

# LA VOIX

## du Rayol-Canadel sur Mer

Journal périodique et vidéo de la municipalité

[www.rayol-canadel.fr](http://www.rayol-canadel.fr)



**SUPPLÉMENT**  
**« COEUR DE VILLAGE »**

#Été 2021

## La voix du Rayol Été 2021

Supplément  
Coeur de village

### SOMMAIRE

- @p.3..... Édito
- @p.4..... Périmètre du coeur de village
- @p.6..... Un P.L.U, garant d'un centre village préservé et accueillant
- @p.8..... Un paysage totalement préservé
- @p.10..... Un état des lieux peu attrayant
- @p.12..... Créer une grande place avec vue imprenable sur la mer et les îles
- @p.14..... Un belvédère animé
- @p.16..... Des stationnements esthétiques et fonctionnels
- @p.18..... La Villa Morel : avant / après...
- @p.20..... De l'avenue Mistral au Patec
- @p.22..... Une revitalisation en cours...

### La Voix du rayol

Journal périodique et vidéo de la commune du Rayol-Canadel sur mer

Place Giudicelli, RD 559 83820 Le Rayol-Canadel  
Tél : 04 94 15 61 00  
Courriel : communication.mairie@rayol-canadel.fr

Directeur de la publication : Jean PLÉNAT  
Rédaction et mise en page : service communication, Florence Le Juez  
Crédits photo : service communication  
Impression : Sira  
Tirage : 2000 exemplaires  
Dépôt légal en cours

Le journal municipal est consultable sur le site internet de la commune.

Les labels et chartes de la commune :



## ÉDITO

Chères Rayolaises, chers Rayolais,

**Voici un supplément spécial de la Voix du Rayol pour aborder la réhabilitation pérenne et esthétique du coeur de village...**

Lutter contre la dévitalisation du village et la baisse d'activité en basse saison sont des enjeux majeurs pour le futur de notre commune.

Depuis les années 90, la commune a perdu environ 200 habitants passant de 900 à 700 aujourd'hui et l'école s'est réduite de 70 à 35 élèves. Or, ce sont les habitants permanents qui permettent de créer de la vie et de l'activité économique toute l'année et d'assurer ainsi le fonctionnement pérenne des commerces, des services et des artisans, notamment l'été, au bénéfice de tous, estivants et résidents secondaires.

Le coeur de village s'est constitué ces 30 dernières années, au fur et à mesure des opportunités, en apposant un commerce et/ou un service à côté d'un autre. On peut se féliciter de trouver à proximité cabinet médical, pharmacie, librairie, bureau de tabac, boucherie, bureau de poste, boulangerie, épicerie générale, agences immobilières, notaire etc.

**Cependant, l'accès y est difficile** à cause de la circulation et du stationnement, surtout en période estivale.

On a pu constater de nombreuses boutiques abandonnées et dans un certain état de délabrement, notamment avenue Mistral, par manque d'activité à l'année. La Mairie en a rachetées certaines pour en faire des ateliers

ou des commerces et une future maison de l'enfance « les Doudous » est en création. De même, tous les Rayolais déplorent l'absence d'une réelle place de village permettant flânerie, rencontres, échanges et activités récréatives et culturelles. C'est aussi un objectif prioritaire que nous poursuivons.

Pour atteindre celui-ci, il est prévu l'aménagement d'une esplanade de 830 m<sup>2</sup>, permettant à tous d'y passer de joyeux moments de convivialité. Pour améliorer le problème du stationnement, cette esplanade abritera également un parking d'une grande praticité et quasi invisible puisqu'intégré à notre merveilleux paysage.

Enfin, pour revitaliser et redonner de l'**attractivité annuelle** à notre village, il est indispensable d'assurer **une augmentation des résidents permanents**. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements accessibles à la propriété ou à la location pour les actifs locaux et une résidence pour les seniors.

Ces deux résidences et la nouvelle Villa Morel accueilleront ainsi environ 80 nouveaux habitants à l'année.

