

**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)

## L'aménagement du cœur village

Les communiqués divers et variés par presse interposée ou par mails individuels qui viennent d'émailler les dernières semaines au Rayol, nous incitent à nous exprimer à notre tour publiquement sur la position du conseil d'administration de notre association quant au projet d'aménagement du cœur village.

En tant qu'association agréée, celle-ci a bénéficié de quatre présentations sur le projet d'aménagement du cœur du village<sup>1</sup> et avons participé en notre nom à l'enquête publique de mai 2019 (voir annexe extrait de notre lettre au commissaire enquêteur).

De tous les éléments plans et schémas présentés nous avons retenu les points essentiels du programme:

- une résidence pour les seniors,
- un parking surmonté d'un balcon sur la mer dégageant un panorama aujourd'hui obstrué,
- une vaste esplanade de 1000m<sup>2</sup>
- des logements communaux et des logements en accession à la propriété.

En novembre 2020, le projet a été présenté aux associations : ADRER, Commerçants et AARC.

C'est un projet conforme au PLU démocratiquement élaboré et purgé de tout recours, qui a évolué au cours des négociations avec la municipalité, les propriétaires des terrains de tennis et le futur acquéreur.

En conclusion de ses présentations la municipalité a demandé aux associations de réfléchir sur les améliorations et propositions afin de faire évoluer le projet.

Le 4 janvier 2021, une réunion d'associations à laquelle l'ADRER était conviée, devait permettre à celles-ci d'apporter une contribution positive aux aménagements propres à rendre le projet visuellement respectueux du paysage mais socialement utile à la vie du village qui ne vit pas que deux mois par an. Cette réunion, loin de s'avérer constructive pour une association a dû constater de sa part une opposition de principe inattendue. L'ADRER a donc décidé de poursuivre son propre travail sur le sujet et a souhaité continuer d'être tenue informée des principaux développements afin d'y apporter des idées d'amélioration, conformément à l'invitation de la municipalité.

Entre les premières propositions de 2019 et le projet actuel, nous avons noté quelques évolutions: agrandissement de la terrasse haute au niveau de la RD 559, un parking couvert pour 60/ 70 voitures, une petite résidence senior de 15 appartements locatifs avec un directeur y compris son logement et une salle médicale, la maison Morel est détruite et 14 logements pour actifs seront construits avec en plus 5 logements communaux. la réalisation de l'ensemble devant être confié à un promoteur constructeur privé en pourparlers pour acquérir le terrain occupé par les 4 tennis (Groupe Eiffage)

---

<sup>1</sup> Novembre 2018, Mars 2019, Novembre 2020 et janvier 2021

Conformément à sa vocation ("développement réfléchi et équilibré") l'ADREER s'est toujours montrée favorable à la possibilité d'augmenter la capacité de logements de la commune, afin de maintenir voire d'augmenter la population du village qu'elle soit jeunes actifs dans l'incapacité financière de s'y établir ou seniors mieux pourvus en revenus et désireux de s'y maintenir.

Manifestement cet objectif n'est pas partagé par certains habitants qui préfèrent trois courts de tennis vides en oubliant que ce sont des terrains privés non communaux. Ceci ne permet pas à la commune de les acquérir sans avoir au préalable résolu leur appropriation publique avec toutes conséquences sur les impôts. Les partisans de cette idée oublient qu'aucun professionnel ne serait prêt à acheter très cher des terrains constructibles en centre ville pour y exploiter des tennis saisonniers.

Nous reprenons ci-dessous les suggestions constructives que nous avons formulées avec parfois des questions.

### **L'agrandissement du trottoir le long de la RD 559**

Il s'agit de créer une place haute permettant une vue dégagée vers la mer et les îles d'or est une demande que nous avons formulée plusieurs fois, arguments à l'appui. Nous confirmons que nous sommes très favorables à cette extension et nous y ajoutons une suggestion: la différence de niveau entre cette place et la toiture du parking pourra être traitée en escaliers et gradins permettant d'offrir un espace convivial en complément d'activités à prévoir sur cette esplanade. L'avantage est de se dispenser d'une rambarde disgracieuse ou tout autre parure rétrograde voir inappropriée.

