

LA TRIBUNE

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

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

14 avenue des Anglais 83820 Rayol-Canadel sur mer

www.adrer.org

Déclaration de Création de l'association N° W831000987 du 21 février 2010 publiée au JO de la République le 27 mars 2010

Commune du Rayol-Canadel

Analyse comparative du projet de PLU et du POS actuel

L'adoption d'un PLU est l'un des actes les plus importants pour une commune et ses habitants car il établit les bases de son avenir à moyen terme en les structurant au niveau du sol. Le projet de PLU exposé par la municipalité en octobre 2010, devrait remplacer le POS établi en 2000. L'ADRER juge utile de faire une comparaison précise entre les deux documents. Les développements qui suivent sont faits à partir des pièces rendues publiques : schémas sdp Conseils (octobre 2010) et " Petit Journal" (juillet 2011).

A. Rappel du diagnostic établi à l'origine du projet ayant reçu l'approbation des conseillers municipaux

- *"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%)".*

B. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

Compte tenu du diagnostic, on s'attendrait à ce que le PADD soit axé sur le développement économique de la commune. Il n'en est rien.

A l'examen de la synthèse des objectifs du PLU on se rend compte que ceux-ci sont focalisés uniquement sur la préservation de l'environnement. Même au titre du développement l'un des objectifs poursuivi est "d'améliorer le cadre de vie par le maintien de la structure paysagère"...

Pour les habitants du Rayol-Canadel le cadre de vie c'est avant tout des emplois, des commerces, des services, une école, une poste, un médecin, un pharmacien... Cela veut dire des logements pour les actifs en priorité et des initiatives de développement basé sur les points forts de la commune. Il est certes prévu d'engager une politique de développement de

l'habitat, mais où? On verra plus loin que toutes les possibilités de construire au PLU sont réduites par rapport à celles du POS.

Il est encore indiqué de renforcer " l'économie existante", mais comment y parvenir en délimitant de façon aussi restreinte la zone UA et en verrouillant les terrains communaux situés autour du Patec par une servitude d'espace boisé classé (EBC)?

C. Le zonage

Délimitation des zones constructibles

La superficie des zones constructibles au POS est amputée au PLU des terrains situés à l'est du cimetière et au-dessus de la corniche de Marseille soit 10.000 m² environ et des trois terrains situés au Rayol au nord de la commune et au sud-est soit 8.000 m² environ. Par contre les terrains situés au nord du groupe de logements Paulette Gola, d'une superficie de l'ordre de 12.000 m² semblent devoir être maintenant classés en zone constructible. Les terrains de la Tessonière et des Arômes, "zone blanche" au POS, seraient classés au PLU sans étude scientifique en zone naturelle et espaces remarquables.

A l'intérieur du périmètre constructible sont modifiés

- Au cœur du village les terrains communaux situés autour du Patec, d'une superficie de l'ordre de 5.000 m², seraient inscrits en EBC.
- La parcelle de bord de mer située à Pramousquier à l'extrémité est de la commune deviendrait une zone agricole ce qui semble être sa vocation actuelle.
- Les terrains de l'actuelle zone UD situés entre les avenues de la corniche Maurin des Maures et de Nantes seraient classés en zone UC ce qui correspondrait mieux à la dimension des parcelles.

D. Le règlement de chacune des zones

Le PLU comprendrait les différentes deux zones principales : les zones constructibles (zone UA au centre du village, UB en frange du bord de mer, UC intermédiaire et UN en haut du Rayol, et les zones inconstructibles : zone agricole et zone naturelle.

Les règles générales

- La superficie des terrains constructibles est maintenue à 1500 m² dans les zones UB. Compte tenu du fait que le parcellaire de ces zones est constitué de parcelles dont la superficie est inférieure à 1500 m² cela constitue un **gel de l'urbanisation** de toutes ces zones.
- Il est toutefois prévu de tenir compte "sous certaines conditions" à propos de cette règle, des dispositions de règlement des lotissements autorisées antérieurement. Le terme "**pourra** être admise" est subjectif. Il renforce l'incertitude et peut faciliter le favoritisme, mais surtout son

caractère conditionnel est problématique. Pourquoi fixer des conditions ? Si le texte du règlement n'est pas clair ce sera une source de contentieux au détriment de la commune.

