



Plan Local d'Urbanisme

# PLU

du Rayol-Canadel-sur-Mer

Réunion publique  
DIAGNOSTIC-PADD

27/06/2022



# Sommaire

## 1 – Qu'est-ce qu'un PLU ?

## 2 – La révision générale du PLU

## 3 – Les principaux éléments du diagnostic de territoire

- Le diagnostic humain
- L'état initial de l'environnement
- Le diagnostic territorial

## 4 – Le projet communal

**1.**

**Qu'est-ce qu'un PLU ?**

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

PLU, trois lettres pour ...

... Désigner un projet de territoire que nous vous invitons à soutenir et à enrichir

## « P » comme Plan

Le PLU va déterminer, pour chaque secteur de la commune, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer.

## « L » comme Local

Le PLU est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire communal.

## « U » comme Urbanisme

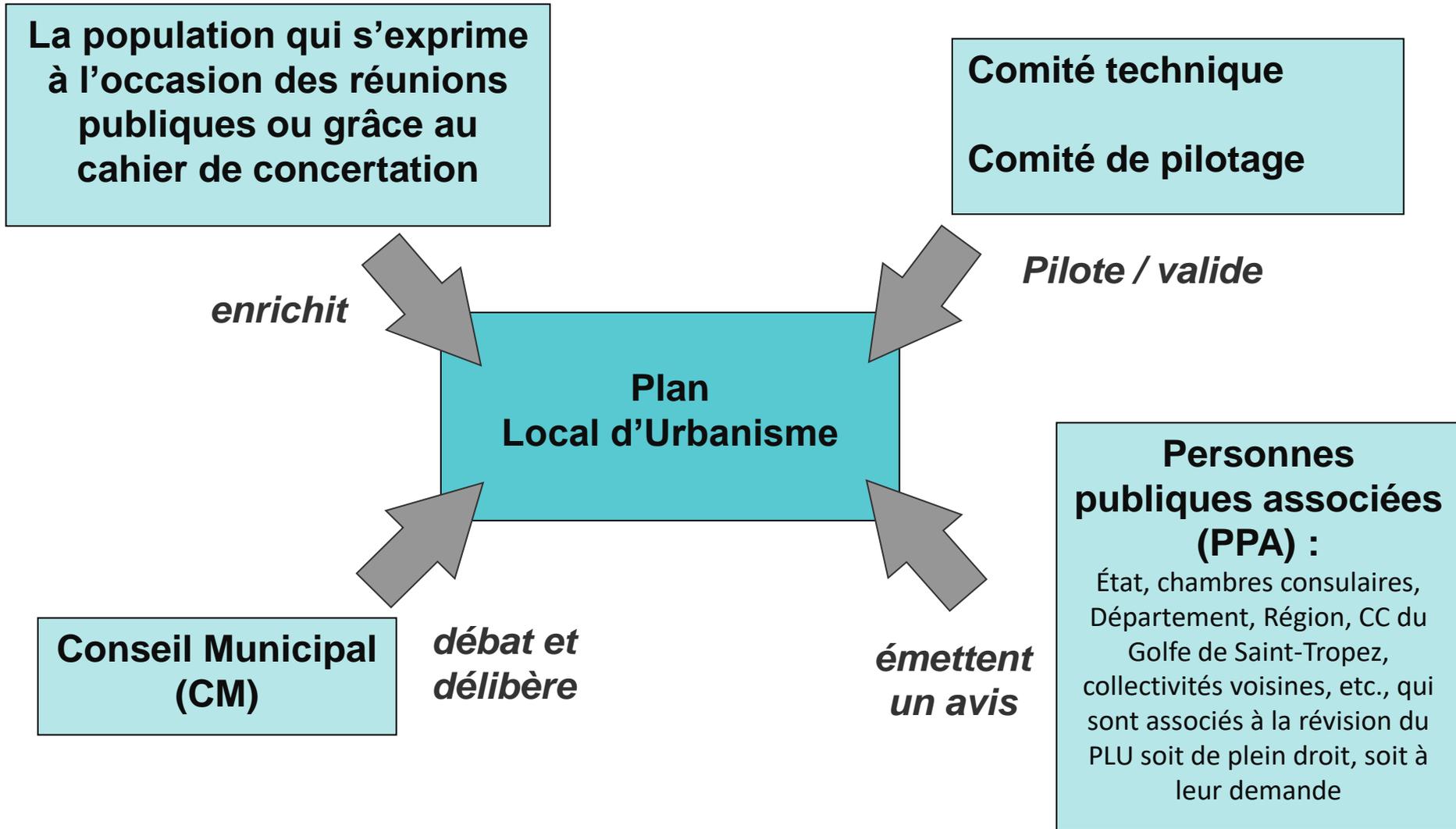
Le PLU traduit en termes réglementaires les principaux objectifs de la municipalité en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable.

# Quel est le contenu du PLU ?

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un Règlement
- Un Zonage
- Des Annexes
  - *Servitudes d'Utilité Publique*
  - *Annexes sanitaires*
  - *Autres annexes*

*Pièces  
opposables aux  
autorisations  
d'urbanisme  
(DP, PC, PA...)*

# Qui participe à la révision du PLU ?



# La concertation au cœur du projet

## M'INFORMER

- Mise à disposition des documents
- Panneaux d'exposition
- Lettres d'information
- Actualités sur les réseaux sociaux

## M'EXPRIMER

- Réunions publiques
- Mise à disposition d'un registre de la concertation

## CONTACT

- **Hôtel de ville du Rayol-Canadel-sur-Mer**

Place Giudicelli - RD 559  
83 820 Rayol-Canadel-sur-Mer

Tél. : 04.94.15.61.00

Plan Local d'Urbanisme

**PLU**

de Rayol-Canadel-sur-Mer

**2.**

**La révision générale du PLU**

# Pourquoi réviser le PLU en vigueur ?

La commune a approuvé son PLU le 14/10/2016.

Une révision générale du PLU

**POUR**

Se réinterroger sur une réflexion globale, stratégique et durable sur le développement à court et long terme

