

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

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

LE P.L.U. : TIMIDITE, INSUFFISANCE, INCOHERENCE

La dernière présentation du P.L.U. provisoire, vient d'être publiée sur le site de l'Office de Tourisme. Il est le document public sur lequel s'est appuyé le consultant de la commune (sdp-conseils) lors de la réunion publique du 5 octobre 2010. En réalité le document mis en ligne a été modifié pour tenir compte de certains commentaires des participants.

Avant d'aborder chacun des points clefs du projet, notre association souligne que certaines de ses idées défendues depuis un an font leur chemin dans l'esprit de la Municipalité même si elles ne sont que très timidement reprises:

- Projet d'un schéma directeur pour l'aménagement du centre village
- Extension de la zone UA
- Prise en compte d'une partie de la voirie privée Tessonnière
- Permettre des constructions à proximité des HLM Gola
- Projet d'équipements publics sur les Tennis (sauf nouveaux développements...)
- Engagement d'effectuer une consultation juridique sur les "espaces remarquables" pour application à la zone Nab (Tessonnière et Aromes)
- Faveur des équipements d'économie d'énergie et application solaire.

Mais ces quelques avancées ne doivent pas masquer les très graves insuffisances de ce projet de P.L.U., fut-il provisoire :

- Non prise en compte des orientations économiques définies au SCOT
- Manque d'ambition du projet
- Limitation des possibilités de constructions
- Classement de la zone Nab (POS) en zone naturelle (Tessonnière et Arômes)
- Rendre inconstructibles les terrains en zone UC actuelle situés au-dessus de la corniche de Marseille
- Projets Centre village (terrain Pharmacie et traversée) critiqués par les commissaires Enquêteurs

Nous reprenons ci-dessous le canevas du texte présenté par la Commune avec nos critiques et nos suggestions.

1. RAPPEL DU 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%".*

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

- *"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 conduit 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 preuve, 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.

LE P.A.D.D.

Le projet municipal retient cinq orientations. Il est regrettable que les orientations proposées restent dans un domaine générique et enfoncent des portes ouvertes ; en effet, "préserver un environnement majestueux", "valoriser le cadre de vie remarquable", "assurer un développement qualitatif de l'habitat", "sécuriser et diversifier les déplacements", "développer une économie adaptée", ne marque pas de réelle volonté en matière de projet économique pour la valorisation de la commune. Les objectifs attachés à ces orientations ne montrent pas plus d'ambition.

5^{ème} orientation : "Développer une économie adaptée"

Cette orientation ajoutée très tardivement devrait être en tête des préoccupations des élus communaux si l'on veut tenir compte de l'état de la commune. **Or aucun axe important permettant d'entrevoir une intention de développement n'est proposé.** Le SCoT prescrit pourtant des orientations précises :

- *"Valoriser le tourisme et échapper à la saisonnalité.*

- *Rééquilibrer l'économie du territoire.*
- *Dégager de nouveaux espaces d'accueil pour les entreprises.*
- *Créer des pôles moteurs du développement économique dans les secteurs appropriés.*
- *Valoriser le potentiel économique de l'agriculture et de la forêt".*

Sa déclinaison détaillée prescrit :

"Si des efforts de rééquilibrage sont indispensables dans le domaine économique comme dans celui de l'habitat, pour autant le tourisme demeurera un des principaux moteurs de l'économie du bassin de vie du SCoT. Le confortement économique doit, dès lors, s'opérer dans 3 directions complémentaires :

- *la valorisation de l'économie touristique*
- *la diversification économique du territoire par la recherche d'un rééquilibrage de son économie*
- *nouvelles filières économiques et amélioration et la création de zones d'activités".*

Rappel des propositions ADREER

L'ADREER dit et redit avec encore plus de force à l'heure où l'Etat supprime l'automatisme des ressources communales au profit de l'initiative privée, que la commune du Rayol Canadel doit se développer économiquement et qu'elle le peut dans le respect de son environnement. Son développement ne peut s'inscrire que dans la continuité de ses atouts naturels qui sont ses seules ressources: le soleil, la mer, les plages, le massif des Maures, et tout récemment le Domaine du Rayol. Ces données objectives conditionnent les solutions : seul un tourisme de qualité peut créer de la valeur et fonder le développement dans le strict prolongement du fondement historique de la station et non limité à deux mois d'été.

