

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'est pas une fin en soi, mais une étape au service d'un développement

Précisions utiles sur la mission de l'ADRER pour éviter les malentendus

L'ADRER n'est pas un parti politique à vocation électorale. L'ADRER constitue simplement une instance de concertation au sens de la loi¹.

A cet égard, les idées ci-dessous ne constituent pas un programme et encore moins des projets "stricto sensu". Il s'agit seulement de définir des axes de développement pour asseoir le plan d'urbanisme. En le proposant, notre association est dans son rôle pour faire entendre sa voix et ses idées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU...en se substituant à la commission consultative dissoute à l'initiative du maire.

Ce texte n'est pas figé. Il constitue au contraire le point de départ d'une réflexion sur le développement et il a vocation à évoluer en fonction des contributions de tous.

*
* *

¹ *Le code de l'urbanisme dit en son article L.300-2 : " le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet d'aménagement, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées "*

Contexte : rappels et critiques

Rappels

L'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU)** engagée en janvier 2009 puis étudiée par le Bureau d'études SDP Conseils comprend trois phases distinctes :

- **La phase de diagnostic** : celui-ci nous a été présenté par la municipalité lors d'une réunion publique le 27 septembre 2009. Il a été pris en compte par la municipalité.
- **La phase d'étude du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. C'est le document fondamental du PLU. Il fixe les orientations économiques de la commune sur lesquelles doit s'appuyer l'urbanisme pour les quinze années à venir. Celui-ci est en cours d'étude. Un document provisoire a été élaboré en janvier 2010. Il n'a pas été présenté aux habitants mais une synthèse très approximative figure dans le bulletin municipal de juillet 2010. La municipalité considère dans ce bulletin le PADD comme étant pratiquement arrêté sans concertation avec les associations locales.
- **La phase de Règlement du PLU**, avec ses annexes, assortis du plan de zonage. Ces documents définissent les règles d'application du droit à construire et la liste des équipements à réaliser afin de matérialiser sur le terrain les options du PADD.

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Critiques

L'ADRER apporte ci-dessous, ses observations et ses propositions sur les options et les informations contenues dans les documents publiés à ce jour.

La phase diagnostic

Le diagnostic analyse l'évolution de la vie des habitants du Rayol-Canadel sur les 15 dernières années. Son constat est accablant. Nous sommes globalement d'accord sur la description de l'état des lieux et les conclusions qui en sont tirées.

- *"La population de la commune est en régression. Le résultat global d'une évolution impressionnante en seulement 15 ans laisse augurer une accélération du vieillissement de la population si rien n'est entrepris".*
- *"En 15 ans la part des résidences principales n'a cessé de décroître passant de 35% à 21%".*
- *"En termes de typologie et de prix le parc de logements ne répond qu'aux besoins d'une frange de la population. Il est peu accessible pour la majeure partie des actifs. Une forte part des actifs se rend dans d'autres communes du département pour y travailler (34%)".*

L'ensemble de ces données conduisent *"au constat d'une attractivité économique en perte de vitesse sur la commune"*.

En d'autres termes la commune se consume à petit feu. A preuves, le départ du dentiste il y a plusieurs années, celui du médecin en juin 2010, la fermeture d'une classe en septembre 2010, la Poste transformée en agence postale n'ouvrant que deux heures par jour et la pharmacie menacée de disparition.

La phase PADD

D'après l'ADRER, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, tel qu'il est connu à ce jour, est frileux. Il ne comporte aucune avancée économique, se contentant d'un gel de l'existant. Ses conclusions se rapprochent d'une des deux théories qui s'affrontent au sein des habitants du Rayol Canadel, celle des conservateurs, heureusement peu nombreux. Ceux-ci affirment qu'aucune initiative, aucun changement ne doit être entrepris au risque de dénaturer le site. Seule la nature ne doit pas être empêchée de se développer, la mer ne doit pas être empêchée de faire disparaître les plages, la voie ferrée doit rester un chemin de terre dangereux, la Tessonnière laissée aux sangliers et aux gravats artisanaux et privés, l'école doit disparaître, les commerçants ne servent à rien à l'heure ou chaque foyer possède une voiture, bref le village doit rester comme il a été créé en 1927, une station balnéaire fonctionnant deux mois par an.

L'ADRER fait clairement partie des développeurs, mais de façon réfléchie et équilibrée. Elle considère que l'économique et le naturel doivent s'interpénétrer de manière puissante et se nourrir l'un de l'autre. Cette vision du développement est décrite au chapitre II ci-dessous.

La phase règlement du PLU

En principe constitué de plusieurs documents, l'état d'avancement de ceux-ci est inconnu, aucune publication n'ayant été effectuée, ni aucune sollicitation auprès des citoyens.

