



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018
Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du1 décembre 2023*

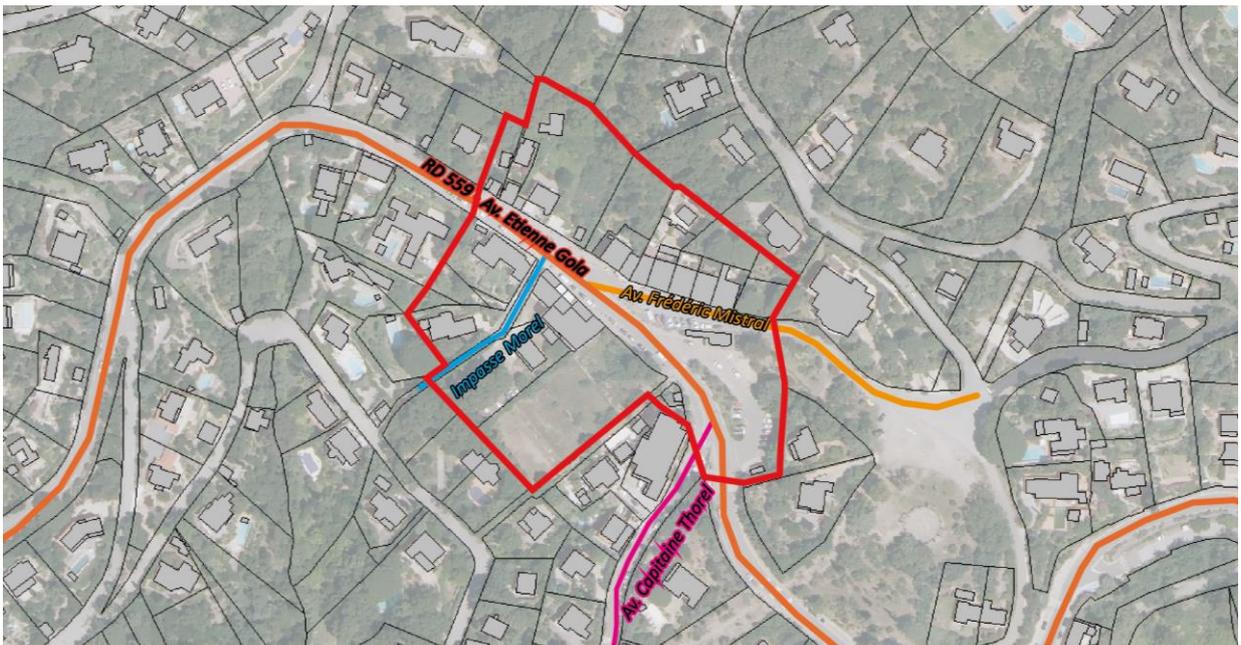
Table des matières

1. OAP Centre-Village du Rayol	3
2. OAP Secteur de l'ancienne carrière	9
3. OAP thématique : Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques	14

1. OAP Centre-Village du Rayol

Le secteur du centre-village du Rayol est un ensemble cohérent formant le pôle de vie du Rayol, qui comprend des commerces, des services, des équipements publics et des logements. Le PLU approuvé en 2016 avait posé les objectifs du renouvellement urbain de ce secteur. La révision du PLU poursuit cette évolution.

Le secteur de l'OAP se situe au niveau du centre-village du Rayol. Il s'étend de part et d'autre de l'avenue Etienne Gola (RD 559) depuis l'entrée du centre du village (à l'Ouest) jusqu'à l'office du tourisme et la place M. Goy (à l'Est). Il englobe une partie des fronts bâtis de l'avenue Frédéric Mistral et de l'impasse Morel.



▣ Périmètre de l'OAP

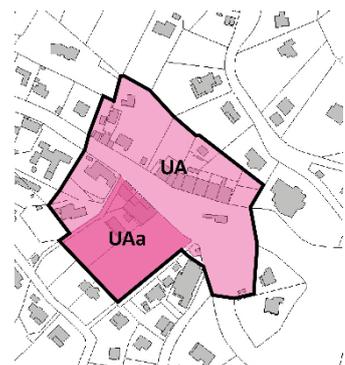


Croisement Av. Etienne Gola/Av. Capitaine Thorel



Croisement Av. Etienne Gola/Av. Frédéric Mistral

La révision du PLU propose 2 zones différentes dans le périmètre de l'OAP. Cette distinction permet d'opérer une différenciation quant à la densité attendue.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation déterminent 4 types de vocation pour les différents espaces :

La vocation « habitat « pur » » concerne les espaces au Nord et au Sud de l'avenue Etienne Gola (RD 559). Les projets de logements devront présenter une hauteur maximale de 6,30 m (R+1) au Nord. La seconde poche située au Sud de l'avenue, accessible depuis l'impasse Morel, pourra recevoir des constructions qui ne devront pas dépasser en hauteur le niveau du trottoir de la RD 559.

La vocation « habitat/commerces » concerne la première frange bâtie de part et d'autre de l'avenue Etienne Gola et l'avenue Frédéric Mistral. C'est dans cet espace que sont aujourd'hui concentrés les principaux commerces.