tout en

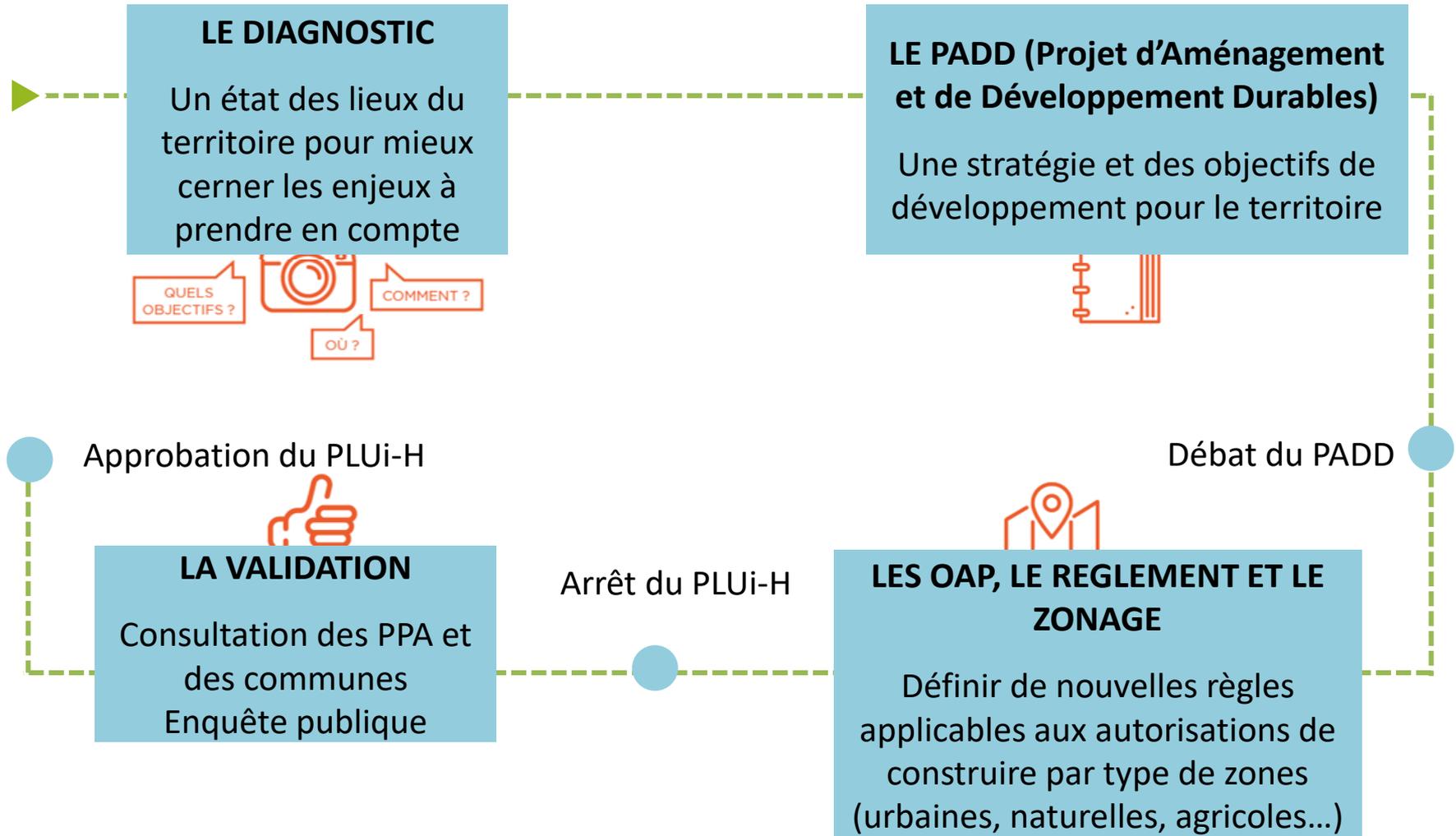
Intégrant l'ensemble des nouvelles réglementations en vigueur

# La révision du PLU de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer

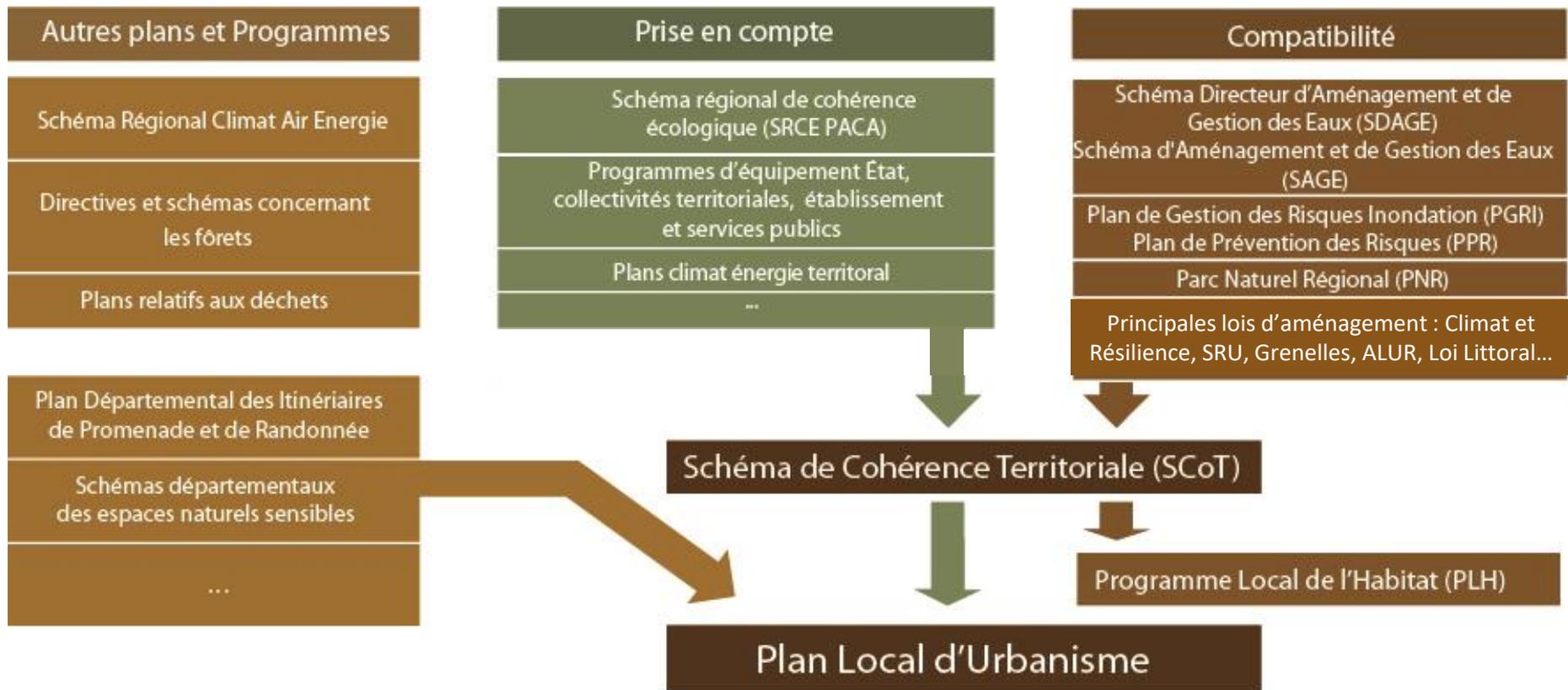
Par délibération en date du 14/12/2018, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU, notamment pour :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville » ;
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

# Les étapes de la révision du PLU



# Le PLU, un document d'urbanisme qui s'inscrit dans un cadre juridique et réglementaire contraint



Plan Local d'Urbanisme

**PLU**

de Rayol-Canadel-sur-Mer

**3.1**

**Les principaux éléments du  
diagnostic de territoire**

*Le diagnostic humain*

# Les dynamiques socio-démographiques

## Une évolution démographique marquée par deux grandes périodes

Population communale en 2018 : 689 habitants.

2 grandes périodes :