Le développement économique du Rayol Canadel

La commune du Rayol Canadel doit-elle se développer économiquement ?

Comme tous les économistes modernes, l'ADRER estime que sans développement, une société se condamne. Il s'agit d'un processus lent de destruction de valeur. L'ADRER est donc favorable à un développement économique maîtrisé et durable.

La commune du Rayol Canadel peut-elle se développer économiquement ?

Sur quoi appuyer le développement économique du Rayol Canadel ?

A l'évidence, les projets économiques ne peuvent s'inscrire que dans la continuité des atouts naturels de la commune, il ne saurait être question d'en sortir de manière artificielle et forcée².

Les seules ressources naturelles de la commune sont le soleil, la mer (et les plages qui vont avec...) et le massif des Maures, et tout récemment encore le Domaine du Rayol. Ces données objectives conditionnent les solutions : seul le tourisme peut créer de la valeur et fonder le développement. Il n'y a rien là de particulièrement original.

Nous donnons au terme tourisme un sens large : activité susceptible de drainer dans un site donné des visiteurs et des résidents pour y séjourner en villégiature. Nous visons une clientèle avisée, peu

nombreuse, à fort pouvoir d'achat et exigeante sur la qualité des services. Il ne s'agit pas d'un tourisme de masse, mais un tourisme mesuré, réfléchi et équilibré, dans le strict prolongement du fondement historique de la station et non limité à deux mois d'été.

Les capacités existantes et leurs contraintes

Le développement attendu de cette fréquentation est simplement de maintenir l'existant, l'améliorer et le développer dans les limites imposées par la nature et par l'existant foncier et architectural. Il s'agit :

- des plages,
- du massif littoral des Maures
- des capacités d'hébergement,

qui forment le socle de cette politique.

Evolution plutôt que révolution !

Les plages

Les plages du Rayol et du Canadel sont de taille modeste. Cette contrainte renforce les raisons de mettre tout en œuvre pour éviter qu'elles disparaissent. Le PLU n'a pas vocation à traiter le problème, mais le problème des plages est intimement lié au développement économique touristique, la frange littorale étant inscrite dans le Scot.

Le massif littoral des Maures

Logée entre mer et montagne, la commune est au centre du massif littoral des Maures, entrecoupé de nombreux sentiers de randonnée, de bord de mer et d'intérieur, dans lesquels on inclut le chemin de la "voie ferrée". Le Rayol peut-il constituer un lieu d'étape pour les randonneurs ?

² Le Rayol Canadel n'a pas vocation à accueillir un port voyageurs ou une plateforme logistique

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Les capacités d'hébergement

Les capacités d'hébergement des visiteurs et des touristes doivent prendre en compte la possibilité d'héberger les actifs chargés des services périphériques. Des capacités foncières existent auxquelles il faut redonner leur vocation de constructibilité d'origine (autour des HLM Gola par ex)

Les contraintes environnementales

Le Rayol Canadel Pramousquier est un joyau de la côte varoise, et l'ADRER entend qu'elle le reste. Des contraintes environnementales viennent mécaniquement limiter le développement : la nature, l'existant foncier, urbain, et l'architecture qui doivent s'inscrire dans la continuité de l'existant. Il faut donc fixer des COS et un zonage adaptés à ces contraintes. Le développement économique de la commune ne doit pas aller à l'encontre de ses atouts naturels, il doit les accompagner. Les prévisions officielles françaises montrent que 80% de la population française risque de s'établir sur le littoral. Il est impératif que la commune soit en mesure d'éviter cet écueil.

L'objectif : un tourisme réfléchi et équilibré pour ne pas délocaliser les jeunes

Un tourisme qui prolonge le fondement historique de la station balnéaire et climatique

En permettant les aménagements et des extensions mesurées de l'existant historique, la commune ne sera pas dénaturée par rapport à sa vocation

originelle, mais valorisée. Le PLU devra donc permettre un accroissement de la capacité d'accueil en rendant possible la création de nouvelles surfaces.

Un tourisme qui relaye le capital inappréciable que constitue le Domaine du Rayol

Créer une synergie, aujourd'hui inexistante pour des raisons non stratégiques, entre le Domaine du Rayol et le village est un devoir absolu pour l'avenir touristique de la commune. Le PLU peut favoriser cette synergie en prévoyant de nouveaux aménagements.

Un tourisme médical ou para médical orienté vers une clientèle sélectionnée

Créer les structures propres à accueillir un établissement de bien-être³. L'avantage de ce type d'activités est double, il peut se déployer sur les 12 mois de l'année, donc créer une richesse supplémentaire sur une période de vide, et s'adresser à une clientèle très proche de celle traditionnelle du Rayol Canadel.

