



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

Modification simplifiée n°1

1. Notice explicative



Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2024
Modification simplifiée n°1 engagée par délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2024

Table des matières

1.	Préambule	4
	Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU	4
	La procédure de modification simplifiée du PLU	4
	Le contenu du dossier de modification simplifiée du PLU	4
2.	Les modifications apportées au règlement du PLU	5
2.1.	Réponse au recours gracieux de Monsieur le Préfet sur le PLU approuvé le 12 juillet 2024.....	5
2.2.	Autres corrections	6
3.	Compatibilité de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce n°2 du PLU	7

1. Préambule

Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU de la commune du Rayol-Canadel sur Mer a été approuvé le 12 juillet 2024.

Monsieur le Préfet a, par courrier du 11 septembre 2024 et dans le cadre de son contrôle de légalité, demandé quelques adaptations et clarifications de certaines dispositions du règlement du PLU approuvé.

La commune a, par courrier du 14 octobre 2024, répondu à Monsieur le Préfet et précisé qu'une procédure de modification du règlement du PLU serait engagée dans ce sens.

Le Conseil Municipal a, par délibération du 8 novembre 2024, décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de clarifier certaines dispositions du règlement, notamment en zone Ai et en zone N, y compris dans les secteurs Na, Ne et NLj.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où les objectifs, conformément à l'application de l'article L 153-31 :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives....

Et que cette procédure peut être effectuée selon une procédure simplifiée, selon les dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Le contenu du dossier de modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée n°1 porte uniquement sur le règlement du PLU actuellement en vigueur (pièce n°4.1.1 du dossier de PLU).

2. Les modifications apportées au règlement du PLU

Dans le règlement transmis aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public, les dispositions ajoutées par la procédure de modification simplifiée n°1 sont identifiables en rouge surlignées en jaune.

Les dispositions supprimées par la procédure de modification simplifiée n°1 sont barrées en rouge, surlignées en jaune.

2.1. Réponse au recours gracieux de Monsieur le Préfet sur le PLU approuvé le 12 juillet 2024

Afin de prendre en compte le recours gracieux de Monsieur le Préfet (courrier du 11 septembre 2024) ainsi que la réponse de la commune à ce recours gracieux, les règlements des zones Ai, NL, NLj, Na et Ne sont corrigés.

Ces corrections permettent d'être très claires sur ce qu'il est possible de faire en espace remarquable (zones NL et NLj) et en discontinuité de l'urbanisation (Ai, Na et Ne).

Le règlement est corrigé de la manière suivante :

Article DC 1 « Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

- Le tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations interdites est corrigé, afin de préciser qu'en zones NL et NLj tout est interdit à l'exception des aménagements légers conformément à l'article L 121-14 du code de l'urbanisme.
- Il est également ajouté une référence à l'article R 121-5, afin de bien définir ce qu'est un aménagement léger au sens du code de l'urbanisme.
- En ce sens et afin de ne pas être contradictoire, le paragraphe relatif aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone NLj est supprimé.

Article A2 « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

La disposition relative aux équipements publics, constructions, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure autorisés, est supprimée.

Cette suppression est complémentaire aux corrections apportées à l'article DC1.

Article N2 « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

- La disposition relative aux constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisés, est supprimée.
Cette suppression est complémentaire aux corrections apportées à l'article DC1.
- La partie relative aux zones NL et NLj est complétée par un rappel de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme. Ce rappel est identique à celui ajouté à l'article DC1.
- La disposition qui autorisait « La reconstruction après démolition volontaire, ainsi que les constructions, installations et travaux nécessaires à la préservation du site et aux activités culturelles et de loisirs du Domaine du Rayol (sauf piscine) », est supprimée.

2.2. Autres corrections

Dispositions générales

- **Article DG 9 « Autorisations d'urbanisme »**

Il est précisé dans le rappel aux pétitionnaires que les informations déclarées doivent être suffisamment précises. À ce titre, le plan masse et les coupes devront être cotés.

- **Article DG 10 « Divisions »**

Cet article rappelait les articles L 115-3 et R 151-21 du code de l'urbanisme, ainsi qu'une délibération de septembre 2017.

Pour plus de clarté et une bonne compréhension pour les pétitionnaires, ces rappels sont remplacés par un résumé de l'article R151-21 : « Le présent règlement s'oppose à la règle tacite prévue au 3ème alinéa de l'article R 151-21 du CU. Dans le cas d'un nouveau lotissement ou d'une division foncière (d'une ou plusieurs parcelles), le règlement s'applique à chaque nouveau lot ».

- **Article DG 24 « Enseigne, pré enseigne et publicité »**

Cet article est corrigé afin de préciser que ce n'est pas la communauté de communes qui est compétente pour l'instruction des enseignes, pré enseignes et publicité, mais la Commune. Il est également précisé que la commune est compétente pour les contrôles et les sanctions.

Dispositions applicables à toutes les zones

- **Article DC 1 « Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »**

Une disposition est ajoutée précisant que les constructions dites « insolites » : yourte, cabane, bulle, roulotte.... sont interdites sur tout le territoire (en toutes zones).

- **Article DC 6 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques »**

Afin de lever toute ambiguïté sur les implantations différentes qui peuvent être autorisées, le terme « pré » avant « existantes » est supprimé. Une définition de construction existante est également ajoutée.