- Il est fait référence au réseau collectif d'assainissement. Le réseau arrêté par la commune il y a plusieurs années, mais non approuvé, l'enquête publique nécessaire n'ayant jamais eu lieu, devra être respecté sans qu'il y ait lieu de mettre en place des conditions particulières.
- Le rapport entre la SHOB et la SHON devant être fixé à 150%, c'est-à-dire que la SHOB ne pourrait pas dépasser la moitié de la SHON, est très pénalisant pour les petites constructions, un garage de deux voitures représentant déjà 30 m².

La zone UA

La délimitation de la zone est trop réduite. C'est la seule zone où la commune pourrait se développer. Madame le Maire qui s'était engagée à faire une étude d'urbanisme pour définir les contours de cette zone n'a rien entrepris à ce jour, alors que la modification n°5 du POS le prescrivait. Les caractéristiques de la zone sont identiques à celles du POS à l'exception des **exhaussements, affouillements** : PLU = 2m, POS= 2,50 m (compte tenu de la pente générale des sols il est déjà difficile de respecter cette règle de 2,50 m) et des **hauteurs** : en UA on a le PLU : R+ 2 (11 m) et le POS : R+2 (9 m). Pourquoi ces 2 m supplémentaires ? En UA a, on a le PLU à R+1 (6m) alors qu'au POS cette zone ne figure pas. A quoi sert d'agrandir la zone avec une hauteur égale à celle du reste de la commune ? Prévoir un stationnement sur le terrain dit de la maison Morel est irréaliste, le débouché sur la RD 559 étant très dangereux.

La zone UB

Rubriques	PLU	POS	Commentaires
Constructions admises * Habitations, hôtels, commerces, bureaux, services, piscines, garages.....	oui	oui + établissements de soins et de santé Idem	Il y a lieu de rajouter les établissements de soins et de santé
*Installations classées. *Exhaussements et affouillements.....	oui 2,00 m	2, 50 m	Compte tenu de la pente générale des sols il est déjà difficile de respecter la règle de 2,50 m
*Reconstruction en cas de sinistre à volumes et surfaces.....	Identiques ou inférieurs	Identiques	Pourquoi et comment limiter la reconstruction ?
Superficie minimale	1500 m ²	Idem	Cette superficie ne correspond nullement à la taille des parcelles qui sont toutes de superficie plus réduite
Emprise au sol	17% +5% (piscine)	Idem	
Hauteur	6 m	Idem	Qu'en est-il pour l'hôtellerie qui au POS bénéficie d'une hauteur de 9 m?
COS	0,17	Idem	
SHON maxi	200 m ²	Non limitée par rapport au COS et à la surface	La SHON maxi n'est pas en harmonie avec la surface minimale (1500 m ² x 0,17 = 255 m ²) *

*Cette contrainte va fortement pénaliser les constructions liées à une activité commerciale. La mise en place d'un EBC autour du "Patec" en plein centre du village va complètement annihiler l'utilisation actuelle des lieux (fêtes, stationnement....)

