

Rayol-Canadel-sur-Mer

Modification (n°2) du Plan Local d'Urbanisme



Enquête publique n° E21000046/83 du 04 octobre au 05 novembre 2021

Modification n°2 du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer

Rapport du commissaire enquêteur : J.Burrier

1^{ère} PARTIE: RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1. Généralités.....	2
1.1 Présentation du Rayol-Canadel.....	2
1.2 Objet de l'enquête.....	2
1.3 Modification de l'AOP du Rayol.....	3
1.3.1 Les Motifs.....	3
1.3.2 La Modification.....	3
1.4 Composition du dossier.....	5
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	6
2.1 Arrêté de l'enquête publique.....	6
2.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
2.3 Concertation préalable.....	6
2.4 Préparation de l'enquête.....	7
2.5 Modalité de l'enquête.....	13
2.6 Permanences du commissaire enquêteur.....	13
2.7 Information du public.....	14
2.8 Clôture de l'enquête publique.....	14
2.9 Observation comptable des observations du public et des PPA.....	15
3. Analyse des observations, réponse de la Mairie et avis du commissaire enquêteur.....	16
3.1 Le Parking de 70 places n'améliore pas le problème du stationnement au cœur du village.....	17
3.2 Parking propre à chacun des immeubles.....	17
3.3 Pas de problème de Parking (ou alors quelques jours par an).....	18
3.4 Bétonisation, imperméabilisation des sols (risques) absence d'arbres ; place en plein soleil.....	18
3.5 Destructions d'arbres ; Chênes à préserver.....	19
3.6 Résidence sénior non rentable, risque qu'elle se transforme en immeuble de rapport.....	19
3.7 Propositions de l'AARC.....	20
3.9 Pétition de l'AARC signée par 715 personnes.....	23
3.10 Questions du commissaire enquêteur.....	24

2^{ème} PARTIE: CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISAIRES ENQUETEUR

3^{ème} PARTIE : ANNEXES

Rayol-Canadel-sur-Mer

Modification (n°2) du Plan Local d'Urbanisme



Enquête publique n° E21000046/83 du 04 octobre au 05 novembre 2021

Modification n°2 du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer

Rapport du commissaire enquêteur : J.Burrier

1.Généralités

1.1 Présentation du Rayol-Canadel

Jusqu'au début du siècle dernier, le littoral de la chaîne des Maures était quasiment inhabité, comportant quelques cabanes de bergers ou d'exploitants de liège avec un accès très difficile. La vocation touristique du littoral s'est développée avec l'**arrivée de la ligne de chemin de fer du Sud de la France en 1890**, reliant Toulon à St. Raphaël, le fameux Train des Pignes.

La **station balnéaire et climatique du Rayol** fut créée avec l'**extension de la commune de la Môle en 1925**, par la Compagnie d'Entreprise Immobilière ou Terre de France sur environ 300 hectares. D'importants travaux ont alors été entrepris : routes, escaliers, hôtels, église, reconstitution d'un village provençal...

Ce n'est que le **30 Août 1949**, par arrêté préfectoral, que la commune **devient indépendante de La Môle**.

Le Rayol-Canadel-sur-Mer est une commune de 689 habitants (2018) située dans le département du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La commune se compose de trois entités distinctes. D'ouest en est : Pramousquier, le Canadel et le Rayol. Le Rayol-Canadel fait partie de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 14 octobre 2016. Le Plu a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvé le 21 juillet 2017 et d'une modification n°1 approuvée le 26 juillet 2019.

1.2 Objet de l'enquête

Maitre d'ouvrage : Mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer

Direction de l'Urbanisme
Place Giudicelli
83 820 Rayol-Canadel-sur-Mer

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune du Rayol-Canadel

La modification a pour objet d'autoriser dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Rayol la réalisation d'un parc de stationnement mixte public/privé à l'emplacement d'un parc de **stationnement uniquement public**.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme ; le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

1.3 Modification de l'AOP du Rayol

1.3.1 Les Motifs

Le PLU approuvé en 2016 a pour ambition de permettre le maintien de la population en développant une offre résidentielle accessible.

Densification imposée par la loi Alur, limitée au centre du village.

Mixité sociale dans le village et offre de logements pour les actifs

Logements sociaux et accession à la propriété

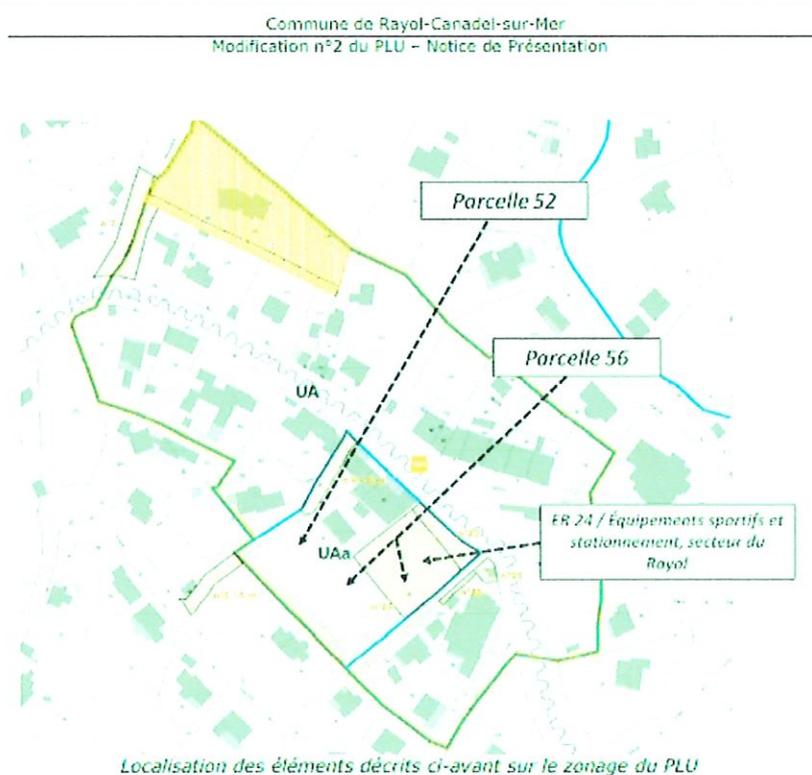
Solutions pour les seniors très nombreux dans la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) repose ainsi sur une production d'environ 90 logements (résidences principales) pour accueillir 185 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

Le cœur de village du Rayol est l'un des secteurs à enjeu pour la réalisation de cet objectif.

1.3.2 La Modification

La modification consiste en la suppression de la mention « public » dans la légende de l'OAP.



L'OAP initiale prévoyait un espace « équipements publics », cette mention doit être modifiée pour permettre la mutualisation du stationnement.



La modification consiste en la suppression de la mention « public » dans la légende de l'OAP



1.4 Composition du dossier

1.4.1 Cadre juridique

Articles L153-1 et suivants, R153-1 et suivants

Articles 153-36 et L153-36 du Code de l'urbanisme précisant les modifications du PLU.