Une augmentation de population qui créera de la richesse économique, culturelle et sociale.



Bien Cordialement,

Jean Plénat

# PÉRIMÈTRE DU COEUR DE VILLAGE...

RD 500

Touring Club 52

Agence immobilière

Pharmacie

Cabinet médical

Notaire

Poste

Commerces

Commerces

Bellevue

Église

Villa Morel

Office de Tourisme

Place Goy

Anciens tennis

Commerces

Poste

Le projet coeur de village est né en 2016 lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui détaille les aménagements possibles en fixant les règles précises à respecter.

Le périmètre de ce projet couvre tout l'espace que l'on parcourt généralement à pied pour faire ses courses, accéder aux services (poste, cabinet médical, notaire...) ou participer aux offices religieux. On s'y rend chaque jour, à pied, en vélo ou en voiture. Mais l'on peut également profiter des trois navettes gratuites qui desservent le centre durant l'été.

On s'y retrouve avec plaisir, en papotant à la boulangerie, en partageant un café, après avoir déposé les enfants à l'école ou avant de descendre à la plage.

# UN P.L.U.

## GARANT D'UN CENTRE VILLAGE PRÉSERVÉ ET ACCUEILLANT

La loi ALUR de 2014 (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) qui a présidé au P.L.U.\* a imposé la densification générale des communes afin d'améliorer les capacités d'accès au logement et éviter l'étalement urbain. C'est dans le contexte de cette contrainte légale que notre commune a élaboré et voté son document en 2016.

Donc densifier, mais où ? Afin d'éviter les constructions éparses sur toute la commune et optimiser l'espace déjà construit du centre village, la municipalité a profité de cette opportunité pour réfléchir à une organisation sous forme de « noyau urbain ».

En effet, jusqu'à présent, au centre, les constructions s'étaient accumulées sans anticiper la constitution d'un cœur de village, donnant hélas à notre commune la morphologie d'un « village-rue ».

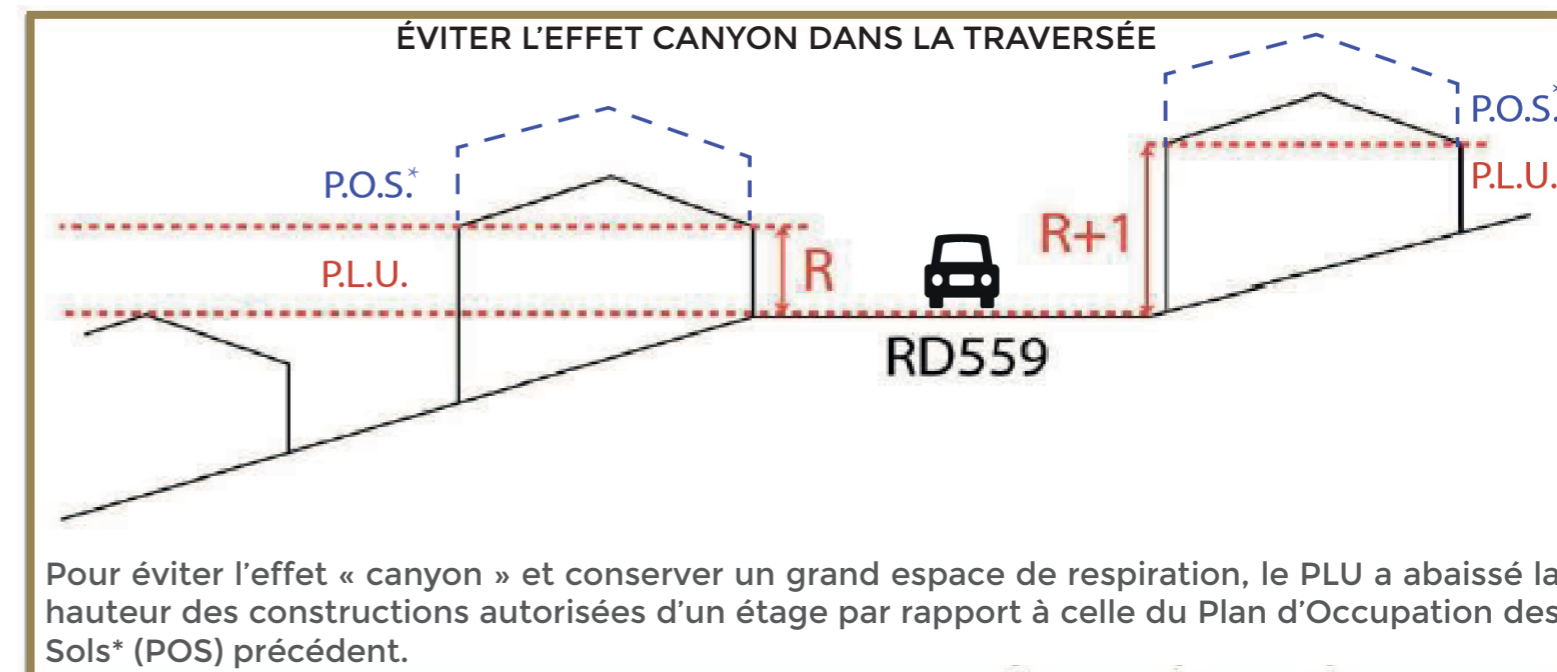
Aussi, afin de garder une maîtrise et une modération des constructions, le P.L.U. a cadré les injonctions de la loi en organisant la densification essentiellement au cœur de village, lieu dont la concentration doit favoriser l'avènement d'un espace public réinventé, convivial, attractif et dynamique au niveau économique et social.

