

**DEPARTEMENT DU VAR**

**COMMUNE DU RAYOL-CANADEL**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 26 avril au 28 mai 2019**

**MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL**

**D'URBANISME (P.L.U.)**

**CONCLUSION ET AVIS**

Je, soussigné Albert PENET, ingénieur en chef de la fonction publique territoriale en retraite,

Agissant en qualité de COMMISSAIRE-ENQUETEUR,

Chargé par ORDONNANCE n° E19000015/83 en date du 28 février 2019, de Monsieur le PRESIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de TOULON

De l'ENQUÊTE PUBLIQUE, prescrite par

ARRETE n °25/2019 en date du 22 mars 2019 de Monsieur le MAIRE du RAYOL-CANADEL

**PROJET DE MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

Aux termes de cette **ENQUÊTE PUBLIQUE**, qui m'a été confiée par Monsieur le **PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON** et que j'ai mené avec diligence et équité, après avoir :

- Analysé le dossier mis à la disposition du **PUBLIC**,
- Recueilli les dernières observations de Monsieur le **MAIRE de la COMMUNE DU RAYOL CANADEL**
- Tenu compte des observations verbales et écrites recueillies au cours de l'**ENQUÊTE**,

**Et compte tenu :**

- De la régularité de l'**ENQUÊTE PUBLIQUE**, qui s'est déroulée sans incident,
  - De l'information du **PUBLIC** qui a été faite, conformément aux prescriptions réglementaires.
  - Du **DOSSIER**, mis à la disposition du **PUBLIC** et de sa présentation,
- De l'importance que représente ce **PROJET DE MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**.

**J'émetts ci-après mes :**

### **COMMENTAIRES**

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme a été décidée le 14 octobre 2016 par délibération du Conseil Municipal

Depuis il a évolué au cours des procédures suivantes :

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2017.

Mise à jour le 03 octobre 2018.

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU. Une étude du centre du Rayol a également permis de préciser et redéfinir les principes d'aménagement.

La présente modification a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble.

La présente modification du PLU porte sur les points suivants :

- l'orientation d'aménagement et de programmation du centre du Rayol entraînant des évolutions ponctuelles de zonage et de règlement.
- la création d'un secteur et d'une orientation d'aménagement et de programmation 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 reformulation du règlement.

La procédure est engagée au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Elle prévoit seulement de modifier le règlement et les documents graphiques.

La MRAE (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) a été saisie pour examen au « cas par cas ».

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées

En ce qui concerne plus particulièrement cette Enquête Publique :

L'information du public, conforme à la réglementation, a bien été réalisée : avis dans deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête, affichage en Mairie et sur les points habituels d'affichage municipal.

Tous les documents du dossier mis à l'enquête n'ont appelé aucune remarque de la part du public.

Les documents ci-avant justifient que la procédure de la MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.), s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

Ils sont complets et conformes à la liste des documents qui doivent être mis à la disposition du public.

Il est constaté que de nombreuses personnes utilisent le site internet pour consulter et également pour préparer leurs observations.

Le dossier mis à l'enquête publique est complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

En conclusion le dossier a fait l'objet de peu de critiques. Les demandes portent sur :

-Des Avis des Personnes Publiques Associées.

Monsieur le Sous-Préfet du Var

Le Département du VAR,

Agricultures et Territoires-Chambre d'Agriculture du VAR

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol Canadel (ADRER).

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

-Des observations du public

Ces observations, commentées dans le rapport d'enquête, ne remettent pas en cause le Projet de la MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.).

Par contre elles attirent l'attention de la Commune sur des points, plus ou moins importants, qu'il convient de prendre en compte.

**Ainsi que :**

### **MOTIVATIONS DE L'AVIS**

Le dossier établi par la commune du Rayol Canadel et présenté au public est complet, détaillé et explicite.

Les motivations de l'avis sont détaillées ci-après :

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

#### **-MONSIEUR LE SOUS-PREFET DE DRAGUIGNAN**

**La visite sur place en date du 17 avril 2019 de Monsieur le Sous-Préfet lui a permis de se rendre compte des impacts du projet et dans son courrier du 24 avril 2019, il a levé toutes ses réserves émises dans son premier courrier en date du 12 mars 2019**

\*\*\*\*\*

#### **-DEPARTEMENT DU VAR :**

**En ce qui concerne les emplacements réservés n°3, 6 33 et 34, la commune précise qu'ils seront réalisés en concertation avec les Services du Conseil Départemental.**