Article L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'Environnement

Délibération n°58/2016 du Conseil Municipal du 14/10/2016 approuvant le PLU.

Délibération n°42/2017 du Conseil Municipal du 21/07/2017 approuvant la modification simplifiée n°1

Délibération n° 83/2019 du Conseil Municipal du 26/07/2019 approuvant la modification n°1

Arrêté municipal n°67/2021 du 19/04/2021 prescrivant la modification n°2 du PLU.

Arrêté municipal n° 2021-115 du 07/09/2021 prescrivant l'enquête publique.

1.4.2 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1 Ordonnance du Tribunal Administratif nommant le commissaire enquêteur. (annexe n°1)
- 2 Arrêté du Maire n°67/2021 du 19/04/2021 engageant une procédure de modification du PLU. (annexe n°2)
- 3 Arrêté du Maire n°12021-138 du 07/09/2021 prescrivant l'enquête (annexe n°3)
- 4 Avis d'Enquête Publique (annexe n°4)
- 5 Les annonces légales et le certificat d'affichage (annexe 5)
- 6 Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU (annexe 6)
- 7 Orientation d'Aménagement et de Programmation (annexe n°7)
- 8 Avis des PPA Décision n°CU-2021-2872 de la Mission d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Rayol-Canadel-sur-Mer. (annexe 8)
- 9 Registres des observations du public (annexe 9)
- 10 Décision n°CU-2021-2872 de la Mission d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification n°2 du PLU de Rayol-Canadel-sur-Mer Un registre d'enquête publique (annexe10)

Ces documents ont ainsi été classés, numérotés et signés par le commissaire enquêteur.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Arrêté de l'enquête publique

Arrêté Municipal n°2021-238 du 7 septembre 2021 prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Rayol-Canadel .(annexe 3)

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E21000046/83 du 05/08/2021 du tribunal administratif de Toulon désignant Mr Joël Burrier commissaire enquêteur. (annexe 1)

2.3 Concertation préalable

Elle est résumée sur le tableau suivant :

PPA consultées le 27 juillet 2021	Réponse reçue le	Avis
Préfecture DDTM	30/09/2021	Favorable
Département du Var	21/10/2021	Favorable
Communauté de communes du Golf de St.Tropez - compétence en matière de Scot - compétence en matière de PLH - compétence en matière de Transport	Pas de réponse	
Région PACA	Pas de réponse	
Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service du Var	Pas de réponse	
Chambre d'Agriculture du Var	21/09/2021	Favorable
Chambre des Métiers du Var	21/09/2021	Favorable
Conchyliculture de la Méditerranée	Pas de réponse	
UDVN Cavalaire	Pas de réponse	
Parc National de Port Cros		
AARC (Association des Amis du Rayol-Canadel)		Défavorable

PPA consultées le 27 juillet 2021	Réponse reçue le	Avis
Marie de Cavalaire	30/08/2021	Favorable
Mairie de La Mole	13/08/2021	Favorable
Mairie du Lavandou	Pas de réponse	
ADRER (Association Pour un Développement Réfléchi et Equilibré du Rayol-Canadel	01/10/2021	Favorable avec une proposition

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) décrète dans sa décision n° **CU-2021-2872** que le projet de modification n°2 du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

2.4 Préparation de l'enquête

J'ai été contacté par mail le 2 août 2021 par Mme Prato-Viot du Tribunal Administratif de Toulon pour la proposition d'enquête relative à la modification n°2 du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer.

Le 4 août après contact téléphonique avec Mme Genty responsable de l'urbanisme à la mairie du Rayol-Canadel les dates de l'enquête publique et des permanences sont fixées, ainsi qu'un rendez-vous avec Mr le maire et elle-même le lundi 4 octobre dans la matinée avant le démarrage de la première permanence l'après-midi.

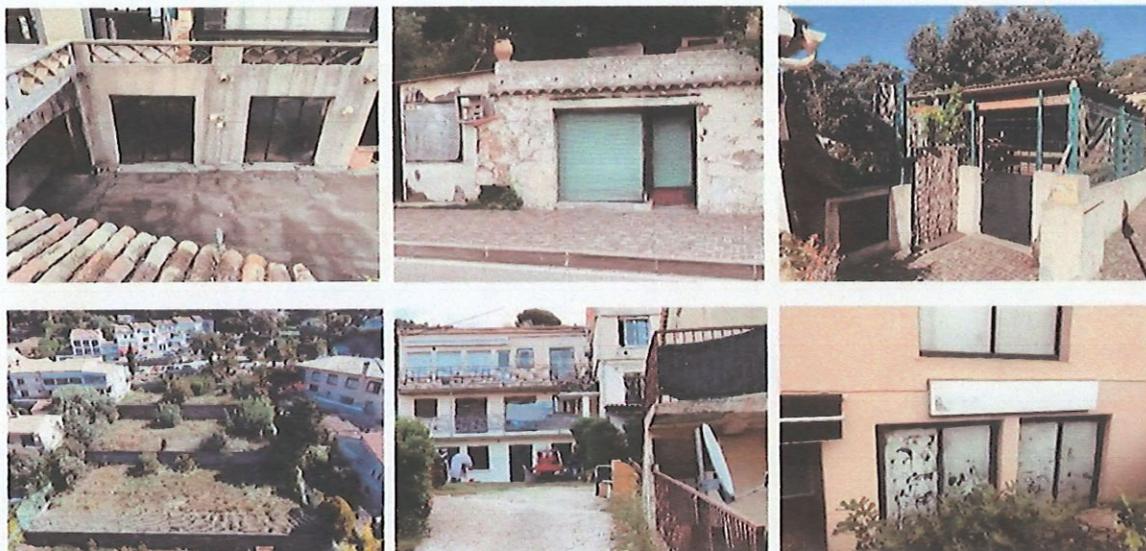
Pour la préparation de l'enquête, sur le site internet de la mairie du Rayol-Canadel je trouve des éléments intéressants et notamment la retransmission d'une réunion publique du 10 juillet 2021 au cours de laquelle Mr le Maire expliquait les projets à venir qui consistent surtout en l'aménagement du cœur du village.

Il fait le constat suivant :

- a l'absence d'une place du village
- b les problèmes de stationnement
- c le manque de logement pour les jeunes et les actifs
- d la nécessité de veiller sur les seniors
- e la continuité du développement des commerces et des services

Puis il développe chacun de ces thèmes et propose des solutions :

- a Un état des lieux peu attrayantavec de gros points noirs



Solution proposée :



- b les problèmes de stationnement :

DES STATIONNEMENTS ESTHÉTIQUES ET FONCTIONNELS... PLEIN D'AVANTAGES



- sous l'esplanade, donc quasi invisible du trottoir
- ombragé et esthétique mixant bois et végétaux
- 70 places pour désengorger les routes
- avec un accès à tous les commerces et services, en quelques enjambées ou par l'ascenseur
- permettant l'augmentation de la fréquentation des commerces et services



30

- c le manque de logement pour les jeunes et les actifs :

Constat:

Un niveau des prix de l'immobilier très élevé dans la commune.