Mais le P.L.U. est allé encore plus loin que la seule limitation géographique des constructions en cœur de village. Il rabaisse également d'un étage le niveau du seuil autorisé des constructions de chaque côté le long de la Route Départementale et aucune construction au sud de la RD ne doit dépasser la hauteur du trottoir (voir schémas).

Et ce, pour préserver cette organisation du bâti en « balcon sur la mer » et surtout pour profiter de cette vue dégagée et aérée sur le littoral et les Iles d'Or.

Densification obligatoire, certes, mais pas à n'importe quel prix et encore moins aux dépens de notre environnement.

Au contraire...Un P.L.U. permettant de le valoriser !



Le P.L.U cœur de village poursuit trois objectifs majeurs :

1. créer une véritable place de village
2. réduire les problèmes de stationnement
3. offrir des solutions de logements pour les résidents à l'année.

C'est la concrétisation de ces objectifs que vous allez découvrir dans cette brochure.

Précision importante, les perspectives présentées dans les pages suivantes sont des esquisses, des traductions visuelles des aménagements possibles prévus par le PLU.

Des évolutions mineures et ajustements se poursuivront tout au long de la concertation et des réflexions menées avec les élus et les partenaires du projet, mais sans jamais en modifier les règles.

### DE LA NÉCESSITÉ DE LOGEMENTS POUR TOUS :

LE CONSTAT :