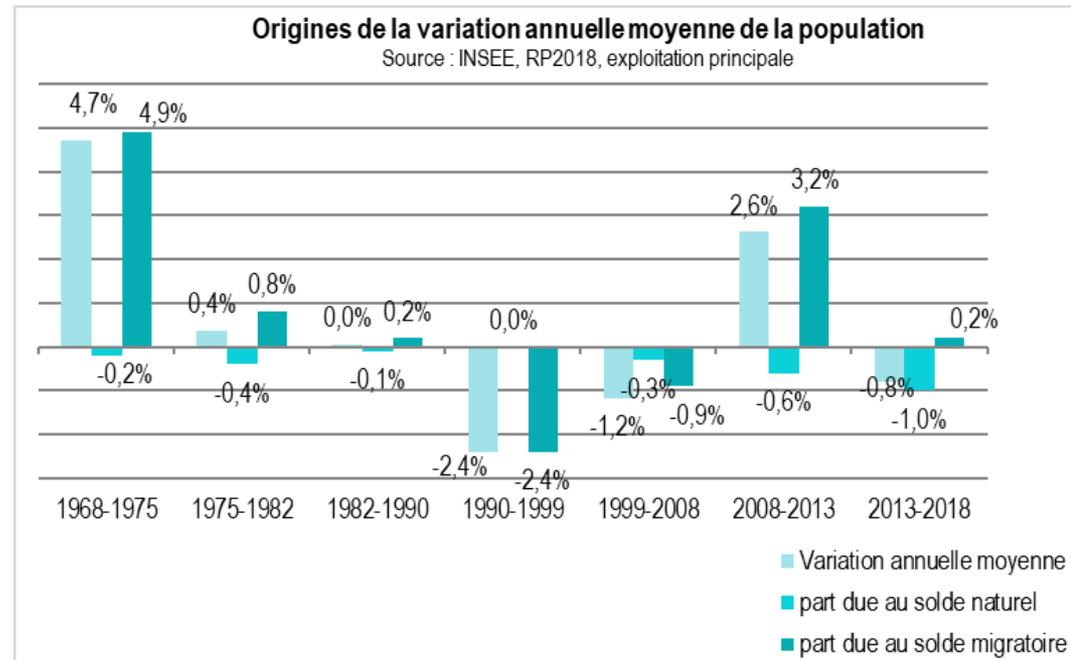
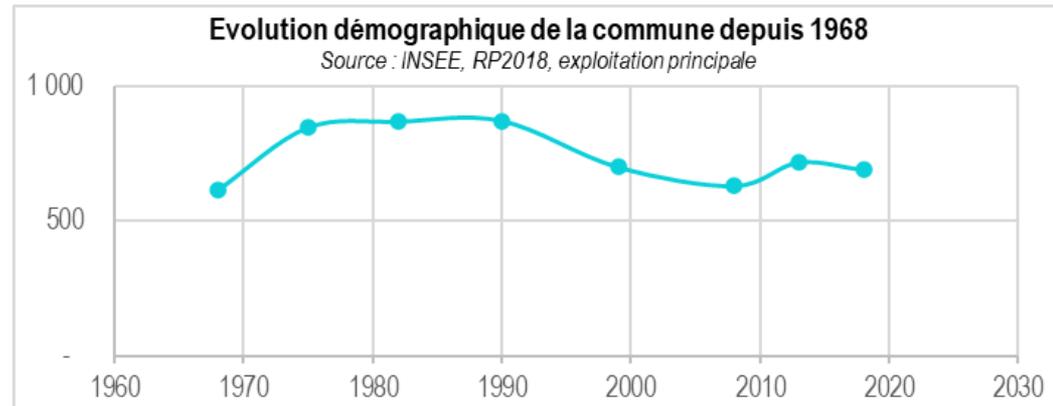
- Une forte croissance démographique entre 1968 et 1975 (supérieure à 4,5% par an en moyenne) ;
- Une baisse démographique depuis les années 1990, qui semble s'enrayer entre 2008 et 2013.

Mais un léger déclin de la population communale est de nouveau observé entre 2013 et 2018, avec -0,8% de la population annuelle moyenne.

Cette baisse est majoritairement liée à un manque d'offre en logements pour les actifs.

## Le solde migratoire, principal moteur de la croissance démographique

Le solde naturel étant négatif ou nul ces 50 dernières années, seule l'installation de nouveaux habitants a contribué à l'essor démographique ; en compensant largement le déficit naturel.



# Les dynamiques résidentielles

## Un parc de logements en constante augmentation...

1 509 logements en 2018.

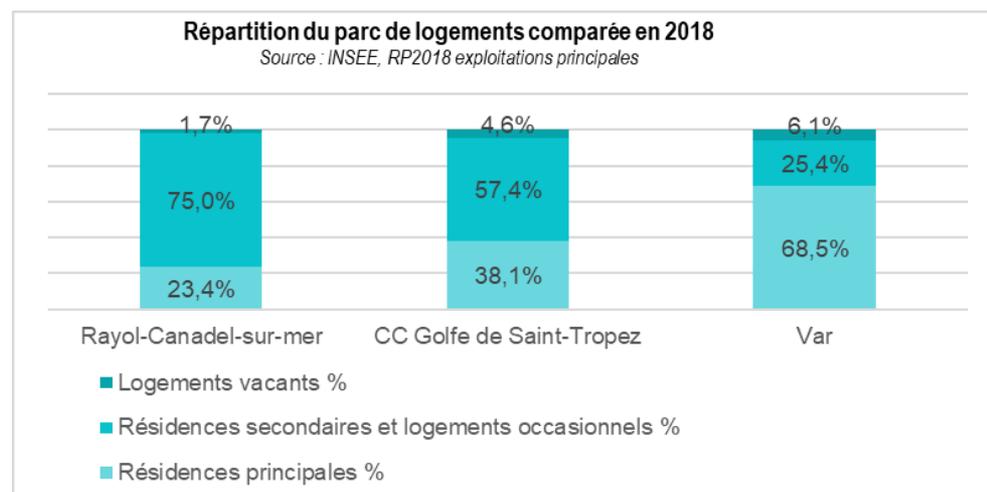
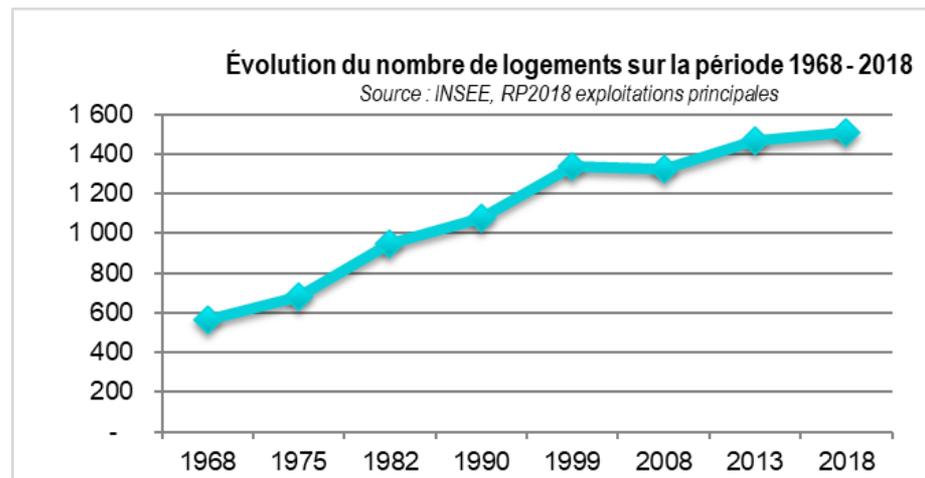
Une croissance du parc constante y compris dans les périodes de baisse démographique.

## ... liées à la production de résidences secondaires

Une forte augmentation du poids des résidences secondaires qui représentent 75 % du parc de logements en 2018 contre 58,6% en 1990.

La part des résidences secondaires est nettement supérieure à celle observée sur le territoire intercommunal (57,4%) et départemental (25,4%).

Un parc de logements vacants très faible (1,7%).



# Les dynamiques socio-économiques

## Un tissu économique local orienté vers le secteur tertiaire

122 établissements recensés sur la commune en 2018.

Un tissu économique orienté vers le secteur tertiaire : les activités de commerce, transport et services représentent 32% des établissements, suivi par les activités spécialisées, techniques, scientifiques, de services administratifs et de soutien (29%).

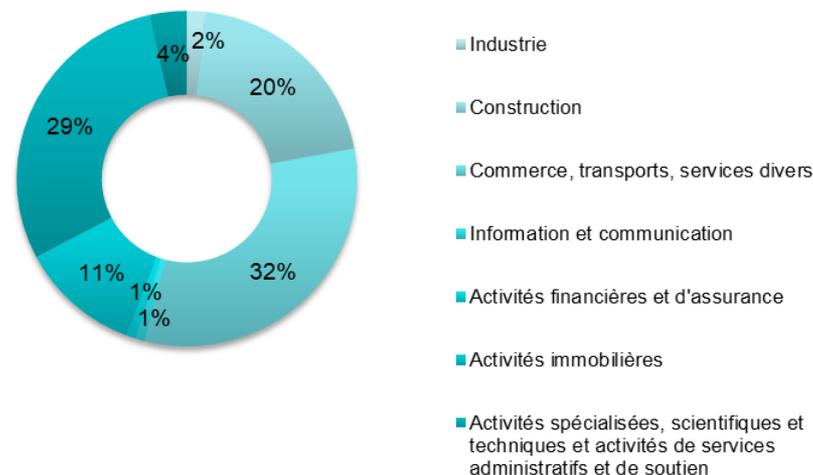
## Une offre de tourisme de qualité

Une station touristique au cœur de destinations touristiques privilégiées (golfe de Saint Tropez, Saint-Raphaël, Hyères, Toulon, Cannes...) et disposant d'un cadre naturel, paysager et patrimonial exceptionnel.