#### **OAP/risques ruissellement et mouvements de terrains**

- **En application de la doctrine MISEN, annexée au PLU, qui définit des règles en termes d'aménagement et de volumes à collecter, les deux projets d'OAP figurant dans le projet de modification n°1 du PLU seront soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ceci permettra à l'administration de vérifier si toutes les mesures ont été prises.**
- **En ce qui concerne les risques de mouvement de terrains, qui sont avérés sur la commune, il serait utile de suivre les préconisations du Département et imposer aux porteurs de projets une étude hydrologique systématique afin que tout risque- de type mouvement de terrain, ruissellement...-soit**

**identifié et que les éventuelles modalités de prise en charge soient assurées**

\*\*\*\*\*

**-AGRICULTURES ET TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR**

**Pas de commentaire**

\*\*\*\*\*

**-ADRER (Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol Canadel**

**Pas de commentaire sur les emplacements réservés**

**OAP du centre du village :**

**La commune indique que prolongement du trottoir sera étudié lors de la mise en œuvre de l'esplanade.**

**Le reste de l'intervention n'appelle pas de commentaire particulier.**

**OAP de la carrière :**

**-Effectivement l'OAP complète la réglementation définie par le plan de zonage et le règlement, mais ne s'y substitue pas.**

**-La commune répond à l'interrogation émise, mais au vue de la configuration sur place, il faudra être très vigilant pour que soit respecté les prescriptions de l'OAP.**

**-La modification proposée par la commune répond au souci de compréhension exprimé.**

**-La commune donne quelques précisions sur « l'espace public structurant », mais il serait utile d'apporter des explications dans le cadre de l'OAP.**

**-La côte de 90 m. NGF maximale figure sur l'OAP et le règlement, mais aucun document ne permet de la comparer au haut du front de taille.**

**Il serait nécessaire de compléter les documents et pour assurer l'intégration de cette opération dans le site, une coupe devrait être jointe au rapport de présentation comme cela a été fait pour l'OAP du centre du village. Cette coupe devrait en amont, partir depuis l'avenue Clément Bayard, simuler les constructions envisagées, puis en aval aller bien au-delà de la limite de l'OAP, pour permettre d'apprécier l'impact et la vue vers la mer.**

**Règlement :**



**Pas de commentaires**

**Doctrine MISEN :**

**La commune a raison d'annexer ce document au PLU, il devra être appliqué, en particulier pour les OAP.**

\*\*\*\*\*

**- MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**Recommandation n°1 :**

**La remarque de la commune semble justifiée. En effet tous les éléments de la modification figurent dans le PLU approuvé, à l'exception de l'OAP de la carrière, mais qui est réalisée sur une zone UB du PLU en vigueur. Seule la zone Ube1 est créée, à l'emplacement de la partie occupée par les pompes de distribution de l'actuelle station service et de ce fait n'impacte pas les enjeux environnementaux.**

**Recommandation n°2 :**

**La commune donne des explications sur l'établissement de son projet de modification. Elle propose d'apporter un complément d'éléments dans le dossier.**

**Recommandation n°3 :**

**La commune renvoi à la réalisation de l'OAP de la carrière la réalisation de l'étude souhaitée par la MRAE, en particulier concernant la fonctionnalité écologique du vallon et du front de taille. Dans ce cas la réalisation de cette étude devrait être imposée dans l'OAP.**

**Recommandation n°4 :**

**Bien que la commune prévoit de faire réaliser une étude préalable concernant les eaux pluviales, il serait nécessaire d'imposer dans les OAP les études concernant les risques : dépôt de dossier loi sur l'eau en ce qui concerne l'eau pluviale, une étude hydrologique systématique afin que tout risque ( de type mouvement de terrain, ruissellement...),soit identifié et que les éventuelles modalités de prise en charge soient assurées**

\*\*\*\*\*

**OBSERVATION DU PUBLIC :**

AUCUNE observation n'a été portée sur le REGISTRE D' ENQUETE et il a été remis SIX courriers et UN courriel.

NOTA :

Les observations par courrier sont répertoriées avec la lettre « L »

Les observations par courriel sont répertoriées par la lettre « M »

### OAP du Centre du Village

**La commune indique que le prolongement du trottoir sera étudié lors de la mise en œuvre de l'esplanade.**

**Le reste de l'intervention n'appelle pas de commentaire particulier**

\*\*\*\*\*

### OAP de la carrière

**En application de la doctrine MISEN, annexée au PLU, qui définit des règles en termes d'aménagement et de volumes à collecter, le projet d'OAP de la carrière sera soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.**

**Ceci permettra à l'administration de vérifier si toutes les mesures ont été prises.**

**La commune indique que des prescriptions sont contenues dans L'OAP, cela ne semble pas suffisamment contraignant.**

**Il serait nécessaire d'imposer dans l'OAP les études concernant les risques : une étude hydrologique systématique afin que tout risque ( de type mouvement de terrain, ruissellement...),soit identifié et que les éventuelles modalités de prise en charge soient assurées**