Les hauteurs autorisées sont R+1 au Nord de l'avenue et rez-de-chaussée au Sud de l'avenue Etienne Gola. Le long de l'avenue Frédéric Mistral la hauteur autorisée est R+2.

La vocation « habitat/équipements » est au Sud de l'avenue Etienne Gola. Cet espace borde l'impasse Morel. Il s'agit de propriétés dans lesquelles la Commune souhaite favoriser des projets de logements pour les actifs, les seniors et du stationnement commun à ces projets privés et publics.

Ce projet devra s'inscrire dans une **« aire maximale d'implantation »** qui respecte les principes suivants :

- Un espace tampon de minimum 6 mètres de large devra être maintenu entre les projets de construction et les parcelles voisines situées au Sud.
- Les bâtiments ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres de l'impasse Morel et de la limite Nord, sauf réalisation de l'esplanade et du parking.
- Les bâtiments ne pourront pas s'implanter à moins de 3 mètres de l'escalier piéton existant à l'Est.

La hauteur du bâtiment sous l'espace public devra être situé 1 mètre sous le niveau de l'espace public.

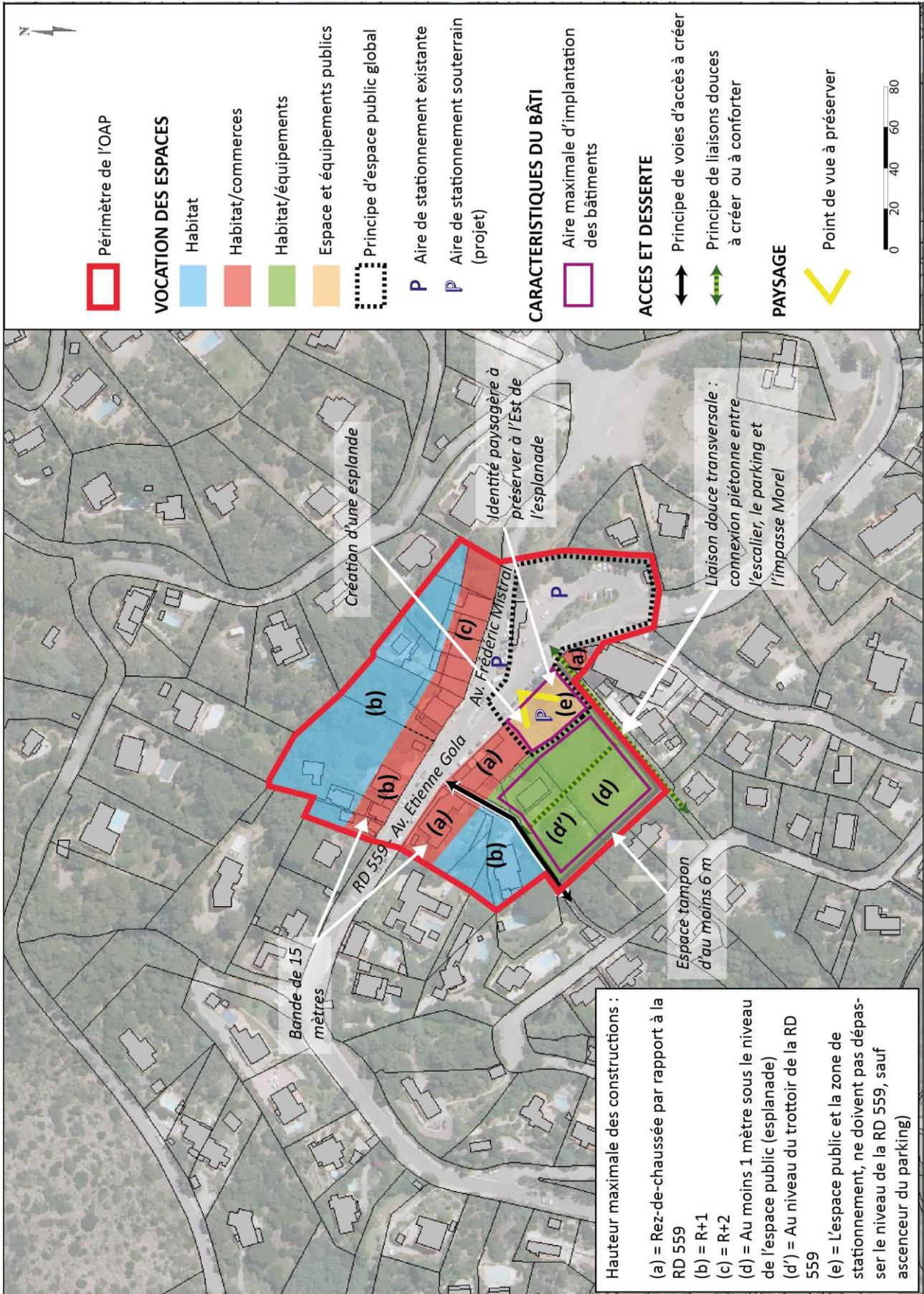
La vocation « espace et équipements publics », concerne une zone située entre le restaurant Maurin des Maures et la supérette, dans laquelle la Commune souhaite créer une esplanade au niveau de l'avenue Etienne Gola et une zone de stationnement (publique/privée) en dessous, qui sera accessible depuis l'espace dévolu à « l'habitat/équipements ». L'esplanade offrira un espace de respiration dans le centre-village et offrira des points de vue sur la mer.

