



Département du var

Commune du Rayol-Canadel sur Mer

**ACQUISITIONS FONCIÈRES ET TRAVAUX
D'AMÉNAGEMENT NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DE
L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

-

A- Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

1- Notice explicative

Sommaire

1	BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	3
2	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DU RAYOL-CANADEL-SUR-MER.....	3
2.1	Contexte géographique :	3
2.2	Contexte socio-démographique :	5
2.3	Réseau de circulation :	7
3	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	10
3.1	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :	10
3.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du GOLFE DE SAINT-TROPEZ :	12
3.3	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :	14
4	PRÉSENTATION DU PROJET	15
4.1	Localisation du projet	15
4.2	Contexte environnant.....	17
4.3	Le site du projet.....	19
4.4	Historique : le passage Morel, un aménagement programmé de longue date	22
4.5	Localisation de l'aménagement projeté au titre du PLU approuvé en 2016 et modifié en 2019 : 24	
4.6	Les parcelles comprises dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire :	27
4.7	Caractéristiques de l'aménagement projeté :	28
5	JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION	31
5.1	Nécessité de recourir à l'expropriation :	31
5.2	Utilité publique de l'opération :	31
5.3	Bilan coût / avantage de l'opération :	37
6	CONCLUSIONS	39

1 BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le maître d'ouvrage de l'opération est :

La commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean PLENAT

Domiciliée en son Hôtel de Ville – Place Giudicelli – RD 559 – 83820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Téléphone : 04 94 15 61 00

Fax : 04 94 15 61 19

Email : virginie.genty@rayol-canadel.fr

2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DU RAYOL-CANADEL-SUR-MER

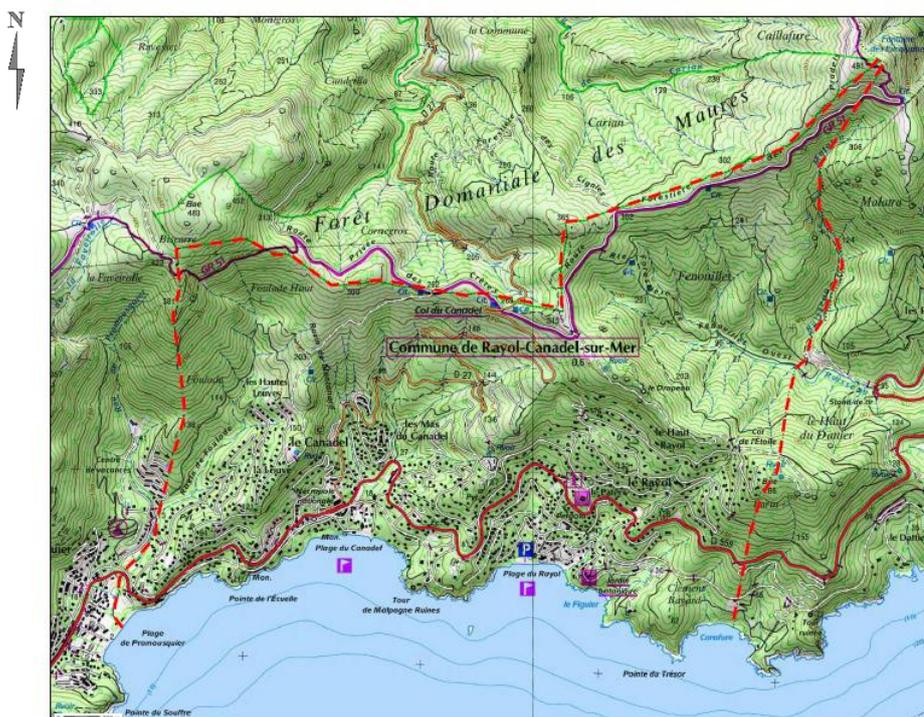
2.1 Contexte géographique :

La commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, commune littorale du département du VAR, bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel.

Elle présente une organisation spatiale particulière, cernée par le relief du Massif des Maures et la mer, se découpant en « *étages* » depuis le littoral, offrant un panorama exceptionnel vers la mer, « *théâtre de verdure orienté vers la méditerranée* ».



D'une superficie totale de 701,02 hectares, le territoire de la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER s'étend sur environ 2 kms en moyenne du Nord au Sud, et sur 3,5 kms d'Est en Ouest.



Située à mi-chemin entre HYERES (32 kms) et SAINT-TROPEZ (27 kms), elle est à l'écart des grandes communes du département.

Elle est limitrophe avec les communes de :

- CAVALAIRE-SUR-MER à l'Est,
- LE LAVANDOU à l'Ouest,
- LA MOLE au Nord.

La commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER fait partie de la communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ, créée le 1er janvier 2013, dont les autres membres sont les communes de SAINTE-MAXIME, GRIMAUD, COGOLIN, GASSIN, SAINT-TROPEZ, RAMATUELLE, LA CROIX VALMER, CAVALAIRE-SUR-MER, LE PLAN DE LA TOUR, LA GARDE FREINET et LA MOLE.



La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez

La Communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ regroupe 58 299 habitants.

2.2 Contexte socio-démographique :

La commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, dont l'économie repose en grande partie sur deux composantes (résidentielle et touristique), compte 703 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE au 1^{er} janvier 2021.

Elle a connu une forte baisse démographique au cours des deux dernières décennies (-17%) en lien avec le phénomène de mutation des résidences principales en résidences secondaires sur l'ensemble de son territoire.

Présentant un noyau de population entre 15 et 64 ans fort en 1990, la population du RAYOL-CANADEL-SUR-MER apparaît bien différente vingt cinq ans plus tard avec une population de moins de 20 ans fortement amoindrie, une population entre 20 et 74 ans en constante régression et une population de plus de 74 ans stable, signe d'un vieillissement significatif.

Au cours des 20 dernières années, l'évolution des différents modes d'occupation a fait apparaître qu'une part des résidences principales n'a cessé de décroître passant de 35% en 1990 à 23% en 2019, impliquant une constante progression des résidences secondaires représentant actuellement 75% du parc.

La baisse de la population s'est accompagnée d'un départ progressif des populations actives et aux revenus modestes, d'une diminution des effectifs scolaires, et de l'offre de commerces et de services.

C'est pourquoi le PLU approuvé par délibération n°58/2016 du 14 octobre 2016 a eu pour ambition de permettre le **maintien de la population en développant un offre résidentielle accessible et répondant aux besoins divers de parcours résidentiel**.

Le projet communal inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose en ce sens sur une production d'environ 90 logements (résidences principales) à l'horizon 2025.

Le **cœur de village du Rayol** constitue désormais le **principal secteur à enjeu** pour la réalisation de cet objectif.

Du fait de sa population modeste, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER ne dispose que d'un nombre réduit d'équipements :

- l'école primaire Lou Calen accueille 33 élèves ;
- un bureau de Poste ouvert 2 heures par jour, qui assure également la fonction de banque (dont un distributeur automatique de billets) ;
- un cabinet médical ;
- le bâtiment de la Mairie abritant la caserne des pompiers, une quinzaine, la plupart bénévoles ;
- le bâtiment de la Mairie abritant également les locaux de la Police municipale et une salle polyvalente ;
- un city-stade dans le secteur des logements sociaux et une salle omnisport à côté de l'école ;
- les espaces verts sont peu nombreux mais la commune est très largement végétalisée, dans les espaces publics autant que dans les espaces privés, ce qui donne une impression de nature omniprésente. Les plages sont également à compter dans ces espaces « naturels » ;
- 6 établissements hôteliers : 2 établissements « 4 étoiles luxe » (le Bailli de Suffren de 55 chambres et la Villa Douce de 30 chambres), 2 établissements « 3 étoiles » (Les Terrasses du Bailli de 24 chambres et le Relais des Maures 10 chambres) et 1 hôtel (l'Auberge des Silaques 10 chambres) représentant 129 chambres ;
- Les 5 plages sont également un élément fort de l'attractivité touristique de la commune. Elles accueillent des établissements de plages (5 plages privées) qui assurent la double fonction de location de matériel (matelas et parasols), de restauration et d'animation ;
- une dizaine de commerces, essentiellement localisées dans le secteur du Rayol. Ce sont des commerces de bouche, d'équipement de la personne et d'alimentation ;
- 3 agences immobilières ;
- 1 étude notariale
- Le Domaine du Rayol, propriété du Conservatoire du Littoral qui présente un attrait indéniable et participe grandement à la notoriété du RAYOL-CANADEL-SUR-MER (80 000 visiteurs en 2019, l'un des premiers sites touristiques du Var en fréquentation, géré par une association).

La commune bénéficie d'un patrimoine important dont témoigne pour certains le classement en monument historique (Le Pateck et sa pergola, l'escalier fleuri ainsi que la villa Le Rayolet au Domaine du Rayol).

Ce patrimoine est complété par l'Eglise, la chapelle N-D du Rosaire, le cimetière, la nécropole nationale où sont enterrés les commandos d'Afrique, la stèle en l'honneur de ces commandos et la stèle témoignant du Débarquement sur la plage du Débarquement.