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

Ce développement doit se faire à partir des capacités existantes et de leurs contraintes propres. Le développement attendu de cette fréquentation est au moins de maintenir l'existant, de l'améliorer et de 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 et des capacités d'hébergement, qui forment le socle de cette politique.

Le PADD présenté par la municipalité constitue une régression économique.

Rappel de l'objectif ADREER: un tourisme réfléchi et équilibré pour ne pas délocaliser les jeunes

- Un tourisme qui prolonge le fondement historique de la station balnéaire et climatique
- Un tourisme qui relaye le capital inappréciable que constitue le Domaine du Rayol
- Un tourisme médical ou para médical orienté vers une clientèle sélectionnée
- Un tourisme sportif orienté randonnée
- Un tourisme culturel propre
- Mais aussi des activités tertiaires pour soutenir les infrastructures et le besoin de services.

1^{ère} orientation "Préserver un environnement majestueux".

Le projet communal se borne à constater un "environnement majestueux dans un cadre de vie remarquable". Belle découverte !

Cette orientation établit 7 objectifs, l'ADREER fait un commentaire sur chacun d'eux:

- **Objectif 1 "Appliquer les principes de la loi Littoral"**.

L'ADREER répond oui à l'application de la loi littoral et du porter à connaissance du

préfet, document opposable, mais dans tous ses développements postérieurs à 1994 et sa complexité, en tenant compte de la loi SRU, du SCOT et du Porter à Connaissance du Préfet, et pas simplement limitée à son volet restrictif.

- **Objectif 2 "Reclasser en zone naturelle certaines franges du massif"**

La Tessonière (et les Aromes) nécessitent un traitement particulier. Le gel de cette zone Nab est une erreur écologique, juridique et économique que les générations futures nous reprocheront quand, au lieu de vivre dans un paradis, elles ne feront qu'y survivre. Les arguments développés par la municipalité pour classer cette zone comme "Naturelle"¹, comme si rien ne s'y était passé, sont inexistantes.

L'ADREER rappelle sa position, position qui n'a jamais été contredite, au contraire : l'évolution du droit oblige la commune à définir ses espaces remarquables par des considérations scientifiques légales qui n'existaient pas lors de la décision du Conseil d'Etat en 1994. L'engagement du projet de P.L.U. d'être exemplaire par rapport à la loi littoral doit l'être aussi dans l'application des nouveaux textes.

Aujourd'hui le classement de la zone en espace naturel "remarquable" exige une procédure complète d'expertise technique préalable (écologique, scientifique, ...) ? Or l'ADREER observe qu'aucune allusion à une telle expertise n'a été faite ? Le classement en Zone N ne réglera rien de

¹ Zone N : Zone naturelle et forestière protégées de l'urbanisation - secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

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

la situation désastreuse de cet espace. Une avancée cependant, l'engagement public d'entreprendre une consultation juridique, maintes fois réclamée par l'ADRER, en espérant qu'elle soit rendue publique, sans préjudice d'une **consultation populaire** par referendum sur ce dossier sensible.

L'ADRER propose un classement en zone AU - zone naturelle à urbaniser

Afin de permettre à toutes les parties prenantes de discuter pour trouver des solutions à une situation complexe, l'ADRER propose un classement de ces terrains en zone AU. C'est à ce prix que les équipements réalisés qui desservent également certaines parties de la commune seront préservés, que le nettoyage de la zone et son débroussaillage systématique pourront être mis en œuvre. Il s'agit prioritairement de sauvegarder cette zone, la question d'y construire ou non est prématurée à ce stade.

Ce classement donnerait du temps pour la concertation et laissera à la municipalité la maîtrise des décisions à venir. Alors qu'un classement en zone N et en espace remarquable fermera la porte à toute discussion et entrainera la Commune dans un processus contentieux long et coûteux

De nombreuses solutions sont possibles, comme un partenariat gagnant/gagnant avec le Conservatoire du littoral qui sera à étudier. Mais la priorité immédiate c'est le classement en zone AU et non en zone N.