> Un niveau extrêmement élevé des prix de l'immobilier dans notre commune

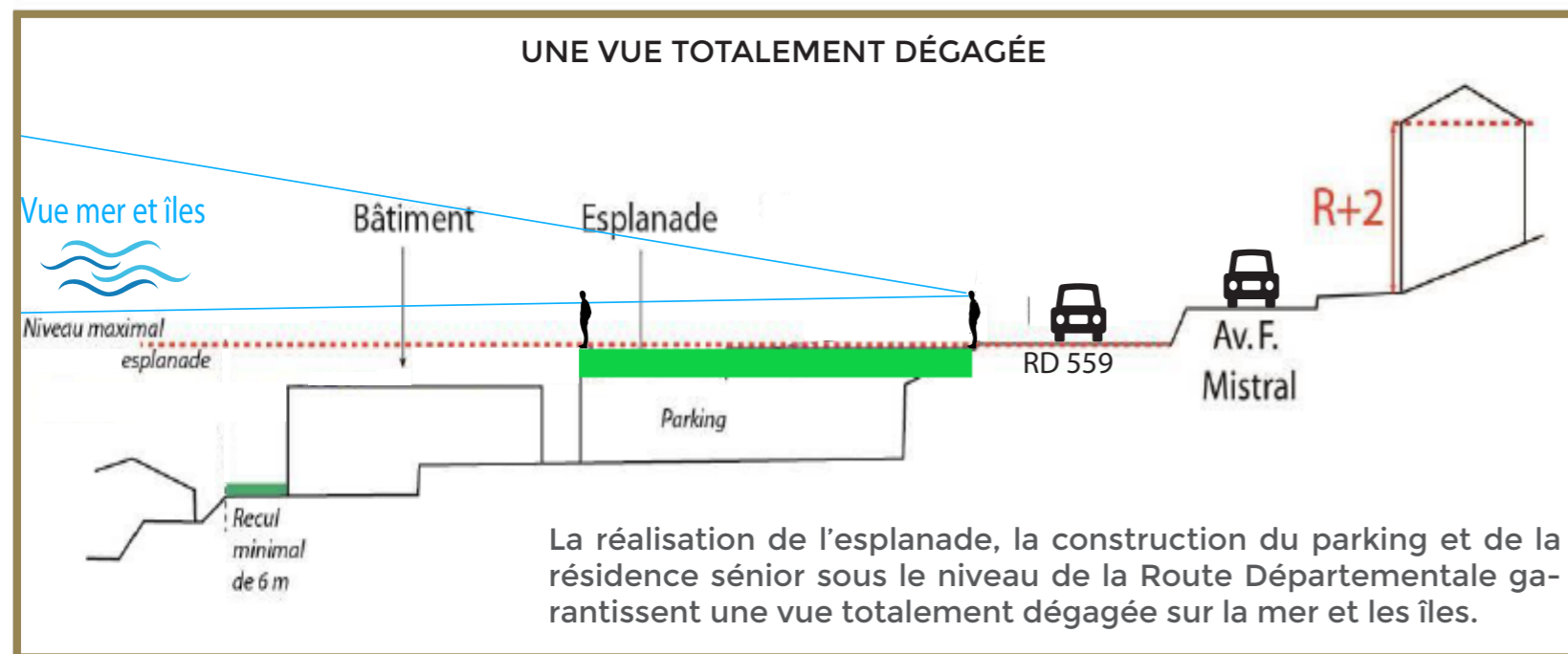
> Les actifs n'arrivent plus à s'y loger, que ce soit en tant que locataires ou propriétaires

> Une population de seniors très attachée au Rayol-Canadel, qui vit en maison devenant difficilement praticable, avec des risques importants dus aux étages, trop isolée et trop loin des commerces

### \* LE P. L. U.

Le Plan Local d'Urbanisme organise le développement de la commune en fixant des règles d'urbanisme et des règles de construction selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer rigoureusement les projets urbains et architecturaux, leurs impacts sur l'environnement collectif et sur le développement durable. Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux municipalités, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes mais aussi aux citoyens lorsqu'ils sont en demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Le P.L.U. de 2016 a fait l'objet de procédures devant les tribunaux, tant en première instance qu'en appel, mais tous les requérants ont été déboutés, les jugements confirmant la parfaite régularité et légalité du projet cœur de village.



# UN PAYSAGE TOTALEMENT PRÉSERVÉ...

Le Rayol-Canadel est un grand jardin habité où la nature est omniprésente dans les propriétés et tout autour grâce aux zones naturelles qui représentent 65 % de la superficie de la commune.

Les règles du P.L.U. permettent de protéger et de consolider cet environnement remarquable.

Malheureusement, le Rayol est aussi un village-rue, ce qui n'a jamais rendu possible l'organisation d'un vrai cœur de village.

Ce projet va donner l'occasion d'y insérer une esplanade conviviale, véritable place de village, qui recouvrira des stationnements souterrains,

et d'y implanter, sous le niveau de la route, deux résidences pour accueillir de primo-accédants et des séniors.