### **L'esplanade/toiture du parking couvert.**

Sur cette surface de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui deviendrait une place de village centrale, de nombreuses possibilités ont été évoquées par notre conseil d'administration, nous vous les détaillons :

- Un terrain de pétanque à l'extrême Est avec une zone ombragée (platanes muriers ou autres essences à hauteur limitée pour ne pas gêner la vue mer. Cette réalisation est fondamentale dans un village provençal. Il pourrait, après consultation, se substituer au terrain de la place Michel Goy en récupérant de précieuses places de parking.
- Une zone de buvette, cocktail, snack, ... si le PLU le permet, pourrait trouver sa place dans cet espace
- Un aménagement pour des concerts face aux gradins décrits plus haut et la possibilité de prévoir un cinéma de plein-air avec un écran démontable, pendant la belle saison
- Des aménagements pour les enfants
- Des systèmes d'ancrages pour expositions provisoires ou brocantes ou marché. (Ce qui entraîne la nécessité d'accès par véhicule léger pour la maintenance et la mise en place des installations provisoires).
- Une végétalisation des espaces supérieurs : zones plantées plutôt que des bacs à plantes

### **Le parking**

Nous avons noté que le parking sera aéré, ventilation naturelle, poteaux-dalles et habillés de végétation, ce qui nous convient. Nous nous interrogeons sur son modèle économique, des places seront-elles attribuées aux logements de la zone (34 places si une place par logement) y compris la future villa Morel? Des places seront-elles attribuées aux commerçants?

### **L'accès vertical par ascenseur**

Son accès doit pouvoir être possible par tous et desservir la résidence senior, le rez-de-chaussée des logements, les 2 niveaux de parking, l'esplanade et la RD559. Le placer plutôt vers l'aval pour être proche de l'accès bas des logements ou en prévoir plusieurs nous semble intéressant.

### **La résidence senior**

Les 15 logements seront proposés uniquement en location pour permettre le renouvellement des occupants et ne pas avoir de logements vides ni de possibilité de spéculation/revente. Les logements seront rachetés au promoteur par un opérateur spécialisé qui les louera. Le nombre limité d'appartements pourrait constituer un obstacle à son exploitation. Si tel devait être le cas nous suggérons d'étudier la possibilité de contractualiser une garantie d'équilibre financier entre la commune et l'exploitant.

### **Les logements avec accession à la propriété**

S'agissant de logements relativement bon marché, il s'agira d'éviter la spéculation pour garantir une occupation jeune toute l'année. Une solution doit être prévue.

### **Les cinq logements communaux**

Nous supposons qu'ils seront obtenus par la commune par échange avec le terrain Morel. Quel sera la nature juridique de cette transaction? Les logements seront-ils propriété de la commune? Ce point doit être réglé avant d'engager la commune sur d'autres points.

### **Conclusion de l'ADRER**

Le projet s'inscrit dans la continuité des annonces et du plan local d'urbanisme. Les emprises sont conformes, y compris dans la bande au-delà des 15 m de la RD 559. Il optimise la nécessité de mixité sociale en rapprochant les anciens et les jeunes, il optimise le panorama vers la mer au bénéfice de tous, il prévoit un lieu de rassemblement convivial, il ne compromet pas l'environnement végétal du village, déjà extrêmement pourvu, il permet de parvenir aux objectifs de population inscrits dans le PLU(voir annexe 2)

\*\*\*

# Annexe1 - extrait de la contribution ADRER à l'enquête publique

---

Début de citation

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie du Rayol-Canadel  
Place Giudicelli  
83820 Le Rayol- Canadel sur mer

Le 02 mai 2019

Enquête Publique Modification N°1 du PLU

Monsieur le Commissaire,

Nous vous prions de trouver ci-dessous l'avis de notre association sur la modification N° 1 du PLU de notre commune. Cet avis est assorti de quelques commentaires et suggestions.

## L'OAP du Centre du village :

Nous avons bien noté les principales modifications :

- Inversement des secteurs de la résidence pour séniors et des logements pour actifs, sans en modifier le contenu global.
- Modification des hauteurs dans les secteurs équipements publics / espace public et habitat / équipements permettant de préserver les vues sur la mer
- Le parking, l'esplanade et les terrasses
- Les bâtiments situés en contre bas de l'esplanade
- Les bâtiments situés en contrebas des commerces
- La définition des emprises au sol dans le secteur Habitat/ Equipements
- La mixité fonctionnelle : mixité Habitat / équipements et espaces publics
- Les principes de circulation motorisée (définition de la vocation de l'emplacement réservé N° 6) et de circulation douce

Nous observons à la lecture du règlement, la présence de 2 zones "non aedificandi":