Le déclassement d'une partie de la zone UC du POS pose un sérieux problème de spoliation. Ces terrains situés au-dessus de la corniche de Marseille classés en zone UC du POS sont issus du lotissement d'origine du Rayol de 1927 et ont toujours été en zone constructible. Supprimer au P.L.U. cette possibilité aux

propriétaires par une décision aucunement justifiée, constitue une spoliation pure et simple. L'ADRER s'interroge sur la justification de cette intention.

- **Objectif 3 "Préserver et valoriser l'environnement communal"**

La **coupure d'urbanisation** à l'est de la commune est une bonne chose, en rappelant toutefois qu'elle n'est que le constat de l'existence du site classé de la Corniche des Maures, justement prévu au SCOT et au "porter à connaissance" préfectoral.

L'inconstructibilité des talwegs n'est pas un facteur de valorisation de l'environnement communal, plutôt de protection des riverains des risques d'inondation. On ne voit d'ailleurs pas pourquoi empêcher une construction si l'écoulement des eaux n'est pas perturbé, voire favorisé par un ouvrage. D'ailleurs un P.C. de trois villas a été accordé sur un talweg qui n'existe plus.

- **Objectif 4 "Evaluer les espaces boisés classés"**

L'ADRER est favorable à cette évaluation sur l'ensemble de la commune alors même que des secteurs urbanisés sont classés, et surtout en ce qui concerne la partie du pourtour des HLM pour laisser la possibilité de construire des logements en accession à la propriété.

- **Objectif 5 "Protéger la population face aux risques naturels et technologiques"**

Les risques naturels au Rayol-Canadel sont prioritairement l'incendie mais aussi l'écoulement des eaux de pluie (inondations) qui ont pour conséquence des éboulements de terrain lorsque ceux-ci n'ont plus leur configuration originelle. Pour l'incendie, le P.L.U. devrait rappeler

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

des zones d'intervention du SIVOM (crêtes et abords) ainsi que le débroussaillage des accès aux bornes d'incendie. Les risques d'inondations et d'éboulement se limitent à des zones spécifiques : le long des ruisseaux, en bordure des infrastructures, route départementale 559, ancienne voie ferrée, et remblais en cours de terrassement. Quant au risque technologique il n'est lié qu'à la circulation routière. Une étude sérieuse et approfondie de rénovation du réseau pluvial permettrait de résoudre une grande partie de ces risques. On peut se poser la question de l'opportunité de cet objectif dans l'orientation liée à la préservation de l'environnement.

- **Objectif 6 "Assurer une fréquentation raisonnée des plages et la protection du milieu marin"**
Les plages sont l'élément attractif prioritaire de la Commune. Leur surface ne cesse de diminuer. Une véritable "politique plages" s'impose au Rayol. Il est nécessaire de les remettre en état et d'améliorer leur gestion. Des solutions existent. Une prochaine "Tribune " leur sera consacrée.
- **Objectif 7 "Valoriser les modes de déplacement doux et la prise en compte des enjeux environnementaux de valorisation des sites dans les projets"**
Cet objectif nous semble très imprécis. Des progrès ont été faits depuis quelques années, l'escalier fleuri a été réhabilité depuis la mer jusqu'à la corniche d'Avignon. Il reste maintenant à traiter les nombreux chemins communaux qui parcourent la Commune.

2^{ème} orientation – "Valoriser le cadre de vie remarquable"

Pour l'ADRER, valoriser le cadre de vie n'est pas de valoriser le cadre de survie. Il s'agit de créer les conditions permettant le développement touristique de la commune au profit de ses

habitants. Alors l'école se développera, le commerce prospérera, la poste sera ouverte en permanence, un médecin viendra de lui-même sans qu'on vienne le supplier, les services annexes seront appelés par aspiration naturelle. C'est ce que l'ADRER appelle création de valeur qui dépérit dans la commune.

- **Objectif 1 "Maintenir la structure paysagère "privative" par le contrôle de la taille des terrains et l'aspect des constructions"**.

La végétation d'avant 1950 étant clairsemée et peu diversifiée, la structure paysagère s'est forgée depuis des décennies par l'aménagement des jardins des habitants. L'agrément des constructions qui fait le charme de la commune est le fait de leurs propriétaires et des architectes qui les ont conçues.