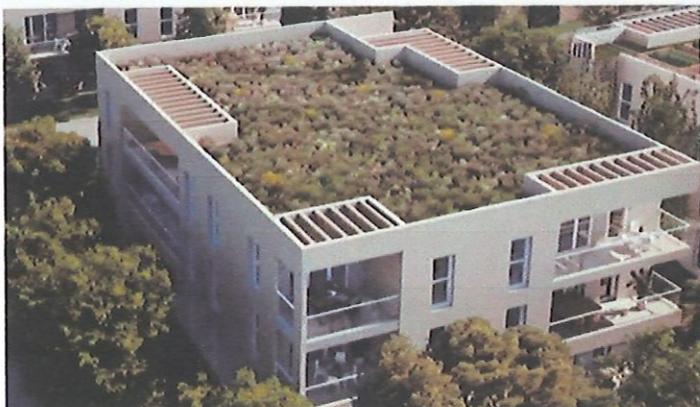
Les actifs n'arrivent plus à se loger comme propriétaire ou locataire.

Ils doivent « s'expatrier » loin de leur lieu de travail.

La commune se vide de ses habitants permanents.

Solutions proposées :

LA PETITE RÉSIDENCE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ... À PRIX MODÉRÉ



- Destinée à des couples à revenu modeste voulant accéder à la propriété (revenu imposable plafonné, nombre d'enfants, taux de prêt très bas...)
- 12 logements de type 2, 3 et 4 en accession vendus à des primo accédants à prix modéré
- évolution du nombre d'habitants :
12 appartements x 3 personnes, soit 36/40 habitants dont potentiellement 12/15 enfants

LA VILLA MOREL ... DEMAIN



- Résidence locative
- Destinée aux actifs du Rayol-Canadel et à leur famille
- 5 logements T3 et T4
- Petite salle polyvalente en rez-de-chaussée
- Évolution du nombre d'habitants :
5 appartements x 3-4 personnes en moyenne soit 15-20 habitants dont potentiellement 8-10 enfants
- Aménagement optionnel du toit-terrasse



- d la nécessité de veiller sur les seniors :

Constat :

Une population de séniors (plus de 50% de la population a plus de 70 ans) très attachés au village. Ces derniers vivent dans des maisons isolées, devenant difficilement praticables avec des risques dus aux étages.

Solution proposée :

LA RÉSIDENCE- SERVICES « LES LAVANDES » POUR LES SÉNIORS ... DE PLUS EN PLUS NOMBREUX



- Destinée aux personnes âgées autonomes, valides ou non
- 15 logements de type T2 en location
- Services proposés : maître de maison / conciergerie, espaces collectifs (salon, salle TV, bibliothèque), salle de consultation, fourniture de linge de maison, nettoyage des locaux communs, animations régulières
- Évolution du nombre d'habitants : 15 appartements x 1,5 personnes, soit une vingtaine d'habitants
- Accès piétonnier aux services et commerces via l'ascenseur du parking
- Navettes en saison pour les plages

En résumé, la commune propose de réaliser une belle place belvédère abritant un parking couvert de 70 places, une résidence d'accession à la propriété de 12 logements, une résidence locative de 5 logements et une résidence pour les séniors de 15 logements.

LE FINANCEMENT DU PROJET... UN AMÉNAGEUR PRIVÉ

Quel sera le coût financier de ce projet pour la commune et les contribuables ?

- Acquisition par le promoteur des parcelles des anciens tennis et de la parcelle Villa Morel, propriété de la municipalité, estimée par France Domaine.
- Construction et commercialisation des stationnements et des résidences par l'opérateur en son nom propre.
- Mise à disposition de l'esplanade, toit du parking, pour exploitation par la commune qui financera donc simplement les aménagements / équipements au fur et à mesure de leurs installations (comme sur tout l'espace public communal)
- Achat de 35 places de parking par la municipalité (grâce à la recette de la vente du terrain), et acquisition des 5 appartements (grâce à la recette de la vente du terrain derrière la pharmacie).

> Réalisation d'une opération blanche pour la commune en substituant du patrimoine vendu (terrains) à du patrimoine acquis (parking et appartements), comme nous l'avons toujours fait jusqu'à présent afin de conserver intact les valeurs des actifs de la commune.

> Aucun nouvel emprunt nécessaire pour le projet - cœur du village - tout en offrant des solutions de logements et de stationnements.

On comprend alors la raison de la modification n°2 du PLU.

Pour réaliser l'opération ci-dessus la commune prévoit de faire appel à un promoteur privé qui portera l'ensemble de l'opération. La commune rachètera ensuite 35 places de parking et la villa Morel reconstruite. Il faut donc que le parking puisse être privé en partie.

Réunion du 4 octobre 2021

Je rencontre Mme Genty, responsable de l'urbanisme à 10h30. Je paraphé et signe les éléments du dossier.

Mme Genty me présente la commune et fait l'historique de l'adoption mouvementée du PLU présenté en 2016. Puis elle m'explique sur place le projet que je connaissais déjà et elle précise localement les différentes constructions projetées..

Je ne rencontre pas le Mr le Maire ce jour-là, mais au cours des permanences j'ai plusieurs entretiens fructueux avec lui. Je l'interroge sur les remarques qui me sont faites par les différentes personnes que je rencontre et qui sont majoritairement opposées à la modification n°2 du PLU.

A ce propos Mr le Maire précise comment il a travaillé en bonne intelligence avec l'AARC (Association des Amis du Rayol-Canadel) jusqu'aux différents recours contre le PLU engagés par l'AARC et la tentation d'un certain membre de faire de la politique.

Mr le Maire m'explique la particularité de la commune qui possède environ 75% de résidences secondaires avec des résidents non permanents. Ces derniers n'ont pas forcément les mêmes besoins en logements, en commerces et école que les habitants qui travaillent et vivent toute l'année dans la commune.

2.5 Modalité de l'enquête

Conformément à l'arrêté n°2015/115 en date du 07 septembre 2021 de Mr le Maire de la commune du Rayol-Canadel, une enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU est ouverte du 04 octobre au 05 novembre 2021.

Les pièces du dossier pouvaient être consultées par le public à la mairie du Rayol-Canadel aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Toutes les observations, remarques ou réclamations pouvaient être :

- ou inscrites dans le registre d'enquête publique pendant les permanences du commissaire enquêteur ou pendant les heures d'ouverture de la Mairie
- ou adressées par voie postale au commissaire enquêteur à la mairie du Rayol-Canadel
- ou adressées par voie électronique à l'adresse suivante : virginie.genty@rayol-canadel.fr

Le dossier est également consultable sur le site : www.rayol-canadel.fr.

L'enquête s'est déroulée normalement sans incident notable.