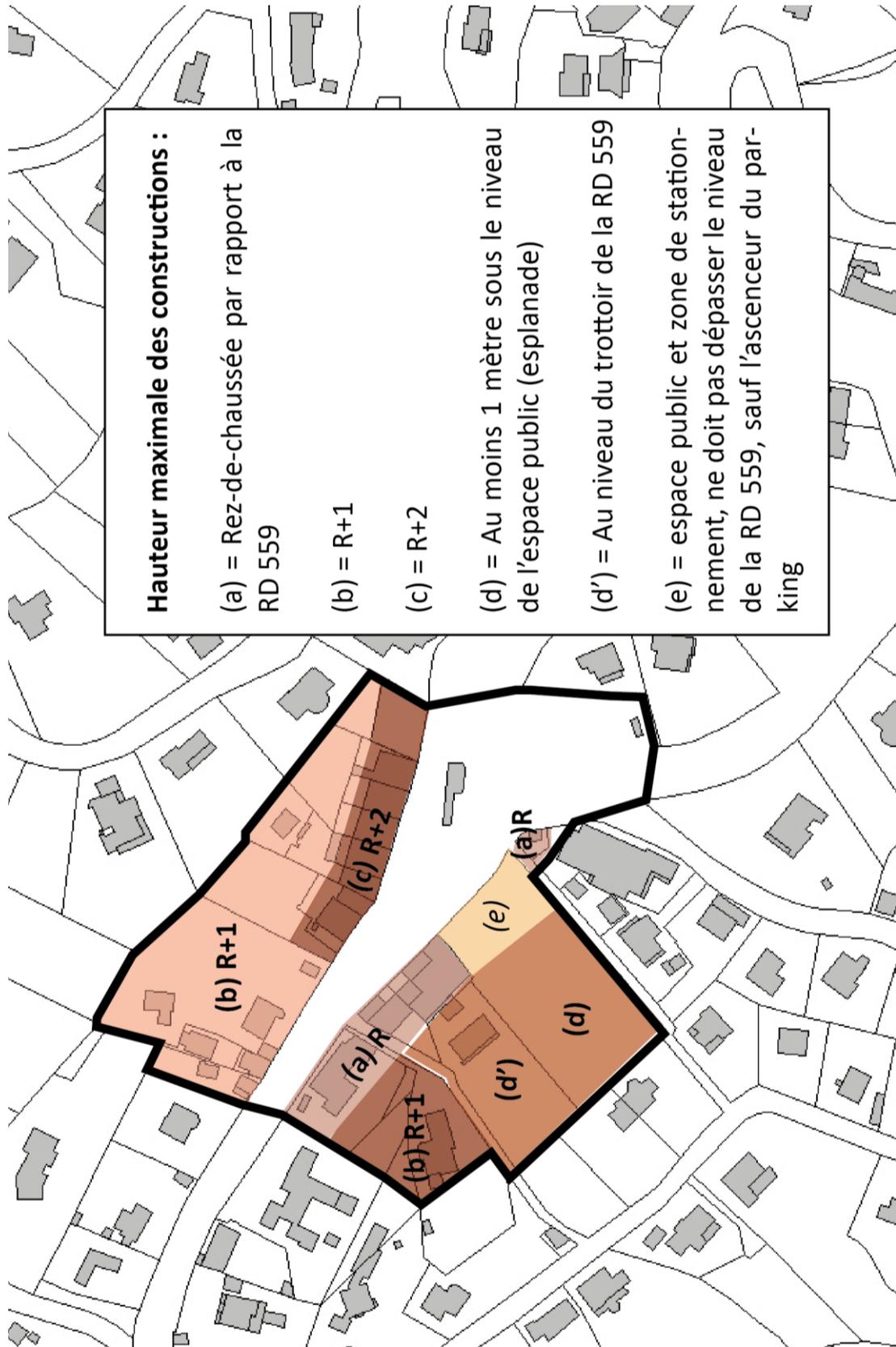
Ces vocations différentes permettent d'assurer la mixité fonctionnelle du centre-village et proposent des hauteurs différentes prenant en compte le contexte environnant et le paysage.