Nous en profiterons pour reconstruire la Villa Morel afin d'offrir des logements locatifs sociaux décents.

Comme vous pouvez le voir sur cette esquisse l'esplanade est accueillante, le parking camouflé et les toits des résidences sont végétalisés pour se fondre dans l'environnement. Cet aménagement résout les principaux problèmes de la commune, et s'insère parfaitement dans notre paysage.

L'insertion des nouveaux aménagements



La situation actuelle

# UN ÉTAT DES LIEUX

## PEU ATTRAYANT..

Nous sommes tellement tous habitués à notre village que souvent nous n'en voyons plus les problèmes et les défauts, comme peuvent les percevoir ceux qui découvrent notre commune pour la première fois.

Bien sûr le grand jardin habité et le balcon sur la mer représentent la première image que chaque visiteur conservera de notre commune.

Mais notre centre-village, abandonné en partie durant de nombreuses années, sans schéma de développement, est également par-

semé de « gros points noirs » qui donnent une impression assez négative sur notre capacité d'accueil et ternissent notre image.

En effet, l'abandon des tennis, en friche depuis 20 ans, certaines boutiques délabrées et abandonnées et quelques façades fortement dégradées ne donnent en rien au centre-village, l'aspect d'un site remarquable en cohérence avec le reste de la commune.





# CRÉER UNE GRANDE PLACE ... AVEC VUE IMPRENABLE SUR LA MER ET LES ÎLES...

# UN BELVÉDÈRE ANIMÉ...



Toute l'ambition du projet réside dans la volonté d'apporter au coeur de village une attractivité et une qualité de vie, qui l'affirment comme un lieu naturel de convivialité.



Un questionnaire, adressé à tous les Rayolais, leur permettra de choisir l'aménagement de cet espace, les activités à y installer et les animations à mettre en place tout au long de l'année.

Jeux, concours, spectacles de rue, bibliothèque libre, concerts... Il y en aura pour tous les goûts et tous les âges !

Donnez-nous votre avis, faites nous connaître vos préférences !

*Une fin de journée, en plein été...*

*En plein mois d'août, on approche des 19 heures... Les cigales, éreintées de leur journée de soleil, chantent plus doucement... Se mêlant aux embruns, des effluves de senteurs de pin et de lavande se dégagent dans l'atmosphère... et une petite brise rafraîchit les promeneurs qui sont venus déambuler sur l'esplanade...*

*Ici, sous la tonnelle, se joue la revanche de la partie de boules de la veille, il faut bien car l'équipe gagnante se fera offrir l'apéro ! Au bout, au niveau du Belvédère, un jeune couple demande à un passant de les prendre en photo devant le panorama magnifique qu'offre le paysage. Et sur le côté, les mamans regardent avec fierté leurs charmantes têtes blondes épuiser leur reste d'énergie sur les jeux d'enfants... alors que les papas sont partis faire des emplettes dans les commerces avoisinants pour le dîner... Des jeunes, eux, se retrouvent sur les bancs pour partager les frissons de leur randonnée Paddle du début d'après-midi... et planifier leur soirée sur la plage...*

**Sous cette place : les stationnements...**



# DES STATIONNEMENTS ESTHÉTIQUES ET FONCTIONNELS: LE TOUT À PORTÉE DE PIEDS !



## UN PARKING PLEIN D'AVANTAGES :

- > sous l'esplanade, donc quasi invisible du trottoir : l'aspect extérieur ne préjuge en rien qu'il s'agisse d'un parking
- > ombragé et esthétique mixant bois et végétaux
- > 70 places pour désengorger le stationnement le long des routes
- > avec un accès immédiat et fonctionnel à l'esplanade et à tous les commerces et services, en quelques enjambées ou par l'ascenseur
- > permettant l'augmentation de la fréquentation des commerces et services du village et encourageant les estivants à faire leurs courses dans la commune