2.6 Permanences du commissaire enquêteur

Horaire des permanences :

Lundi 4 octobre 2021 de 13h15 à 17 heures

Mercredi 13 octobre 2021 de 8 heures à 12 heures.

Jeudi 21 octobre de 13h15 à 17heures.

Mercredi 26 octobre de 8h à 12 heures.

Vendredi 5 novembre de 8h à 12 heures.

L'affluence du public a été importante. Il a été rempli 10 registres d'enquête publique. Plus d'une trentaine de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des 5 permanences prévues et de nombreux courriers électroniques ont été envoyés. La participation du public a été importante même si le sujet pouvait paraître anodin. Les observations dans les registres ont été numérotées de 1 à 192.

2.7 Information du public

La publicité obligatoire a bien été faite : (annexe 5)

1^{ère} parution (15 jours avant le début de l'enquête)

Var matin du 17 septembre 2021

Var Information du 17 septembre 2021

2^{ème} parution (première semaine de l'enquête)

Var Matin du 8 octobre 2021

Var Information du 8 octobre 2021

Autres formes de publicité :

-Site internet de la ville

-Affichage en mairie, à l'école Lou Calen, à Plageron, à la Chapelle, à Pramousquier et à la place Michel Goy soit à six endroits comme l'atteste le certificat d'affichage du 08/09/2021(annexe 5)

-Réunion publique du 10 juillet au cours de laquelle Mr le Maire expose le projet de création d'un cœur de village comprenant une place belvédère avec dessous 70 places de parking, une petite résidence en accession à la propriété, une autre de 5 logements locatifs et une résidence sénior avec services.

-Distribution de la plaquette la Voix du Rayol-Canadel sur Mer, supplément « cœur de village » aux habitants.

2.8 Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 5 novembre à 12h après la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique.

Cependant l'étude des observations fait apparaître une forte opposition au projet orchestrée par l'Association des Amis du Rayol-Canader/Mer (AARC) qui se prévaut de plus de 700 signatures pour sa pétition.

D'autre part 26% des observations, pour la plupart des habitants permanents et des commerçants soutiennent sans réserve le projet.

Pour me faire une idée précise, confronter des affirmations contradictoires et répondre à une revendication de l'AARC de rencontrer Mr le Maire, j'ai décidé de provoquer une réunion avec le Mr le Maire et le président de l'AARC le vendredi 5 novembre à 14h.

2.9 Réunion du 05 novembre avec Mr le Maire et le président de l'AARC.

Avant la réunion, à 13h30 je me rends à l'endroit du projet accompagné par Mr le Maire pour revisiter les lieux et voir sur place les sujets de controverse : arbres à abattre, parking de la villa Morel, cabane Bambou, emplacement des différents immeubles, accès et sortie du Parking...

A 14h commence la réunion avec Mr Tardy et Mr Le Maire.

Réunion cordiale entre deux personnes qui ont travaillé ensemble et qui se respectent. (17 réunions de l'AARC à la mairie pour le PLU de 2016).

Au manque de concertation actuelle évoquée par Mr Tardy, Mr le Maire répond que l'AARC a été reçue par Mr Saint André, premier adjoint en charges des finances, de l'immobilier et du foncier, les 27 octobre 2020, 24 novembre 2020 et le 4 janvier 2021. Le Maire précise qu'il n'y a pas eu de questions de l'AARC à la mairie depuis deux ans.

Puis Mr Tardy présente le projet de l'AARC, projet « non abouti » qui a été présenté en réunion publique le 15 juillet 2021 en présence d'une centaine de personnes et de deux adjoints. Monsieur le Maire pointe vite les lacunes du projet et le problème du financement qui n'a jamais été évoqué, notamment l'achat des tennis. A l'évocation d'un financement par l'emprunt, Mr le Maire a répondu qu'il n'y a pas si longtemps, la commune était presque en faillite et qu'il fallait continuer le redressement.

Interrogé sur le projet communal, Mr le Maire réfute les autres emplacements « disponibles » et précise que la seule possibilité pour la résidence sociale et sénior, c'est le centre. Il précise aussi que la mairie a 24 appartements dont 3 à la villa Morel et un en attente d'affectation. Il reste donc 20 appartements. On est loin des 60 évoqués par l'AARC. Au sujet du parking, il pointe aussi une information mensongère au sujet des parkings payants. Il n'en a jamais été question.

Mr Tardy souhaite l'apaisement, le dialogue, la générosité et la mise en place de réunions de concertation avec la mairie sur le financement et les aspects urbanistiques, économiques, sociaux et écologiques. Il propose la collaboration de personnes compétentes (J.P. Carat, G.Clément.....)

2.9 Observation comptable des observations du public et des PPA

- 2.9.1 Observations du public

La participation du public a été importante même si le sujet pouvait paraître anodin ;

Au cours de cette enquête, il y a eu **192** observations numérotées de 1 à 192 dans les registres.

Les 13 avis suivants ont été annulés : (erreur de numérotage, courriers anonymes non signés, sans objet...) : n°2, 41, 126, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 174, 177, 184

Donc au total nous retenons :

192-13 = **179** observations retenues.

Participation du Public :

Observations écrites dans le Registre	Observations reçues par courriers ou par internet	POUR	CONTRE
26	153	47	132

J'ai reçu plus de 30 personnes lors de mes permanences.

Les avis du public sont très tranchés et partagés.

Les avis des PPA qui ont répondu sont favorables (**paragraphe 2.3 Concertation préalable**) sauf celui de l'AARC qui a déposé le même avis sur le registre d'enquête publique ainsi que l'ADRER. Ces deux avis seront étudiés avec les avis du public.

Le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

3. Analyse des observations, réponse de la Mairie et avis du commissaire enquêteur

Au total, il y a eu 179 observations validées du public. Le public a répondu massivement à la mobilisation de l'AARC contre le projet de modification n°2 du PLU : 132 avis contre le projet et 47 pour.

Compte tenu du nombre important d'observations à étudier (179) j'ai retenu 6 grands thèmes et étudié plus en détail le projet alternatif de l'AARC, la suggestion de l'ADRER et la pétition de l'AARC signée par plus de 700 personnes.

J'ai ajouté aussi quelques questions personnelles.

Ces éléments constituent le procès-verbal de synthèse remis en main propre à Mr le Maire le 12 novembre 2021. (annexe12)

La réponse de la Mairie m'est parvenue le 22 novembre 2021(annexe 13).

Nous pouvons donc procéder à l'examen des observations significatives déposées lors de l'enquête publique.

Préambule : L'AOP initiale prévoyait un espace « équipements publics », cette mention doit être modifiée pour permettre la mutualisation du stationnement. Il y a là une source d'ambiguïté car il est difficile de dissocier « l'équipement public », en l'occurrence un parking, de la terrasse qui est au-dessus et qui servirait de place du village. L'ensemble parking et place fait partie d'un projet d'ensemble porté par un opérateur privé qui réaliserait le parking, la terrasse et 3 autres petites résidences.

Beaucoup de personnes ont ainsi résonné sur l'ensemble du projet.

