

**MAIRIE  
DE  
RAYOL - CANADEL**

Nombre de Conseillers : 15  
En exercice : 15  
Présents : 13  
Votants : 14  
Pouvoir (s) : 01  
Absent (s) : 01

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille seize  
le 14 octobre à 19h 00,  
Le Conseil Municipal de la Commune du RAYOL-CANADEL  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,  
à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur J. PLENAT Maire  
du Rayol-Canadel,  
Date de la convocation du Conseil Municipal : le 10 octobre 2016.

**PRESENTS** : M. Jean PLENAT Maire,  
M. GHIBAUDO Olivier, Mme MULLER Muriel, M. VERNALDE  
Charles Henri adjoints,  
M. DEL MONTE André, Mme ALLANSON Irène, Mme LANG Virginie,  
M. MAGALHAES Jean Pierre, , Mme LE PIGEON Juliette, Mme  
CHAPPA Christelle, M. BOEMARE Jean Pierre, Mme VOITURON  
Pascale, Mme DE PONFILLY Bettina, Conseillers municipaux.

Envoyé en préfecture le 19/10/2016

Reçu en préfecture le 19/10/2016

Affiché le 28/10/2016

**POUVOIR** :

M. CARGILL Louis a donné pouvoir à M. DEL MONTE André.

**ABSENT** :

M. SAINT ANDRE Philippe,

**SECRETARE DE SÉANCE** : Mme CHAPPA Christelle

N° 58/2016

**Délibération relative à l'approbation du PLU et à la proposition de périmètres de protection modifiés des monuments historiques**

**Monsieur le Maire rappelle que :**

- Le Plan d'Occupation des Sols a été mis en révision générale en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2014 avec les objectifs généraux suivants :

- « Prendre en compte les dernières évolutions législatives et notamment les lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi « Grenelle 2 ») et n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») ;
- Mettre en œuvre l'application de la Loi Littoral de 1986 (définition des espaces proches du rivage, des espaces remarquables, de la capacité d'accueil de la commune, ... ) ;
- Mettre en œuvre le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé par délibération du Conseil Syndical en date du 12 juillet 2006 et rendu exécutoire par délibération du Conseil Syndical en date du 22 décembre 2006 ;

À l'échelle de la commune :

- Définir un projet de territoire / projet urbain au regard d'un diagnostic et de prévisions économiques, démographiques et résidentiels et des besoins communaux (notamment en matière de logements) ;
- Définir des Emplacements Réservés au vu des perspectives d'urbanisation et d'une amélioration fonctionnelle de la commune et de ses quartiers ;
- Préserver l'environnement communal (massifs, cours d'eau, chemins piétonniers, liseré littoral, ...) et protéger les populations et le territoire face aux risques naturels (feux de forêt, mouvement de terrain, inondations, écoulements, ...) ;
- Adapter le règlement aux enjeux paysagers et architecturaux de la commune ;
- Corriger les dispositions du POS aujourd'hui objectivement obsolètes ou irréalisables (emplacement réservé relatif au sentier du littoral, certains Espaces Boisés Classés, ...) ;

Par secteur :

- Conforter le cœur du village en étudiant toutes possibilités d'extension de la zone UA du POS ;
  - Étudier toutes les alternatives quant au reclassement de la zone NAb du POS (cf. le secteur de la ZAC de la Tessonnière et de la ZAC des Arômes) ;
  - Produire des logements permanents et aidés, notamment en continuité des logements HLM existants ;
  - Aider au développement du Domaine du Rayol et de ses activités. » ;
- Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-9), le Conseil Municipal a débattu une première fois, lors de sa séance du 16 octobre 2014, puis une seconde fois, lors de sa séance du 07 mai 2015, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le 18 juin 2015 puis le 27 janvier 2016, le projet de PLU a été présenté à la Commission Départementale compétente en matière de Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme (anciens articles L.300-2 et R.123-18), la délibération du 28 mai 2014 a défini les modalités de concertation suivantes :
- La mise à la disposition d'un registre destiné à recueillir toutes les observations ou suggestions du public relatives à l'élaboration du PLU ;
  - L'organisation de réunions publiques aux principales phases de l'élaboration du PLU ;
  - L'information régulière sur l'état d'avancement du projet par tous supports le permettant (information, affichage ou exposition en Mairie et site Internet de la commune).

