

**ADRER****Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Modification simplifiée 2025 du PLU

Décryptage

A peine voté en 2024, et toujours dans l'attente de jugements face à des recours devant la justice administrative, le PLU du Rayol Canadel fait l'objet d'une révision en cette année 2025. Par une délibération du 8 novembre 2024 le Conseil Municipal a engagé une modification simplifiée du PLU dûment approuvée le 12 juillet 2025 par ce même Conseil.

D'après les informations qui nous avaient été données, (cf rapport d'activités ADRER 2024 – AG 2025) cette modification avait été annoncée comme revêtant un double aspect :

- Une modification de la zone UB (située à l'ouest des tennis – avenue du capitaine Thorel) pour l'inscrire en zone UAa afin d'y accueillir un projet privé de logements.
- Une mise à niveau pour tenir compte des remarques des services de l'État sur le PLU voté en 2024.

La modification actuellement soumise à l'ADRER en tant que Personne Publique Associée, à qui il a été demandé de se prononcer, ne concerne que le deuxième volet, le premier projet ayant été retiré (ou différé ?). On peut supposer que le premier volet eût nécessité une "révision" exigeant une enquête publique et non une simple modification simplifiée.

Rappel

Une modification est une procédure légère sans enquête publique qui n'est possible que si elle ne change pas les orientations générales du plan de développement et n'ouvre pas de nouvelles zones d'habitation ou ne réduit pas des espaces boisés agricoles ou zones naturelles ni ne modifie les protections de la qualité des sites ou des risques naturels.

C'est bien le cas de la modification évoquée dans ce numéro, qui intervient à la suite d'un recours gracieux des services de l'État (lettre du 11 septembre 2024). La demande portait sur des précisions à apporter dans les différents articles du règlement du PLU afin d'éviter des termes ambigus source d'interprétations contradictoires ou erronées ouvrant la voie à des contentieux possibles.

Le sens général des demandes de l'État reprises dans la révision est de restreindre les possibilités de constructions et activités industrielles ou commerciales. La terminologie a donc été modifiée pour tenir compte de ces exigences.

- Par exemple l'interdiction de construction et activités est désormais totale en zone NL et NLJ à l'exception d'aménagements légers. Ces aménagements légers ont aussi été précisés par renvoi à l'article 121-5 du code de l'urbanisme. Cette modification vise essentiellement le domaine du Rayol pour lequel le PLU permettait une adaptation aux contraintes d'exploitation sous réserve des accords des commissions appropriées et de l'architecte des bâtiments de France. Désormais

les aménagements ou réaménagements sont renvoyés a un régime dérogatoire défini à l'article 121-8du code de l'urbanisme.

- Il est également précisé que les habitations de loisirs type mobil home, cabane, roulotte ou toute forme d'habitat insolite sont désormais interdites sur tout le territoire communal.
- Le nouveau règlement précise aussi la nécessité, en cas de division foncière, de respecter pour chaque lot créé le règlement du PLU. Précisions également pour le respect des conditions nécessaires pour les toitures à une seule pente.

Sur la forme, des précisions sont également données pour toute demande d'autorisation d'urbanisme de déposer des plans et coupes cotées. Etc.. etc..

En conclusion les demandes de modifications du PLU des services de l'État acceptées par le Conseil municipal précisent les données du règlement des différentes zones plus qu'elles ne les modifient.

Les services de l'État, dans tous les PLU du golfe de Saint Tropez, ont cherché à traquer les failles et pièges des règlements mal ficelés qui pouvaient faire dériver la politique d'urbanisme orientée de plus en plus vers la protection environnementale. Le PLU du Rayol ne pouvait y échapper.

Pour la population résidente le rôle de protection voulu par les pouvoirs publics est ainsi souligné pour éviter les dérives.

Dans un contexte général où les élus demandent plus de liberté dans l'interprétation des textes et plus d'expérimentation, les services de l'État, souvent décriés sont les seuls à pouvoir maintenir un cap dans l'indépendance des pressions foncières et financières auxquels les élus sont confrontés dans notre région.

Conclusion

S'agissant de modifications de forme non structurant sur la politique d'urbanisme exprimée dans le PLU, l'ADRER a donné un avis favorable à cette révision.