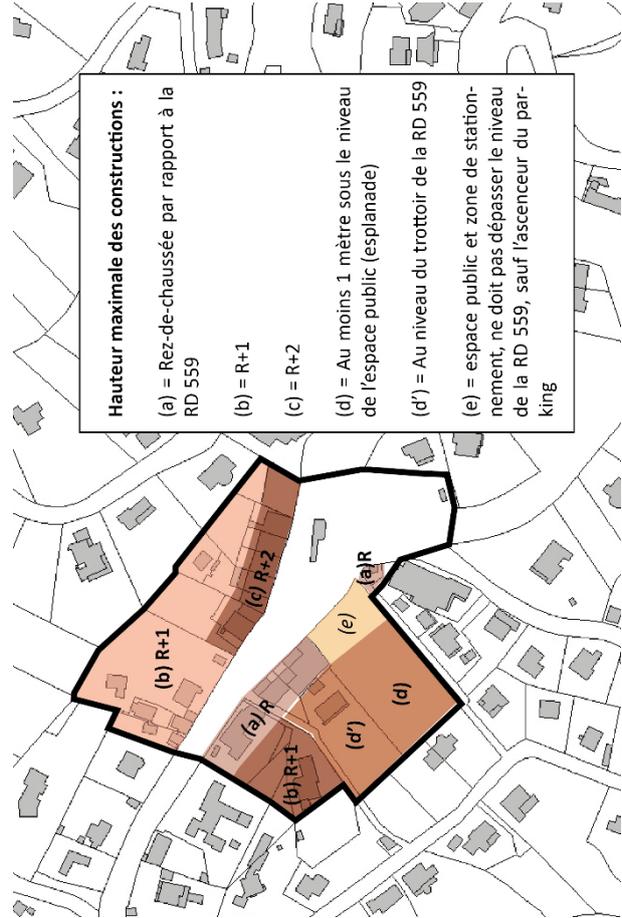
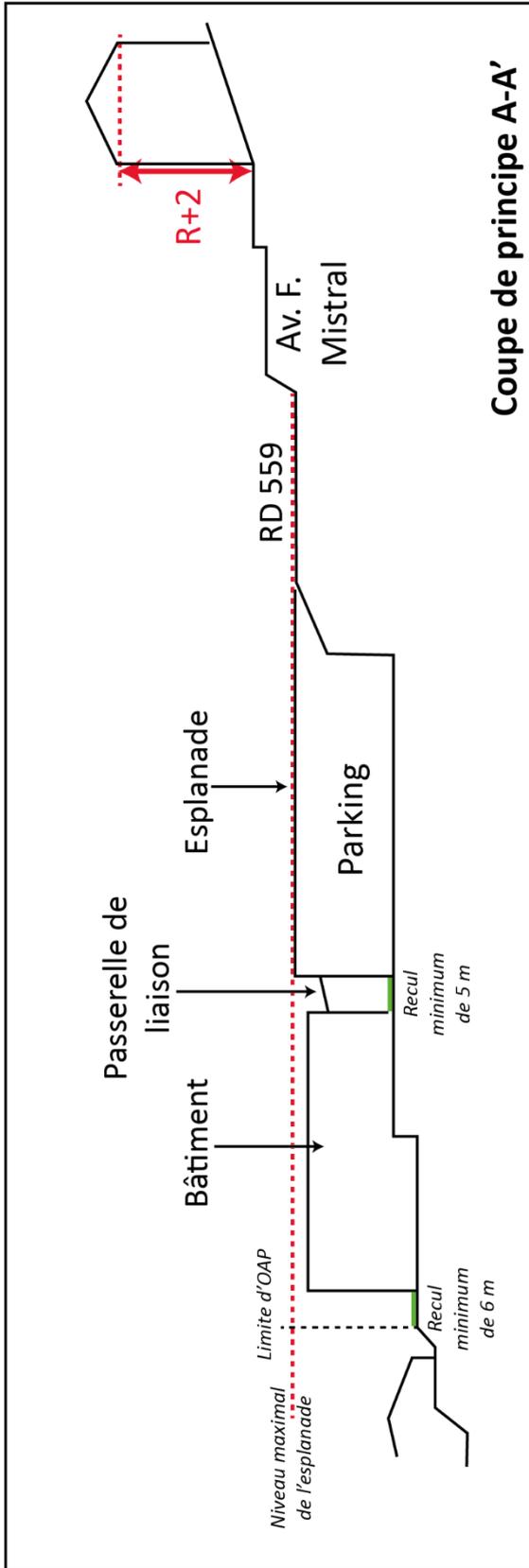
Des principes de liaisons douces sont positionnés contre l'esplanade en direction du Sud et au sein de l'espace habitat/équipements publics.

Rappel du règlement des zones UA et UAa :

	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur	Coefficient d'emprise au sol	Espaces vert de pleine terre à conserver
UA	<p>-2 m du bord de la chaussée de la RD 559</p> <p>-À l'alignement du domaine public de l'avenue Mistral</p>	<p>-Dans une bande de 15 m à partir de la RD559 : Implantation d'une limite séparative à l'autre.</p> <p>-Au-delà de la bande de 15 mètres depuis la RD559 : implantation à minimum 5 m des limites séparatives</p>	Définie dans les OAP	<p>-Dans une bande de 15 m à partir de la RD559 :</p> <p>Emprise au sol = 100 %.</p> <p>-Au-delà de la bande de 15m :</p> <p>Emprise au sol = 40 %</p>	Non réglementé
UAa	<p>-2 m du bord de la chaussée de la RD 559</p> <p>-5 m du bord de la chaussée de l'impasse Morel</p> <p>-Dans l'aire maximale d'implantation décrite dans les présentes OAP</p>	<p>Aire maximale d'implantation pour la vocation « <i>Habitat et équipement public</i> » :</p> <p>- 6 mètres de la limite Sud.</p> <p>- 5 mètres de la limite Nord, sauf de l'esplanade et du parking.</p> <p>- 3 mètres de la limite Est.</p> <p>Aire maximale d'implantation « <i>Espace et équipement public</i> » :</p> <p>- En limite séparative</p>		Dans l'aire maximale d'implantation	<p>Non réglementé pour les équipements publics.</p> <p>Pour les autres constructions : La superficie des espaces végétalisés doit être au minimum équivalente à l'emprise au sol des constructions.</p>



