



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



*Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du14 décembre 2018
Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du1 décembre 2023*

SOMMAIRE

Partie 1 : Préambule	5
I. Le PADD, un document stratégique	7
II. Le PADD, un document exigeant.....	7
III. Le PADD, un projet de territoire.....	8
Partie 2 : Orientations générales.....	9
Axe 1 Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer	11
Axe 2 Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier	13
Axe 3 Le Rayol-Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie	15
Synthèse des orientations du PADD	18
Partie 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20

Plan Local d'Urbanisme

PLU

Rayol-Canadel-sur-Mer

1

PRÉAMBULE

I. Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Le PADD expose les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. La vision stratégique du PADD peut être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2, ALUR et Climat et Résilience ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de réduction de l'artificialisation des sols et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents et strictement conformes avec celui-ci.

Au titre du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune;

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

II. Le PADD, un document exigeant

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU du Rayol-Canadel s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), loi ALUR (2014), ordonnance de 2015, Loi Elan (2018), Loi Climat et Résilience (2021)...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- *La qualité* urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde

- des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- *La diversification* des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- *La sécurité et la salubrité* publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- *La préservation* de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

III. Le PADD, un projet de territoire

Avec près de 75% de résidences secondaires sur la commune, le Rayol-Canadel s'affirme comme une commune de villégiature. L'évolution démographique positive des dernières années est un signe qui reste néanmoins fragile. Si la commune réunit de nombreux atouts en termes d'accessibilité et de cadre de vie notamment, l'importante pression foncière et immobilière est un frein à l'installation de nouveaux habitants.

Assumer la complexité du territoire, ses contrastes et ses complémentarités

La commune d'une superficie totale de 702 ha est composée de près de 67 % de zones naturelles. Dans les zones urbanisées, la grande majorité des constructions sont des maisons individuelles implantées sur des terrains arborés.

Le territoire présente ainsi l'aspect d'un grand jardin habité.

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence des enjeux contrastés :

- le territoire présente autant un contexte environnemental et paysager exceptionnel qu'un cadre de vie pour les habitants ;
- la commune est à la fois un village devant offrir à ses habitants les services et équipements du quotidien et une station balnéaire familiale, marquée par une grande saisonnalité ;

- l'organisation autour des trois entités urbaines que sont Le Rayol, Le Canadel et Pramousquier souffre d'une véritable centralité qui manque encore de lisibilité.

(Re)tisser les liens

L'enjeu des années à venir est de créer du lien entre les différents espaces et manières de vivre le territoire, notamment en cherchant à :

- (re)connecter le massif au littoral, grandes entités écologiques et paysagères ;
- relier les entités urbaines que ce soit en termes de paysage ou de déplacements ;
- concilier vie permanente et vie de villégiature, « rapprocher » les pôles de vie et les espaces de loisirs...

Afin de répondre à ces enjeux, le projet de territoire est décliné selon trois axes :

- *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*

Plan Local d'Urbanisme

PLU

Rayol-Canadel-sur-Mer

2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Axe 1

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

Dans la dualité entre la vie villageoise et l'attractivité balnéaire, la commune doit retrouver un équilibre : offrir aux habitants un confort au quotidien et promouvoir les atouts entre la vie permanente et la vie balnéaire. L'un des grands objectifs pour la commune est donc de stimuler une croissance démographique par une offre en logements adaptée à tout type de population et créer les conditions d'une vie communale animée toute l'année.

Orientation 1.1 : Créer les conditions d'une attractivité résidentielle

- > **Renouer avec une croissance démographique :**
 - maintenir à minima la population permanente installée, créer les conditions favorables à une croissance démographique dans le respect des dispositions du SCoT du Golfe de Saint Tropez ;
- > **Améliorer les possibilités de parcours résidentiel :**
 - diversifier l'offre en logements (typologie, localisation...), l'adapter aux « nouveaux » besoins (installation de jeunes actifs, de familles et de personnes âgées...);
 - favoriser la production de logements locatifs, notamment sociaux.

Orientation 1.2 : Affirmer une centralité villageoise

- > **Conforter le Rayol Centre dans une fonction de centralité équipée, habitée et conviviale : affirmer sa fonction de pôle de proximité**
- > **Accueillir un programme de logements en centre-village :** intégrer une mixité sociale et générationnelle dans le projet de centralité.
- > **Maîtriser le développement urbain**
 - compléter l'urbanisation au sein des espaces urbanisés en veillant à respecter la trame paysagère et l'insertion du bâti et en prenant en compte les risques naturels ;
 - limiter l'urbanisation dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager : au plus proche du littoral et sur les hauteurs, en limite avec les espaces boisés ;
 - Interdire l'urbanisation dans les espaces reconnus comme espaces remarquables par le juge (secteur Les Arômes, La Tessonnière).