**Pour éviter cette propagation du bruit, il semble qu'il soit prévu, en ceinture du front de taille, une bande paysagère non aedificandi.**

**Cette bande se situe sur les terrains des propriétaires, en amont de l'opération de construction.**

**Il faut donc que l'OAP oblige l'opérateur à réaliser cette bande paysagère en front de taille en acquérant la propriété des sols ou en négociant des accords avec les propriétaires.**

**Comme cela a été dit précédemment par la commune :**

« L'espace public structurant vise à imposer un aménagement qualitatif qui sécurise également la desserte du site. A ce stade, le type d'aménagement n'est pas défini. Dans tous les cas, la desserte du secteur sera réalisée en concertation avec les services du Département, gestionnaire de la RD 559. »

**La commune devra sélectionner des entreprises non polluantes.**

**La commune rappelle la composition du programme de l'OAP.**

**L'observation concernant la station service mérite d'être prise en compte lors de l'autorisation d'urbanisme.**

**-La commune s'engage à rectifier l'erreur matérielle concernant l'emprise au sol (20%) et la part des places de stationnement à intégrer aux volumes bâtis (50%).**

**-La commune ne se prononce pas sur la demande concernant les terrasses suspendues et balcons. On pense qu'elle ne sera pas prise en compte.**

**-en ce qui concerne l'observation sur le plan de l'OAP, la commune explique comment il faut l'interpréter.**

\*\*\*\*\*

### **MODIFICATION EMPLACEMENT RESERVE N°28**

**La commune donne les explications nécessaires à la compréhension de l'aménagement prévu.**

\*\*\*\*\*

### **EMPLACEMENT RESERVE N° 11**

**Cet emplacement existant dans le PLU, approuvé en 2016 n'est pas impacté par la présente modification du PLU.**

\*\*\*\*\*

### **EMPLACEMENT RESERVE N° 6**

**Il est à noter que cet élargissement à 6 m. concerne la parcelle 49, appartenant sûrement à M. DUNCAN. Il semble toutefois indispensable pour assurer la sécurité de cet accès.**

\*\*\*\*\*

### **REGLEMENT**

**-La commune explique pourquoi l'article 17 des dispositions générales ne s'applique pas au secteur UBe. On peut en conclure que le secteur Ube1 doit respecter les prescriptions de cet article.**

**-La commune ne fait pas de remarque en ce qui concerne le règlement-article UB7.La limite du terrain est tantôt en avant du pied**



**de la falaise, tantôt dans la falaise, il serait utile que le règlement prenne en compte cette particularité.**

**- La commune prend note de l'erreur matérielle et s'engage à rectifier l'article UB1 pour que la destination d'entrepôts ne soit pas interdite dans le secteur Ube.**

**-La commune ne se prononce pas sur la demande concernant les terrasses suspendues et balcons. On pense qu'elle ne sera pas prise en compte.**

**-La commune donne les explications pour la question posée sur l'article Ube1-10-hauteur.elle répond à la question posée sur les constructions à réaliser en dessous du niveau du sol.**

**NOTA : Dans la mesure du possible, il devra être tenu compte des paragraphes ci-dessus sous-lignés dans le projet de modification n°1 qui sera approuvé**

\*\*\*\*\*

Effectivement, la modification n° 1 proposée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU approuvé en 2016 :

-Elle ne change pas les orientations définies par le PADD

-Elle ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

-Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisances.

-Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

La présente modification du PLU porte sur les points suivants :

-l'orientation d'aménagement et de programmation du centre du Rayol entraînant des évolutions ponctuelles de zonage et de règlement, ne porte pas sur l'aménagement paysager et ne modifie pas l'environnement.

-la création d'un secteur et d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le but de préciser les conditions d'aménagement du site de l'ancienne carrière. La programmation d'une OAP dans ce secteur déjà urbanisé dans le PLU en vigueur, permet à la commune de maîtriser son aménagement et garantir la qualité des paysages et de l'environnement à cette entrée de ville.

-diverses modifications légères d'emplacements réservés ainsi que des ajouts et suppressions.

-Quelques précisions et reformulation du règlement.

C'est pourquoi, après avoir pris acte des propositions de la commune et émis quelques suggestions :

J'émet un

**AVIS FAVORABLE**

Pour ce

**PROJET DE MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME  
(P.L.U.).**

CAVALAIRE sur MER, le 27 juin 2019



Albert PENET  
Commissaire Enquêteur