Les choix retenus pour un développement intelligent et harmonieux de la commune ont été résumés ainsi en page 190 du rapport de présentation du PLU approuvé le 14 octobre 2016 :

Créer les conditions d'un développement communal harmonieux

4 objectifs sont définis dans le cadre de cette orientation :

- Répondre aux **besoins en logements, en maîtrisant le développement urbain et résidentiel, en produisant des logements et/ou en engageant une politique d'intervention foncière** ;
- **Soutenir les activités économiques et l'emploi, en soutenant les activités économiques de services, commerciales et agricoles, en aménageant le cadre de vie et en favorisant un tourisme de qualité** ;
- **Améliorer les fonctionnalités, en améliorant les déplacements et les circulations, en redéployant les capacités de stationnement, en favorisant le développement des communications numériques** ;
- **Modérer la consommation d'espace.**

Garantir un cadre de vie exceptionnel

Les 3 objectifs sont définis dans le cadre de cette orientation :

- **Protéger les milieux naturels et préserver la biodiversité, en aménageant, protégeant et mettant en valeur le littoral, en préservant la Trame Verte et Bleue** ;
- **Assurer la protection des paysages, en conservant la structure paysagère « privative », en traitant les « points noirs paysagers en entrée de ville »,**
- **Gérer les risques naturels.**

Le rapport de présentation rappelle tout aussi judicieusement en pages 90 et 91 :

Le Rayol-Canadel a connu une urbanisation tardive (vers 1925), la découverte de ce territoire magnifique longtemps inaccessible a dès le départ entraîné une attractivité forte. L'urbanisation, les aménagements et les équipements se sont donc mis en place plus vite que dans n'importe quelle autre commune. Cette commune n'a d'ailleurs son statut que depuis 1949, c'est donc une jeune commune qui a connu une croissance rapide. Cette particularité explique bien l'organisation actuelle de la commune qui ne s'est pas développée de façon concentrique autour d'un noyau urbain, mais autour de l'infrastructure routière. Actuellement, le littoral est assez protégé tant visuellement que spatialement et l'urbanisation reste soutenable autour de la frange littorale, les versants urbanisés ont un impact visuel limité par l'intégration des constructions et un couvert végétal dense. **La qualité de l'urbanisation en « cœur de village » reste à améliorer.**

Cette réalité urbaine constitue une donnée à laquelle les auteurs du PLU ont été contraints de s'adapter afin de permettre de faire évoluer leur village au regard des besoins de la population, tout en protégeant son patrimoine et ses richesses naturelles et paysagères.

2.3 Réseau de circulation :

Le réseau viaire de la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER est organisé autour d'une épine dorsale autour de laquelle s'organisent équipements et habitations, **la RD 559.**

3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Aux termes d'une délibération du conseil municipal du 28 mai 2014, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER engageait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A l'issue de la procédure réglementaire, le PLU était approuvé par une **délibération n°58/2016 en date du 14 octobre 2016**.

Au titre des orientations générales du PADD, il est notamment prévu :

Orientation n°1 : Créer les conditions d'un développement communal harmonieux

<p>Objectif n°1 Répondre aux besoins en logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser le développement urbain et résidentiel (modérer la consommation d'espaces) • Produire des logements et/ou engager une politique d'intervention foncière
<p>Objectif n°2 Soutenir les activités économiques et l'emploi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les activités économiques de services, commerciales et agricoles • Aménager le cadre de vie et favoriser un tourisme de qualité
<p>Objectif n°3 Améliorer les fonctionnalités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les déplacements et les circulations • Redéployer les capacités de stationnement • Favoriser le développement des communications numériques
<p>Objectif n°4 Modérer la consommation d'espace</p>	

Orientation n°2 : Garantir un cadre de vie exceptionnel

<p>Objectif n°1 Protéger les milieux naturels et préserver la biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager, protéger et mettre en valeur le littoral • Préserver la Trame Verte et Bleue
<p>Objectif n°2 Assurer la protection des paysages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver la structure paysagère « privative » • Traiter les « points noirs paysagers en entrée de ville »
<p>Objectif n°3 Gérer les risques naturels</p>	

Orientation n°1 : Créer les conditions d'un développement communal harmonieux

Objectif n°1 : Répondre aux besoins en logements

 Maîtriser le développement urbain et résidentiel
 Produire des logements et/ou engager une politique d'intervention foncière

Objectif n°2 : Soutenir les activités économiques et l'emploi

 Soutenir les activités économiques de services, commerciales et agricoles
 Aménager le cadre de vie et favoriser un tourisme de qualité

Objectif n°3 : Améliorer les fonctionnalités

 Améliorer les déplacements et les circulations
 Redéployer les capacités de stationnement

Orientation n°2 : Garantir un cadre de vie exceptionnel

Objectif n°1 : Protéger les milieux naturels et préserver la biodiversité

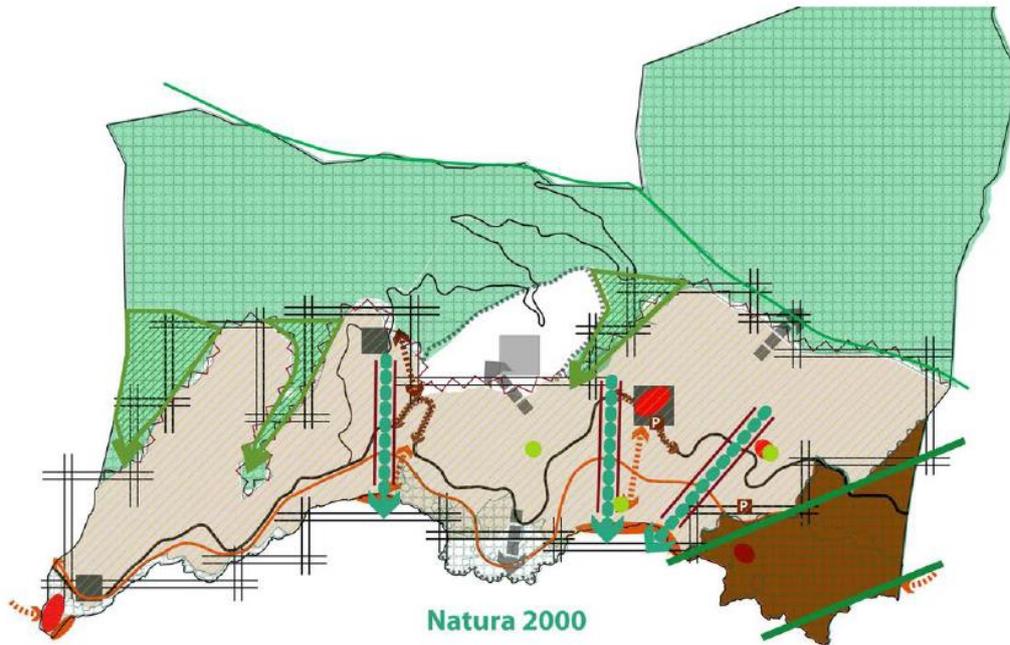
 Aménager, protéger et mettre en valeur le littoral
 Préserver la Trame Verte et Bleue

Objectif n°2 : Assurer la protection des paysages

 Conservant la structure paysagère « privative »
 Traiter les « points noirs paysagers en entrée de ville »

Objectif n°3 : Gérer les risques naturels





Le PLU poursuit ainsi l'ambition de permettre le maintien de la population en développant un offre résidentielle accessible et répondant aux besoins divers de parcours résidentiel.

Une modification simplifiée n°1 était approuvée par délibération du 21 juillet 2017, et mise à jour le 3 octobre 2018.

Par arrêté n°134/2018 en date du 5 décembre 2018, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER prescrivait la modification n°1 du document d'urbanisme, portant sur :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre du Rayol entraînant des évolutions ponctuelles de zonage et de règlement ;
- la création d'un secteur et d'une OAP dans le but de préciser les conditions d'aménagement du site de l'ancienne carrière ;
- diverses modifications d'emplacements réservés ainsi que des ajouts et suppressions ;
- des précisions et reformulations du règlement.

Par délibération n° 83/2019 en date du 26 juillet 2019, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR MER approuvait la modification n°1 de son PLU.

A l'issue de cette modification, la répartition des surfaces entre les différentes zones réglementaires est la suivante :

- La superficie de la zone N est de : 466,67 hectares
- La superficie de la zone U est de : 219,89 hectares
- La superficie de la zone A est de : 2,15 hectares
- La superficie de la zone AU est de : 12,31 hectares

3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du GOLFE DE SAINT-TROPEZ :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du GOLFE DE SAINT-TROPEZ a été le premier SCoT du VAR à être approuvé (le 12 juillet 2006) et marque ainsi, après de longues années de travail concerté, une volonté des 12 communes du Golfe de mettre en place un développement durable du territoire.

Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Ce projet, rendu exécutoire le 22 décembre 2006, s'est traduit par 5 orientations détaillées et 19 objectifs, références pour les PLU des communes :

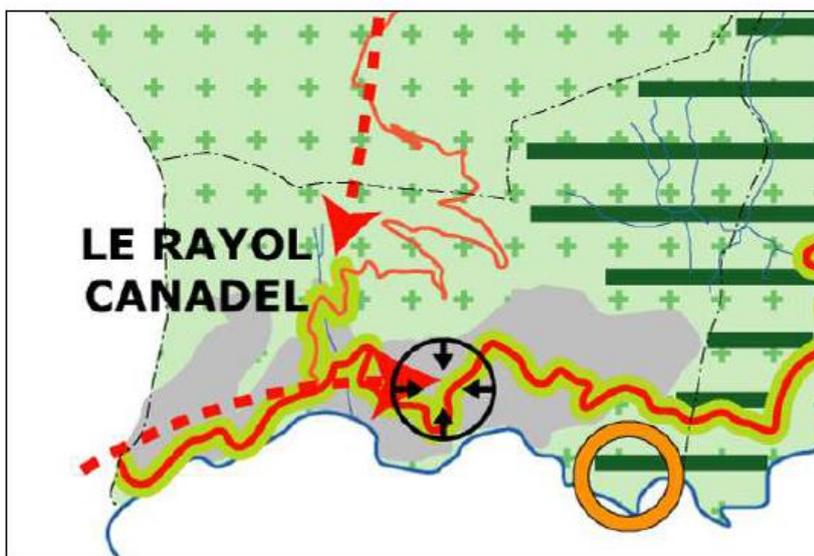
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none">- ASSURER UNE PROTECTION ET UN RESPECT ACCRUS DE L'ENVIRONNEMENT- METTRE EN VALEUR L'ESPACE MARITIME ET LITTORAL- LA MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS- MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS
RENFORCER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE	<ul style="list-style-type: none">- LA VALORISATION DU TOURISME- DIVERSIFIER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE- CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES
REGULER LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none">- MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS- FAVORISER LA RESIDENCE PRINCIPALE ET FREINER LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES- CONSTRUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS- RENDRE LA CROISSANCE URBAINE MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE
DEVELOPPER LES TRANSPORTS	<ul style="list-style-type: none">- SOULAGER LE RESEAU ROUTIER ACTUEL PAR LA REALISATION DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES ET ASSURER UN TRAITEMENT PLUS FONCTIONNEL DES VOIRIES EXISTANTES- L'AMELIORATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS- AMELIORER LES LIAISONS AVEC LES POLES REGIONAUX ET LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION
MIEUX EQUIPER LE TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none">- COMPLETER L'OFFRE DE FORMATION SECONDAIRE, PROFESSIONNELLE ET SUPERIEURE- CONFORTER LE NIVEAU DES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS- CREER DES AIRES D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE- RENFORCER L'OFFRE DE SERVICES PUBLICS- DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS D'ENVIRONNEMENT ET SECURISER LES APPROVISIONNEMENTS