La zone UC

Rubriques	PLU	POS	Commentaires
Constructions admises *Habitations, hôtels, commerces, bureaux, services, piscines, garages..... *Installations classées *Exhaussements et affouillements..... *Reconstruction en cas de sinistre à volumes et surfaces.....	oui oui 2,00m Identiques ou inférieurs	oui + les établis - sements de soin et de santé Idem 2,50 m Identiques	Il y a lieu de rajouter les établissements de soins et de santé Compte tenu de la pente générale des sols, il est déjà difficile de respecter la règle de 2,50m Pourquoi et comment limiter la reconstruction?
Superficie minimale	2000 m ²	Idem	Cette superficie ne correspond nullement à la taille des parcelles qui sont presque toutes de superficie plus réduite
Emprise au sol	17% + 5% (piscine)	0,15 (0,12 si pas d'assainissement collectif) + 5% (piscine)	
Hauteur	6 m	Idem	Qu'en est- il pour l'hôtellerie qui au POS bénéficie d'une hauteur de 9 m?
COS	UC 0,15 UC a. 0,12... UC b. cf. PC UC c. cf. SHON	Idem ↑ Non détaillés ↓	Manque de clarté pour les zones UCb et UCc
SHON maxi	200 m ²	Sans limites par rapport au COS et à la surface	La SHON maxi n'est pas en harmonie avec la surface minimale (2000 m ² x 0,12 = 240 m ²) *

* Cette contrainte va fortement pénaliser les constructions liées à une activité commerciale.

La zone UN

Rubriques	PLU	POS	Commentaires
Constructions admises *habitations, piscines non couvertes, locaux techniques, garages..... *Installations classées *Exhaussements et affouillements..... *Reconstruction en cas de sinistre à volume et surface	oui oui 2,00 m Identique ou inférieure	Idem Idem 2,50 m Identique	Compte tenu de la pente générale des sols, il est déjà difficile de respecter la règle de 2,50 m Pourquoi et comment limiter la reconstruction ?
Superficie minimale	4000 m ² 1 seule constructions	4000 m ² 2 constructions	Pourquoi une telle réduction ? La maison de gardien ne sera plus possible.
Emprise au sol	10 % + 3 % (pisc)	Idem	
Hauteur	6 m	Idem	
COS	0,10	Idem	
SHON maxi	400 m ²	En cohérence entre la superficie et le COS	C'est cohérent entre l'emprise au sol et le COS (4000 m ² x 0,10 = 400 m ²)

La zone N

La zone N est localisée¹ :

- en bordure du littoral entre les plages du Rayol, du Canadel et de Pramousquier. Ces terrains sont boisés et construits. Une extension du bâti égale à 30% de l'existant pour une SHON maximum de 200 m² avec une hauteur de 5 m n'a aucun sens, les bâtiments faisant tous plus de 200 m² et étant plus élevés. On ne peut que constater un gel complet de l'existant (zone N).
- sur le Domaine du Rayol, site classé par décret ministériel du 7 septembre 2007, après une longue procédure. On peut se poser la question de savoir pourquoi superposer un classement en "espace naturel remarquable" sans justification ni étude spécifique, alors que les autorités de l'Etat, elles-mêmes, ne l'ont pas jugé utile en 2007 (Zone NI).
- sur les terrains situés au nord est de la commune, site classé par le même décret ministériel. Pourquoi le classer aussi en espace naturel remarquable sans études scientifiques préalables ? (Zone NI)
- au nord et au nord-est de la commune sur tous les terrains non urbanisés. Les terrains de la Tessonnière et des Arômes ("zone blanche" au POS) seraient, de plus, considérés comme un "espace naturel remarquable". Cette qualification est contestable, ces terrains n'ayant fait l'objet d'aucune étude scientifique telle que le prévoient les textes en vigueur parus après l'arrêt du Conseil d'Etat du 14 janvier 1994 et n'a pas ce caractère du fait des aménagements réalisés en 1990². Le cas particulier de la Tessonnière est traité ci-après.
- sur les plages (zones Na et Nb).

La zone AI

Cette zone qui est nouvelle, est située en bordure du littoral à l'extrémité ouest de la commune. Elle semble correspondre à la vocation agricole des terrains.

E. Conclusions

Le PADD

Le PADD ne répond en aucun cas au constat établi au diagnostic d'une commune qui décline depuis 15 ans. L'environnement est omniprésent au détriment du développement économique. Aucun équilibre n'est envisagé entre ces deux objectifs. Lorsque toute activité économique et commerciale aura disparu le rattachement à la commune voisine sera inévitable. Le Rayol et le Canadel deviendront des hameaux de Cavalaire. Si tel est l'objectif des élus, ils doivent le dire clairement, dans leur refus de prise en compte des prescriptions du SCoT.