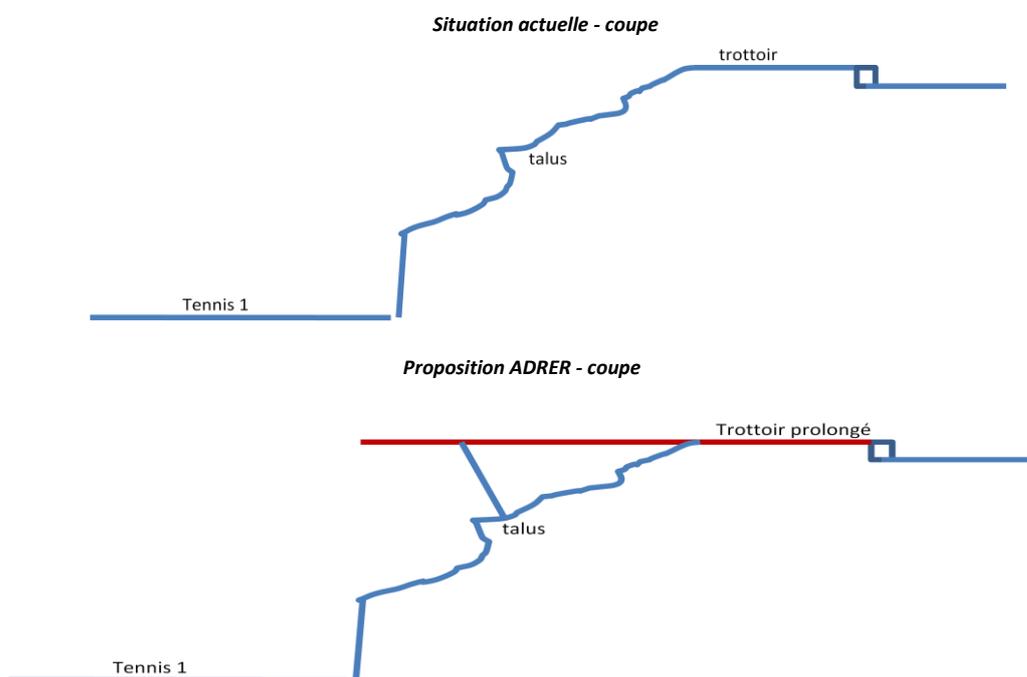
- 6 m au sud du tennis du bas pour ne pas créer de gêne au voisinage, clairement figurée en rayures sur le plan de zonage
- 2 m de part et d'autres du chemin piétonnier qui part de la RD 559 jusqu'au bas du dernier tennis. Cette dernière, si elle est bien décrite dans le règlement, n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage car les emplacements réservés (figurés en quadrillage) couvrent ladite zone (figurée en rayures), ce qui semble indiquer que la zone de 2m s'arrête au milieu du chemin, ce qui n'est pas le cas dans le règlement.

Suggestion complémentaire - Le prolongement du trottoir.

Lors de la 1ere présentation de cette OAP en 2017 notre association avait formulé un vœu dont le principe n'avait soulevé aucune objection: le prolongement sur quelques mètres du trottoir situé entre le bureau de tabac et l'escalier. Ce prolongement présenterait plusieurs avantages:

- il élargit l'espace et fluidifie les croisements de la circulation piétonnière
- il constitue un lieu d'échanges pour les nombreux piétons qui l'empruntent quotidiennement
- il optimise la vue sur la mer grâce à son avancée surplombante, en donnant un effet panoramique très fort en corrigeant ce que la présence d'une nouvelle construction en aval pourrait avoir d'excessif
- la partie de talus végétalisée, le reste. De plus des ouvertures appropriées sont ménagées pour laisser passer les arbres à tronc important.

- Il ne remet pas en cause l'aménagement de l'esplanade prévue au niveau inférieur.



.....

#### **Avis de notre association**

L'ADRER formule un avis favorable sur la modification proposée.

...fin de citation

## Annexe 2 - extrait du PLU (PADD)

---

### 2.3. Les objectifs de croissance démographique

Du diagnostic découlent des enjeux :

- Retrouver une croissance démographique
- **Rééquilibrer et diversifier le logement** pour le rendre plus accessible et mieux répondre aux besoins de la population

- **Redynamiser le tissu économique** autour de ses 3 composantes : l'économie résidentielle, l'activité commerciale/artisanales/de services et le tourisme

- **Conserver les équipements** communaux (école) et commerces de proximité

- **Préserver l'environnement et les paysages** : extensions mesurées de l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante, composantes de la trame verte et bleue, ...

Si la Commune souhaite conserver ses équipements, elle doit aujourd'hui **relancer sa croissance** démographique, sans toutefois dépasser un « plafond » de 900 habitants