Orientation 1.3 : Adapter le niveau d'équipements

- > **Adapter l'offre d'équipements de proximité aux besoins actuels et futurs** par la mise en œuvre de projets (notamment la création d'une crèche, l'agrandissement de la salle de sport)
- > **Améliorer l'accessibilité des équipements aux personnes à mobilité réduite** (Mise en place d'un plan d'accessibilité...)
- > **Veiller à l'adéquation entre la qualité/ la capacité des réseaux et l'urbanisation**

> Permettre le déploiement des communications numériques :

Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements et intégrer la programmation en amont de la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

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'urbansation
-  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

La RD 559 est la fois un axe de transit desservant le Golfe et une voie urbaine à partir de laquelle se ramifie un riche réseau de desserte locale. Par ailleurs, la requalification de l'ancien chemin de fer en voie verte piétonne et cyclable constitue un pendant pour les modes actifs. A partir de cette épine dorsale, les actions à poursuivre doivent permettre de mieux concilier les besoins en déplacements résidentiels et touristiques en améliorant les échanges entre les principaux espaces de vie et de découverte du territoire.

Si le tourisme constitue un pilier économique de la commune, le Rayol-Canadel souhaite être un territoire de proximité pour ses habitants. Le confortement d'une économie résidentielle (commerces, services...) doit être pensée de façon complémentaire au tourisme.

Orientation 2.1 :

Apaiser la traversée et la desserte du territoire

> Assurer une desserte apaisée et hiérarchisée de la commune :

- poursuivre l'aménagement de la RD 559 comme « boulevard urbain » structurant : vitesse maîtrisée, carrefours sécurisés, cheminements piétons... ;
- poursuivre l'adaptation du réseau viaire en prenant en compte les besoins des flux résidentiels et estivaux (route de La Mole...).

> Conforter l'offre en stationnement :

- au Rayol Centre (en lien avec la composition de la centralité) ;
- assurer une offre de stationnement adaptée à la fréquentation des lieux (en lien avec les sites d'intérêt : plages, domaine du Rayol, massif boisé, etc.) et fonctionnant en réseau avec les maillages doux ;
- veiller à l'insertion paysagère qualitative des espaces de stationnement et limiter les visibilité sur le stationnement ;

- veiller à la qualité de l'offre en matière de stationnement résidentiel afin d'éviter le report sur les espaces publics.

Orientation 2.2 :

Mettre en réseau les déplacements doux pour le quotidien et les loisirs

> Valoriser les cheminements doux structurants :

- poursuivre l'aménagement de la voie verte ;
- mettre en valeur la continuité de l'escalier fleuri, de la plage du Rayol au Col de l'Etoile ;
- identifier le sentier littoral, restituer l'accès au littoral.

> Encourager les "modes actifs" :

- intégrer les réflexions en faveur des déplacements piétons et/ou cyclables dans le cadre des aménagements d'espaces publics ;
- conforter la place du piéton, sécuriser les franchissements, notamment de la RD 559 ;
- mettre en réseaux les modes doux et le stationnement ;
- assurer l'accès au littoral en développant ou en améliorant les liaisons vers les plages.

> Favoriser les éco-mobilités :

- favoriser le stationnement des deux-roues et des véhicules électriques à proximité des commerces, des équipements et des éléments attractifs du territoire (patrimoine bâti et naturel, plages...) ;
- encourager l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- faciliter la lisibilité et l'accessibilité des transports en commun.

Orientation 2.3 : Tisser une économie diversifiée et complémentaire

> Renforcer l'armature de commerces et de services au Rayol-Centre

- Développer une économie permanente et touristique (complémentarité) adaptée également à l'accompagnement des personnes âgées (assistance, animation, santé).

> Offrir des possibilités de maintien ou d'installation d'activités économiques de proximité notamment en requalifiant le site de l'ancienne carrière.

> Explorer le potentiel agricole du territoire

- reconquérir et conquérir des espaces agricoles permettant de développer des productions locales en circuits courts et de valoriser le terroir, dans le respect du paysage.

> Accompagner et encadrer l'offre touristique

- valoriser et diversifier l'offre existante en matière d'hébergement ;
- encourager un tourisme complémentaire au tourisme balnéaire, reposant sur les richesses du territoire ;
- améliorer les équipements (accessibilité au Domaine du Rayol...).

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

Le territoire rayolais-canadelien dispose d'un environnement exceptionnel : délimité par les massifs boisés, espaces remarquables composant des cirques au creux desquels s'est déployée l'urbanisation. La commune est parcourue par un littoral ciselé ponctué par trois plages. Les enjeux écologiques et paysagers sont ici particulièrement liés et les orientations déclinées ci-après confirment la volonté de préserver et de valoriser la connexion écologique et paysagère entre le massif et le littoral, à l'instar de l'escalier monumental pour les déplacements, en répondant aux exigences de la Loi Littoral.

Orientation 3.1 : Protéger les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère

> Protéger les massifs boisés et les vallons :

- maintenir les massifs boisés, réservoirs de biodiversité, y encadrer les usages ;
- préserver les vallons et des connexions écologiques et paysagères entre les espaces boisés et le littoral (trame verte et bleue) ;
- protéger la coupure d'urbanisation du Domaine du Rayol.