¹ Rappel : la zone N est une zone naturelle et forestière comprenant les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

² Ce dernier point confirmé par le rapport du professeur Sousse (commandé par les co-lotis)

Le zonage

Le zonage suscite aussi des questions.

- Pourquoi supprimer la possibilité de construire sur les terrains situés à l'est du cimetière au-dessus de la corniche de Marseille? Ces terrains sont constructibles depuis la création du lotissement " Terre de France " en... 1927. Nos prédécesseurs savaient que lorsque que l'on réalise un équipement (en l'occurrence une route) il faut le rentabiliser. C'est pourquoi tous les lotisseurs créent des terrains constructibles de chaque côté. C'est le cas ici et les arguments donnés par l'architecte des bâtiments de France pour empêcher toute construction (terrains pentus, boisés avec un rocher) ne sont guère convaincants; c'est le cas du plus grand nombre de terrains de la commune.
- Le classement en zone naturelle des terrains de la Tessonnière et des Arômes serait une erreur économique et écologique. La poursuite de l'aménagement et la commercialisation des terrains, que nul n'a empêchés il y a 20 ans, alors que leur constructibilité était en suspens, ont créée une situation qui n'est plus tenable aujourd'hui. Le zonage N ne résoudra rien, bien au contraire. Les élus doivent revoir la copie en rappelant que la superficie de la Tessonnière représente 2.7% de la superficie de la commune dont les espaces naturels représentent actuellement 67% de l'ensemble.
- La délimitation d'un emplacement réservé sur l'avenue des Stoechades (qui permet de rejoindre la départementale 27 depuis le cimetière) devrait s'étendre à l'ensemble des voies de la Tessonnière.

Le règlement

Le règlement qui établit un gel total de l'urbanisation suscite aussi des questions.

- L'ensemble de la réglementation des zones constructibles est restrictive par rapport à la situation actuelle du POS (SHON maxi, exhaussements affouillements, reconstruction, % SOB / SHON.)
- La zone UA trop petite et la hauteur réduite (6 mètres) des constructions ne permettraient pas le développement économique du centre du village
- Sur la zone N, l'ensemble des terrains boisés de la commune n'a pas vocation à être considéré comme espace naturel remarquable tant qu'une étude scientifique exhaustive n'aura pas été réalisée comme ce fut le cas pour les terrains classé par décret ministériel.

Les servitudes

A ce stade de l'étude du PLU les servitudes diverses et variées n'ont pas encore été définies sauf autour du Patec. Il y aura lieu d'être très vigilant lorsque le PLU sera plus élaboré. En effet elles ne pourront que contrarier le développement économique de notre Commune.

Les gestionnaires du Domaine du Rayol, emprise foncière couverte aux POS depuis 1995 par une servitude d'EBC viennent d'être paralysés dans leur gestion courante par une application restrictive du maire de cette servitude : couper des arbres, créer une serre, installer des toilettes sèches pour les visiteurs, créer un muret de soutènement, conforter le Rayolet, tout est interdit !

Sur un jardin comme celui-ci, dont la conception évolutive a été décidée dès l'origine, de surcroît propriété du Conservatoire du littoral, est une anomalie qu'il faudra lever.

De même, le classement des terrains publics communaux situés autour du Patec en Espace Boisé Classé serait une aberration. On ne pourra plus stationner lors du marché, des cérémonies religieuses, de la messe dominicale ou des manifestations culturelles... Quant à y prévoir un parking?

De plus la servitude EBC, figurant au POS sur l'ensemble des terrains boisés de la commune, n'est-elle pas de nature à contrarier la mise en place d'équipements légers pour favoriser le tourisme et la mise en œuvre de la défense de la forêt contre l'incendie ? Il serait souhaitable de ne pas la reconduire sur le PLU.