### LA NOUVELLE VILLA MOREL - RÉSIDENCE LOCATIVE -

- > Destinée aux actifs du Rayol-Canadel et à leur famille
- > 5 logements T3 et T4
- > Salle polyvalente en rez-de-chaussée, notamment pouvant servir aux associations
- > Évolution du nombre d'habitants : 5 appartements x 3-4 personnes en moyenne soit 15-20 habitants dont potentiellement 8-10 enfants

### LA PETITE RÉSIDENCE - EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À PRIX MODÉRÉ -

- > Destinée à des couples à faible revenu 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 primos accédants à prix modéré
- > Évolution du nombre d'habitants : 12 appartements x 3 personnes, soit 36/40 habitants dont potentiellement 12/15 enfants



### LA RÉSIDENCE « LES LAVANDES » - POUR LES SÉNIORS -

- > Destinée aux personnes âgées autonomes, valides ou non généralement
- > 15 logements de type T2
- > Services proposés : maître de maison / conciergerie, espaces collectifs (salon, salle TV, bibliothèque), salle de consultation médicale, 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

# LA VILLA MOREL

## AVANT...

La Villa Morel souffre d'un déficit esthétique évident et de graves problèmes d'insalubrité par manque notamment de vide sanitaire et par de fortes remontées d'humidité par capillarité.

Après expertise, il s'avère que les travaux de remise en état non seulement seraient très coûteux, mais de plus ne règleraient pas définitivement ces désordres.



- > Construite en 1963 « à l'économie » avec des matériaux de basse qualité
- > Ciment à base de sable de mer
- > Sans vide sanitaire

- > Mauvaise étanchéité du toit
- > Petites ouvertures
- > Pièces sombres



L'insalubrité intérieure est visible.



## ...APRÈS

La municipalité a d'ores et déjà relogé ses occupants et prévu un programme de démolition / reconstruction afin de pouvoir offrir 5 appartements (au lieu de 3 aujourd'hui) en location aux actifs de la commune.

Cette nouvelle Villa Morel sera réalisée avec les mêmes critères de qualité et de confort que ceux appliqués à « L'Orée de Pramouquier ».



De grandes ouvertures, des terrasses, des balcons pour une construction lumineuse, fonctionnelle, de qualité, avec des intérieurs bien aménagés.



### ET LES TENNIS ?

Les terrains de tennis restés en friche depuis une vingtaine d'années sont des terrains privés. Ceux-ci n'ont pas été réexploités de par la baisse conséquente de la pratique de ce sport et les investissements nécessaires.

Si un nombre suffisant de pratiquants se manifeste, la commune est prête à construire des terrains de tennis dans les jardins de la Mairie.

Avis aux amateurs...

# DE L'AVENUE MISTRAL AU PATEC...

## DANS LA CONTINUITÉ DU COEUR DE VILLAGE...



Illustration des aménagements envisagés sur l'avenue Mistral, nouvelles terrasses commerciales et trottoir sécurisé.

### L'AVENUE MISTRAL : UN CHEMINEMENT PIÉTON JUSQU'AU PATEC

Aujourd'hui, la connexion piétonnière entre les principaux espaces publics centraux - avenue Mistral, place Goy et place du Patec - est défectueuse.

Les cheminements sur l'avenue Mistral ne sont pas sécurisés, puisque sans trottoir, et les terrasses commerciales étroites et déconnectées du parcours.

Pour restructurer cette avenue comme lien indispensable entre le Patec et la place Goy, il est nécessaire de réorganiser la voirie et les terrasses par l'ajout de trottoirs, de passages piétons surélevés et d'élargissements.