A ce titre, la concertation telle que définie par la délibération du 28 mai 2014 a été ponctuée de :

- 2 réunions des Personnes Publiques Associées (le 16 octobre 2014 et le 18 décembre 2015),
  - 3 réunions publiques (le 23 octobre 2014, le 15 mai 2015 et le 18 décembre 2015), dont les comptes rendus ont été mis en ligne sur le site Internet de la Commune,
  - 1 réunion d'information avec les propriétaires de l'ancienne ZAC de la Tessonnière le 30 juillet 2015,
  - 4 réunions de travail avec les associations locales,
  - 5 réunions de travail avec le comité consultatif,
  - Plusieurs réunions de travail avec les services de la DDTM,
  - 1 registre de concertation et des documents d'information ont été mis à la disposition du public en Mairie durant toute la période d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Une dizaine d'avis d'habitants, de propriétaires, d'associations et de professionnels ont été consignés dans le recueil.
- Après avoir tiré le bilan de la concertation publique préalable au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme (ancien article L.300-2), le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 5 février 2016 ;
- De février à mai 2016, le projet de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis ;
- A l'issue du délai qui leur était imparti, certaines Personnes Publiques Associées ont formulé un avis :
- La Chambre d'Agriculture du Var (09/03/2016),
  - La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var (09/03/2016),
  - La Commune de la Môle (09/03/2016),
  - Orange (09/03/2016),
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (08/04/2016),
  - La Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var (29/04/2016),
  - Le Préfet du Var (11/05/2016), contenant les avis annexés de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var, de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var, de l'Electricité Réseau Distribution France, de la Direction Générale de l'Aviation Civile, et du Réseau de Transport d'Electricité,
  - Le Centre National de la Propriété Forestière (17/05/2016),
  - L'Union Départementale pour la Sauvegarde de la Vie de la Nature et de l'Environnement du Var (31/05/2016),
- Le projet de PLU a été soumis au Préfet du Var en tant qu'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement au titre des articles L.104-6 et R.104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme (anciens articles L.121-12 et R.121-15). L'autorité environnementale n'ayant pas formulé d'avis, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 58/2016)

- Le projet de PLU a été présenté devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Var le 30 mars 2016 et celle-ci a émis un avis datant du 21 avril 2016 ;
- Les autres Personnes Publiques Associées n'ayant pas exprimé d'avis dans le délai de 3 mois après la transmission du projet de PLU arrêté, leur avis est réputé favorable ;
- Par ordonnance n°EI6000010/83 en date du 29 février 2016, le Président du Tribunal Administratif de Toulon, a désigné M. Hervé Gautier en qualité de Commissaire Enquêteur et Madame Christine Graziana en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Par arrêté municipal du 9 avril 2016, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> juillet 2016 ;
- Par arrêté municipal du 22 juin 2016, Monsieur le Maire a suspendu l'enquête publique afin de compléter le dossier qui ne comportait pas les avis de la Commission des Sites et de la CDPENAF ;
- Par arrêté municipal en date du 23 juin 2016, Monsieur le Maire a ordonné la réouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 juillet au 18 août 2016 inclus ;
- Lors de cette enquête, 200 observations de natures diverses ont été inscrites ou agrafées au registre d'enquête, démontrant l'implication du public dans le projet communal ;
- Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées en date du 18 septembre 2016 et reçu le 19 septembre 2016 en Mairie. Ce rapport analysant et synthétisant les observations faites par les Personnes Publiques, les particuliers et les associations, se conclut par un avis favorable sous réserves assorti de 15 recommandations ;
- Les 15 recommandations formulées par le commissaire enquêteur sont les suivantes :
  - « Sur le Petit Port, en zone UB, il faudra préserver le secteur, en le faisant passer en zone UN (et en choisissant une caractéristique spécifique à UN) afin d'éviter l'édification d'un établissement hôtelier, ou d'une plage privée etc ... et penser à élargir la bande EBC à 30 m »,
  - « Classer l'Anse du Petit Port en zone Na (espaces naturels remarquables de la loi Littoral) afin d'instaurer une protection des herbiers de posidonie et de la faune marine »,
  - « Sur le secteur de la Pointe de la Malpagne, classée en N, supprimer les fenêtre d'extension sur les garages à bateau »,
  - « Toujours en zone N à Malpagne, il faudrait limiter la portée des fenêtres d'extension, en la limitant à 30% de la surface existante, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup> »,
  - « En ce qui concerne l'emplacement réservé n°5 (Chemin de la Tour des Sarrazins), il faudra en limiter la largeur sur la portion qui est de 6 mètres pour la ramener à 4 mètres »,
  - « Il est important de prévoir une interdiction de changement de destination pour les établissements de plage et restaurants, en zone Na et UB »,