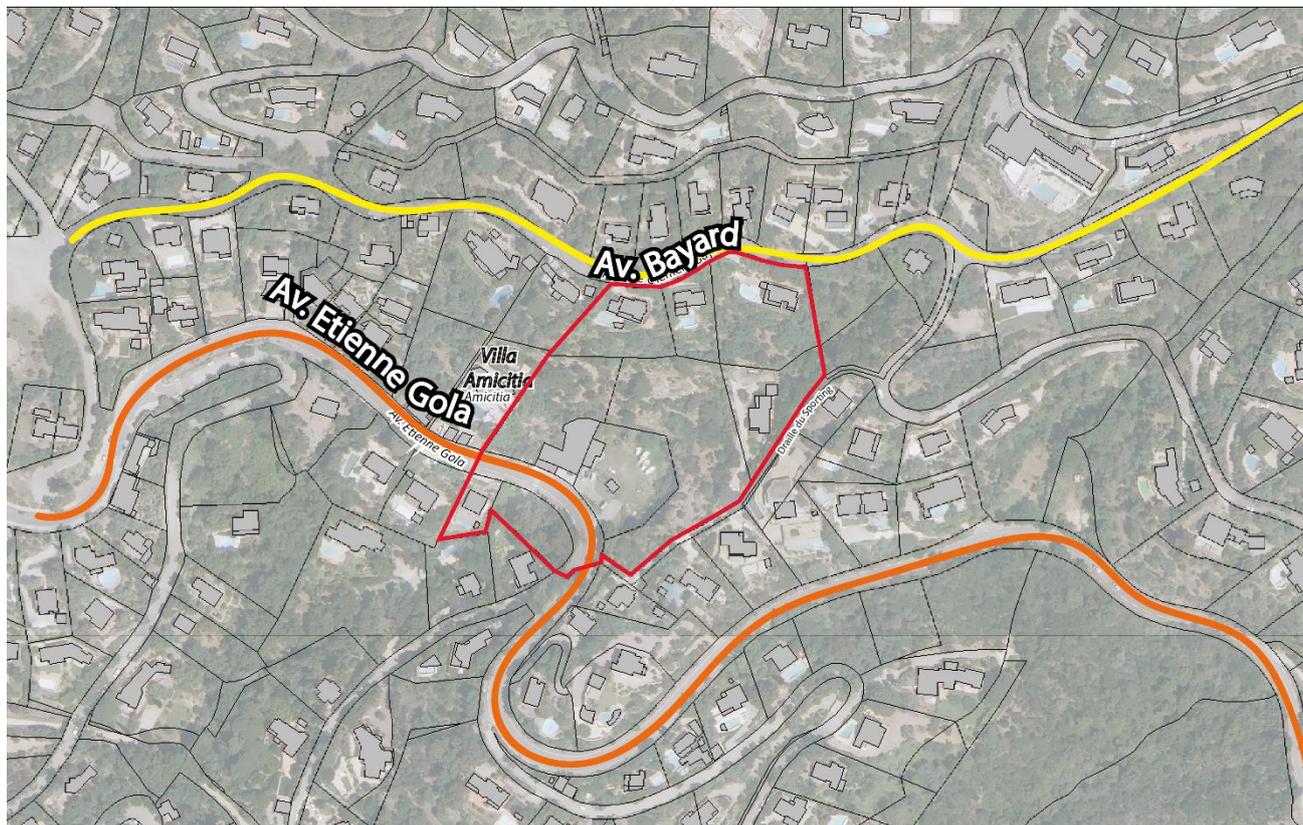




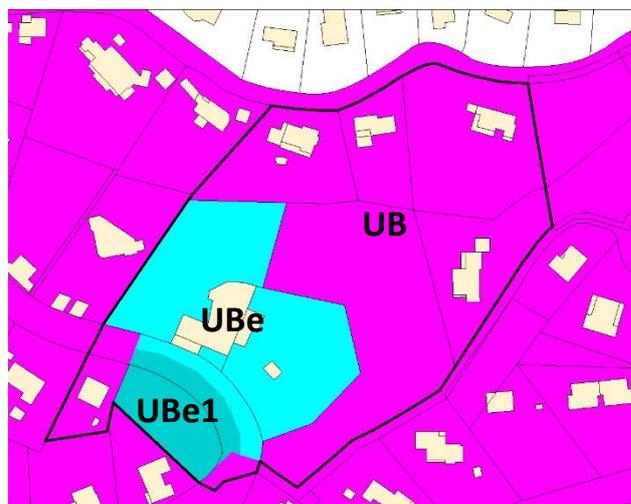
2. OAP Secteur de l'ancienne carrière

Le secteur de l'ancienne Carrière est situé de part et d'autre de l'Avenue Etienne Gola (RD559), à environ 600 mètres du centre-village du Rayol. Il comprend une station-service et un garage, qui sont aujourd'hui peu intégrés dans ce secteur d'entrée de ville.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à poser des principes pour améliorer l'insertion des futures activités dans le site.



