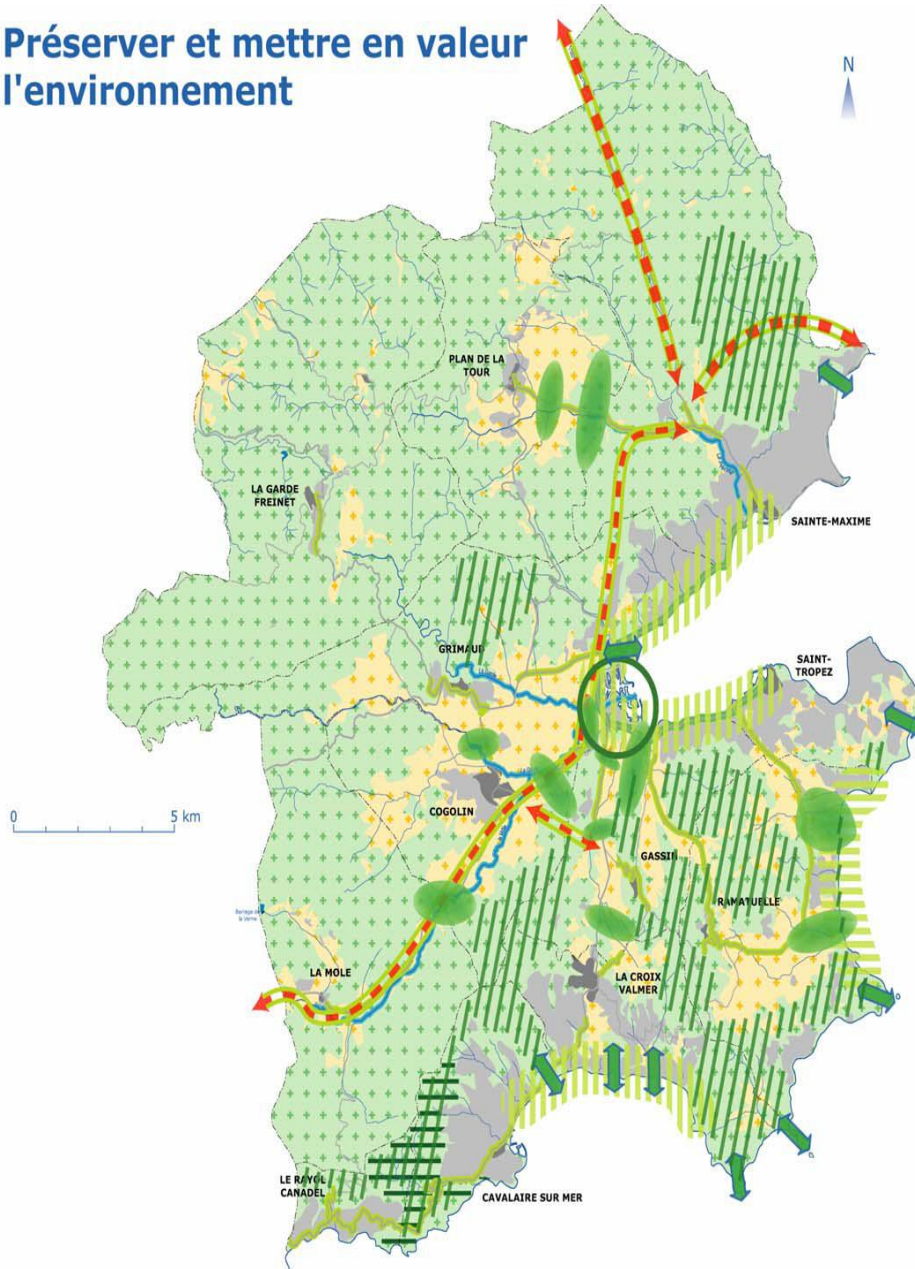
DIREN PACA - catalogue départemental des sites classés, Var

Motivation de la protection¹ (extraits du rapport de mission, Inspecteur Général Michel Brodovitch - 15 avril 2004)