- **Objectif 2 "Stabiliser les hauteurs des constructions et refuser de nouvelles constructions "hors d'échelle"**

La hauteur des constructions est limitée depuis des années à 9 mètres en zone UA et à 6 mètres dans le reste de la Commune. La toute récente révision du POS, qui permet une élévation à 11 mètres dans la zone UA pour le projet cœur de village n'était donc qu'une parenthèse de circonstance pour réaliser un projet privé controversé, avant de revenir à un P.L.U. plus conservateur. Ces rares constructions hors d'échelle réalisés sur la commune ont vus le jour parce que les élus ont bien voulu les accepter et bien souvent au mépris d'une réglementation déjà protectrice à cet égard. La vigilance et le bon sens restent les meilleures armes.

- **Objectif 3 "Garantir la lisibilité des plans du relief"**.

C'est une évidence partagée par l'ADRER, avec la remarque que les plans du relief sont atténués par la végétation et

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

la conviction qu'une architecture organique permet même d'accentuer les plans du relief. Sur ce point, conservation peut être synonyme de développement. Mais comment se fait-il que le relief soit si peu pris en compte dans l'élaboration du document, si ce n'est par des schémas théoriques et non adaptés d'implantations indiqués dans le document.

- **Objectif 4 "Préserver des coupures d'urbanisation dans les talwegs".**

Voir plus haut. Les coupures d'urbanisation sont importantes d'un point de vue paysager sur les principales lignes de crêtes séparant les différents bassins versants, mais nullement dans des talwegs.

- **Objectif 5 "Protéger les éléments du Patrimoine et aménager les espaces publics".**

L'ADRER y est favorable, encore faut-il les répertorier. Quant à l'aménagement des espaces publics, cela ne relève pas des objectifs du PLU, mais simplement d'une volonté municipale de mettre en valeur et d'entretenir.

- **Objectif 6 "Traiter les "points noirs paysagers" et lancer une procédure d'inscription de la Commune".**

La référence à cette "procédure d'inscription de la Commune" n'a fait l'objet d'aucun développement de la part de l'intervenant lors de la réunion publique du 5 octobre. L'ADRER souhaite vivement des explications. S'agirait-il d'une inscription au titre de la protection afin que l'Etat émette un avis sur tous les dossiers de construction présentés sur l'ensemble de la commune, alors qu'actuellement seules les parcelles situées dans le périmètre des monuments inscrits (la villa du Rayolet au domaine du Rayol et les escaliers fleuris avec le Patec) sont concernées ?

3^{ème} orientation – "Assurer un développement qualitatif de l'habitat"

- **Objectif 1 "Conforter le cœur du village".**

Il semblerait que l'idée, depuis longtemps défendue par l'ADRER, d'organiser une consultation urbanistique et architecturale pour définir un périmètre élargi et réfléchi du centre du village et élaborer un schéma directeur global, fasse son chemin. Tant mieux ! Cette initiative aurait du être prise avant l'acceptation d'un permis de construire délivré dans des conditions qui sont contestées. Dans ces conditions, on ne peut qu'être plus que réservé sur l'avenir de ce projet, tant il est important qu'il soit lui-même intégré dans cette réflexion globale imminente. La sagesse voudrait que le permis de construire soit ajourné dans l'attente du résultat de cette étude afin qu'il ne devienne pas une anomalie dans la vision future du centre du village. Dans le même esprit, le projet de traversée du village semble lui aussi prématuré pour ne pas risquer qu'il soit déjà obsolète avant même de voir le jour, ou mal adapté aux besoins à venir.

- **Objectif 2 "Aménager le secteur du Canadel"**

L'objectif est louable mais une étude serait nécessaire comme pour la zone UA, afin de déterminer les besoins réels, les objectifs et la réalité du projet.