▣ Périmètre de l'OAP



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aménagement global

L'aménagement du secteur situé au Nord de la RD 559 (UBe), doit respecter la topographie particulière liée à l'ancienne carrière. La forme urbaine devra permettre de révéler le site :

- une marge de recul d'au moins 5 mètres le long des voies. Le long de la RD559, des aménagements paysagers qualitatifs devront permettre de requalifier cette séquence. Un espace structurant assurera la transition entre la voie et les bâtiments (habitat/économie) dont l'implantation sera structurée à la fois par cet espace et par la courbe du front de taille ;
- dans le secteur de mixité qui s'inscrit dans l'ancienne carrière, l'épannelage des hauteurs et la forme urbaine doit permettre de s'inscrire dans le relief. Des espaces de respirations (espaces non bâtis et/ou intégration architecturale) seront mis en valeur entre la RD 559 et le front de taille ;
- dans le secteur d'habitat individuel situé en surplomb, les constructions, par leur volume et leur implantation, devront s'inscrire dans la trame paysagère. Une bande paysagère d'au moins 15 mètres sera préservée (inconstructible) avec sa végétation en bordure du front de taille.

Le maintien et le renforcement d'une trame végétale permettra en outre de préserver des continuités écologiques en amont (vallon).

Au Sud de la RD 559, dans le secteur UBe1, les constructions doivent être implantées dans l'aire maximale d'implantation.

Accès, circulation, déplacements

L'accès et la desserte reposent sur les principes suivants :

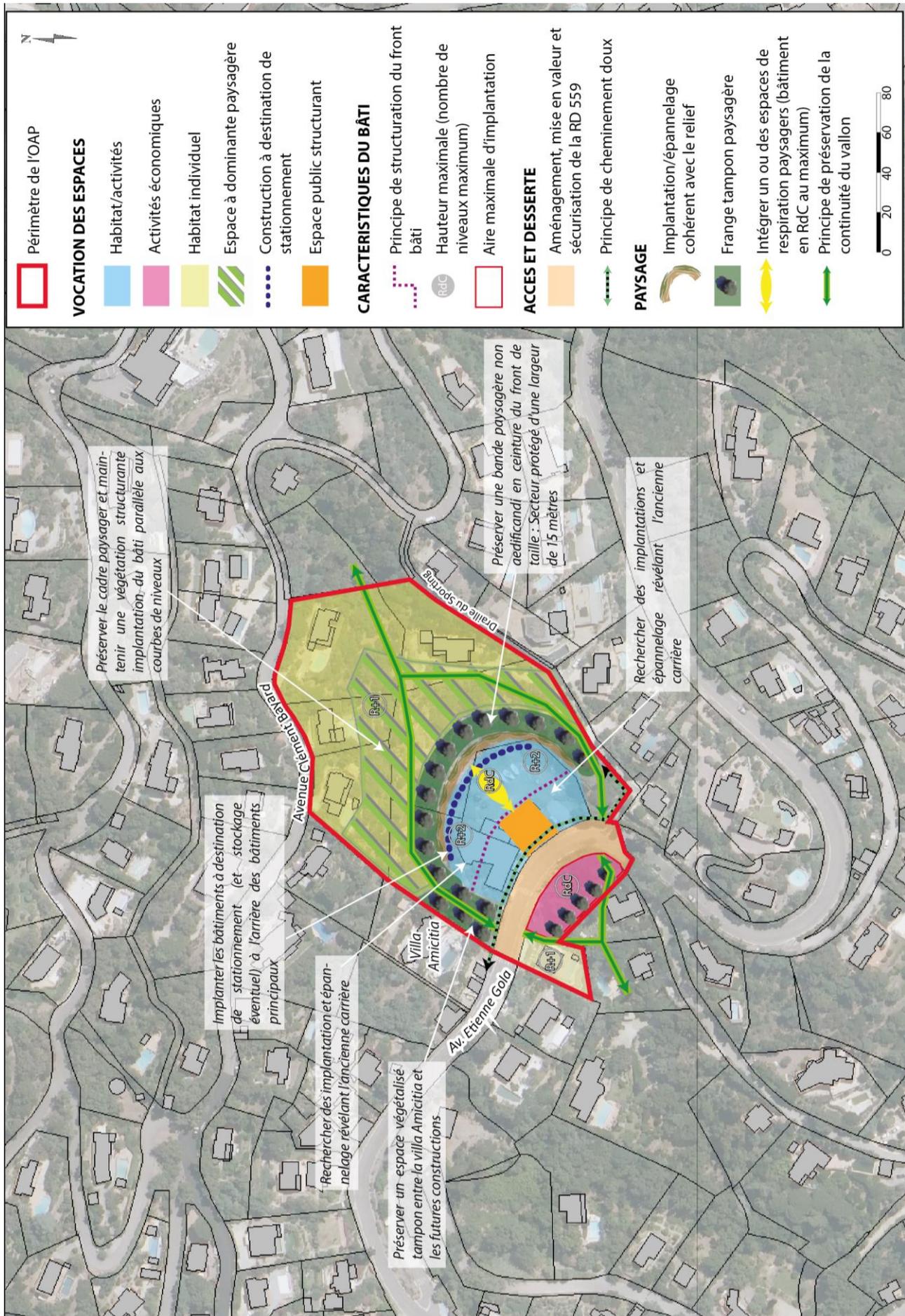
- la mise en valeur et la sécurisation des accès à partir de la RD 559 pour les secteurs économiques et de mixité résidentielle et économie directement desservis par cette voie. La création d'un espace public structurant doit permettre de qualifier cet accès ;
- la partie Nord est desservie par l'avenue Clément Bayard et à l'Est par la draye du Sporting ;
- les espaces de stationnement dans le secteur de mixité pourront être mutualisés. Au moins 50% du stationnement sera intégré aux volumes bâtis.