Une excellente offre d'hébergement touristique, principal secteur économique de la commune.

Etablissements par secteurs d'activités (hors agriculture) en 2018

Source : INSEE 2018



## Dynamiques démographiques

- > **Assurer a minima la stabilité de la démographie, favoriser le retour d'une croissance maîtrisée**
- > **Adapter le niveau d'équipement et le parc de logements pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population et attirer des populations plus jeunes**

## Dynamiques résidentielles

- > **Augmenter la part des résidences principales et diversifier l'offre en logements (taille des logements, développement du parc locatif...) afin de favoriser le renouvellement de la population et les parcours résidentiels**
- > **Agir sur la qualité du parc de logements afin de renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire**

## Dynamiques économiques

- > **Soutenir l'économie locale** qui repose sur la sphère présente
- > **Assurer le maintien d'une économie touristique dynamique**
- > **Répondre aux besoins d'installation d'exploitation agricole**

Plan Local d'Urbanisme

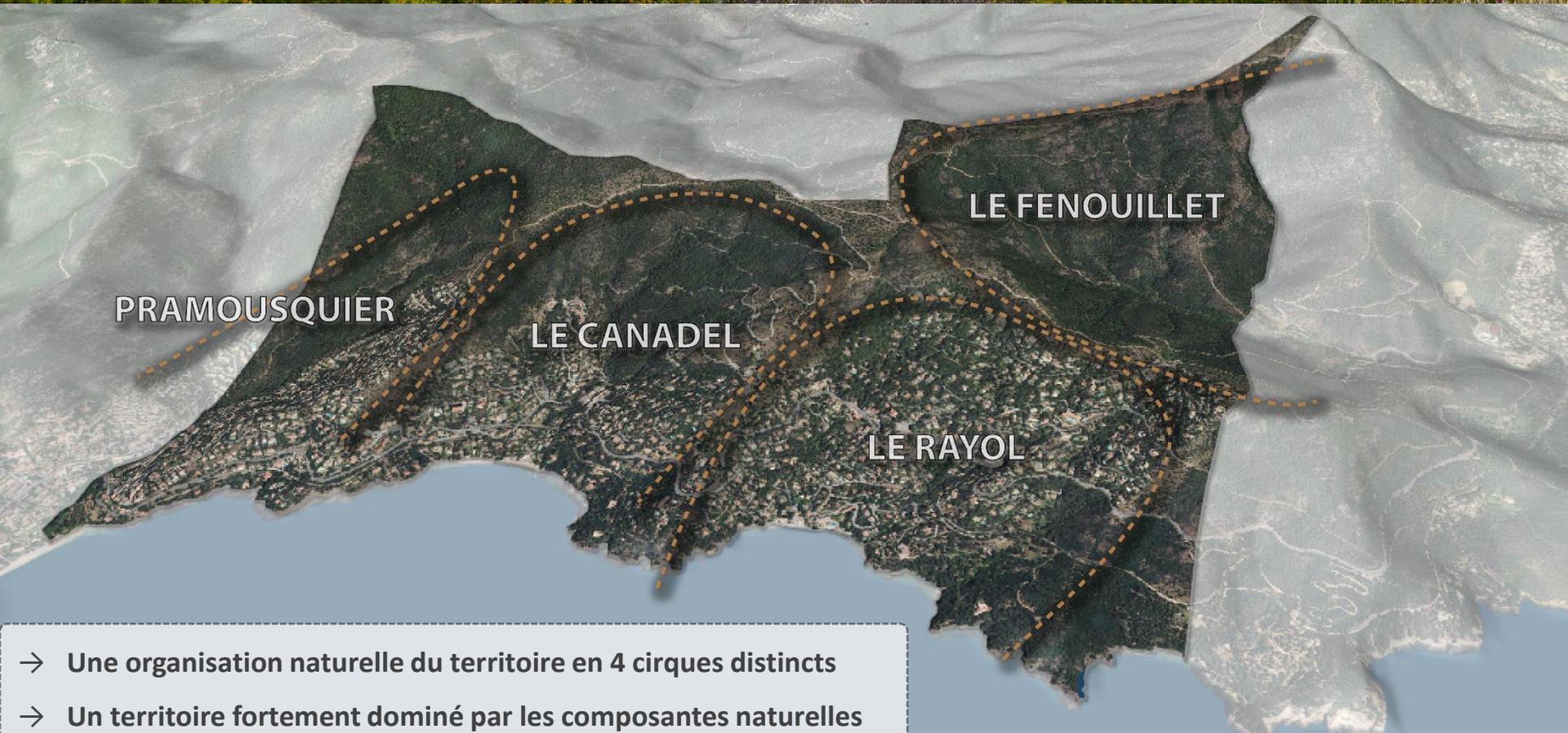
**PLU**

de Rayol-Canadel-sur-Mer

**3.2**

**Les principaux éléments du diagnostic  
de territoire**

*L'Etat Initial de l'Environnement*



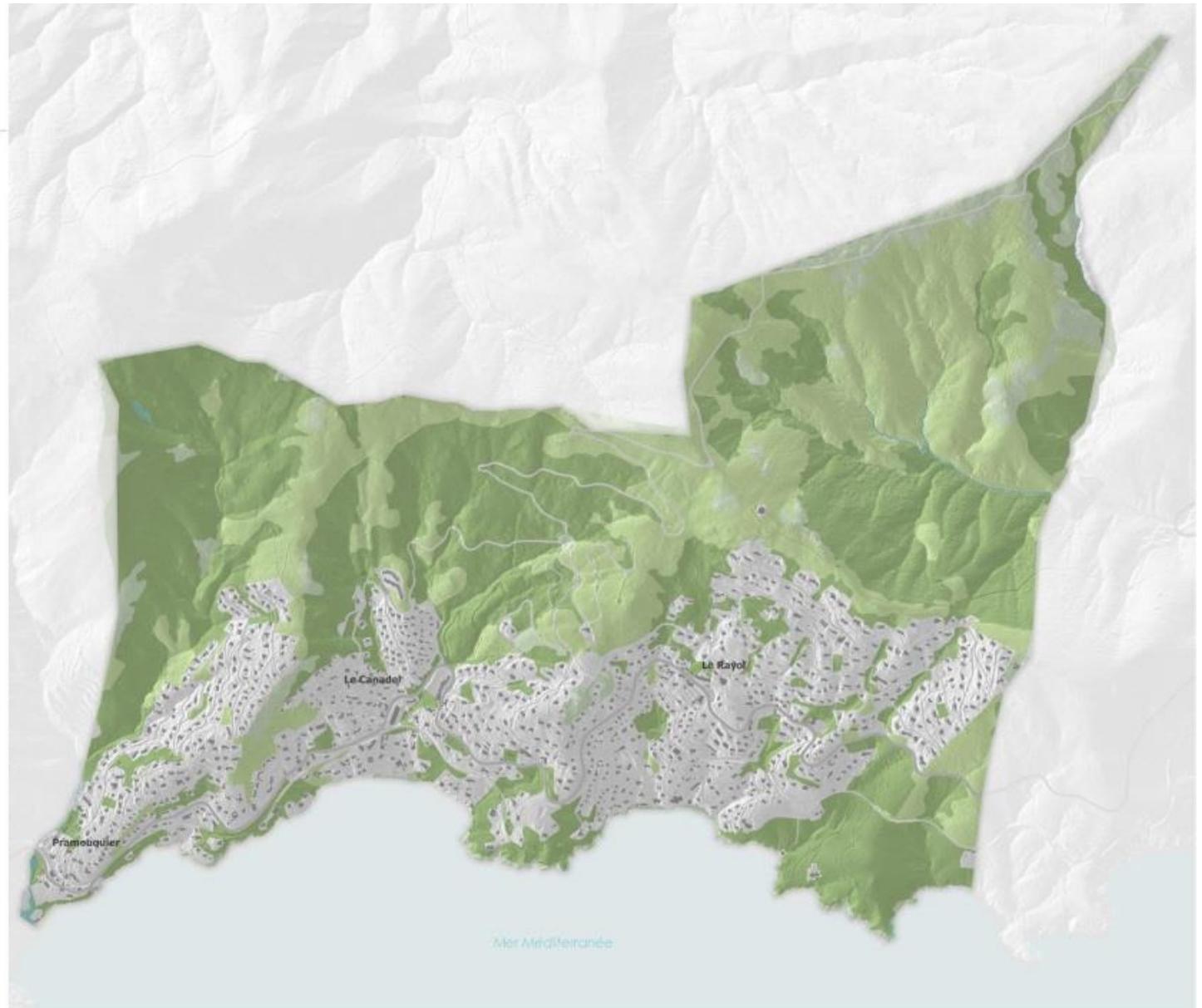
- Une organisation naturelle du territoire en 4 cirques distincts
- Un territoire fortement dominé par les composantes naturelles