Les thèmes retenus sont les suivants :

3.1 Le Parking de 70 places n'améliore pas le problème du stationnement au cœur du village

N° 1, 3, 5, 8, 9 (AARC) , 14, 26, 40, 48, 52, 63, 65, 66, 67, 69, 70,71.72, 73, 74, 75, 78, 79, 85, 88, 92, 94, 95, 96, 101,102, 104,105,107, 110, 111, 114,117,118,119, 125, 127, 138, 141, 142, 143, 149, 150, 153, 155, 156, 157,158, 163, 179, 180, 181, 182, 189, 191. (59 observations)

En effet 32 places seraient prises par les nouveaux occupants des immeubles à venir et plus d'une vingtaine de places de la villa Morel seraient supprimées ainsi que quelques places le long de la RD 559 à l'endroit de la future place.

Réponse de la Mairie :

- La mairie conteste le fait que 32 places seraient prises par les occupants des nouvelles résidences. Seul le permis de construire permettra de comptabiliser les places prévues dans les nouvelles résidences.
- Il n'existe qu'une dizaine de places à la villa Morel et le projet prévoit 8 places extérieures.
- Il n'y a pas de suppression de places le long de la RD 559.

Le parking va bien permettre de résoudre en grande partie le problème des stationnements.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour beaucoup d'opposants il était évident que ce parking allait servir aux obligations du règlement du PLU article UA12 : « il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement avec en outre pour les ensembles de plus de 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements. »

Mais si chaque immeuble a son propre parking, cet argument n'est plus fondé et il y a réellement un gain important en places de parking. Et comme il a été souligné, il sera bien plus pratique pour les résidents des futures habitations d'avoir leur propre parking sous leur appartement plutôt que dans un parking annexe, même situé à proximité.

3.2 Parking propre à chacun des immeubles

N° 4, 5, 7, 13, 26, 78, 122, 145, 153, 176. (10 observations)

Chaque appartement créé doit avoir son propre parking. Pourquoi ne pas le mettre sous chacun des immeubles en projet ? Et, par conséquent réduire la surface du bâtiment Parking.

Réponse de la Mairie :

C'est une obligation. (article UA12 du règlement du PLU)

Avis du commissaire enquêteur :

Cela paraît logique et nécessaire pour un véritable gain de places de stationnement.

3.3 Pas de problème de Parking (ou alors quelques jours par an)

N° 1, 5, 11, 14, 39, 54, 62, 65, 81, 101, 144, 148, 167, 172, 173. **(15 observations)**

Réponse de la Mairie :

Sur les 15 personnes qui se sont exprimées, seulement 2 vivent au Rayol toute l'année.

Tous les Rayolais reconnaissent qu'il est très difficile de stationner au centre du village de juin à octobre, ainsi qu'aux vacances de la Toussaint et à Pâques, quasi impossible les jours de marché, et en général difficile le reste de l'année aux heures de courses.

Avis du commissaire enquêteur :

Les 47 personnes favorables au projet sont pour la plupart des résidents permanents.

La réalisation d'un parc de stationnement « public » était prévu dans le PLU adopté en 2016.

La nécessité d'un parc de stationnement est même approuvée par l'AARC qui en propose un de 30 places sur le 4^{ème} tennis.

3.4 Bétonisation, imperméabilisation des sols (risques) absence d'arbres ; place en plein soleil

N° 3, 4, 8, 9 (AARC), 14, 40, 51, 52, 54, 62, 65, 79, 80, 101, 104, 143, 144, 169, 173, 190.
(20 observations)

Réponse de la Mairie :

Le parking du projet municipal représente une surface de 850 m² avec la place qui la recouvre.

Le parking de l'AARC couvre une surface au sol de 600m² à laquelle s'ajoute la surface de 255 m² pour la place, soit 855 m².

L'imperméabilisation des sols est donc identique, mais le projet de la commune offre 70 places et le projet de l'AARC seulement 35.

Le fait que la place soit au soleil s'applique aux 2 projets, et la même remarque s'applique pour les terrains de padels.

L'aménagement de la place qui sera défini par les habitants (questionnaire) permettra d'ombrager une partie, comme notamment pour les terrains de pétanque. Et l'esplanade pourra être partiellement arborée.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour la partie parking, objet de la présente enquête publique il semble bien que l'imperméabilisation des sols soit équivalente pour les deux projets. Mais le fait de construire sur 2 étages réduit d'autant la surface au sol pour un gain double en places de stationnement..

3.5 Destructions d'arbres ; Chênes à préserver

N°3, 8, 9 (AARC), 39, 40, 54, 62, 92, 98, 106, 169. (11 observations)

Réponse de la Mairie :

Là où il sera nécessaire de supprimer des arbres, il y aura obligation de les remplacer par des plantations d'arbres de haute tige comme le précise l'article UA13 du règlement du PLU.

L'accès au parking de l'AARC nécessite également la suppression de quelques arbres.

Avis du commissaire enquêteur :

La suppression des arbres pour le projet ne concerne que quelques unités (moins de 10) et il y a obligation de compenser.

3.6 Résidence sénior non rentable, risque qu'elle se transforme en immeuble de rapport.

N°9 (AARC), 52, 68, 80, 151. (5 observations)

Réponse de la Mairie :

Toutes les communes recherchent aujourd'hui des solutions pour les séniors, et le problème ne fait que s'accroître avec le vieillissement de la population.

Les entreprises gestionnaires de ce type de résidence service sont des professionnelles qui connaissent leur métier et n'investissent qu'à bon escient.

De plus la réalisation de cette résidence sera liée à une interdiction de changement de destination.

Avis du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante propre à rassurer certains.

Puisque cette résidence sera privée, la commune ne prend aucun risque.

L'emplacement au cœur du village à proximité des commerces avec l'ascenseur du parking pour rejoindre la future place est judicieux.

3.7 Propositions de l'AARC.

Les propositions de l'AARC ont été présentées lors de la réunion publique du 15 juillet 2021 devant une centaine de personnes.

Réalisation d'une placette de 255m² (30X8.5m) surplombant de 2m le premier tennis, en conservant sur la gauche 2 palmiers et un chêne.

Sous la terrasse municipale, sur toute la largeur (35m)

- d'un côté (15 X 8m) une buvette
- de l'autre côté (15 X 8) une salle de sport avec vestiaire.

Sur le premier tennis, terrasse ombragée et kiosque à musique.

Sur le deuxième tennis, boulodrome ombragé

Sur le troisième tennis, un padel et 2 tables de ping-pong

Sur le quatrième tennis, deux padels au-dessus d'un parking couvert de 30 places (16 X 35m)



Réponse de la Mairie :

Le projet de l'AARC ne répond absolument pas aux objectifs du PLU :

- Densification imposée par la loi Alur (mais limitée aux objectifs du PLU).
- Mixité sociale dans le village et offre de logement pour les actifs (il n'y a pas d'autres terrains disponibles dans la commune).
- Logements sociaux et accession sociale à la propriété.
- Solutions pour les seniors très nombreux dans la commune (46% des habitants ont plus de 60 ans).