“Le classement a pour objectif la prise en compte de la seule partie non encore urbanisée du littoral varois, entre la plage du Rayol et le Cap de la Vigie à Cavalaire-sur-Mer. Les quatre kilomètres de littoral se prolongent à l’intérieur des terres par le vallon du Fenouillet jusqu’aux crêtes de la Corniche des Maures (...). Les terrains du conservatoire du littoral sont inclus dans le site ainsi que ceux du département (...). Outre la qualité des lieux, la valeur de vestige de ces paysages et leur rareté sur le littoral varois justifient ici le classement.” “A mi-chemin entre le cap Bénat et la presqu’île de St Tropez, face aux îles du Levant, le site proposé au classement est l’aboutissement d’un long processus de protection ayant permis, malgré la pression constante de l’urbanisation, de conserver une série significative de paysages remarquables du littoral varois. Outre le témoignage exceptionnel que constitue cette dernière partie naturelle de la Corniche des Maures, ouverte à la fois sur la mer et au contact avec le massif des Maures, le classement est également ici une manière de conclure le débat sur la vocation de ces espaces littoraux (...). En bordure littorale, il intègre les deux entités du Rayol et du domaine Foncin. Au nord, il s’appuie sur les zones urbanisées de Cavalaire et du Rayol Canadel pour rejoindre le Massif des Maures (...). La particularité du site est basée sur le maintien de la continuité du paysage entre le rivage et le massif obtenue grâce à la coupure entre ces urbanisations.”

Préserver et mettre en valeur l'environnement

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



Etat actuel de l'occupation des sols

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

Orientations du SCoT

- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Protection des abords de routes
- Aménagement du boulevard littoral
- Amélioration de la desserte du golfe
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles

Application de la loi Littoral

Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des // Espaces naturels remarquables et des ➡ Coupures d'urbanisations

orientations

En ce qui concerne le Rayol Canadel, la prescription du SCoT impose à la commune de délimiter un ou plusieurs espaces remarquables à la parcelle près

Droit ou politique ?

Pour appuyer sa décision de classer la Tessonnière, dans le cadre du P.L.U. en cours, en zone N (naturelle), La Municipalité du Rayol Canadel s'appuie sur le droit et seulement sur le droit : l'arrêt du Conseil d'Etat du 14 janvier 1994³

Pour elle cette décision a force de loi. Or cette position confond deux choses : la force de la loi et la force exécutoire de la chose jugée. C'est oublier que la jurisprudence ne fait loi que si la loi est défailante. Les grands principes du droit sont simples : la loi et les règlements se situent au dessus des juges. Ceux-ci sont chargés d'appliquer la loi. En ce qui concerne la Tessonnière la force jugée de la décision de 1994 a bien été appliquée, les permis de construire ont été retirés.

Alors la municipalité du Rayol utilise t-elle un argument juridique pour appuyer une décision politique ?

Juridiquement cette position ne tient plus car le droit positif a évolué depuis la loi SRU de 2000 et l'espace concerné pourrait ne plus être considéré comme remarquable. La

³ "Considérant qu'aux termes de l'art 146-6 du code de l'urbanisme : "les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral..."; que la zone NAb du POS de la commune du RC s'inscrit dans un site remarquable, jusqu'alors peu urbanisé et dont la nécessité de la protection justifie l'interdiction de principe de toute forme de construction sur les terrains qui le composent; qu'ainsi" la demande de la commune d'annuler le jugement du TA de Nice de 1991 qui a annulé la zone NAb du POS, doit être rejetée.

jurisprudence ne vaut qu'à l'instant ou la décision de justice est prise, et uniquement dans son contexte historique légal ou réglementaire.

Si par contre la décision est politique, ce qui est le droit de la municipalité, alors il faut en expliquer les raisons politiques aux habitants : protection de l'environnement? Protection de la faune et de la flore? Absence de retombées économiques? Autres raisons ... ? Il serait bon que les élus s'expriment.

*
* *

Les lecteurs de La Tribune écrivent à l'ADRER

"Amoureux du Rayol Canadel depuis plus de 20 ans, je vois avec tristesse se détériorer la qualité de vie et l'activité de la commune. Quelques exemples :

- fermeture des tennis, site magnifique, autrefois lieu de loisirs et de convivialité devenu une verrue désolée en plein centre du village
- diminution du nombre et de la qualité des commerces
- morte saison de plus en plus morte et de plus en plus longue malgré la qualité du site
- chemin le long de la mer ("piste cyclable") de plus en plus impraticable et dangereux

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Septembre 2010

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

14 av des Anglais 83820 Le Rayol-Canadel

- clochardisation de la zone de la Tessonnière : dégradation des infrastructures, décharges sauvages, développement non contrôlé de la végétation créant des risques importants d'incendie dans cette zone critique pour la sécurité incendie du village ... en attendant peut-être la "squatterisation" (par des caravanes des parcelles non construites).

A contrario la réussite des Jardins du Rayol et du Bailli de Suffren montre que le public et le privé peuvent faire beau, utile et économiquement viable au Rayol.