- « Les toits végétalisés des garages et des carports seront remplacés par des toitures en maçonnerie traditionnelle (tuiles anciennes ... etc)»,
- « Il sera nécessaire de réglementer les brises-vues ou occultant sur les clôtures »,
- « Prévoir dans la prochaine révision du PLU l'affectation de l'ancienne carrière (garage du Rayol) en zone mixte d'activité/habitation et en définir le cahier des charges »,
- « Il serait important de donner plus de précisions sur l'aménagement du Passage Morel ainsi que sur le plan de circulation »,
- « Les aménagements liés à l'entretien des transformateurs électriques (ER 31 et ER 30) nécessiteront une extension des voies (ER 2 et ER 9) pour accéder à ces installations »,
- « Il sera nécessaire de procéder à des corrections matérielles dans les libellés, ainsi :
  - o Zone UA, page 2, « R au lieu de R+1 »
  - o Zone 1AU, remplacer le secteur protégé par classement EBC (sauf chemin)
  - o Page 135, Hôtel Centro, mettre la hauteur à 9m30 et 9m80 au lieu de 9m20 et 9m50
  - o L'emplacement réservé n°22, mettre la commune comme bénéficiaire à la place du département »,
- « Rajouter les annexes :
  - o L'arrêté préfectoral de débroussaillage du 30 mars 2015
  - o Ajouter les dispositions constructibles du SDIS
  - o Mettre le plan de servitudes d'utilité publique du 17 avril 2015 »,
- « Corriger les contours des fenêtres d'extension en zone N et UN afin qu'elles correspondent aux dimensions indiquées »,
- « Les nouvelles limites Na/UB à l'Est de la plage du Rayol doivent suivre les limites des parcelles » ;

**Monsieur le Maire ajoute que :**

- Depuis l'arrêt du projet de PLU le 05 février 2016 soumis à enquête publique, le PLU a fait l'objet de modifications sans que l'économie générale du PADD et du projet de PLU arrêté ne soit bouleversée ;
- Ces modifications, qui proviennent des avis des Personnes Publiques, de l'enquête publique et du rapport et conclusion du commissaire enquêteur, sont pour l'essentiel décrites ci-après

Pour ce qui concerne les zones U

- Des justifications concernant le classement en zone urbaine du secteur du « Petit Port » ont été rajoutées dans le rapport de présentation. Ce secteur a été classé en zone UN ;
- Dans le règlement de la zone UB, le changement de destination des établissements et restaurants de plage a été interdit ;

Pour ce qui concerne les zones A et N

- En zones A et N, les emprises maximales des annexes ont été réglementées et la liste des annexes autorisées a été précisée ;

- Le règlement de la zone Ai a été modifié afin de ne permettre que l'agrandissement et la réhabilitation des habitations existantes. De plus, il a été précisé que la reconstruction à l'identique est admise seulement si le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Une annexe au règlement de la zone A a été introduite, précisant les critères de définition de l'exploitation agricole et la notion de construction directement nécessaire à son activité ;
- Au motif de la protection des zones naturelles, le plafond de SP est réduit de 250 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> dans la zone N de la Malpagne ;
- Dans le règlement de la zone Na, le changement de destination des établissements et restaurants de plage a été interdit ;
- Les limites des zones Na/ UB de la plage du Rayol Est ont été repositionnées sur les limites parcellaires ;

#### Pour ce qui concerne les EBC

- Une définition des fenêtres EBC et leur dimension a été rajoutée dans le rapport de présentation ;
- Les EBC et les secteurs protégés ont été retravaillés notamment pour renforcer la protection des secteurs du « Petit Port » et de la Malpagne ;
- Des EBC ont été également créés en zones 1AUan et 1AUbn ;
- Des justifications concernant certains déclassements/classements d'EBC ont été rajoutées dans le rapport de présentation ;

#### Pour ce qui concerne les emplacements réservés

- Des précisions concernant l'emplacement réservé n°6 (impasse Morel) ont été rajoutées dans le rapport de présentation et dans les OAP ;
- L'ER n°22 au bénéfice du Département a été mis au bénéfice de la Commune ;
- Un ER n°32 a été créé à destination de l'« accès aux transformateurs électriques (secteur de la Tessonnière) » ;
- La largeur de l'ER n°5 a été réajustée ;

#### Pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publique

- La matérialisation du couloir de déclassement d'EBC sous la ligne aérienne 63 000 volts était légèrement décalée par rapport à la servitude, elle a donc été réajustée ;
- Suite à une évolution de la législation, la liste des servitudes a été mise à jour ;

#### Pour ce qui concerne les annexes

- L'arrêté préfectoral de débroussaillage du 30 mars 2015 a été rajouté ;
- Les recommandations de la DDSIS ont été rajoutées ;

- Dans le rapport de présentation, des précisions ont été apportées concernant la prise en compte du SDAGE 2016-2017 et du PGRI 2016-2017 ;
- Les dispositions générales ont été complétées d'un rappel du principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 m en-dehors des zones urbanisées, au titre de la Loi Littoral ;
  
- Par ailleurs, des erreurs matérielles ont été constatées et ont été corrigées, telles que l'harmonisation des règles liées aux carports et garages, la correction de certains schémas, l'amélioration de la lisibilité de certaines illustrations, la correction de certaines incohérences, ...
  