# Occupation du sol – Un territoire à dominante naturelle

## CARTE D'OCCUPATION DU SOL - MILIEUX NATURELS PLU DU RAYOL-CANADEL

### Milieux naturels

- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Eaux continentales
- Zones humides intérieures



CITADIA

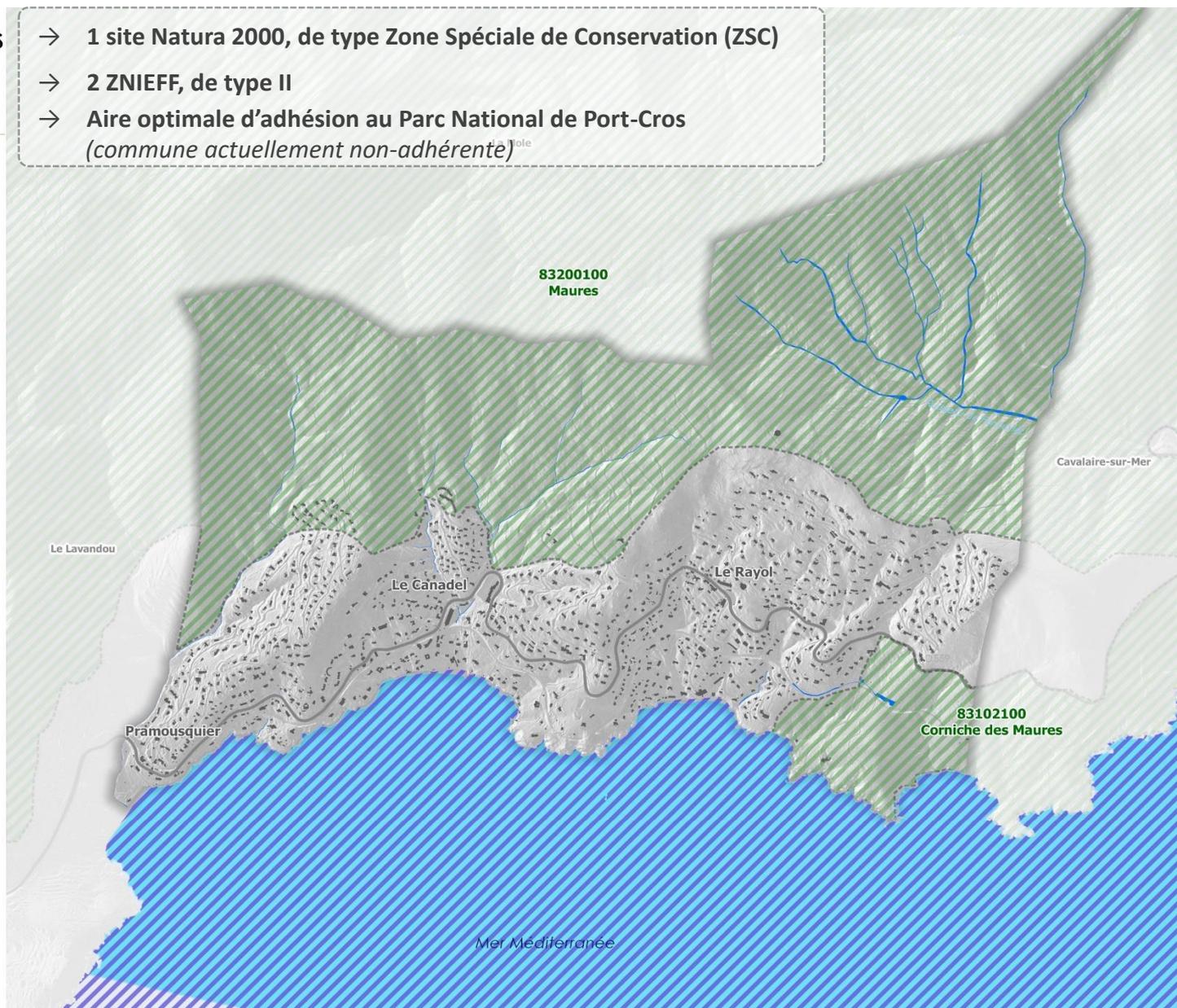
Source: Citadia Conseil

# Périmètres et zones de protection écologique

## SYNTHÈSE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS PLU DU RAYOL-CANADEL

- 1 site Natura 2000, de type Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- 2 ZNIEFF, de type II
- Aire optimale d'adhésion au Parc National de Port-Cros  
*(commune actuellement non-adhérente)*

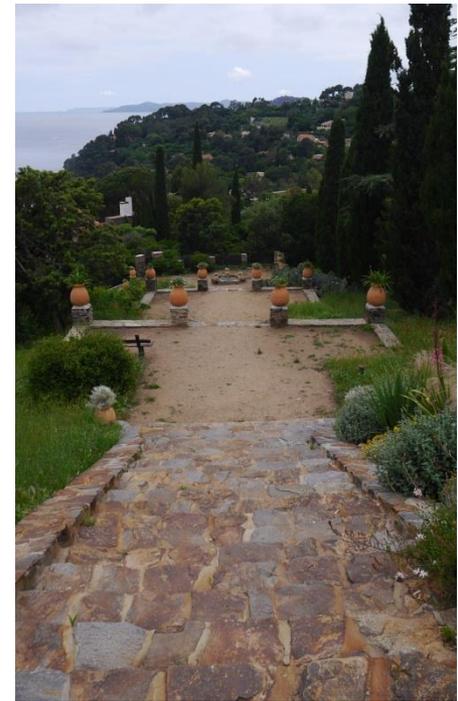
-  ZNIEFF type II (terre)
-  Parc national de Port Cros
-  Site Natura 2000



# Le patrimoine



Le Domaine du Rayol et sa villa



L'escalier monumental



La pergola ronde du Patec

## Milieu physique, biodiversité et trame verte et bleue

- > **Protéger et valoriser les grands ensembles et espaces naturels** : massif des Maures, Domaine du Rayol, ensembles littoraux, etc.
- > **Ménager les sensibilités écologiques sur les secteurs de projets**
- > **Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique** (voie verte, Domaine du Rayol...)
- > **Réduire l'impact des infrastructures routières sur le déplacement des espèces**
- > **Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants** afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune
- > **Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains** et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie

## Ressources naturelles

- > **Préserver les masses d'eau souterraine et côtières**
- > **Calibrer l'accueil de la population à la disponibilité de la ressource en eau**
- > **Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs**
- > **Réduire à la source la quantité de déchets et augmenter la part de valorisation de déchets**

# Principaux enjeux de l'EIE

## Paysage et patrimoine

- > **Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert au Nord de la commune**
- > **Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) et limiter la pression urbaine sur les milieux naturels**
- > **Favoriser la reconversion des friches et développer le potentiel agricole de la commune**
- > **Adapter les projets aux contraintes paysagères et en respectant l'architecture globale du littoral**
- > **Préserver les vallons**
- > **Préserver les cônes de vue et les ouvertures paysagères sur le territoire**
- > **Préserver le patrimoine bâti reconnu et non reconnu**
- > **Préserver la qualité paysagère des entrées de ville dépourvues de panneaux/enseignes publicitaires**

## Risques, nuisances, énergie et pollution

- > **Composer avec les risques en limitant l'urbanisation sur le littoral soumis au risque de submersion marine**
- > **Préserver les plages communales**
- > **Réduire les émissions de GES en développant les voies pour les modes doux**
- > **Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires**
- > **Développer de nouvelles énergies renouvelables**
- > **Participer avec l'intercommunalité à la réalisation d'une étude de faisabilité pour développer l'utilisation de la biomasse**

## 3.3

### Les principaux éléments du diagnostic de territoire

*Le diagnostic territorial*

# Déplacements et mobilités

## Le réseau viaire

La RD 559, un axe majeur d'Est en Ouest

La RD 27, une liaison vers La Môle au Nord et une alternative à la route littorale

Des ambiances paysagères variées : voies rurales, rues...

> Les séquences paysagères de la traversée de la RD 559

> Les contraintes liées à la topographie sur l'élargissement des voies privées (chemin du Plageron, chemin de la pointe de l'Ecuelle...)

> La préservation des ambiances paysagères des voies « rurales »



La RD 559



La RD 27



Des voies de desserte locale aux ambiances variées

ENJEUX

# Déplacements et mobilités

## Les cheminements doux et les transports en commun

Des cheminements emblématiques (escalier monumental, sentier du littoral, voie verte) ponctués de points de vue et de « haltes »

Des cheminements complémentaires peu lisibles

Une desserte en transports en commun limitée, complétée par un circuit de trois navettes durant la période estivale

> Continuités et connexions des cheminements

> Valorisation des espaces de connexion (le Patec / av. F. Mistral/ escalier)

> Amélioration de l'accès aux plages (arrière-plage du Rayol et du Canadel, accès au littoral de Pramousquier)



Des cheminements emblématiques : escaliers fleuris, voie verte, sentier du littoral



Des continuités à améliorer



De nombreuses voies et escaliers, support de liaisons douces parfois discrètes

ENJEUX

# Déplacements et mobilités

## Le stationnement

Une offre de stationnement située de manière stratégique, à proximité des lieux de vie : commerces, équipements, sites touristiques...

Mais une congestion observée en moyenne et haute saison liée à l'afflux touristique, engendrant de réelles difficultés de gestion du stationnement



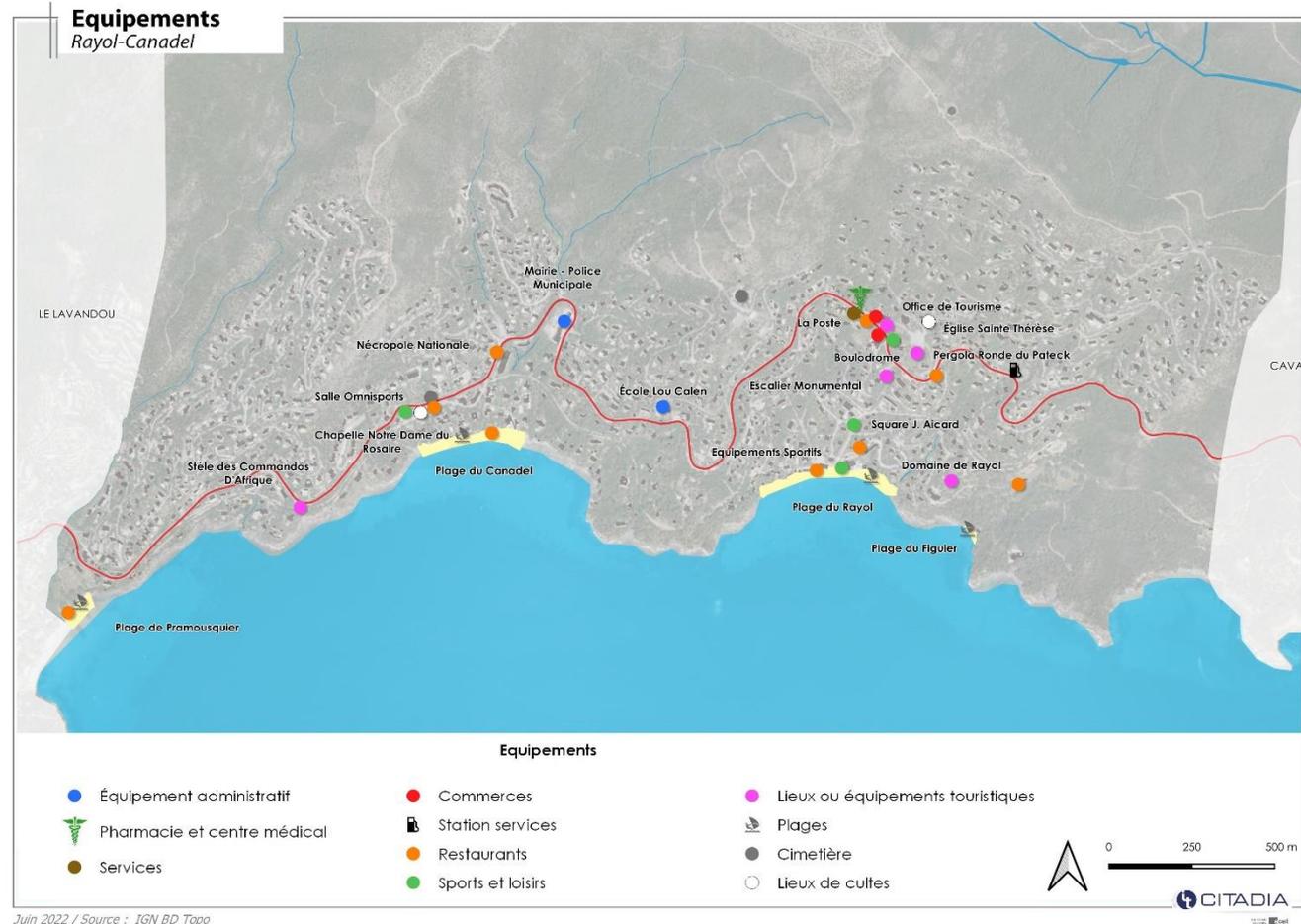
ENJEUX

- > *Un stationnement à conforter / centralité du Rayol : un projet de parking*
- > *Des aménagements paysagers / valorisation à envisager (accès aux plages par exemple)*
- > *Des exigences à renforcer, notamment en matière d'intégration paysagère, pour le stationnement des projets de constructions afin de ne pas reporter le stationnement sur les espaces publics*

# Equipements, commerces et services

Un bon niveau d'équipements

Une structure commerciale et de services qui reste fragile



- ENJEUX**
- > Le confortement de la centralité du Rayol : soutien à l'armature commerciale et de services
  - > Assurer le maintien de commerces et de services de proximité : synergie, complémentarité/ équilibre avec la saison touristique, etc.