Mr le Maire rappelle les 18 réunions avec l'AARC depuis l'élaboration du PLU en 2014.

Etude de la proposition de l'AARC :

- L'AARC reconnaît la nécessité d'offrir de nouvelles places de parking (30 ou 35).
- Comment feront les utilisateurs du parking pour accéder aux commerces ? Par l'escalier avec une quinzaine de marches et en forte déclivité ? Le projet de la commune est doté d'un ascenseur arrivant directement au niveau des commerces.
- Une placette de 255m² est en réalité un trottoir élargi et ne permet pas de créer une esplanade conviviale.
- Rien n'indique comment sera financé le projet.
- La commune possède déjà une salle omnisport qui fonctionne très bien. Pourquoi en créer une seconde ?
- Rien n'est prévu pour l'accessibilité des PMR à la buvette et à la salle de sport.
- L'installation des padels nécessite de gros travaux de terrassement et de murs de soutènement. Avec quel financement ? Pour une utilisation uniquement durant la saison en début de matinée et en fin d'après-midi.
- La municipalité n'a pas vocation à sacrifier les seuls terrains disponibles du village pour privilégier un projet réclamé par une minorité qui ne l'utilisera que 2 à 3 mois par an.

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de la réunion du 5 novembre avec Mr le Maire et Mr Tardy, Président de l'AARC, ce dernier a tout de suite présenté le projet de l'AARC comme non « abouti ».

En effet il ne résiste pas à une étude précise.

En plus, il ne répond à aucun des objectifs du PLU : densification, mixité sociale, logements sociaux et accession sociale à la propriété, solution pour les séniors.

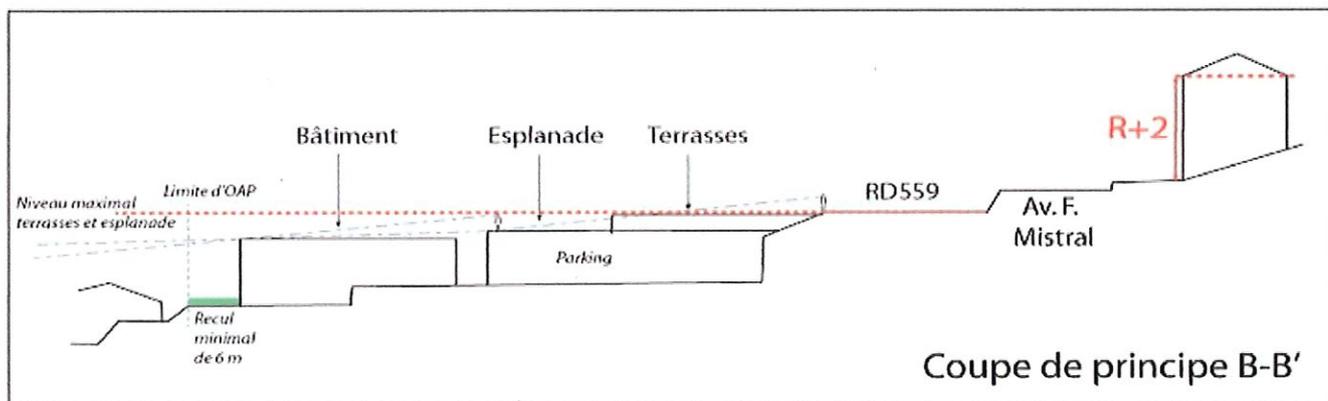
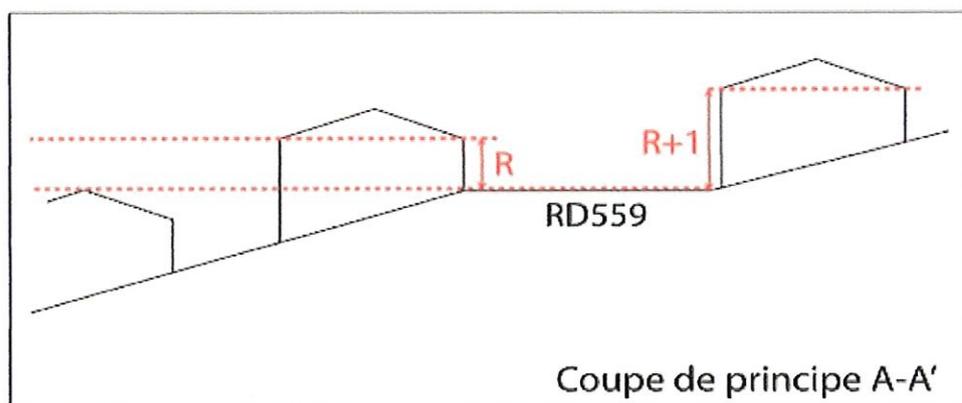
L'AARC a même fait remarquer dans un courrier que la commune n'était pas soumise à un quota de logements sociaux ; c'est tout à l'honneur de la mairie d'en prévoir.

Mais le projet de l'AARC est « vendeur », petite place, pas d'immeuble, pas d'arbres arrachés (en théorie), un boulodrome et une buvette, on respecte la nature. Et dans l'esprit des gens (ça a été écrit et dit) ce projet ne doit pas être plus coûteux que celui de la mairie. Il s'adresse surtout aux résidences secondaires. Ne pas toucher à ce petit joyau (c'est vrai !) qu'est le Rayol-Candel.

3.8 Proposition de l'ADRER.

Avis favorable avec une suggestion :

Suppression d'une petite partie du niveau supérieur du parking de façon à retrouver une esplanade devant la terrasse du niveau RD 559 comme le montre la coupe de principe BB' p.8 de la modification n°2 du PLU, cela permettrait de réduire l'impact du bâtiment parking depuis l'aval. Si un déficit de stationnement devait en résulter, il pourrait alors être compensé par la création d'un parking sous l'immeuble « résidence seniors »).



Réponse de la Mairie :

L'observation de l'ADRER correspond effectivement au projet car la partie la plus au sud du parking n'est pas recouverte par l'esplanade.

Dans le projet actuel, l'emprise au sol du parking est de 880m² et l'esplanade a une surface de 730 m².

Avis du commissaire enquêteur :

Bonne remarque déjà anticipée par le projet.

3.9 Pétition de l'AARC signée par 715 personnes

Le projet de la mairie nous paraît totalement disproportionné pour une commune comme la nôtre : une dalle de béton de plus de 850 m² surplombant les terrains de tennis ; un nouveau parking payant de 70 places sous la dalle couvrant les tennis et deux immeubles d'au moins 25 appartements.

L'AARC a présenté un projet concerté avec les habitants, qui tient compte de la dimension sociale et environnementale, démontrant ainsi qu'une alternative pour l'aménagement de cette zone est possible.

Cette solution présente l'avantage d'être adaptée à la taille de notre village sans en dénaturer le charme et la douceur de vivre.