Dans son document d'orientations générales, le SCoT préconise plus en détail de :

- Maîtriser la production de logements ;
 - Réduire la croissance de leur parc de logements à 1 % par an.
 - 2 400 logements locatifs supplémentaires, soit un taux, à l'horizon de 10 ans, supérieur à 13 % du parc total de résidences permanentes.
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;
 - Produire une résidence principale pour une résidence secondaire
- Construire des logements locatifs ;
 - Un objectif de production de 1 200 logements locatifs privés dans les 10 ans à venir.
- Développer le logement locatif social ;
 - Atteindre un objectif de production de 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés (9 % du parc).
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace ;
 - Favoriser des opérations de renouvellement urbain ou villageois.

A l'échelle de la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, le SCoT approuvé le 12 juillet 2006 identifie :

- Le classement au titre des sites ;
- Le Domaine du Rayol ;
- L'amélioration des entrées secondaires du territoire (RD 559 et RD 27) ;
- Des espaces naturels remarquables (Loi Littoral) ;
- Un secteur de renouvellement urbain (le centre village);
- La protection des abords de route (RD 559).



Source : SCOT des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez

Cela étant, depuis son approbation, le paysage réglementaire a profondément évolué, en premier lieu avec la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010, qui a modifié en profondeur le contenu et les objectifs des SCOT.

La communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ a donc lancé en 2014 une démarche de révision du SCoT terrestre afin de :

- adapter le SCOT actuel à certains enjeux nouveaux du Golfe de Saint-Tropez ;
- lui adjoindre un volet littoral et maritime ;
- le mettre en conformité avec le nouveau cadre législatif et réglementaire.

Par délibération n°2019/10/02-06 du Conseil communautaire du 2 octobre 2019, la communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ a approuvé son SCoT révisé, comportant un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer.

Cependant, dans le cadre de son contrôle de légalité, Monsieur le Préfet du VAR a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT, en émettant un certain nombre d'observations que la communauté de communes est invitée à prendre en considération afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral.

Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après intégration des évolutions demandées par le Préfet.

Par délibération n°2021/02/24-16 du conseil communautaire du 24 février 2021, la communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ a lancé une concertation publique au titre de la modification du SCoT.

3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Par délibération n°2013-13-5-76 du conseil communautaire du 12 décembre 2013, la communauté de communes du GOLFE DE SAINT-TROPEZ a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2026.

Conformément aux dispositions de l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, le Programme Local de l'Habitat a pour ambition de définir une politique de l'habitat au sens large, c'est-à-dire tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et de l'aménagement du territoire.

Cette démarche traduit ainsi la volonté du territoire de faire face à des difficultés de plus en plus prégnantes en matière de logement des populations permanentes.

Le PLH a été approuvé par délibération n°2020/07/29-66 du 29 juillet 2020.

Quatre orientations structurant la politique de l'habitat ont été définies dans le document d'orientations :

- Orientation 1 : Proposer une offre de logements attractive et abordable pour la population permanente ;
- Orientation 2 : Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale ;
- Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements ;
- Orientation 4 : Donner les moyens à la Communauté de communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats.

Sur la base de ces orientations politiques, treize fiches actions déclinent la stratégie à mener par la communauté de communes pour atteindre les objectifs, notamment quantitatifs du PLH, qui visent la production d'environ 250 résidences principales par an, dont 90 logements locatifs sociaux :

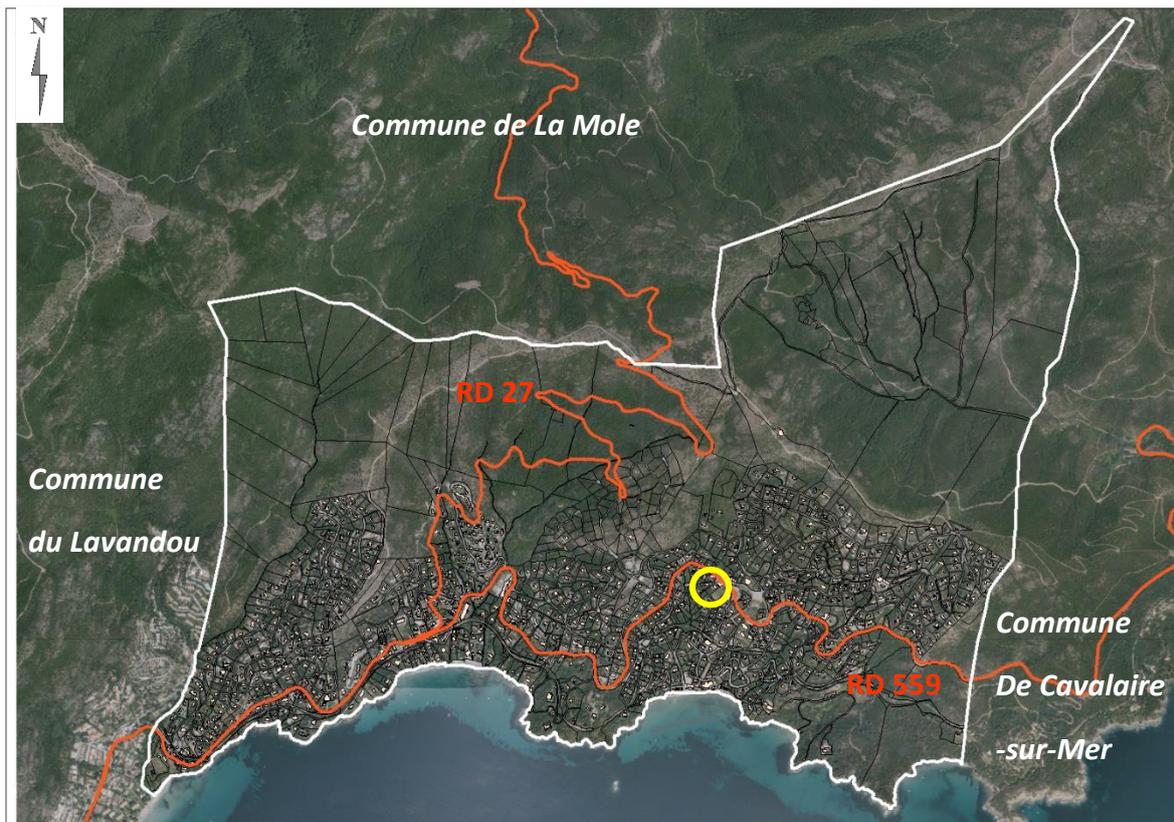
- 1) Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint Tropez ;
- 2) Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire ;
- 3) Intensifier la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale ;
- 4) Développer les partenariats pour mieux cibler la demande locative intermédiaire ;
- 5) Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social ;
- 6) Promouvoir le développement d'une offre de qualité à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil ;
- 7) Connaître et accompagner le potentiel de mutation de résidences de tourisme vers la résidence principale ;
- 8) Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées ;
- 9) Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier ;
- 10) Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage ;
- 11) Installer un outil de suivi et de pilotage de la politique de l'habitat ;
- 12) Mettre en place les documents stratégiques liés à la réforme des attributions ;
- 13) Animer le partenariat et accompagner les communes dans leurs projets de développement résidentiel.

L'objectif de production pour la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER est fixé à 68 nouveaux logements en résidence principale à l'horizon 2025, dont 30 sociaux (hors logements diffus et projets non encore identifiés).