L'avenue Mistral permettra alors de redynamiser la zone avec des commerces plus attractifs, plus accessibles, plus fonctionnels et ombragés l'été par des tonnelles végétales. Une nouvelle liaison piétonne protégée grâce à des trottoirs plus larges et

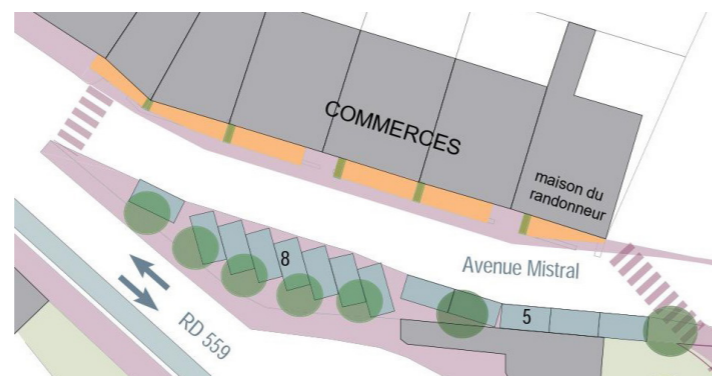
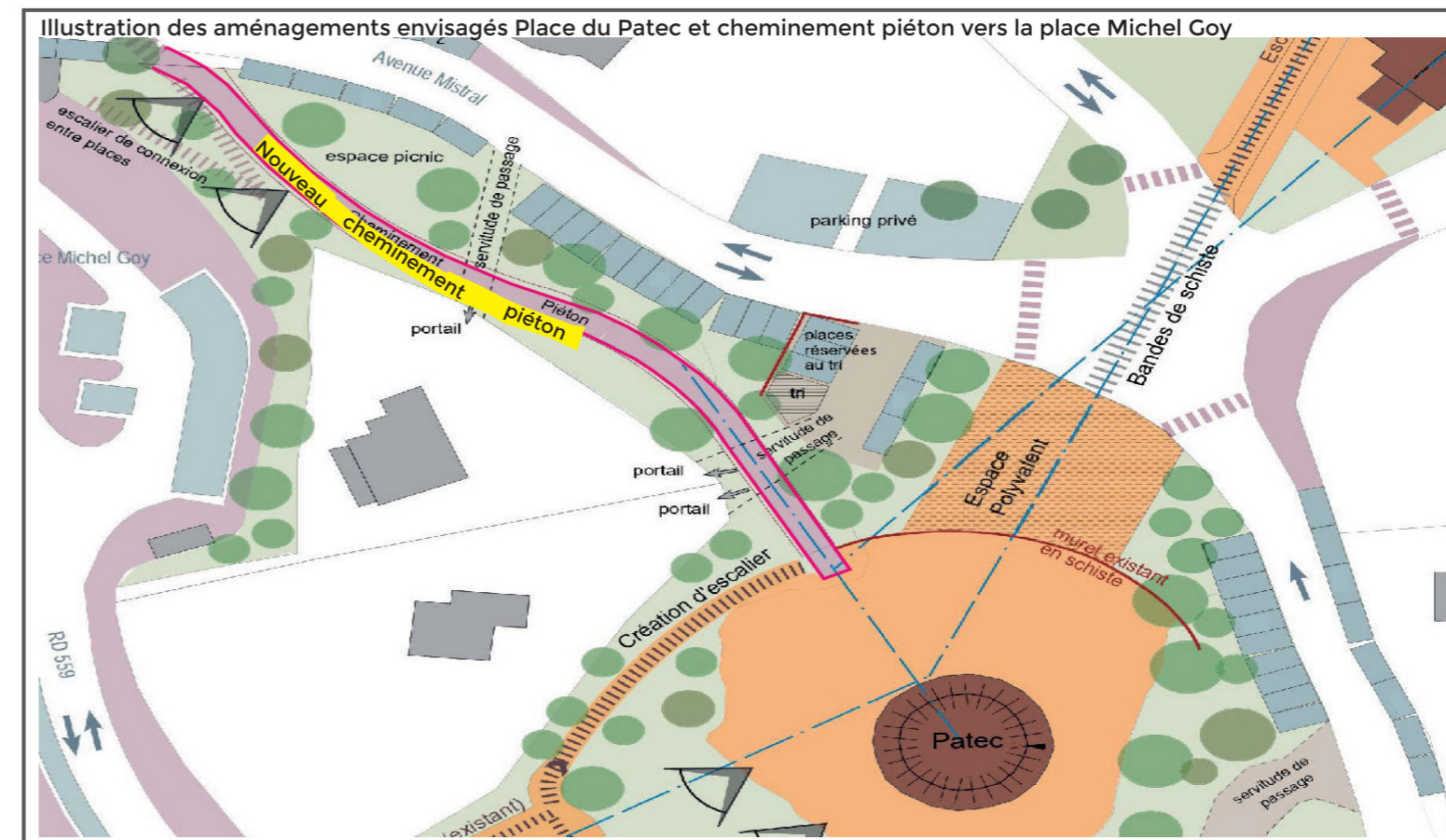