- **Article DC 11 « Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses »**

La disposition relative aux toitures à une seule pente est complétée, afin de préciser qu'elles sont autorisées si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins mais « édifiés sur la même parcelle » ou « dans le cas d'une extension d'un bâtiment de 20 m² maximum ».

- **DC 19 « Stationnement des véhicules motorisés »**

Un rappel relatif aux règles pour le stationnement des personnes à mobilité réduite est ajouté.

- **DC 25 « Pluvial »**

Une disposition complémentaire relative au débit que le pétitionnaire est autorisé à rejeter à l'aval de son opération après réalisation d'un bassin de rétention, est ajoutée.

Dispositions applicables aux zones N

L'article 5 « Emprise au sol » est complété par une définition des travaux confortatifs.

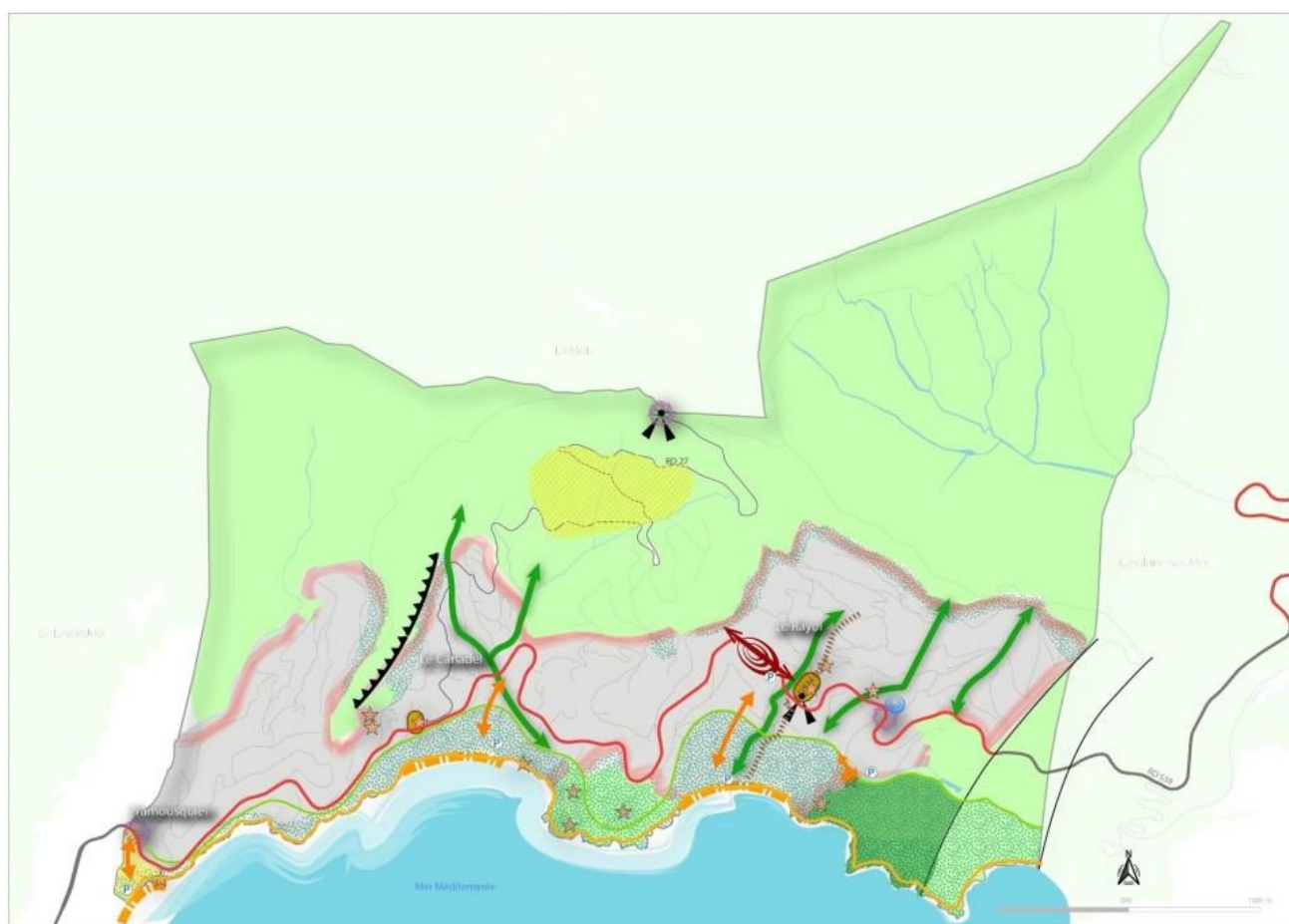
3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce n°2 du PLU

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues au sein du Conseil Municipal du 5 août 2022.

Le PADD est décliné selon trois axes :

- 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 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 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,
 - > S'engager dans la transition énergétique et composer avec les risques.

Extrait du PADD : Cartes de synthèse des orientations générales du PADD



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'urbanisation
-  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

-  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

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

Aucune correction apportée au règlement du PLU par cette procédure de modification simplifiée ne vient à l'encontre ou ne vient compromettre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.