4 PRÉSENTATION DU PROJET

4.1 Localisation du projet

À l'échelle de la commune

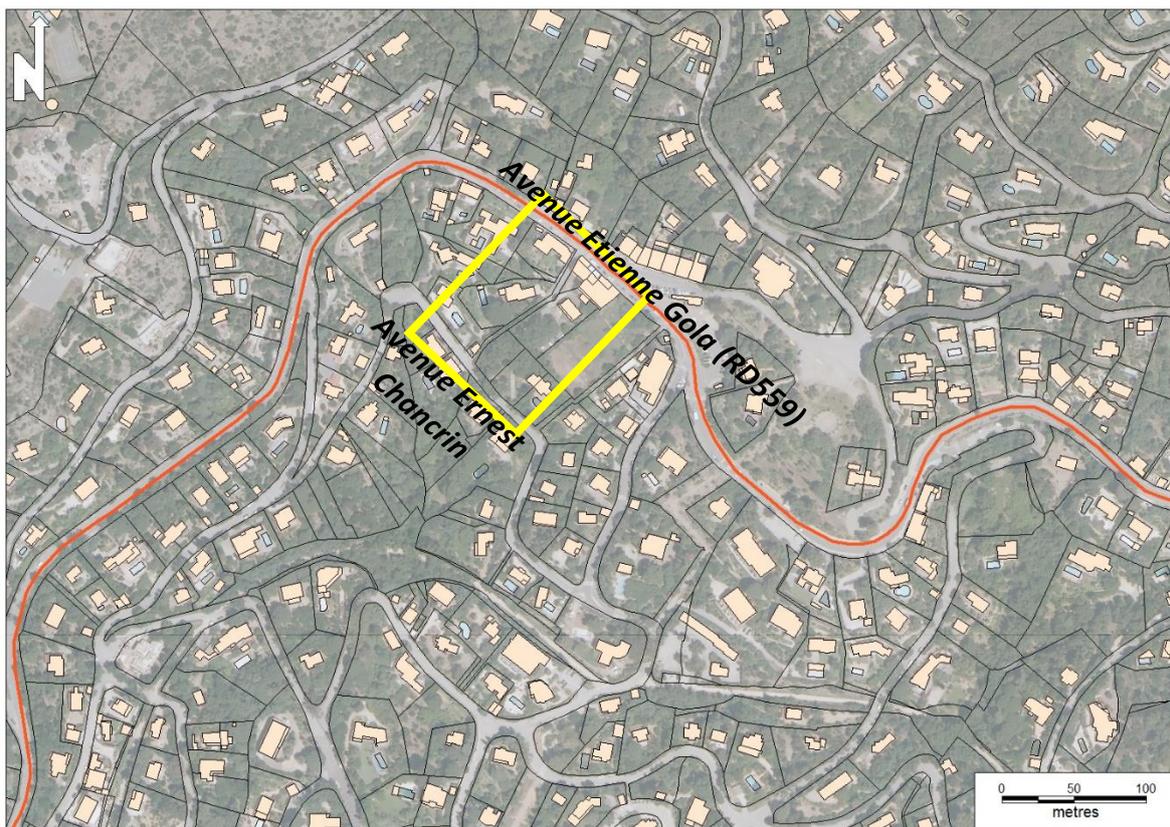


 Localisation du projet

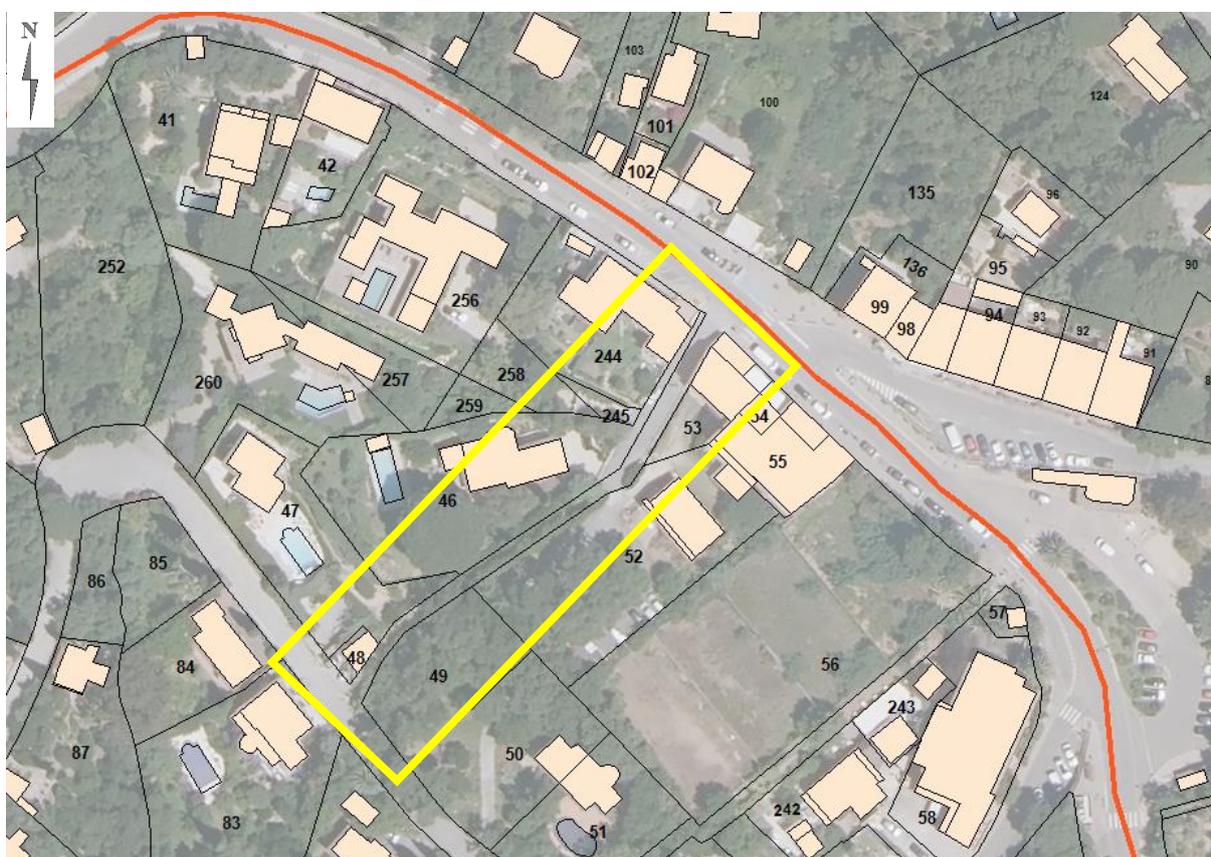
Le projet est situé dans l'un des pôles de vie de la commune du Rayol-Canadel. Il s'inscrit entre l'avenue Etienne Gola (RD 559) et l'avenue Ernest Chancrin. Il s'agit de l'emplacement réservé n°6 dans les PLU opposable.

Il porte sur l'impasse Morel qui est la voie d'accès aux parcelles situées en arrière-plan de l'avenue Etienne Gola. Cette impasse se termine en voie piétonne jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin. Les piétons sont donc les seuls à pouvoir relier l'avenue Etienne Gola et l'avenue Ernest Chancrin.

À l'échelle du quartier – zoom 1

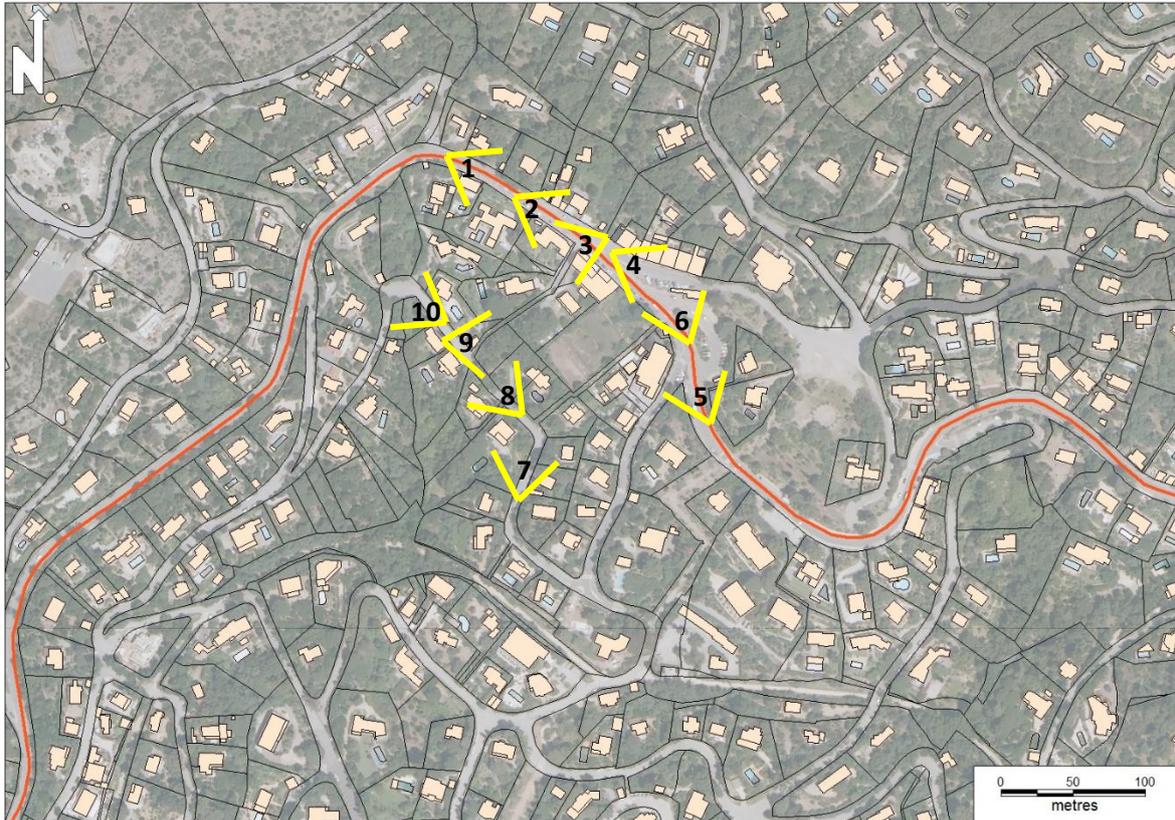


À l'échelle du quartier – zoom 2



Comme exposé en amont, le site est sous forte influence anthropique : il s'agit de l'un des principaux pôles de vie de la commune. Il regroupe de nombreux commerces et services : agence immobilière, photographe, pharmacie, boucherie, boulangerie, presse-tabac, restaurant, coiffeur, poste, supérette... ainsi que des habitations. Le secteur offre ponctuellement des points de vue remarquables vers le littoral.