Par conséquent nous vous demandons d'apporter un appui massif à notre refus du projet municipal en l'état dans le but que l'AARC puisse mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition afin d'éviter le massacre définitif de notre village.

Réponse de la Mairie :

La pétition de l'AARC a été présentée aux personnes présentes dans la commune durant la saison estivale, dans les restaurants, les commerces, sur les plages, en porte à porte et sur internet.

C'est une pétition de principe contre le projet PLU municipal, et en faveur de l'AARC, sans présenter les deux projets.

La mairie relève 39 doublons ce qui représente réellement 676 personnes. Durant la période estivale ce sont plus de 10 000 personnes qui séjournent au Rayol, donc un pourcentage faible de signataires.

Avis du commissaire enquêteur :

Quoiqu'il en soit, la pétition a recueilli un nombre important de signatures et la mobilisation de l'AARC a été importante et efficace.

Sur le fond, je remarque :

- une affirmation fausse :

« ... un nouveau parking payant de 70 places ... » : jamais il n'est évoqué le mot parking payant dans le projet. La mairie rachetant 35 places de parking qui deviendront donc publiques.

- une affirmation ambiguë :

« ...et deux immeubles d'au moins 25 appartements. » : à cette lecture, je comprends qu'il y aura en tout 50 logements (2 X25) et en réalité c'est l'ensemble des deux immeubles qui comprendront 25 logements.

Des gens de bonne foi ont pu se laisser abuser.

C'est le cas de Gilles Clément : observation n°87 : « ... je me suis fourvoyé en signant la pétition car je n'avais pas perçu le projet ».

L'observation n°112 a aussi attiré mon attention :

« Mon courrier risque de vous surprendre car, membre de l'association AARC depuis plusieurs décennies...je ne me contenterai pas de reproduire ni de faire reproduire par mes proches ou amis, le texte ...soigneusement rédigé par le bureau de l'association, nous demandant avec insistance, rappels à l'appui, à refuser la modification envisagée du PLU.

Je regrette cette véritable « hystérie » qui s'est emparée de certains habitants de notre village...

Je suis favorable à la modification du PLU permettant une meilleure déclinaison du projet, la destination publique...ne permettant pas d'atteindre la réalisation du futur parc de stationnement. »

Il est en effet exact que j'ai reçu un grand nombre de « copier-coller »

3.10 Questions du commissaire enquêteur

- La forte baisse démographique (-17%) en deux décennies est mise en doute par certains.

Réponse de la Mairie :

Ci-joint en annexe, les chiffres officiels fournis par l'INSEE :

871 en 1990

689 en 2018 soit – 21%

Le dernier recensement fait apparaître 709 personnes soit – 18%

Avis du commissaire enquêteur :

Le tableau officiel de la population du Rayol est le suivant :

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	613	846	868	871	700	630	717	689
Densité moyenne (hab/km ²)	89,8	123,9	127,1	127,5	102,5	92,2	105,0	100,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Sur le tableau ci-dessus, on retrouve les chiffres indiqués par la mairie.

Le calcul est exact mais la baisse démographique observée est sur 3 décennies au lieu de 2.

C'est une petite erreur, mais c'est aussi une évidence que la population de 0 à 14 ans diminue (de 84 à 60) de 2008 à 2018 alors que la population des plus de 75 ans progresse régulièrement sur la même période (de 75 à 110).

- Souhait d'une terrasse végétalisée.

Réponse de la Mairie :

Le projet présenté est une esquisse et il est précisé que c'est la population qui décidera des équipements à réaliser.

Toutes les options sont possibles, et notamment une végétation sur une partie de l'esplanade.

Avis du commissaire enquêteur :

C'est aussi le souhait de Gilles Clément. A suivre.

- Cas particulier de la « Cabane Bambou » (n°147)

Réponse de la Mairie :

Ce restaurant se situe à environ 5m de l'escalier et 10 m de la façade du parking, ce qui est tout à fait acceptable dans un centre village.

Il n'est desservi aujourd'hui que par un escalier en mauvais état.

Le projet va lui permettre l'accès à un escalier totalement rénové avec main courante, et la voie d'accès à la résidence sénior permettra un accès handicapé. Enfin, le parking offrira des places à ses clients à côté du restaurant.

A la date d'achat de la Cabane Bambou, le projet de PLU en cours était connu et à la date du dépôt de permis de construire pour en faire un restaurant, le PLU était décidé depuis plus de 2 mois.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet peut lui apporter un plus car l'escalier sera plus passant et il y aura un potentiel de futurs clients à proximité.

En tout cas le propriétaire est contre le projet et semble bien être le seul commerçant opposé au projet, mais il a développé son affaire en toute connaissance de cause.

- Nombre de permis de construire accordés sur la commune ces 5 dernières années.

- Nombre de permis pour construction de maison individuelle

- Nombre de permis pour construction d'une maison individuelle sur une propriété ayant déjà une résidence. (Suppression du COS.)

Réponse de la Mairie :

Depuis 2017, 160 permis déposés, 90 ont été acceptés.

Depuis 2017, 33 permis accordés pour la construction d'une maison individuelle.

Depuis 2017, 25 permis de construire accordés suite à une division parcellaire.

Concernant ces derniers permis, il est à noter que les maisons individuelles ont un impact sur l'imperméabilisation des sols très important. En effet sur environ 35000m² de terrain il a été réalisé 9175m² de surface de plancher, soit environ 4500m² d'emprise au sol, sans compter les terrasses et les voies d'accès.

Le projet du centre du village, sur un terrain de 4237m², les résidences ne représentent que 1050 m² d'emprise au sol.

Avis du commissaire enquêteur

Les 25 permis de construire accordés suite à une division parcellaire représente une surface 4500m2 bien supérieure au 850m2 prévus par la construction du parking et des résidences. (1050m2).

En plus, ces 25 maisons individuelles supplémentaires risquent d'être des résidences secondaires alors que le projet municipal prévoit 32 logements de résidents permanents sur une surface quatre fois moindre.

En conclusion le projet du centre du village sur un terrain de 4237m2, comprenant un parking de 70 places, une résidence sénior, une résidence locative et une résidence à l'accession à la propriété aura un impact sur l'environnement très inférieur à la construction des 25 maisons individuelles construites ces dernières années (imperméabilisation des sols, abattage d'arbres...)

Fin de la 1^{ère} partie : Rapport d'enquête

**2^{ème} PARTIE: CONCLUSIONS PERSONNELLES
ET MOTIVEES DU COMMISAIRE ENQUETEUR**

Rayol-Canadel-sur-Mer
Modification (n°2) du Plan Local d'Urbanisme



**Enquête publique n° E21000046/83
du 04 octobre au 05 novembre 2021**

Rapport du commissaire enquêteur : J.Burrier

1. Préambule

Par L'arrêté n°67/2021 en date du 19 avril 2021 la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer prescrit la modification n°2 du PLU.