Un tourisme sportif orienté randonnée

Idéalement placée, la commune peut abriter un lieu, voire deux lieux de rassemblement pour les départs et arrivées de randonnées côtières ou de massif, tant pour les marcheurs que pour les cyclistes et autres sportifs, généralement respectueux de l'environnement.

³ Etablissement de soins hors champs de la réglementation des cliniques

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Un tourisme culturel propre

Le Domaine du Rayol reçoit 60 000 visiteurs par an. Ce sont des visiteurs motivés, avertis et esthètes.

- Peut-on les retenir quelques heures de plus, voire quelques jours de plus au Rayol ?
- Peut-on attirer une nouvelle clientèle éprise d'art et de culture ?

La réponse est oui par la création d'un nouveau pôle d'attraction, physiquement distant, mais dans le prolongement culturel du "Domaine".

Mais aussi des activités tertiaires

A l'heure de l'internet et de la mondialisation, à condition d'être doté de réseaux informatiques performants, la commune peut accueillir, dans ses capacités d'hébergement existantes ou à développer des activités tertiaires propres (conseils, bureaux d'études, assistance à maîtrise d'ouvrage, développements logiciels, ...).

Les infrastructures minimum, fondement du PLU

Faire face à ces développements la mise en place de moyens d'infrastructure s'impose. Ces infrastructures nécessitent, pour leur création et leur maintenance, la mobilisation de ressources humaines créatrices d'emplois et de valeur, mais aussi un **plan local d'urbanisme en cohérence avec ces développements et non pas en contradiction. Cela pour les 15 années à venir.**

Des capacités d'hébergement adaptées

Villas hôtelières

Lorsque la station du Rayol s'est développée en 1927, de nombreux hôtels ont été construits. Pourquoi ne pas favoriser, par une politique incitative, le développement d'une infrastructure hôtelière avec une offre parallèle à celle du tourisme médical correspondant aux tendances de fonds du marché : la résidence hôtelière ?

On peut raisonnablement envisager de créer plusieurs dizaines de chambres de niveau *** dans des villas hôtelières, y compris l'hébergement médical propre à assurer le service des établissements médicalisés.

- Investissement: 3 M €
- Création d'emplois : 30
- PLU : zonage à prévoir

Les chambres d'hôtes

Une autre forme d'hébergement connaît aujourd'hui un développement exponentiel : la maison d'hôte, avec ou sans table d'hôte sur un thème choisi, comme l'écologie et/ou la peinture contemporaine. Le parc actuel d'une dizaine de chambres peut être quadruplé par une politique d'incitation adéquate. Le PLU doit donc autoriser les extensions pour chambres d'hôtes.

- Investissement: 800 K€
- Création d'emplois : 3 à 5
- PLU : zonage à prévoir

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Les villas de haute qualité architecturale et environnementale

Dans la continuité du concept de "villégiature familiale de haute qualité" qui fonde la Rayol Canadel, la construction de villas emblématiques par des familles à fort pouvoir d'achat constitue une source irremplaçable de création de valeur. Une étude (communiquée sur demande) met en évidence des retombées fiscales et économiques directes de la création de plusieurs dizaines de villas H.Q.E. ⁴ au Rayol Canadel. Ce chiffre est un minimum et constitue une fourchette basse.

- Création d'emplois récurrents : 20
- Retombées économiques et fiscales ponctuelles : 80M€
- Retombées économiques et fiscales récurrentes : 30M€ (cumulées sur 10 ans)
- PLU : zonage à prévoir (Tessonnière, Aromes, ...)

Les logements pour actifs

Afin de retenir, et même d'attirer la main d'œuvre consacrée à l'entretien des infrastructures d'hébergement ainsi décrite, il est impératif de développer des logements locatifs pour jeunes actifs. De nombreuses réserves foncières, y compris appartenant au domaine privé de la commune, constituées d'ailleurs au fil des ans par les municipalités, le permettent. Ces réserves autorisent l'édification de maisons individuelles avec jardin privatif.

En créant au Rayol même les emplois et les logements, on atteint l'objectif de non délocalisation des jeunes.

⁴ La réserve foncière constituée par la Tessonnière est incluse

- Investissement : 1.5 M €
- Création d'emploi : réouverture classes
- PLU : rétablir le zonage prévu à l'origine (Zone Gola)

Des artisans, des commerces et des services

Plusieurs dizaines de chambres d'hôtel nouvelles, 30 chambres d'hôtes nouvelles, plusieurs dizaines de villas d'architectes nouvelles, induiront mécaniquement la création ou le développement d'entreprises commerciales, artisanales ou de services. Ces deux dernières peuvent être regroupées dans le cadre d'un pôle artisanal et de services judicieusement implanté, dont l'accès doit être favorisé par une politique dynamique d'aides à l'installation.