4.2 Contexte environnant



L'avenue Etienne Gola, limite Nord-Ouest du site du projet : avenue urbaine et commerciale





L'avenue Ernest Chancrin, limite Sud-Est du site du projet : avenue résidentielle



4.3 Le site du projet

Depuis l'avenue Etienne Gola le site présente les vues suivantes :



Entrée Impasse Morel



Vers le haut entrée parking Morel



*Entrée parcelle AM 245
(Non concernée par la DUP)*



*Entrée parcelle AM 53
(Non concernée par la DUP)*



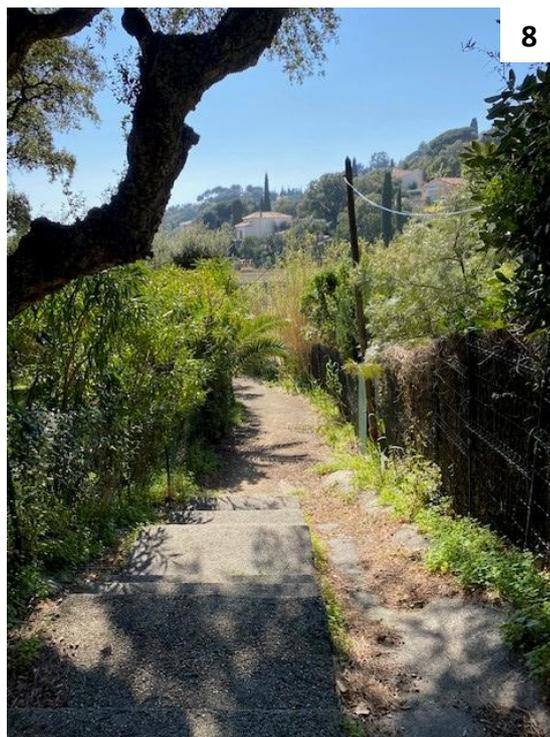
*Entrée parcelle AM 52
Parking Morel
(non concernée par la DUP)*



*Entrée parcelle AM 47
M.COSSON*



*1^{ère} rangée de marches
(non concernée par la DUP)*



*2^{ème} rangée de marches
Le long de la parcelle AM 49
Mme DOUGLASMANN*



3^{ème} rangée de marches



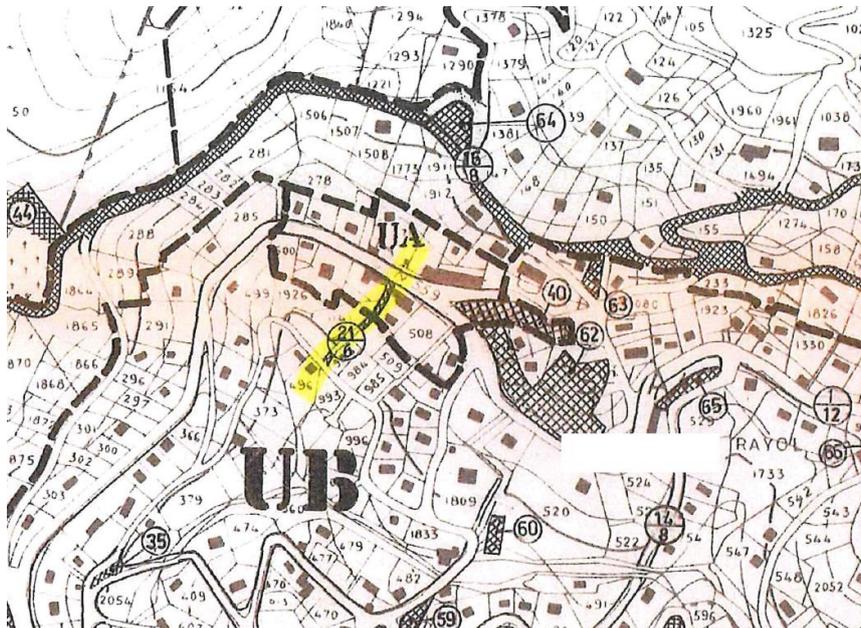
*Vue depuis l'Av. Ernest Chancrin
Sur la gauche la parcelle AM 48
M.DUPONT*

4.4 Historique : le passage Morel, un aménagement programmé de longue date

L'aménagement du passage Morel et son prolongement vers l'avenue Ernest Chancrin sont envisagés de longue date par la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, dont les documents d'urbanisme successifs instaurent une réservation en ce sens :

4.4.1 *Emplacement réservé n°21 du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 janvier 1979, pour un élargissement à 6 mètres.*

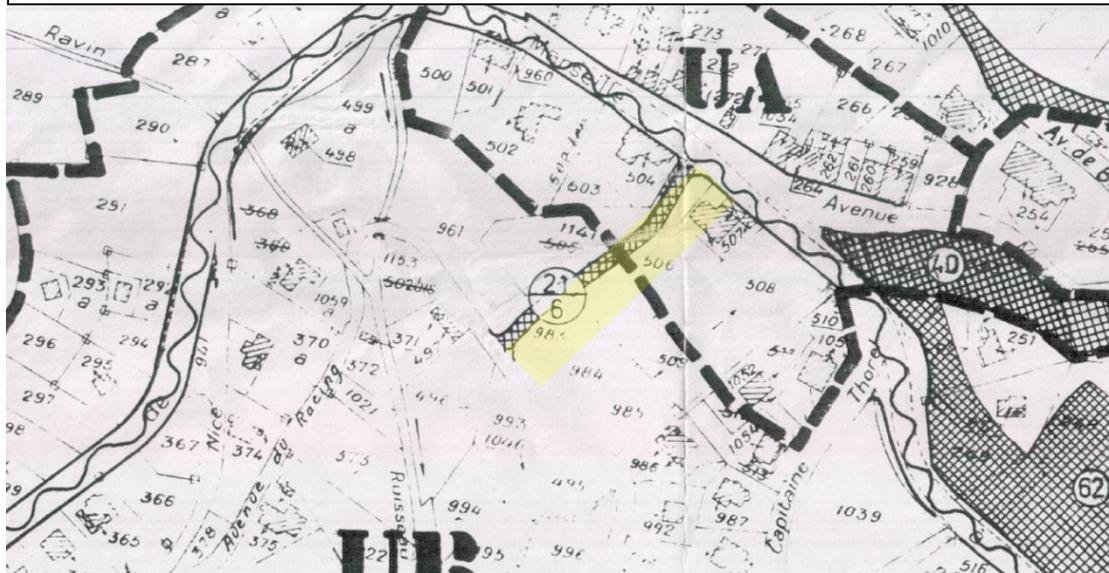
Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés POS 1979



21	Création et aménagement d'une voie communale.	COMMUNE	6 m	0 ha 06	De la RN.559 à l'Av. Ernest Chancrin.
----	---	---------	-----	---------	---------------------------------------

4.4.2 Emplacement réservé n°21 du POS approuvé le 26 mai 1987, pour un élargissement à 6 mètres.

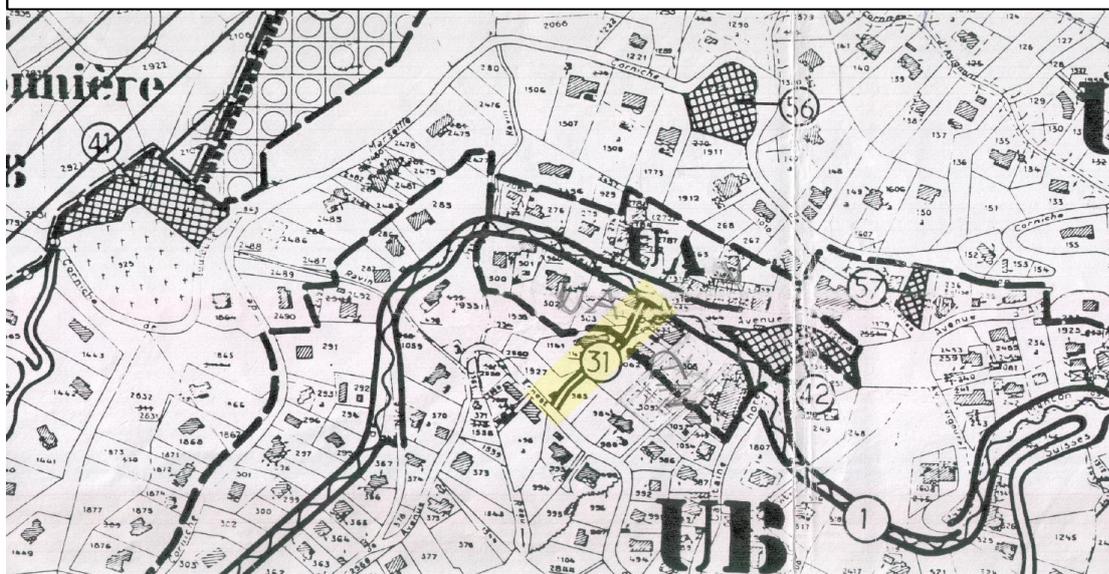
Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés POS 1987



21	Création et aménagement d'une voie communale	COMMUNE	6 m	0 ha 06	du CD 559 à l'avenue Ernest Charcrin
----	--	---------	-----	---------	--------------------------------------