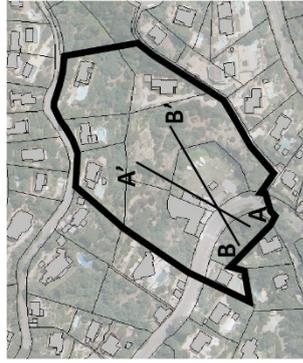
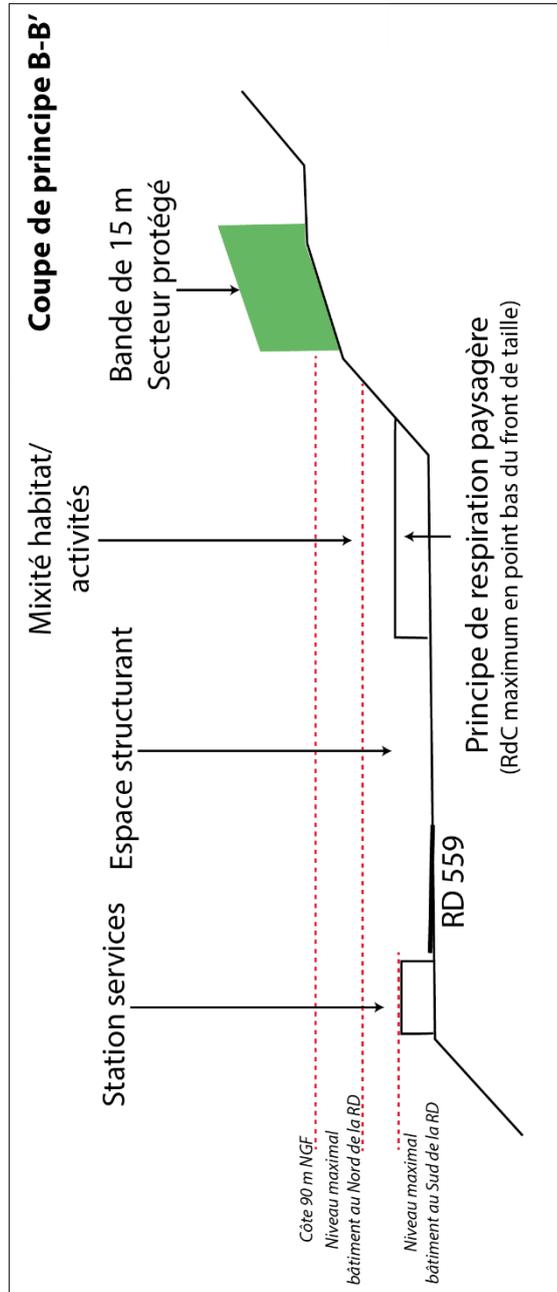
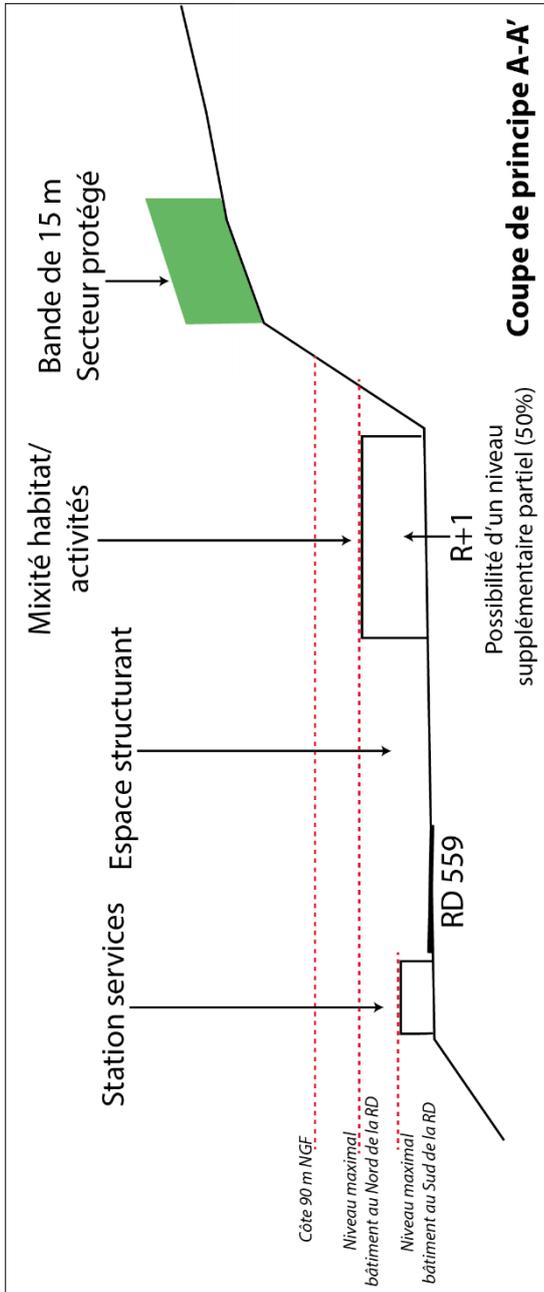
Programmation