# Analyse foncière

## La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

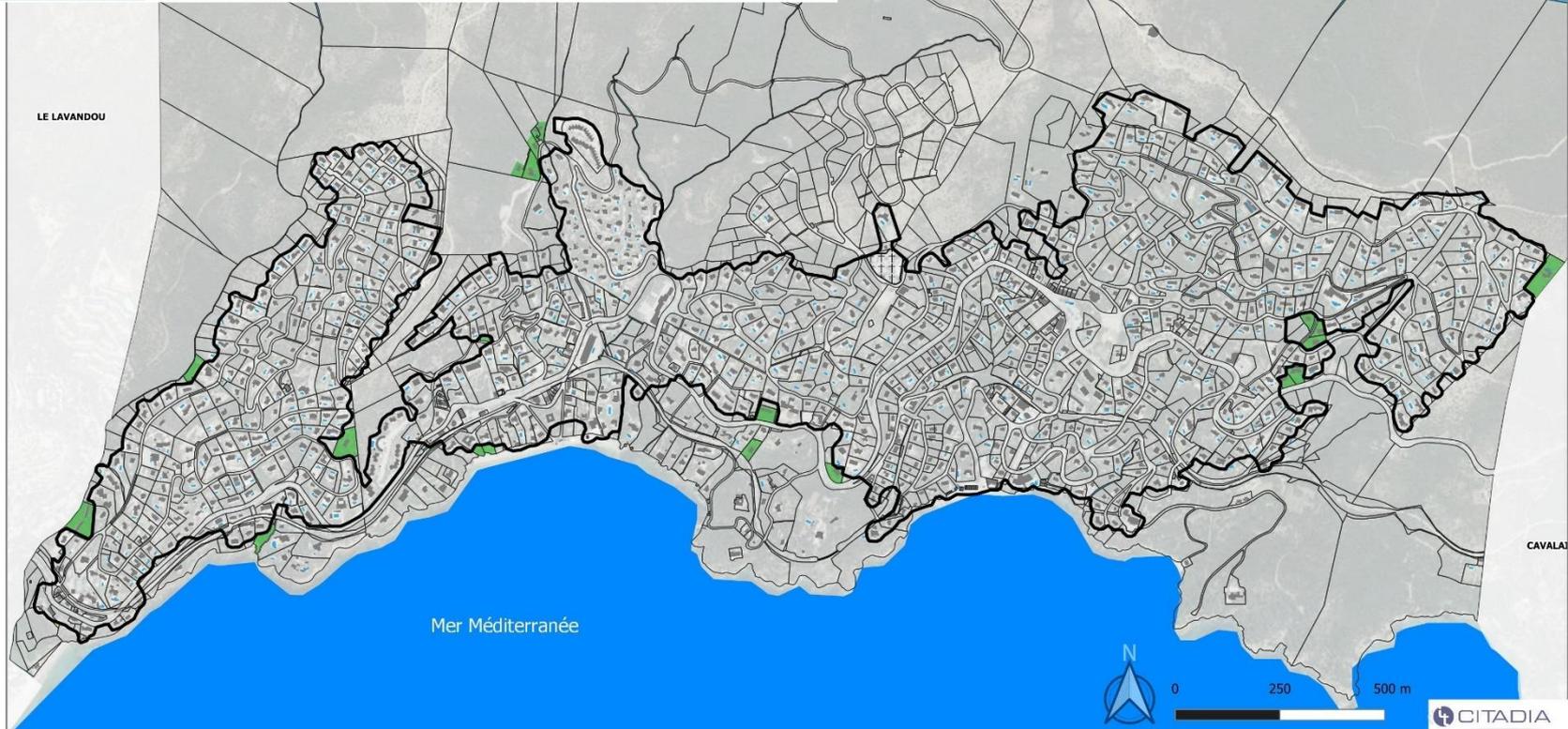
Carte de la consommation foncière entre 2011 et 2021 en extension

Consommation foncière 2011-2021		
Hors périmètre d'agglomération		
EN EXTENSION	Nature du sol	m <sup>2</sup>
	Espace consommé initialement à dominante naturelle	30493,00
		3,05

□ Périmètre d'agglomération de 2011

Consommation d'espaces entre 2011 et 2021

■ Espaces consommés sur des sols initialement à dominante naturelle



Juin 2022 / Source : Cadastre ETALAB DGFIP

# 4.

## Le projet communal

## Les trois grands axes du PADD

Axe 1 : Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer

Axe 2 : Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier

Axe 3 : Le Rayol-Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie

## Axe 1 – Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer

- > Créer les conditions d'une attractivité résidentielle
- > Affirmer une centralité villageoise
- > Adapter le niveau d'équipements

# Axe 1 – Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer

## Axe 1 - Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer



Conforter le Rayol dans une fonction de centralité



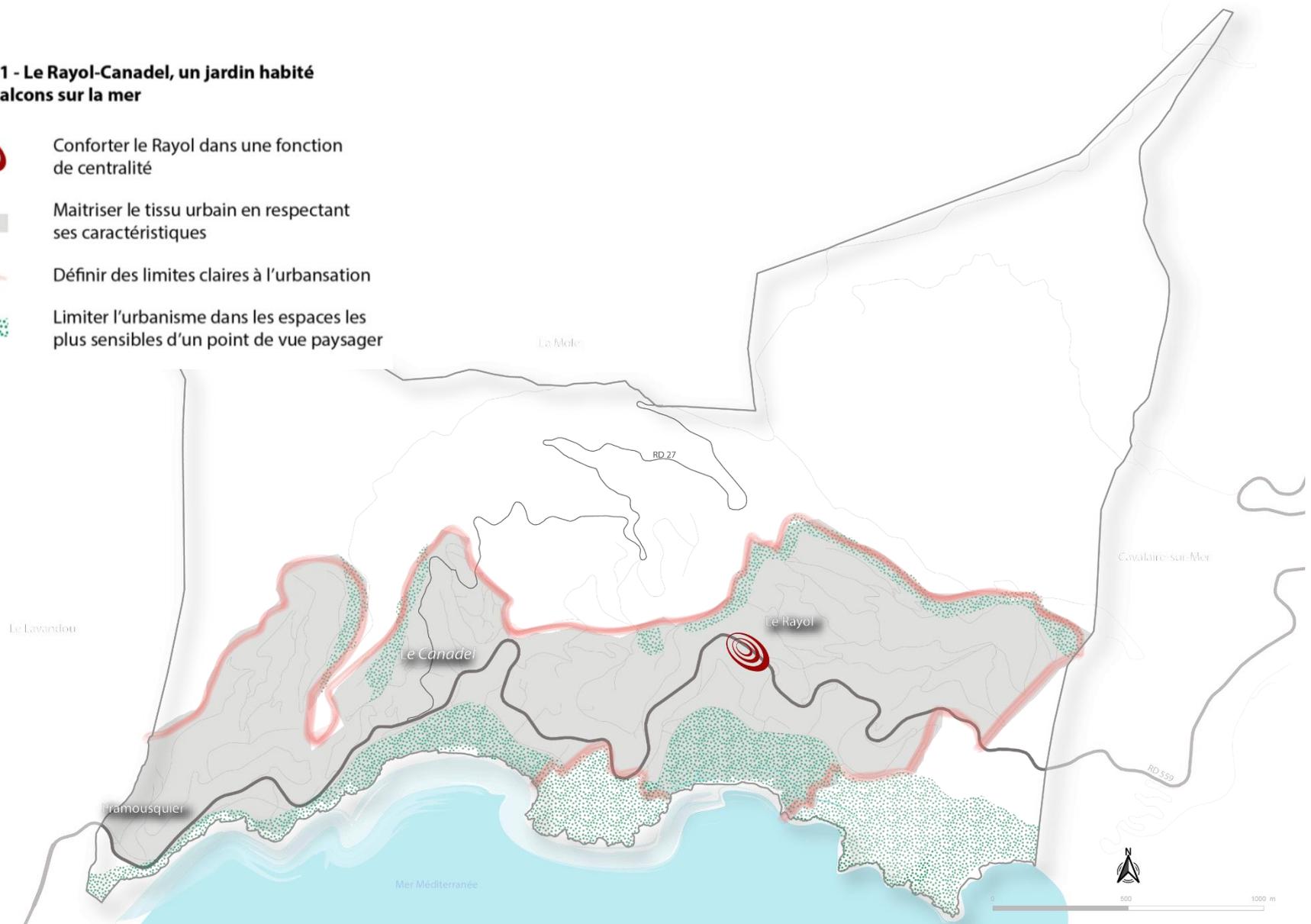
Maitriser le tissu urbain en respectant ses caractéristiques