4.4.3 Emplacement réservé n°31 du POS approuvé par délibération du 11 août 1995, pour un élargissement à 4 mètres.

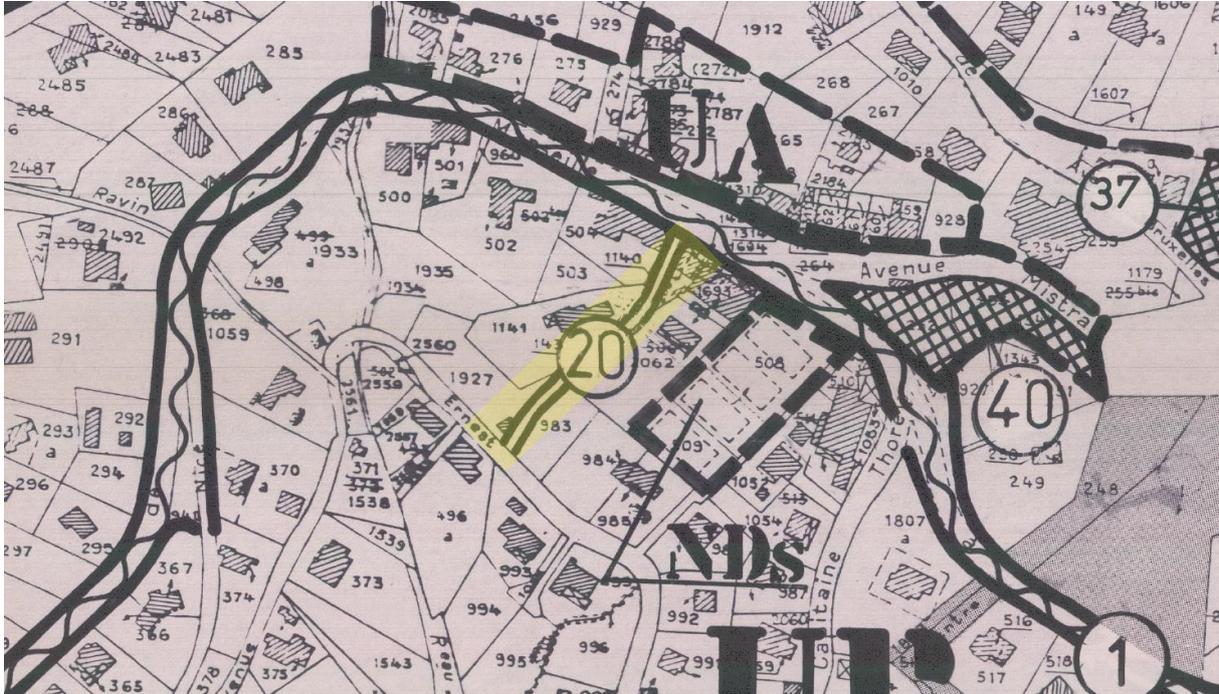
Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés POS 1995



31	Aménagement d'une voie communale Passage Morel	COMMUNE	4 m	0 ha 04	Du CD 559 à l'avenue Ernest Charcrin
----	--	---------	-----	---------	--------------------------------------

4.4.4 Emplacement réservé n°20 du POS approuvé par délibération du 25 février 2000, pour un élargissement à 4 mètres, maintenu au titre de la modification approuvée par délibération du 16 janvier 2004.

Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés POS 2000



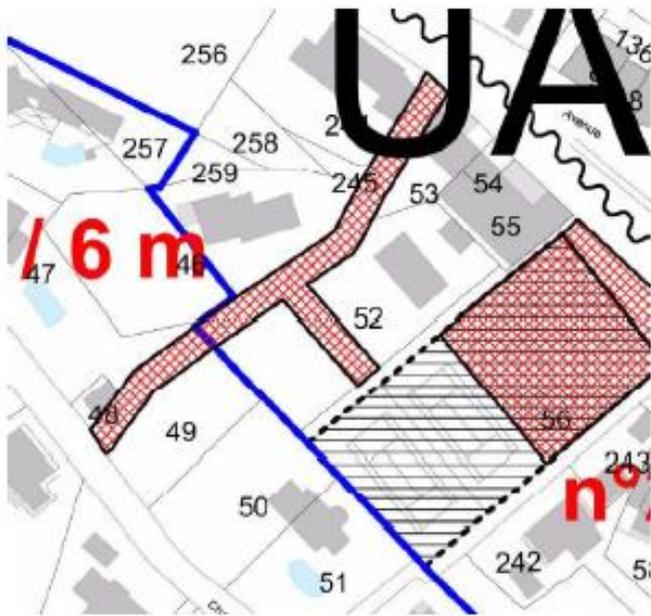
20	Aménagement d'une voie communale passage Morel	Commune	4 m	0 ha 04	De la RD 559 à l'avenue Ernest Chancrin.
----	--	---------	-----	---------	--

4.5 Localisation de l'aménagement projeté au titre du PLU approuvé en 2016 et modifié en 2019 :

4.5.1 Le PLU approuvé en 2016

A l'instar des précédents documents d'urbanisme, le PLU approuvé par délibération n°58/2016 en date du 14 octobre 2016 a institué un **emplacement réservé n°6**, ayant vocation à permettre l'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin.

Zonage du PLU 2016



Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU 2016

N°	N°	Désignation	Bénéficiaire	Largeur / surface
POS	PLU			
	VOIRIE			
20	6	Aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin.	Commune	6 m

4.5.2 La modification n°1 du PLU

Dans le cadre de la modification n°1 approuvée par délibération n°83/2019 en date du 26 juillet 2019, cet emplacement réservé a été adapté à la modification de l'OAP dite du Rayol.

L'emplacement réservé a été réduit à la seule voie de liaison à créer entre la RD 559 et l'avenue Chancrin.

En outre, l'emplacement réservé a été élargi sur la partie Sud afin d'aménager une sortie sécurisée sur l'avenue Chancrin.

4.6 Les parcelles comprises dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire :

L'emprise déterminée de l'emplacement réservé n°6 du PLU impacte deux parcelles :

- Parcelle cadastrée section **AM n°46**
- Parcelle cadastrée section **AM n°48**
- Parcelle cadastrée section **AM n°49**

Extrait cadastral



Parcelles concernées

Emprise de l'ER n°6

Références cadastrales de la parcelle	Identification des propriétaires, titulaires de droits réels et autres ayant-droits	Superficie totale de la parcelle	Emprise de la parcelle concernée par l'emplacement réservé n°6
AM n°46	Monsieur Alexis COSSON	1.531 m ²	75 m ²
AM n°48	Madame Christine DUPONT Monsieur Thierry DUPONT	59 m ²	5m ²
AM n°49	Madame DOUGLASMANN	620 m ²	89 m ²

4.7 Caractéristiques de l'aménagement projeté :

4.7.1 Caractéristiques actuelles du passage Morel

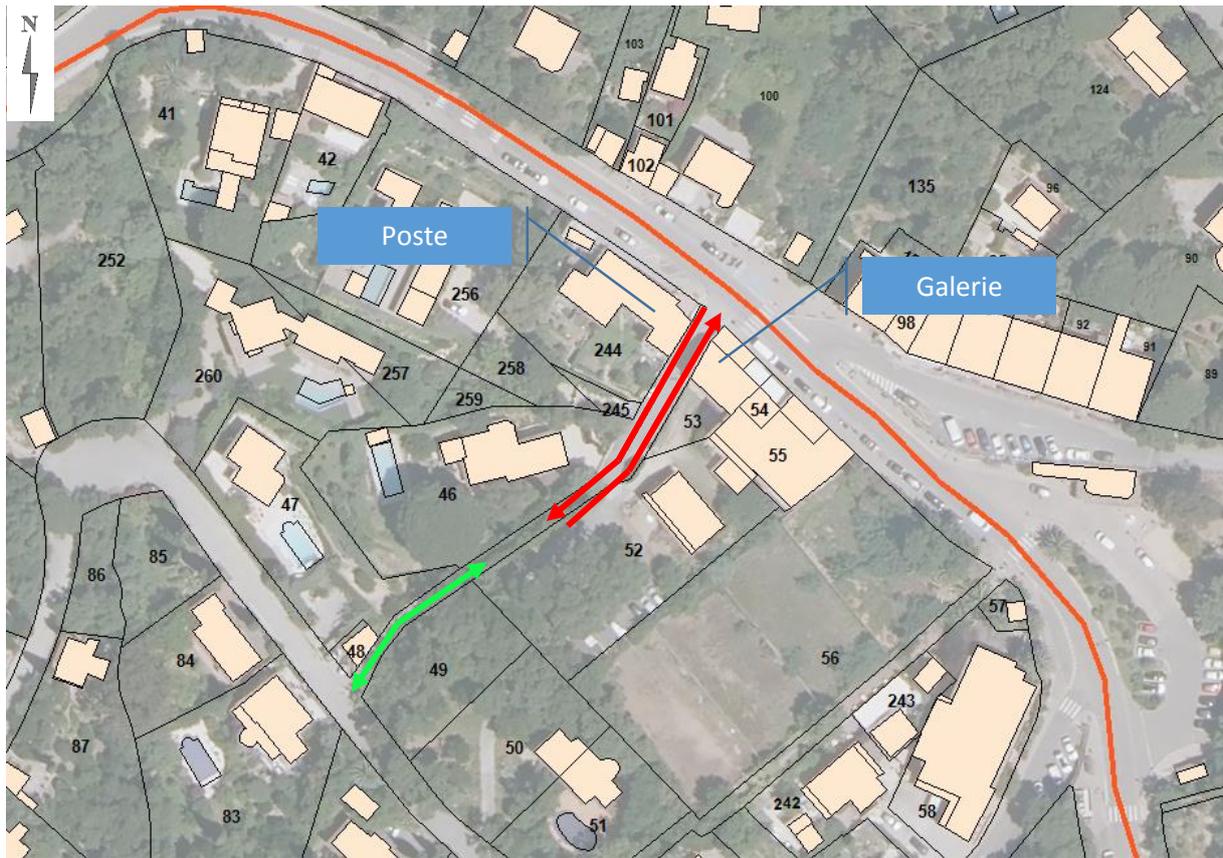
Actuellement, les caractéristiques du passage Morel sont les suivantes :

Voie routière à double sens jusqu'au parking de la Maison Morel (dont une partie est sur la parcelle AM 46) :



et ensuite chemin piétonnier communal avec 3 rangées de marches :





- Accès voiture
- Accès piéton

Cette voie dessert :

- A l'Est : 4 appartements situés sous l'immeuble de la Poste, cadastré section AM n°244, ainsi que les parcelles bâties cadastrées section AM n°46 (propriété de Monsieur Alexis COSSON) et section AM n°245 (propriété de M. VIDAL SOLER),
- A l'Ouest : 4 appartements situés sous la Galerie du restaurant "Maurin des Maures", cadastré section AM n°53, la résidence Morel constituée de 3 appartements ainsi qu'un garage appartenant à la commune, cadastrés section AM n°52.