- **Objectif 3 "Engager une politique d'intervention foncière et la production de logements permanents".**

L'ADRER est favorable à une politique d'intervention foncière, qu'il s'agisse d'équipements publics, de valoriser un site, de partenariats gagnant/gagnant avec des entités comme le Conservatoire du littoral, de constructions dédiés aux jeunes actifs. Quant aux logements, l'ADRER propose qu'ils soient réalisés par petites opérations sur les terrains

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

municipaux dispersés dans la commune et autour des bâtiments HLM Paulette Gola, réserve foncière initiée par la collectivité.

4^{ème} orientation "Sécuriser et diversifier les déplacements"

- **Objectif 1 "Aménager la RD 559 en traversée villageoise, protéger les abords de route et protéger les populations et le territoire face aux risques technologiques"**

Il est surprenant de voir que cet objectif faisant partie du futur PLU soit déjà en phase de réalisation sur le terrain, que restera-t-il donc à aménager ? L'aménagement de la RD 559 dans la traversée du village est engagée en liaison avec le Conseil Général. L'ADRER critique de nombreux points : problème d'emprise de la voirie, esthétique architecturale inexistante, ("catalogue avantageux de pépiniériste et d'une collection de matériaux et mobilier urbain sans audace et sans grande cohérence, ... entre un abri bus insipide, des lampadaires et barrières vieille-France, une fontaine néo provençale et les incontournables pavés"), absence de vision globale matérialisée par un schéma directeur global et comprenant notamment les entrées de village et autour des points critiques, insuffisance des fonctionnalités des aménagements (stationnement, manœuvres, ...).

Enfin Il reste à traiter cette partie de voie au Canadel et pourquoi pas à Pramouquier. En fait, c'est la totalité de la traversée sur le territoire de la commune qui est à aménager pour faciliter les transports, améliorer la sécurité, mais aussi veiller à un aménagement paysager de qualité qui soit enfin à la hauteur du site traversé. On rejoint là aussi le problème des points noirs évoqués plus avant. Ceux concernant la circulation routière devraient figurer dans un Plan Local des Déplacements (PLD soumis à approbation..

- **Objectif 2 "Traiter l'entrée secondaire du territoire"**.

Le col du Canadel est, à l'évidence, un site de passage et de stationnement de courte durée pour les touristes nombreux, mais bénéficiant d'un panorama exceptionnel et à ce titre méritant un aménagement et des équipements de qualité. Ce site dégradé n'est pas à la hauteur d'une politique d'accueil. Une étude globale sur cette zone est indispensable, étant rappelé que l'ADRER serait favorable à une structure légère d'Etape randonnée.

- **Objectif 3 "Evaluer les besoins en équipements publics"**.

Le P.L.U. devrait réaliser cette évaluation et non pas en faire un objectif à atteindre. Le réel objectif devrait être de réunir les conditions pour la réalisation de ces équipements publics.

- **Objectif 4 "Aménager la voie verte et le sentier du littoral"**

Ce point ne relève pas des objectifs du PLU, mais simplement d'une volonté municipale de mise en valeur. L'ADRER a eu l'occasion (cf Tribune Août 2010) de faire des propositions d'aménagement de sites d'étape pour la randonnée. L'aménagement de la voie verte est engagé depuis plusieurs années avec le Conseil Général. Encore faut-il que la Commune reste vigilante sur les initiatives sauvages prises sur le chemin public communal de desserte des propriétés riveraines. Quant au sentier du littoral, il s'agit d'une servitude de passage imposée par l'Etat, sans que l'on sache qui a la charge de la faire respecter et de l'entretenir : la Commune ou l'Etat ?

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

- **Objectif 5 "Redéployer les capacités de stationnement"**

L'ADRER attend avec impatience les propositions qui seront faites pour atteindre cet objectif sensible et difficile à mettre en œuvre aussi bien dans le centre du village au Rayol, qu'aux abords des plages, ou des centres d'intérêt existants ou futurs (qu'au Canadel ou à Pramouquier). Quels sont les emplacements réservés inscrits au PLU ?

2. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Règle de division parcellaire et de constructibilité

La règle proposée en cas de division parcellaire, selon laquelle il ne peut être construit que dans la limite de ce qui était permis avant la division ("SHON résiduel") sera plus restrictive que la règle actuelle dans le sens où elle impose que les deux parcelles issues de la division aient une surface minimum, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Rapport SHOB / SHON

Le rapport prévu entre la SHOB et la SHON à 150% est inacceptable. Cette règle qui semble sans importance, risque d'être très restrictive dans son application, alors que l'emprise au sol et les hauteurs sont déjà réglementées. Ceci aura pour conséquence de limiter les terrasses, les caves, les locaux techniques, ou les garages sachant qu'un garage pour deux voitures nécessite une superficie minimale et obligatoire de 25m². Cette règle extrême est une mesure pour le moins scolastique !

POS anciens lotissements

Nous notons avec satisfaction que le bon sens a été retrouvé pour une part et que ce point a été reconsidéré depuis la présentation en réunion publique en reprenant l'article dérogatoire du POS actuel. Rappelons que cette dérogation,

acceptée pour tenir compte des lotissements d'origine de la commune, concerne la constructibilité des terrains présentant une superficie inférieure au minimum. Mais pourquoi avoir exclu de cette règle les terrains des zones UCa au motif qu'ils ne bénéficient pas du réseau d'assainissement collectif ? L'Assainissement Non Collectif existe. Il est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) créé par la loi sur l'eau de 1992. N'incitons pas les propriétaires à demander l'allongement du réseau collectif qui conduirait à des dépenses importantes non justifiées pour la collectivité.

Reconstruction

Si la règle paraît légitime en zone naturelle pourquoi imposer une reconstitution à l'identique dans le cas d'une démolition volontaire en zone U s'il reste de la SHON disponible? Quelle motivation sous-tend une telle marche arrière ?

Plan de zonage

Le plan de zonage présenté est un élément clé du dispositif du P.L.U. Malheureusement trop petit et illisible, il ne permet pas de jugement pertinent. Il est impératif qu'un document lisible soit mis à la disposition du public avant l'arrêt du P.L.U. par le Conseil Municipal.

Ancienne zone Nab du POS

Répetons que le gel des terrains la Tessonnière et des Aromes est une erreur écologique, juridique et économique. L'ADRER propose un classement en zone AU - zone naturelle à urbaniser, seule solution transitoire ouverte sur l'avenir. De nombreuses solutions sont possibles, comme par exemple un partenariat gagnant/gagnant avec le Conservatoire du littoral seront à étudier. La priorité immédiate doit être le classement en zone AU et non en zone N.

Terrains situés en amont de la corniche de Marseille.

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

Classés en zone UC du POS, ils sont actuellement constructibles. Supprimer au P.L.U. cette possibilité aux propriétaires par une décision aucunement justifiée, constitue une spoliation pure et simple. La motivation de cette idée est une interrogation majeure pour l'ADRER.

Zone UA

Si les dispositifs réglementaires de la zone UA paraissent raisonnables, le plan est illisible. Il est curieux de constater que les exhaussements et affouillements sont limités à 2m alors que la récente modification n° 5 du POS a supprimé cette contrainte en zone UA pour permettre la réalisation du permis de construire Aktimo. Contradiction ? Fait du Prince ? Par contre on retrouve ici la hauteur de 11m spécifiquement arrêtée pour cette réalisation et qui ne se justifie que pour elle. Le reste de la zone UA mériterait d'être porté à une hauteur de 9m (R+2) Le périmètre et l'écriture du règlement de la zone UA doivent s'appuyer sur l'étude d'aménagement générale maintenant envisagée.

Il n'y a pas lieu de mettre les terrains entourant le Patec en EBC, cette zone étant publique est déjà inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ! Préparons l'avenir pour un parking souterrain que la future municipalité sera bien obligée de réaliser !

Zones UB et UC

Dans les zones UB et UC, il est indispensable de permettre le développement de capacités hôtelières, d'où la nécessité de prévoir des règles dérogatoires permettant l'implantation de telles réalisations. Sans cela il sera vain d'espérer doter la commune de nouvelles structures hôtelières. (Une dérogation d'un niveau supplémentaire pour certains bâtiments en particulier l'hôtellerie et l'hébergement classé) (cf Tribune Août 2010)

Règlements des zones UB, UC, UN

Les règlements des zones UB, UC, UN, prévoient qu'en cas de sinistre ou de démolition volontaire la reconstruction devra se réaliser à surface

identique ou inférieure. Pourquoi une contrainte aussi forte s'il reste de la SHON disponible sur le terrain ?