> Préserver le paysage de « Jardin habité en balcons sur la mer »

- préserver la frange littorale paysagère (protéger l'interface ville/mer) en limitant l'urbanisation ;
- maintenir une trame paysagère accompagnant le bâti sur tous les coteaux :
 - . maîtriser/ accompagner l'urbanisation des coteaux à forte sensibilité paysagère ;

- . préserver une trame végétale urbaine (espaces de respiration, intégration paysagère) ;
- préserver des interfaces entre les espaces urbains et les espaces boisés ou agricoles
- prendre en compte les sensibilités paysagères et covisibilités entre espaces urbains / espaces naturels / espace maritime, en prenant en compte notamment le relief et la trame végétale dans les choix d'aménagement (limitation des constructions, hauteur de bâti...) ;
- préserver la qualité environnementale et paysagère de la commune et tenir compte de ce patrimoine dans les aménagements futurs, en tant que bien commun du Rayol-Canadel.

> Découvrir les paysages (mettre en valeur les vues plus confidentielles, améliorer la lisibilité des patrimoines) :

- mettre en valeur les entrées de la commune (notamment au niveau du site de l'ancienne carrière, du col du Canadel et de l'entrée de Pramoussquier) ;
- préserver et mettre en valeur les perceptions paysagères et points de vue : belvédères et percées visuelles

(notamment les points de vue emblématiques sur les paysages ou des éléments patrimoniaux, les percées à partir de la voie verte, de la RD...).

Orientation 3.2 : Valoriser la culture locale

> Révéler les lieux emblématiques :

- poursuivre la mise en valeur des escaliers et du Patec, de la Stèle des Commandos d'Afrique ;
- requalifier les arrières-plages du Rayol, du Canadel et de Pramoussquier.
- Conforter le Domaine du Rayol

> Embellir les espaces publics :

- renforcer leur rôle fédérateur, valorisant des espaces partagés ;
- veiller à la qualité de l'urbanisme "du quotidien", au traitement des clôtures, lisières de l'espace public, au traitement paysager des espaces de stationnement...

> Identifier les patrimoines bâtis :

- protéger les éléments patrimoniaux ;
- préserver leurs abords, améliorer leur lisibilité.

Orientation 3.3 :

S'engager dans la transition énergétique et composer avec les risques

> Favoriser une moindre consommation énergétique

> Encourager les démarches durables (éco-construction, architecture bioclimatique, énergies renouvelables, performance énergétique des bâtiments...) tout en veillant à leur intégration urbaine, patrimoniale et paysagère.

> Assurer la protection face au risque incendie de forêt :

- gérer la fréquentation des massifs boisés ;
- porter une attention particulière aux interfaces entre la zone boisée et la zone urbanisée ;
- poursuivre les actions de lutte contre les incendies de forêt et conforter la défense incendie, notamment par l'Obligation Légale de Débroussaillage, et en améliorant la desserte viaire afin de faciliter l'intervention des services de secours (pistes DFCI) ;
- favoriser la reconquête et la conquête agricole comme élément de pare-feu.

> Prendre en compte les risques d'éboulement

- contenir l'urbanisation des coteaux exposés ;
- sécuriser les secteurs exposés.

> Prendre en compte l'exposition au risque de submersion marine

- en limitant notamment l'urbanisation proche du littoral ;
- en requalifiant et en aménageant les arrières-plages.

> Limiter les risques d'inondation et de ruissellement, par exemple en :

- limitant l'imperméabilisation des zones urbanisées ;
- anticipant les risques de pollution du littoral lors des événements pluviaux, notamment en veillant à la mise aux normes des équipements d'assainissement ;
- protégeant les vallons ;
- favorisant les ouvrages anti-érosion et de gestion des eaux pluviales ;
- maintenant les ripisylves et la végétation des coteaux, frein à l'érosion des sols et à l'écoulement.

> Informer et sensibiliser les habitants aux autres risques et nuisances (retrait et gonflement des argiles, risque sismique...).





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













Synthèse des orientations 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'urbansation
-  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



Plan Local d'Urbanisme

PLU

Rayol-Canadel-sur-Mer

3

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION D'ESPACE ET DE
LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs qualitatifs

La limitation quantitative des réserves foncières destinées à être urbanisées ne peut constituer à elle seule un objectif pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain. Le parti d'aménagement doit permettre de répondre aux besoins de la commune et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. Il doit aussi respecter les caractéristiques paysagères et morphologiques du tissu urbain. Ainsi, la modération de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend, d'une part, optimiser les espaces déjà urbanisés et, d'autre part, réduire la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine.

Dans ce contexte, le PADD fixe ainsi pour objectifs :

- la réalisation d'une opération de centralité au Rayol ;
- la gestion du développement urbain en conciliant l'optimisation des espaces disponibles au regard de la capacité des différents quartiers, de leurs sensibilités (notamment écologiques, paysagères ou liées aux risques) et/ou à leur niveau de desserte (voies, réseaux techniques, etc.) ;
- la suppression des anciens secteurs d'extensions urbaines en les accompagnant de mesures visant à assurer leur insertion (protections paysagères, orientations d'aménagement et de programmation...).

Les objectifs quantitatifs

Au cours des dix dernières années, entre 2011 et 2021, la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer a consommé 7 hectares despaces naturels.

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.