- Investissement : 300 K€
- Création d'emplois : 1 (pôle artisanal) – 3 (commerçants)
- PLU : zonage à prévoir

Des étapes randonnées

Par "étape randonnée", on entend une, voire deux structures légères et intégrées, en bois, genre refuge ou point d'étape ou un site de rendez-vous équipé comme il se doit (parking et facilité pour l'aller/retour, tables et chaises, aire pique-nique, refuge, sanitaires, service minimum, équipements de remplacement, ...), à définir avec les associations de randonneurs et/ou de cyclistes. La première structure pourrait se situer en altitude pour les adeptes du haut, et celle du bas, à proximité du littoral et de la voie ferrée.

- Investissement : 120 /200 K€
- Création d'emplois : 1 ou 2
- PLU : zonage à prévoir

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

Un établissement méditerranéen du bien être

Entendu au sens le plus large, on vise un établissement de taille modeste, accueillant une clientèle a fort pouvoir d'achat, utilisant les facilités d'hébergement de la commune (hôtels, maisons d'hôtes, meublés), mais recevant les soins dans un établissement à construire ou à transformer.

- Investissement : 2 M €
- Création d'emplois : 10/20
- PLU : zonage à prévoir

Un musée d'art contemporain

Prolongeant le Domaine du Rayol, s'adressant à une clientèle identique, on vise ici à enrichir l'offre culturelle du Rayol en l'étalant sur l'ensemble de l'année.

La vision est celle d'un musée à taille humaine, à l'échelle réfléchi et équilibré du Rayol, inspiré de la Fondation Maeght de St Paul de Vence et localisé dans la partie haute de la Tessonière, là ou existent encore les infrastructures de réseau. L'emprise serait de 3 hectares environ. Le bâtiment, intégré à l'espace naturel constituerait une référence architecturale "organique". Il pourrait inclure une salle de conférence/spectacle, accueillant des conférences littéraires, artistiques, des concerts et être susceptible d'être loué.

L'architecture du bâtiment ferait l'objet, à partir d'un cahier des charges consensuel, d'un concours international.

Le financement devrait être recherché auprès de l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général et la Banque Européenne

d'Investissement ou, à défaut, auprès d'investisseurs privés. L'exploitation (expositions, conservations, ...) serait confiée à des professionnels.

- Investissement : 6/8 M €
- Création d'emplois : 30
- PLU : zonage à prévoir

Récapitulation création d'emplois

Projet	Emplois créé en équivalent plein temps
Hôtellerie	30
Maison d'hôtes	5
Villas de luxe	20
Centre de randonnée	1
Pôle artisanal et de services	1
Commerçants	3
Centre de soins corporels	10
Musée art contemporain	30
total	100

*
* *

Réagissez !
Exprimez-vous !
Posez des questions !

Par écrit à l'adresse de l'association
ou par mail
imansiaux@orange.fr

LA TRIBUNE

de L'A.D.R.E.R - Août 2010

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

ANNEXE - Type de constructions écologiques Bâtiments économes en ressources (espace, eau, énergie, matériaux...)

ENJEUX

Le secteur du bâtiment est fortement consommateur de ressources à la fois au moment de la construction puis dans sa gestion quotidienne. Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont, par exemple, responsables de plus de 43% de la consommation d'énergie française principalement liée au chauffage et à l'eau chaude. Cela représente près de 19% des émissions de gaz à effet de serre. La question des matériaux utilisés est également importante. Il s'agit, aujourd'hui, de privilégier les matériaux sains pour un air intérieur de qualité et d'origine locale pour réduire les transports.

LEVIERS DE L'ACTION MUNICIPALE

Le choix des matériaux, notamment le bois, tient une place prépondérante. En matière d'énergie renouvelable, 20 m2 de capteurs solaires implantés peuvent assurer 70% de la production d'eau chaude sur l'année. Mené exclusivement par des entreprises locales, ces constructions répondent à la volonté des acteurs locaux de développer un pôle d'excellence "Bâtiment Durable et Habitat Sain" sur leur territoire.

La synergie des techniques employées confère au bâtiment un très faible coefficient de déperdition thermique : ventilation dite "double flux", puits provençal pour récupérer sans dépenser d'énergie la chaleur contenue dans le sol avant de le rejeter vers l'extérieur, pompe à chaleur puisant ses calories dans l'environnement pour servir le chauffage des pièces.

IMPACTS POSITIFS

Réduction des consommations d'énergie et donc des émissions de gaz à effet de serre.

Dynamisation de l'économie locale par le recours aux ressources et aux entreprises du territoire.

✂

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