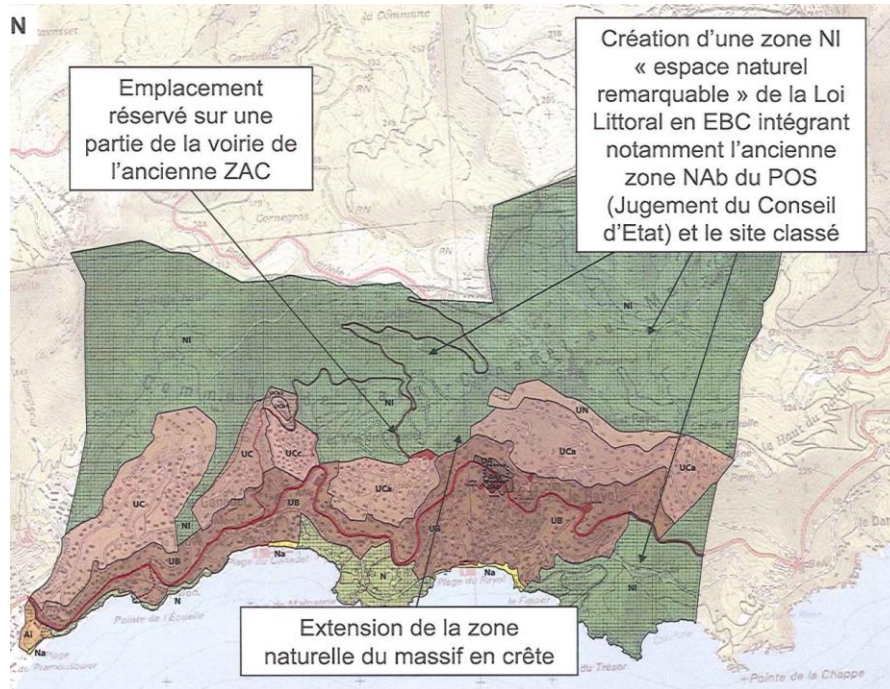
Ainsi, il est démontré que si le diagnostic est indiscutable, la médication prescrite ne fait que renforcer le mal.

Annexe : cartographie – comparaison POS/PLU

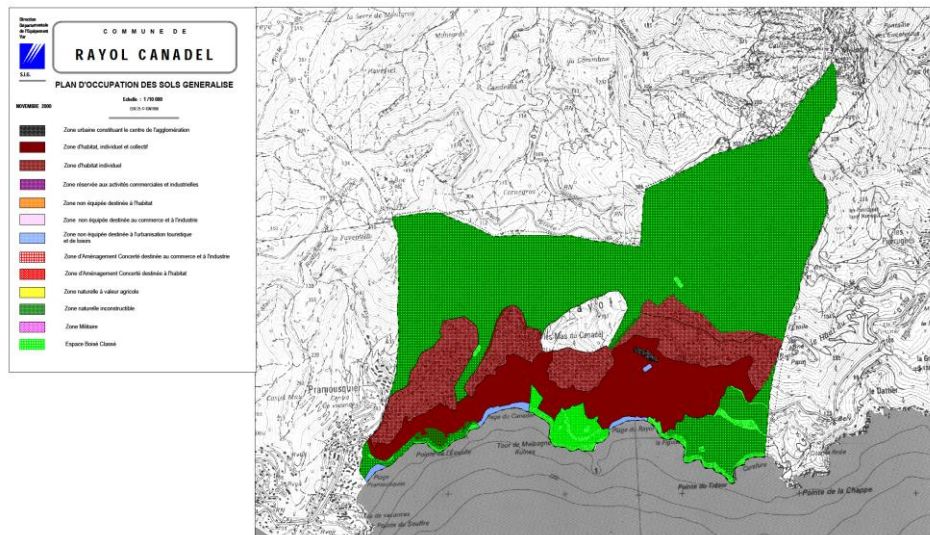
Projet de PLU³

Zones constructibles : UA, UB, UC, UN.

Zones non constructibles : AI, N, Na, Nb, Ni



POS 2000



³ Présentation publique octobre 2010