Les exhaussements et affouillements sont limités à 2m alors qu'il est déjà très difficile de construire dans le cadre du POS actuel avec la limite à 2,50m. La limitation de la SHON à 200m² pour les zones UB et UC et à 400m² pour la zone UN, part du même principe, la limitation des constructions. Qu'en est-il pour l'hôtellerie et les bâtiments autres que les logements : leur SHON peut-elle raisonnablement se limiter à 200m² ? Toutes ces règles en superposition vont en réalité limiter très fortement les possibilités de construction et d'extension, et sont de toute façon inadaptées et incohérentes pour un territoire déjà construit. Alors qu'elles donnent l'impression de s'appliquer à des terrains non construits.

Zones N

Les espaces naturels remarquables. L'ADRER rappelle que la loi les définit comme les espaces significatifs, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral ou des milieux nécessaires aux équilibres biologiques. Les documents d'urbanisme doivent délimiter ces espaces et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. Le SCoT a défini les zones au sein desquelles les communes devront délimiter dans leur P.L.U., les espaces remarquables. La définition de ces espaces nécessite un examen rigoureux, scientifique actuellement absent du PLU provisoire

CONCLUSION

Au mépris du diagnostic, tout dans le P.L.U. présenté au public le 5 octobre, même modifié depuis, marque la volonté de freiner le développement de notre Commune au lieu de lui permettre de retrouver la vitalité nécessaire pour y vivre bien. Le Rayol risque donc de devenir le musée naturel "majestueux" du Var.

LA TRIBUNE

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

Peu tentée par cette momification, l'ADRER demande que le P.L.U. soit remanié sur les points suivants :

- que sur l'ensemble des **zones U le COS prévu s'applique intégralement** sur chaque parcelle; en effet le risque de densification est inexistant compte tenu des règles déjà restrictives par ailleurs et de l'expérience passée, sachant que les rares exemples que l'on peut montrer du doigt auraient pu être évités par une application plus rigoureuse de la réglementation en vigueur et l'ensemble de la Commune est déjà très peu densifiée. L'ADRER a déjà eu l'occasion de dire que le développement devait se faire en continuité, de l'existant de l'agglomération.
- que les **terrains actuellement constructibles situés au-dessus de la corniche de Marseille soient réintégrés en zone U**, tels qu'ils l'ont toujours été.
- que la **règle de constructibilité sur les terrains des anciens lotissements soit appliquée sur l'ensemble des zones UCa.**
- que le **choix des espaces remarquables** ne soit pas fait à coups de serpe et, conformément à la loi SRU, soit justifié par des éléments scientifiques très précis, appuyés par une étude préconisée par les textes.
- que ces espaces retenus soient **délimités à la parcelle près**,
- que les terrains de **l'ancienne zone Nab du POS soient classés en zone AU** (Naturelle Urbanisable) afin de laisser le temps de la discussion et à la recherche de solutions gagnantes pour toutes les parties concernées,
- qu'une **consultation juridique sur les "espaces remarquables" pour application à la zone Nab** soit faite et

publiée et qu'un **référendum communal** soit entrepris sur le devenir de cette zone,

- que les **terrains communaux restants autour des constructions Paulette Gola**, acquis à l'origine y pour réaliser des logements locatifs mais également un programme d'accession à la propriété soient classés en zone U afin d'y construire des logements et répondre ainsi à leur vocation,
- que **l'étude urbanistique** prévue sur l'aménagement du centre du village soit entreprise dès maintenant en y intégrant le projet sur le terrain de la pharmacie et celui de la traversée du village qui doivent être compatibles et donc retardés,
- que "la **procédure d'inscription de la Commune**" soit expliquée de façon claire et précise, en mesurant les conséquences,
- qu'avant le vote du Conseil Municipal, le projet de PLU - **plan de zonage lisible et l'ensemble des documents** - soit mis à la disposition du public pendant plusieurs jours, et non pas présenté brièvement, afin de permettre à tous de le consulter librement et d'y apporter des observations avant sa rédaction définitive dans le sens de la concertation prônée par une jurisprudence constante.

*

* *