- De fait, tout au long de son élaboration, la municipalité a fait évoluer son document d'urbanisme communal vers toujours plus de cohérence, d'équilibre, de maîtrise du développement, d'utilisation économe, préservation et protection des espaces, de diversité et satisfaction des besoins, de préservation des ressources et des écosystèmes et de prévention des risques dans le respect des objectifs de développement durable inscrits à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (ancien L.121-1).
  
- La volonté communale exprimée au moment de la prescription du PLU en mai 2014 (cf. les objectifs du PLU) a bien été respectée puisque le présent PLU, dans le respect des textes, principalement les Lois Littoral, SRU, Urbanisme et Habitat, Grenelles I et II, ALUR, met « en œuvre à l'échelle communale le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez » en protégeant le cadre environnemental et les espaces urbains, préservant les espaces naturels et agricoles, organisant un développement harmonieux et maîtrisé du cadre de vie.

Monsieur le Maire précise que l'article L.174-3 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-19), modifié par l'article 135 de la loi ALUR, prévoit que « lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. » et qu'ainsi, la présente procédure est menée selon les termes du Code de l'Urbanisme en vigueur antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

**Monsieur le Maire rappelle également que :**

- la Commune dispose de deux monuments inscrits sur son territoire :
  - Escalier fleuri, MH inscrit le 14/12/1989,
  - Villa 1925, HM inscrit le 29/06/1994 ;
  
- Par courrier en date du 29 janvier 2015, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de modifier les périmètres de protection relatif aux monuments historiques inscrits ;

*(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 58/2016)*

- Par délibération en date du 06 février 2015, le Conseil Municipal demande la révision des périmètres des 500 mètres relatifs à la protection des abords des deux monuments historiques ;
- L'enquête publique relative à la révision des périmètres de protection des monuments historiques a été menée conjointement à celle du PLU et s'est donc déroulée du 1<sup>er</sup> au 22 juin et 18 juillet au 18 août 2016 ;
- Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 18 septembre 2016 et reçu le 19 septembre 2016 en Mairie. La révision des périmètres des monuments historiques a reçu un avis favorable ;

**Vus :**

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et notamment son article 135;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et L.153-1 et suivants (anciens articles L.123-1 et suivants), R.153-8 et suivants (ancien article R.123-19), et L.103-2 et suivants (anciens articles L.300-2 et R.123-18) ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, dont l'article L.123-14, et ses articles R.123-1 et suivants ;
- La délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2014 prescrivant la mise en révision du POS et l'élaboration du PLU ;
- Les délibérations du Conseil Municipal du 16 octobre 2014 et du 07 mai 2015 témoignant du débat des orientations générales du PADD par le Conseil Municipal ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 06 février 2015, relative à la révision des périmètres de protection des monuments historiques ;
- La délibération du Conseil Municipal du 05 février 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant simultanément le bilan de la concertation publique ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ;
- L'avis tacite de l'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;
- Les avis de la CDNPS du 18 juin 2015 et du 27 janvier 2016 ;
- L'avis de la CDPENAF du 21 avril 2016 ;
- L'arrêté du maire en date du 9 avril 2016 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;
- L'arrêté du maire en date du 22 juin 2016 suspendant l'enquête publique ;
- L'arrêté du maire en date du 23 juin 2016 rouvrant l'enquête publique ;
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis en date du 18 septembre 2016, et reçu le 19 septembre en Mairie, et notamment son avis favorable assorti de réserves au titre du PLU et son avis favorable au titre des périmètres des monuments historiques ;

**CONSIDERANT que :**

- Le Conseil Municipal, à la suite de l'exposé de Monsieur le Maire, dispose des informations nécessaires à la compréhension des objectifs, des dispositions et des incidences du PLU,



- Le dossier du PLU comprenant le Rapport de Présentation, le PADD, le Règlement, les OAP, les documents graphiques, la liste des Emplacements Réservés et les Annexes, a été mis en forme,
- Le Conseil Municipal a pris connaissance des modifications apportées au projet de PLU arrêté le 05 février 2016,
- Le Conseil Municipal a pris connaissances des modifications des périmètres des 500 mètres relatifs à la protection des abords des deux monuments historiques existants sur la Commune.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,**

**Vote à l'unanimité,**

**ARTICLE UN :**

**APPROUVE** le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**ARTICLE DEUX :**

**APPROUVE** les périmètres de protection des monuments historiques tels qu'ils sont annexés.

**ARTICLE TROIS :**

**DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme (anciens articles R.123-24 et R.123-25), d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE QUATRE :**

**DIT** que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

**ARTICLE CINQ :**

Le présent PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-12) et après l'accomplissement des formalités de publicité sus-énoncées.

Il en est de même pour les périmètres de protection des monuments historiques.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
J. PLENAT