Par l'arrêté n°2021-138 en date du 07 septembre 2021, l'enquête publique est prescrite du 04 octobre au 05 novembre 2021.

La modification n°2 du PLU porte sur le point suivant : **modification de l'OAP « Le Rayol » en ce qui concerne le parc de stationnement et plus précisément dans la légende de l'AOP la suppression du terme « public » pour l'équipement public.**

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 4 octobre au 5 novembre 2021 dans le respect de la réglementation en vigueur, aucun incident n'est à signaler.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie du Rayol-Canadel selon les dispositions fixées par arrêté n°2021-138 de Mr le Maire du Rayol-Canadel.

Les procédures prévues pour les publications dans la presse ont été appliquées et l'affichage a été réalisé à 6 endroits de la commune.

L'information du public a été réalisée par :

- le site internet de la commune
- la réunion publique du 10 juillet
- la distribution de la plaquette la Voix du Rayol-Canadel supplément «cœur de village» aux habitants.

On peut considérer que l'information du public a été bien réalisée compte tenu du nombre élevé d'observations déposées sur les 10 registres.

Les notifications aux services de l'état et aux Personnes Publiques Associées concernées ont été faites préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Les documents nécessaires à la compréhension du projet ont été mis à la disposition du public et Mr le Maire s'est rendu disponible pour tous renseignements complémentaires demandés par le commissaire.

Le public s'est largement mobilisé pour cette enquête en utilisant très largement les possibilités de participation par internet. Plus de 30 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des différentes permanences et en tout il y a eu 179 observations, 26% pour le projet et 74% contre.

3. Conclusions personnelles et motivées

Vu l'arrêté n°67/2021 en date du 19 avril 2021 la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer prescrivant la modification n°2 du PLU

Vu le dossier présenté à l'enquête publique

Vu les entretiens avec Mme Genty et Mr le Maire

Vu l'état des lieux avec Mme Genty

Vu le déroulement de l'enquête publique pendant une durée de 33 jours du 4 octobre au 5 novembre 2021

Vu les registres d'enquête publique

Vu la réunion du 05 novembre entre Mr le Maire, le président de l'association AARC et le commissaire enquêteur

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 12 novembre 2021

Vu le mémoire en réponse de la mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer du 19 novembre 2021

Considérant :

- Que l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU s'est déroulée sans incident, que l'information légale aux PPA et au public a été réalisée et que le dossier d'enquête publique était complet.

- Que la réalisation d'un parc de stationnement public figure dans l'AOP du PLU adopté en 2016 et qu'il s'agit juste de le rendre mixte public/privé sans affecter la qualité des futurs espaces publics.

- Que le projet répond aux objectifs du PLU :

Densification (loi Alur)

Mixité sociale

Logements sociaux

Solution pour les séniors.

- Que toutes les PPA qui ont répondu ont émis un avis favorable sauf l'Association des Amis du Rayol - Canadel (AARC).

- Que la MRAe estime que la mise en place de stationnement couvert permet de limiter l'espace dédié à la voiture en surface et son impact paysager, ... que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, la modification n°2 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement et par conséquent le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

- Que la nécessité d'un parking paraît acquise. Presque tous les commerçants y sont favorables et même l'AARC car elle propose dans son projet 30 places de stationnement couvertes sur le 4^{ème} tennis. Seules 15 observations nient la nécessité d'un parking.

- Que le public qui s'est largement mobilisé (179 observations) et plus particulièrement contre le projet (74%) a pu être induit en erreur par l'AARC qui parle d'un parking payant qui ne servirait qu'aux futures résidences. (59 observations reprennent ce thème soit 33%) et qui ne conduirait pas à un gain significatif de places. Ce qui n'est pas le cas car les futures résidences auront leur propre parking.

- Que l'imperméabilisation des sols due aux parkings est la même dans les 2 projets, mais le projet communal propose deux fois plus de places de stationnement.

- Que l'imperméabilisation des sols due aux nouveaux bâtiments dans le projet centre village ne représente que 1050 m² d'emprise au sol comparé au 4500 m² d'emprise au sol des 25 permis de construire accordés après division parcellaire depuis 2017.

- Que la résidence seniors sera privée et ne pourra changer de destinations. Située au cœur du village avec les commerces à proximité, les résidents pourront bénéficier de l'ascenseur du parking pour se rendre sur l'esplanade. C'est un bel exemple de mixité sociale.

- Que la suppression des arbres pour le projet ne concerne que quelques unités (moins de 10) et il y a obligation de compenser par des plantations d'arbres de haute tige.

- Que les propositions de l'AARC ne résistent pas à une étude précise et ne répondent pas aux objectifs du PLU :

Les logements sociaux : ce n'est pas la priorité pour l'AARC qui considère que la commune n'y est pas assujettie et que la commune possède au minimum un parc de 60 logements sociaux dont on devait me donner la liste car la mairie parle d'une vingtaine. Voir l'observation n°40 signée par 5 membres du conseil d'administration de l'AARC : « *Nous communiquerons à M. le commissaire enquêteur le nombre de logements sociaux existant actuellement sur la commune* » Je n'ai rien reçu.

La résidence seniors : pas rentable selon l'AARC.

Pas de résidence d'accession à la propriété à prix modéré.

Mais le projet de l'AARC est « vendeur », petite place, pas d'immeuble, pas d'arbres arrachés (en théorie), un boulodrome et une buvette, on respecte la nature. Il s'adresse surtout aux résidences secondaires. Ne pas toucher à ce petit joyau (c'est vrai !) qu'est le Rayol-Canadel.

- Que la pétition de l'AARC forte de 676 signatures (d'après le décompte de la mairie) repose sur des affirmations en partie erronées. Elle invite à soutenir le projet « non abouti », non financé de l'AARC.

- Que « Mr Gilles Clément, paysagiste, renommé internationalement et concepteur des jardins du Rayol » a signé la pétition de l'AARC avant de déclarer « qu'il s'est fourvoyé en signant la pétition ». Il déclare : « En me renseignant j'ai pu mesurer que cet aménagement n'impactera pas le paysage dans son ensemble car il concerne le cœur de ville sous un niveau correspondant à celui de la route qui permettra toujours la vue vers la mer. »

- Que la proposition de l'ADRER correspond au projet.
- Que la municipalité n'a pas vocation à sacrifier les seuls terrains disponibles du village destinés à répondre aux besoins d'un grand nombre de résidents permanents, pour privilégier un projet réclamé par des gens qui ne l'utiliseront que 2 à 3 mois par an.
- Que la modification n°2 du PLU n'est qu'un ajustement technique qui permet à la commune de faciliter la réalisation d'un équipement prévu depuis longtemps.

Par conséquent, j'exprime

**un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU
du Rayol-Canadel-sur-Mer**

avec une réserve :

**qu'une place de stationnement au minimum par
appartement soit prévue dans chacun des immeubles à
venir.**

Fait aux Issambres le 01 décembre 2021.



Joel Burrier Commissaire enquêteur