Les droits d'accès des riverains ne seront pas impactés par l'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin.

5 JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

5.1 Nécessité de recourir à l'expropriation :

Dans un premier temps, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER s'est rapprochée des propriétaires des trois parcelles frappées par l'emplacement réservé n°6 (AM n°46, AM n°48 et AM n°49), pour proposer l'acquisition par voie amiable de l'emprise concernée de leur propriété, conformément aux avis de valeur émis par le service des Domaines.

En l'absence d'accord amiable sur l'acquisition de toutes les parcelles nécessaires au projet, et au regard de l'utilité publique présidant à l'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chanclin, il s'avère indispensable de recourir à la déclaration d'utilité publique.

En conséquence, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER a décidé d'accepter le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, selon délibération du Conseil Municipal n°49/2021 en date du 21/05/2021, au profit des parcelles cadastrées :

- Parcelle cadastrée section AM n°46, pour une emprise de 75 m² ;
- Parcelle cadastrée section AM n°48, pour une emprise de 5 m² ;
- Parcelle cadastrée section AM n°49, pour une emprise de 89 m² ;

5.2 Utilité publique de l'opération :

La notion d'utilité publique est satisfaite par la combinaison des différents éléments ci-après développés.

5.2.1 *L'amélioration de la desserte du centre du village par la création d'un nouvel axe transversal:*

La RD 559, unique axe routier entre LE LAVANDOU et CAVALAIRE, longeant le littoral, constitue l'axe majeur de circulation de la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER.

Au fil du temps, le développement urbain et l'augmentation du trafic sur la RD 559 par l'accentuation de l'activité touristique dans le Golfe de Saint-Tropez a inexorablement engendré l'augmentation des déplacements sur la commune.

L'aménagement du passage Morel, par son élargissement à 6 mètres et la création d'une liaison à sens unique jusqu'à l'avenue Ernest Chanclin, structurante du cœur de village, s'impose pour fluidifier la circulation routière sur la RD 559 et accéder au futur parking.

5.2.2 *La suppression de la dangerosité du débouché du passage Morel sur la RD 559 :*

Dans sa consistance actuelle, l'étroitesse et déclivité du passage Morel rendent difficile, voire dangereuse, la sortie de véhicules sur la RD 559, contraints d'accélérer fortement pour franchir la pente avant de déboucher sur la voie départementale.

Consulté en qualité d'autorité gestionnaire de la RD 559, le département du VAR a émis au titre de la modification n°1 du PLU un avis en date du 1^{er} mars 2019.

Il préconisait à cette occasion d'étudier l'aménagement du passage Morel pour limiter au maximum les sorties par la route départementale, trop contraintes.

Par un courrier en date du 22 février 2021, le département du VAR a réaffirmé son souhait, au regard des caractéristiques actuelles de cette voie, que la circulation routière se fasse en sens unique, en voie descendante, de la RD 559 à l'avenue Ernest Chancrin.

L'aménagement du passage Morel a bien été étudié par la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER en concertation avec les services du Conseil départemental.



Monsieur Jean PLENAT
Maire du Rayol-Canadel-sur-Mer
Hotel de ville
Place Guidicelli - RD559
83820 LE RAYOL -CANADEL-SUR-MER

Fréjus, le 22/02/2021

Affaire suivie par : Jean-Michel SIMON
Direction des Infrastructures et de la Mobilité
Pôle territorial Fayence Estérel - Service Aménagement
Tél : 04 95 83 85 30
Nos réf : LT 49 - 2021
Vos réf : courriel du 03/02/2021

Monsieur le Maire,

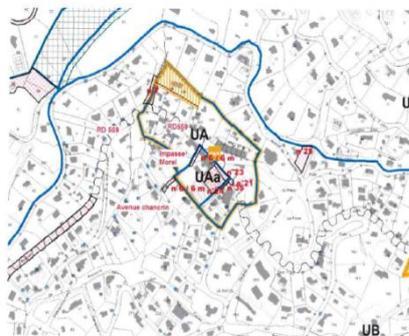
Par courriel ci-dessus référencé, vous m'interrogez sur l'accessibilité au projet du Centre village contenant :

- * une résidence Sénior de 17 logements
- * une résidence Accession à la propriété de 12 logements
- * une résidence logements communaux de 5 appartements

Ce projet est issu de l'OAP « secteur du Rayol (zone UA) » pour lequel le Département a émis en date du 01 mars 2019 un avis sur le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Cet avis concernait notamment l'emplacement réservé modifié n° 6 permettant « avec l'aménagement du passage Morel de desservir l'OAP dite du Rayol et de liaisonner l'avenue Chancrin avec la RD 559. Cet aménagement devant être étudié pour limiter au maximum les sorties par la route départementale, trop contraintes ».

Pour répondre à votre demande, il est indispensable pour assurer l'accès à ce projet en toute sécurité que la circulation routière de l'impasse Morel se fasse en sens unique, en voie descendante, de l'avenue Etienne Gola (RD559) à l'avenue Ernest Chancrin.
Tout projet qui ne respecterait pas cette condition, recevra un avis défavorable du Département.



Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

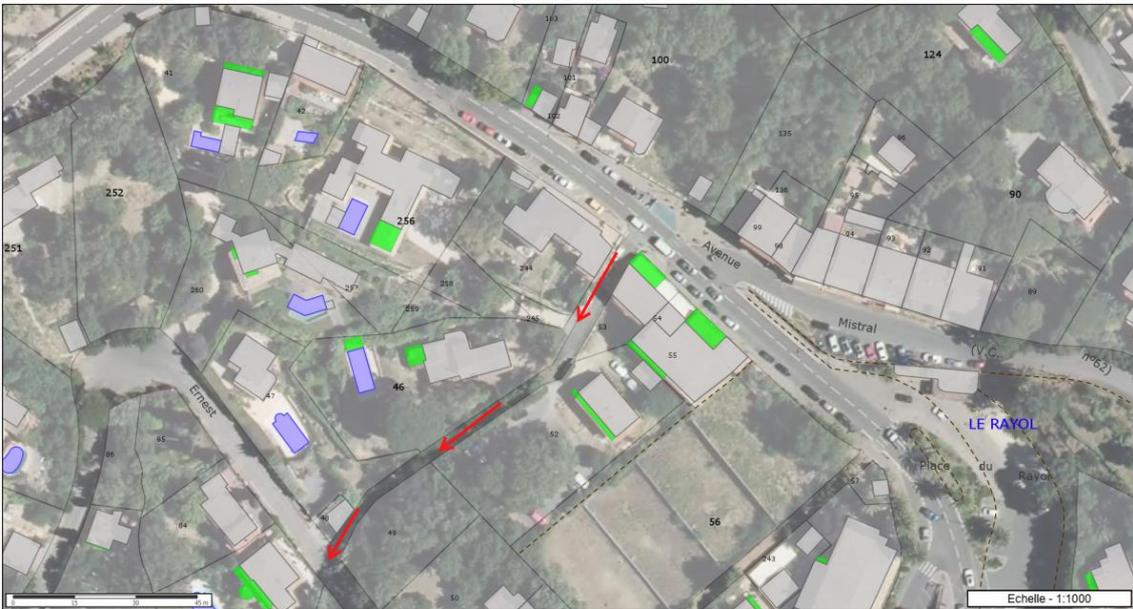
CHRISTOPHE
LEMOINE

Opérateur agréé par le DSD2021 en vertu de son contrat de prestation de services, il est habilité à effectuer des opérations de conseil en urbanisme et de gestion de projets d'aménagement.

Christophe LEMOINE



Circulation Impasse Morel



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Le projet dans son contexte (source : Cahier de recommandations urbaines, paysagères et architecturales – CAUE août 2018)

5.2.3 La desserte de l'opération d'aménagement prévue par l'OAP du Rayol :

Enfin, l'emplacement réservé n°6 a pour objet l'aménagement du passage Morel afin de relier l'avenue Ernest Chancrin et de desservir l'opération d'aménagement prévue par l'OAP du Rayol.

Le quartier de Rayol constitue le «cœur » de la commune, à savoir un noyau villageois composé de commerces et de services répartis le long de l'axe majeur que représente la RD 559.

Par délibération en date du 28 mai 2014, la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER avait prescrit l'élaboration de son PLU, avec notamment l'objet suivant :

(...)

- **Conforter le cœur du village en étudiant toutes possibilités d'extension de la zone UA du POS ;**

Au titre du document d'urbanisme approuvé le 14 octobre 2016, le cœur de village du Rayol a été classé en zone UA et identifié pour son potentiel d'aménagement : une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite du Rayol** a été définie afin d'accompagner la densification du secteur en organisant un espace de renouvellement à vocation d'habitat et d'équipements comprenant en particulier une résidence seniors, des logements sociaux, des logements pour actifs ainsi que des équipements publics et sportifs.