La programmation repose sur trois entités distinctes :

- un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques au Sud de la RD559 (UBe1) qui pourrait permettre le repositionnement de la station-service :
 - o Le ou les bâtiments devront être implantés au sein de l'aire maximale d'implantation figurant sur le plan de l'OAP ;
 - o la hauteur est limitée à un niveau en rez-de-chaussée ;
- un secteur de mixité résidentielle et économique au Nord de la RD559 (UBe) permettant d'accueillir des activités économiques de proximité (commerces, services, ...) compatibles avec l'habitat.
 - o l'emprise au sol est limitée à 20 % ;

- outre cette emprise, afin de limiter le stationnement de surface, une emprise maximale supplémentaire pourra être affectée à du bâti à destination exclusive de stationnement (et entrepôts éventuels) à condition qu'il soit dissimulé à l'arrière des bâtiments principaux ;
 - la mixité reposera sur au moins 20% des surfaces de planchers destinées à des activités économiques et au moins 10% des surfaces de planchers réservés pour des logements de saisonniers ;
 - la hauteur devra respecter un épannelage progressif avec, au maximum, un R+2 partiel. Dans tous les cas, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du font de taille (soit une cote maximale au point le plus haut de 90 m NGF) ;
- un secteur d'habitat individuel au Nord de l'ancienne carrière en R+1 maximum et une emprise au sol limitée à 17 %.





3. OAP thématiques : Actions et opérations nécessaires pour la mise en valeur les continuités écologiques

L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

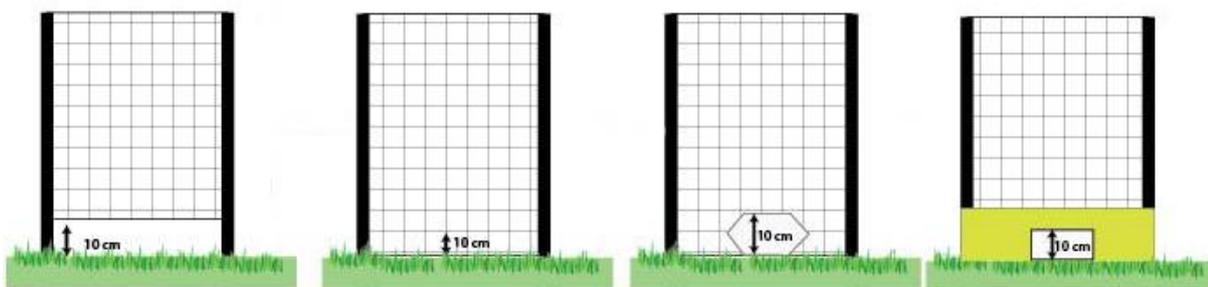
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Protection de la Trame Verte

- Faciliter le déplacement de la petite faune dans l'enveloppe urbaine

Les clôtures doivent être écologiquement et hydrauliquement perméables. C'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé).

⊕ Schémas représentatifs des clôtures écologiquement et hydrauliquement perméables



- Faciliter le déplacement de la faune dans les espaces naturels remarquables

En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels : Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

- Végétation à favoriser

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes et/ou fortement combustibles (sapin, pin, conifère, cyprès, eucalyptus...) sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

Dans les espaces libres de construction (coefficient d'espace vert de pleine terre), la préservation du sol naturel sera la priorité. Les aménagements de toutes les surfaces non bâties seront attentifs aux objectifs de respect du cycle naturel de l'eau et du développement de la biodiversité.

Protection de la Trame Bleue

- Zone humide

Les zones humides, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.

D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.

- Vallons

La végétation des berges des vallons doit être maintenue et entretenue. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux, sauf dans le secteur UBe1.

Protection de la Trame Noire

Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone.

Ils émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas. L'éclairage vers le haut est proscrit.

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.