Le P.L.U. doit être l'occasion de jeter les bases d'une renaissance. Il doit faire table rase des querelles du passé et, partant d'un constat objectif de la situation actuelle, établir les bases d'un développement futur harmonieux. Il ne doit pas encourager l'immobilisme, fausse bonne solution pour la protection de l'environnement, comme le montre l'exemple de la Tessonnière, qui ne peut être que mortel à terme face au dynamisme des communes voisines. Il doit au contraire favoriser les initiatives publiques et privées tendant à assurer un développement économique, touristique et social réel et harmonieux.

Concrètement, le P.L.U. doit permettre la réalisation des projets suivants :

- La rénovation du centre du village dans la lignée des projets actuels de la Mairie.
- La rénovation de la zone des tennis afin d'en faire une zone d'activités sportives et de loisirs pour les habitants du village et les touristes

- L'intégration dans la voirie communale des voies du lotissement de la Tessonnière dont les nouvelles habitudes de circulation de la population du village ont démontré concrètement l'utilité. Ceci permettra en outre de sécuriser et pérenniser les réseaux d'assainissement, d'électricité et de sécurité incendie desservant la population de l'ouest du village inclus dans ces voies

- L'urbanisation ou plutôt la "villagisation" raisonnée de la partie basse du lotissement de la Tessonnière, encadrée par des contraintes architecturales et environnementales strictes.

Ceci permettra de résoudre une bonne partie des contentieux actuels, de dégager les ressources nécessaires pour assurer l'entretien, voire un aménagement paysager dans l'esprit des Jardins du Rayol, dans la partie haute, de fournir du travail aux entreprises locales et de dynamiser les commerces". (Février 2010)

"Merci beaucoup pour votre envoi: j'adhère complètement à votre démarche tant sur le P.L.U. que sur la recherche d'une solution pour la ZAC Tessonnière...".(Mai 2010)

"Tout à fait d'accord avec votre analyse sur le futur développement du Rayol. Par contre, étant passé hier sur mon terrain de la Zac de la Tessonnière, j'ai pu constater une dégradation de la partie haute du site avec le dépôt de gravats artisanaux (briques, placo ...), qui ne correspond plus à son caractère "remarquable".

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Septembre 2010

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

14 av des Anglais 83820 Le Rayol-Canadel

Par ailleurs, en montant par la route du col du Canadel, j'ai remarqué la commercialisation de terrains à construire (Parc du Rayol je crois ?) sur la partie gauche de la route. Est-ce que la loi littorale ne s'applique de la même façon? Enfin, dans le "petit-journal" du Rayol de juillet 2010, Mme le Maire envisage le classement de la ZAC en zone naturelle inconstructible, avec pour argument la décision du Conseil d'état de 1994 et la confirmation vigoureuse de la "sous-préfète" du Var.

Pensez-vous qu'il existe au Rayol une volonté d'inverser cette tendance?

Tout aussi surprenant, l'escalier du "Bailli de Suffren" sur la plage est à l'abandon et la mer reprend ses droits.

En vous remerciant pour les actions que vous mènerez pour un développement raisonné du Rayol, je vous prie de recevoir mes sincères salutations". (Août 2010)

"Bravo pour ce remarquable document intelligent et mesuré, je souscris totalement a ses conclusions et suis prêt a aider si nécessaire (Aout 2010 – à propos de la Tribune consacrée au développement)

"En vacances, je reçois la lettre d'ADRER qui m'impressionne par l'élan de créativité qu'elle apporte et les idées ingénieuses exprimées pour enrayer la dégradation de la commune et lui donner un nouvel essor. Je ne m'étends pas en commentaires, prête à participer à vos réunions quand nous reviendrons, autour de la mi-septembre.

Mais en attendant, bravo pour le travail fait. Pourvu qu'on y arrive !... " (Août 2010)

✂

BULLETIN D'ADHESION

Je soussigné(e), (prénom, nom)

-
Adresse au Rayol Canadel

Adresse autre commune

Tel _____
e-mail : _____

déclare adhérer à l'Association après avoir pris connaissance des statuts. Je m'engage à payer la cotisation annuelle due par tout membre de l'Association.

Je joins la somme de 20€ par
 chèque (préféré)
 espèces
au titre de la cotisation pour l'année :
Fait à :

le : _____

Signature de l'adhérent(e)
Merci de remettre ce bulletin au membre du bureau qui vous l'a proposé, ou le retourner à l'adresse suivante :

ADRER c/o J. Mansiaux
14 avenue des Anglais
83820 Le Rayol-Canadel sur mer