Localisation et occupation actuelle du sol



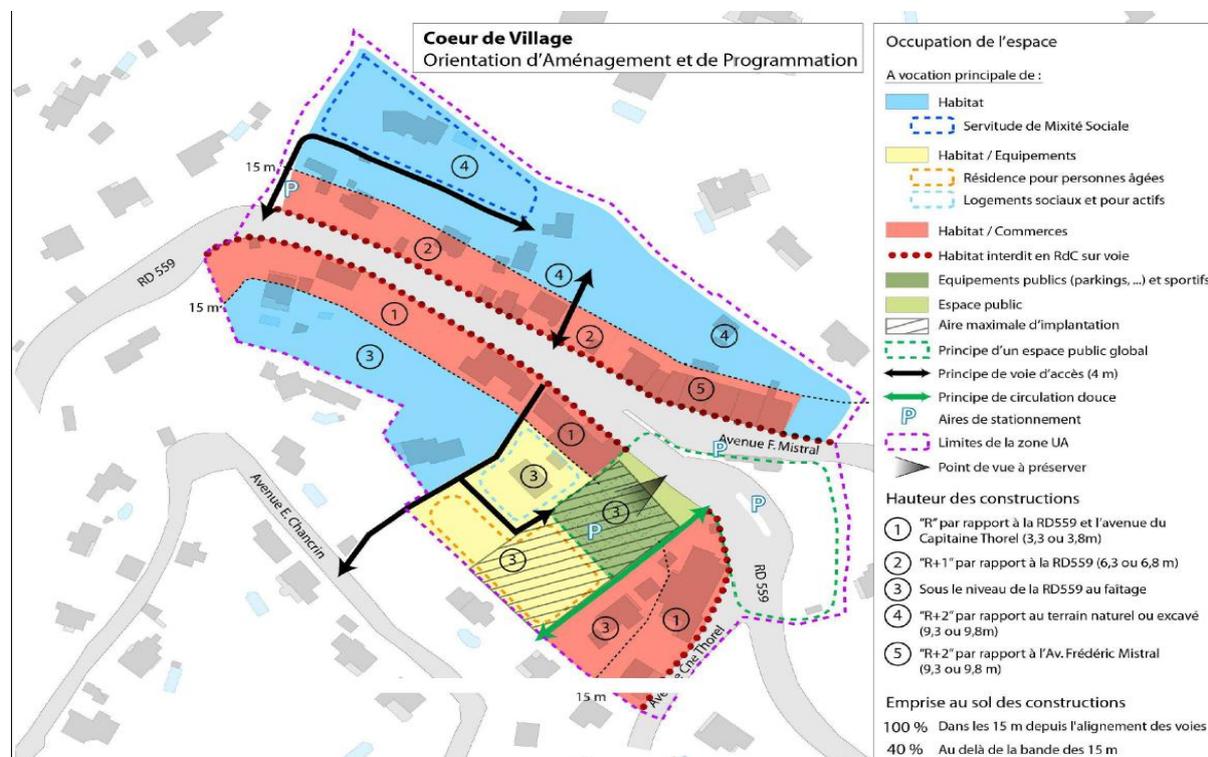
Au regard de la particularité urbaine du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, résidant dans la linéarité du « centre » de la commune (on ne distingue pas de cœur de village traditionnel, les équipements constitutifs d'un centre urbain sont disséminés le long de la RD 559 - Rapport de présentation du PLU 2016, page 90), cette OAP représente la seule solution urbanistique locale permettant de répondre aux objectifs instaurés par la loi ALUR et les stationnements proches des commerces, en offrant des solutions de logements pour les actifs et les seniors dans la partie la plus centrale du territoire.

Dans le cadre de la modification n°1 approuvée le 26 juillet 2019, les éléments programmatiques inscrits dans l'OAP du Rayol, que la commune souhaitait maintenir et réaffirmer, ont été recomposés à l'intérieur du site, de façon à assurer une meilleure insertion et plus grande efficacité de fonctionnement :

- une esplanade publique : la place du Rayol actuellement à l'étroit et limitrophe au parc de stationnement accueille un terrain de jeux de boules et des assises autour d'une fontaine. La création de l'esplanade publique est donc un enjeu important. En balcon, avec une vue qualitative vers le littoral et les îles, elle permettra :
 - d'améliorer la qualité de vie au coeur de village pour les habitants par des espaces conviviaux accessibles à partir de la RD 559 et confortant la centralité villageoise ;
 - de soutenir les activités économiques et de services et de proposer du stationnement mutualisé (dont des places réservées aux logements créés à proximité) ;
 - de conforter l'identité de Rayol, fortement ancrée vers son paysage vernaculaire.
- une résidence pour personnes âgées : cette programmation, déjà inscrite dans le PLU, consiste en une résidence seniors en autonomie sans services médicaux-sociaux. Cette résidence sera occupée par des locataires qui y résideront de façon permanente ;
- un programme de logements pour actifs, complétant les besoins liés à la résidence seniors, en étoffant l'offre de résidences principales en cœur de village.

Cette modification de l'OAP a entraîné des évolutions ponctuelles de zonage et de règlement, comprenant en particulier la création d'un secteur UAa.

L'OAP dans PLU initial approuvé par délibération du 14 octobre 2016



L'OAP dans PLU modifié par délibération du 26 juillet 2019 :



Dans le PLU actuel, la trame viaire du secteur couvert par l'OAP repose notamment sur l'aménagement du passage Morel, par une reprise du tracé de l'ER n°6, c'est-à-dire le principe de voirie de liaison en sens unique entre la RD 559 et l'avenue Ernest Chancrin.

Les transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	<ul style="list-style-type: none"> • Au Nord de la RD559 : <ul style="list-style-type: none"> • Principe de voirie de desserte des opérations en arrière du premier front bâti par l'Ouest. • Principe de desserte à partir de la RD559 dans le secteur de la Pharmacie. • Au Sud de la RD559 : Principe de voirie de liaison entre la RD559 et l'avenue Ernest Chancrin, permettant l'accès au parc de stationnement enterré sous l'esplanade. Sécurisation des usagers et riverains de la future voie par : <ul style="list-style-type: none"> • un sens unique, aucune sortie, de tout évidence dangereuse, ne sera créée sur la RD559, • une interdiction aux véhicules de plus de 3,5 tonnes, • un élargissement à 6 m (cf. emplacement réservé n°6). Emplacement réservé n°6 ayant pour vocation l'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin ».
Principe de circulation douce	<p>Au Sud de la RD559 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien et mise en valeur de l'escalier reliant la RD559 et l'avenue Ernest Chancrin (avec préservation des bordures paysagères de part et d'autre du cheminement). • Principe de maillage de cheminements doux dans le secteur de requalification Habitat/ Equipements permettant de relier l'escalier à la voie à créer et au parking.

(Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

5.3 Bilan coût / avantage de l'opération :

Par application de la jurisprudence "Ville Nouvelle Est", l'utilité publique s'apprécie au regard du critère classique de la théorie jurisprudentielle du bilan coûts/avantages.

Aux termes de cet arrêt, le Conseil d'État a considéré qu'une opération ne pouvait être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.
(CE ass., 28 mai 1971, n°78825)

L'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chancrin est susceptible d'entraîner les nuisances ou inconvénients ci-dessous énumérés :

- L'augmentation du trafic routier sur la voie créée,
- Des nuisances temporaires en phase travaux, avec des impacts sonores, visuels et de circulation,
- L'impasse Morel sera utilisée en sens unique. Les véhicules seront limités à 3.5 T et utilisée principalement par les résidents du futur projet immobilier.
- Les travaux de voirie seront réalisés en période hivernale, l'accès aux propriétés sera garanti tout au long du chantier.
- L'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour deux des trois parcelles concernées de faibles superficies, par l'emprise de l'emplacement réservé n°6.

M. DUPONT, propriétaire de la parcelle AM 48 a donné son accord, M. COSSON, propriétaire de la parcelle AM 46 est concerné par une emprise de voirie existante sur laquelle existe déjà une servitude de passage. Enfin, Mme DOUGLAMANN est propriétaire de la parcelle AM 49, l'emprise de 89 m² est loin de l'habitation est fait partie d'une unité foncière de 2164 m² (parcelles AM 49, AM 50 et AM 51).

Ceci étant posé, les incidences de l'opération sur l'environnement apparaissent limitées :

- Milieux naturels et biodiversité

Le périmètre d'ER se situe en dehors de tout périmètre de protection écologique ou d'inventaire patrimonial. Il n'est pas non plus inscrit dans les divers réservoirs et corridors recensés par le SRCE sur le territoire. De plus, la forte anthropisation du secteur justifie son faible rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire (Trame Verte et Bleue).

→ ***Aucune sensibilité significative relative aux milieux naturels et à la biodiversité***

- Paysage et patrimoine

Le site n'est directement concerné par aucun périmètre de protection ou bâtiment remarquable. Sa partie Nord-Est reste à proximité immédiate du Périmètre Délimité des Abords (PDA), qui regroupe sous un ensemble cohérent les espaces susceptibles de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur d'un

monument historique. La faible surface, la localisation et l'occupation des sols du site concerné permettent d'affirmer l'absence de toute sensibilité paysagère potentielle.

→ **Aucune sensibilité significative relative aux paysages et au patrimoine**



Le secteur est desservi par les réseaux collectifs d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

→ **Aucune sensibilité significative relative aux ressources naturelles**

- Risques naturels et technologiques

Le secteur n'est directement soumis à aucun risque naturel ou technologique avéré, outre le risque sismique (zone 2 de sismicité faible) qui concerne l'ensemble du territoire.

→ **Aucune sensibilité significative relative aux risques naturels et technologiques**

- Sensibilité globale du site

Aucune sensibilité notable ou significative vis-à-vis des diverses composantes environnementales du territoire n'est mise en évidence sur le site.

6 CONCLUSIONS

Le caractère d'utilité publique attaché à la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°6 est établi.

C'est pour mener à terme cette opération d'aménagement, structurante du territoire communal, que la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER a décidé de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique, en l'absence d'accord amiable avec les propriétaires concernés par l'emprise de cette réservation.

La période de mise à enquête pourra bien entendu être consacrée à la poursuite de recherche d'accords amiables.

Au regard des enjeux présentés dans la présente note explicative, il est demandé à Monsieur le Préfet du VAR, de déclarer d'utilité publique, au profit de la commune du RAYOL-CANADEL-SUR-MER, les acquisitions foncières et les travaux nécessaires à la réalisation de l'emplacement réservé n°6 du PLU en vigueur, dont l'objet est « *l'aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'avenue Ernest Chanclin* », ainsi que le classement de cette voie dans la voirie communale.