Définir des limites claires à l'urbansanction



Limiter l'urbanisme dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager



## Axe 2 – Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier

- > Apaiser la traversée et la desserte du territoire
- > Mettre en réseau les déplacements doux pour le quotidien et les loisirs
- > Tisser une économie diversifiée et complémentaire

# Axe 2 – Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier

## Axe 2 - Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier

-  Poursuivre l'aménagement de la RD 559 en boulevard urbain
-  Améliorer l'offre de stationnement
-  Poursuivre la mise en valeur de la voie verte
-  Identifier le sentier littoral
-  Poursuivre la mise en valeur de l'escalier monumental
-  Conforter les cheminements vers les plages
-  Conforter la polarité des commerces et services
-  Requalifier le site de l'ancienne carrière (économie et habitat)
-  Reconquérir et conquérir des espaces agricoles
-  Conforter le Domaine du Rayol et faciliter son accès



## Axe 3 – Le Rayol-Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie

- > Protéger les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère
- > Valoriser la culture locale
- > Renforcer la transition énergétique et composer avec les risques

# Axe 3 – Le Rayol-Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie

## Axe 3 Le Rayol - Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie

-  Préserver de grands espaces naturels
-  Préserver des continuités écologiques et paysagères
-  Maintenir la coupure d'urbanisation
-  Prendre en compte les sensibilités paysagères
-  Mettre en valeur les points de vues remarquables
-  Mettre en valeur les entrées de la commune
-  Embellir les espaces publics
-  Requalifier les arrières plages
-  Protéger les patrimoines bâti (non exhaustif)
-  Prendre en compte les risques d'éboulement



### Axe 1 - Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer

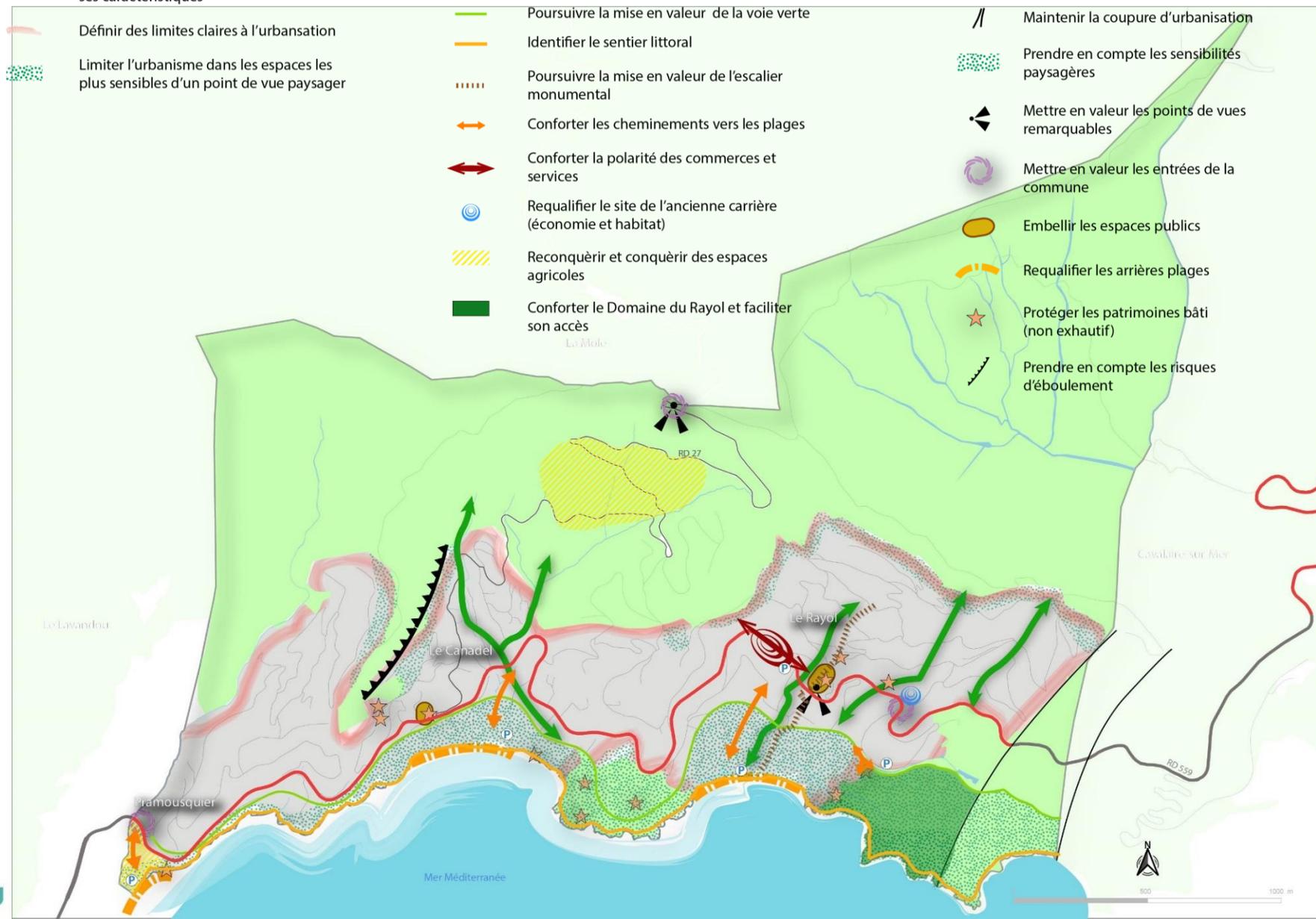
### Axe 2 - Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier

### Axe 3 Le Rayol - Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie

-  Conforter le Rayol dans une fonction de centralité
-  Maîtriser le tissu urbain en respectant ses caractéristiques
-  Définir des limites claires à l'urbansation
-  Limiter l'urbanisme dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager

-  Poursuivre l'aménagement de la RD 559 en boulevard urbain
-  Améliorer l'offre de stationnement en qualité et en quantité
-  Poursuivre la mise en valeur de la voie verte
-  Identifier le sentier littoral
-  Poursuivre la mise en valeur de l'escalier monumental
-  Conforter les cheminements vers les plages
-  Conforter la polarité des commerces et services
-  Requalifier le site de l'ancienne carrière (économie et habitat)
-  Reconquérir et conquérir des espaces agricoles
-  Conforter le Domaine du Rayol et faciliter son accès

-  Préserver de grands espaces naturels
-  Préserver des continuités écologiques et paysagères
-  Maintenir la coupure d'urbanisation
-  Prendre en compte les sensibilités paysagères
-  Mettre en valeur les points de vues remarquables
-  Mettre en valeur les entrées de la commune
-  Embellir les espaces publics
-  Requalifier les arrières plages
-  Protéger les patrimoines bâti (non exhaustif)
-  Prendre en compte les risques d'éboulement



## Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le PLU révisé s'inscrit dans une volonté de limiter l'étalement urbain et de modérer la consommation d'espace, en respectant les dispositions de la Loi Climat et Résilience, qui prévoit d'ici 2031 de réduire de 50 % la consommation d'espace par rapport à la période 2011 – 2021.



Merci pour votre  
attention