Illustration des aménagements envisagés : terrasses et trottoirs côté commerces, places de stationnement matérialisées et ombragées, passages piétons depuis le Patec

sécurisés permettra de rejoindre le Patec en séparant les piétons du trafic routier. Une liaison piétonne douce, à travers les arbres, permettra aussi de rejoindre directement la place Michel Goy.

En face des commerces, les places de stationnements en épis seront matérialisées et ombragées.

Tandis que, plus haut, des stationnements en ligne seront créés.



### RÉORGANISATION ET VALORISATION DE LA PLACE DU PATEC

Le Patec, à ce jour, est un espace isolé et peu accessible, un espace décomposé qui du coup perd de sa valeur panoramique et fait place à un stationnement désordonné.

une polyvalence de l'espace pour y retrouver de la fréquentation : festivités, animations, stationnement matérialisé, tri sélectif enterré, emplacement pour pique-nique...

La réorganisation de la place du Patec s'envisage avec une mise en valeur, autant de jour comme de nuit, du monument et du panorama qu'il offre (bancs, table d'orientation...) tout en permettant une mise en sécurité et

Ce lieu pourrait ainsi retrouver un attrait touristique en devenant un véritable square urbain aménagé, un véritable lieu de vie... comme il voulait l'être à ses origines!



Sans être une grande réussite architecturale, les immeubles de l'avenue Mistral ont un certain cachet et représentent bien le style du début des années 50.

La mairie se propose de faire réaliser une étude de style qui permettrait de redonner du charme à cet ensemble et de jouer sur un camaïeu de couleurs.

Aux propriétaires intéressés, la municipalité proposera une subvention de participation aux travaux, sans compter les aides que nous pourrions obtenir de l'État.

# UNE REVITALISATION EN COURS DES COMMERCES ET SERVICES

Depuis longtemps, le centre village ne compte pas moins d'une dizaine de boutiques abandonnées et d'autres vieillissantes. Ces dernières années, la commune en a rachetées et transformées certaines, des propriétaires en ont rénovées d'autres et un programme en cours permettra de faire encore avancer cette phase d'amélioration fonctionnelle et esthétique des commerces et services du village.



L'office notarial



Cathy



La boucherie restructurée



La future agence Foucher



Les ateliers du Rayol



Le Jardin Cabane Bambou



1. Le nouveau salon de thé / snacking
2. Les travaux du futur salon de coiffure (avant / après)
3. Les aménagements de la Poste et du cabinet médical
4. La librairie cave réaménagée



## FINANCEMENT DU CŒUR DE VILLAGE

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

Le promoteur qui réalisera l'opération devra préalablement acquérir les parcelles des anciens tennis, et la parcelle de la villa Morel. Cette dernière, propriété de la municipalité, a été estimée par France Domaine.

Après quoi l'opérateur construira et commercialisera le parking et les résidences en son nom.

L'esplanade, qui est en réalité le toit du parking, sera mise à disposition de la commune qui devra donc simplement financer les aménagements / équipements comme sur tout l'espace public communal, au fur et à mesure de leurs installations.

Néanmoins, la municipalité achètera également 35 places de parking (avec la recette de la vente du terrain), et pourra faire directement l'acquisition des 5 appartements (avec la recette de la vente du terrain cédé à Aktimo).

La commune réalisera ainsi une opération blanche 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.

Le cœur du village ne nécessitera donc aucun investissement nouveau tout en offrant des solutions de logements et de stationnements.

