

**ADRER****Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)Association agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.  
Arrêté Préfectoral n° 2014/21

## **PLU du Rayol-Canadel: Validé! sauf sur deux points ...**

Libres commentaires sur les décisions de la Cour administrative d'appel de Marseille  
du 26 septembre 2019

---

Après que le Tribunal administratif de Toulon ait rejeté les huit recours exercés par de nombreuses associations contre tout ou partie du PLU de la commune, certaines d'entre elles ont fait appel de ces décisions. Si elles sont animées par des considérations urbanistiques, parfois proches de l'intérêt particulier, d'autres semblent utiliser les tribunaux à des fins purement politiciennes.

La Cour administrative d'appel de Marseille a rendu le 26 septembre dernier plusieurs arrêts qui valident le PLU et la procédure qui a présidé à son élaboration et a rejeté totalement les recours de plusieurs associations ou collectifs.

### **I. Le PLU est validé sauf sur 2 points**

Ainsi la zone UN du Petit Port au Canadel est jugée conforme au droit de l'urbanisme et de la protection de l'environnement. La zone UA au centre Village prévoyant la construction de parkings, de logements et d'une esplanade avec vue sur mer est également validée. Les emplacements réservés concernant l'élargissement du chemin de la Tour des Sarrazins et un chemin d'accès de la voie verte vers la mer, sont validés.

Une association avait également attaqué une disposition du PLU permettant aux 7 ha du Domaine de pouvoir implanter des équipements légers pour l'entretien paysager (serres et équipements de jardin) par un déclassement cette zone en EBC (Espaces Boisés Classés). Le juge a estimé que ce déclassement était conforme aux orientations du conservatoire du Littoral.

### **II. Sur la Tessonnière et les Arômes, une étrange décision**

Par contre, sur les zones dites de la Tessonnière et des Arômes, la Cour prend une décision pour le moins surprenante, à la limite du déni de justice. Elle annule en même temps les décisions d'urbaniser et les décisions de ne pas urbaniser. En effet, les zones 1AU (Arômes), 2AU (Tessonnière bas, sud ouest) et N (Tessonnière haut nord est), tout en reconnaissant que ces zones sont parfaitement compatibles avec les orientations du SCoT<sup>1</sup>, sont annulées.

---

<sup>1</sup> Rappel: le SCoT est un document intercommunal auxquels les PLU sont soumis

**Etrange décision** qui semble révéler plutôt l'indécision du juge de 2eme instance sur un dossier très complexe, renvoyant au Conseil d'Etat le soin de démêler l'écheveau.

**Etrange décision** qui fait perdre au village la possibilité d'édifier des logement pour actifs puisqu'il était prévu sur les Arômes la construction de deux résidences de 10 logements chacune en locatif social et en accession sociale à la propriété, de nombreuses familles de la commune les attendant depuis longtemps.

**Etrange décision** qui annule la possibilité pour les propriétaires spoliés de la zone 2AU d'entrevoir une indemnisation.

**Etrange décision** qui annule une zone pourtant déclarée N(Naturelle)!

**Etrange décision** qui ne tient pas compte de l'évolution de la jurisprudence, pourtant moult fois sollicitée dans des cas similaires (Exemple - PLU Lavandou, décision N° 10MA00150 du 12 janvier 2012 de la même juridiction)!

**Etrange décision** qui ramène la situation au POS d'il y a 19 ans, revient à la case départ, une zone non définie, une catégorie du droit de l'urbanisme qui n'existe pas!

Mais ce qui pourrait être considéré à première vue comme un piétinement par omission de l'évolution du "droit de l'espace remarquable" depuis 1994, ne serait-il pas grâce à la loi ELAN de décembre 2018, une nouvelle opportunité? Une fenêtre de tir qui se fermerait le 31 décembre 2021?

### III. Explications

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (évolution du logement de l'aménagement et du numérique) pourrait-elle apporter une solution sur l'urbanisation de ces terrains? Elle prévoit en effet, et ce pendant une période transitoire jusqu'au 31 décembre 2021<sup>2</sup> plusieurs dispositions déclarées par le Conseil constitutionnel conformes à la Constitution.

- Le rôle accru du SCoT dans la mise en œuvre de la Loi Littoral en précisant les modalités d'application de cette loi, désormais codifiées aux articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme,

---

<sup>2</sup> Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :  
1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021

III.-Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi.

- Le recours à une procédure simplifiée des SCoT et des PLU. Rappelons au passage que le SCoT de la Communauté de communes dont l'enquête publique s'est terminée le 15 juillet dernier, prévoit la possibilité d'urbaniser la zone Tessonnière et Arômes.
- Des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, à l'exclusion de la bande littorale des 100 mètres,
- Les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'après accord du Préfet et avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Rappelons que ces deux entités ont déjà validé le PLU Tessonnière/Arômes. Les constructions ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Compte tenu du fait que les terrains des Arômes et de la Tessonnière sont sans affectation, cette loi ELAN pourrait s'appliquer à ces terrains bien qu'elle édicte que les constructions ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et que Paysage et Environnement restent prioritaires.

Les éléments positifs sont les suivants :

- Les arrêts de la Cour précisent que le SCoT de 2006 n'est pas contraire à une urbanisation des terrains.
- Les VRD existent même s'ils sont pour certains à revoir.
- Une partie des constructions est prévue en logements sociaux.
- Les terrains sont en dehors de la zone des 100mètres.
- Les études concernant la définition du Paysage et de la biodiversité existent.
- Le Préfet et la Commission des Sites ont donné leur accord à l'urbanisation proposée.

L'ADRER n'a pas la prétention d'apporter la solution, mais pose la question aux experts.

\*\*\*

**Pour les retardataires au paiement de leur cotisation 2019, voir ci-dessous**

# Cotisation ADRER 2019

Trois modes de paiement sont à votre disposition :

- Chèque - utiliser le bulletin ci-dessous (format enveloppe à fenêtre)
- Espèces - remises à un des membres du bureau\*
- Virement au compte Société Générale - format SEPA à reprendre obligatoirement :

BIC SOGEFRPP  
IBAN FR76 3000 3021 0900 0372 6616 649

*\*( Patrice Collangettes, Richard Kondolf, Gérald Marot)*

***Un reçu par mail vous est adressé dans tous les cas***

✂.....

**ADRER**

Bulletin d'accompagnement au paiement par chèque à retourner à :

**Veillez trouver ci-joint un chèque de 30€  
au titre de ma cotisation pour l'année 2019**

Date :

Nom et Prénom :

Signature

**ADRER  
5 le Rayol Park  
83820Rayol-Canadel**