

Partie III : Annexes

SOMMAIRE

Annexe 1 : Dossier administratif

1 Dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 1 ^{er} décembre 2023.....	3
2 Étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et éventuellement son avis	3
3 Note de Présentation	3
4 Législation et textes applicables.....	4
5 Avis des personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU.....	5
5.1 Avis de Monsieur le préfet et des services qu'il a consulté	6
5.1.1 Avis de RTE consulté par la DDTM du Var.....	16
5.1.2 Avis d'ENEDIS consulté par la DDTM Var	20
5.1.3 Avis de la DGAC consulté par la DDTM Var.....	21
5.1.4 Avis du SDIS consulté par la DDTM du Var	22
5.1.5 Avis de l'ARS consulté par la DDTM du Var	54
5.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	58
5.3 Éléments de réponse à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA n°2024APACA14/3615	73
5.4 Avis de la CDPENAF	79
5.5 Avis de la Chambre d'Agriculture	80
5.6 Avis de l'INAO	83
5.7 Avis de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez	84
5.8 Consultation des associations locales d'usagers agréées	85
5.8.1 Avis de l'association AARC	85
5.8.2 Avis de l'association ARCANE.....	105
5.8.3 Avis de l'association ADRER	109
6 Bilan de la procédure de débat public ou de la concertation.....	111
7 Mention des autres autorisations nécessaires	112
8 Actes administratifs accomplis par l'autorité compétente	113
8.1 Délibération engageant la procédure de révision du PLU	113
8.2 Délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD.....	117
8.3 Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.....	120
8.4 Décision par laquelle le président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur	125
8.5 Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique	126
8.6 Exemplaire réduit de l'affiche d'enquête publique.....	130
8.7 Preuves de l'exécution des formalités d'affichage.....	131
8.8 Copies des avis publiés dans la presse (2 journaux, deux insertions).	140

Annexe 2 : Procès-verbal des observations

Annexe 3 : Mémoire en réponse de la commune

Annexe 4 : Courrier de la commune (erreur matérielle)



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

Dossier administratif d'enquête publique



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	Dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 1 ^{er} décembre 2023	3
2	Étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et éventuellement son avis	3
3	Note de Présentation	3
4	Législation et textes applicables	4
5	Avis des personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU	5
5.1	Avis de Monsieur le préfet et des services qu'il a consulté	6
5.1.1	Avis de RTE consulté par la DDTM du Var	16
5.1.2	Avis d'ENEDIS consulté par la DDTM Var	20
5.1.3	Avis de la DGAC consulté par la DDTM Var	21
5.1.4	Avis du SDIS consulté par la DDTM du Var	22
5.1.5	Avis de l'ARS consulté par la DDTM du Var	54
5.2	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	58
5.3	Éléments de réponse à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA n°2024APACA14/3615	73
5.4	Avis de la CDPENAF	79
5.5	Avis de la Chambre d'Agriculture	80
5.6	Avis de l'INAO	83
5.7	Avis de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez	84
5.8	Consultation des associations locales d'usagers agréées	85
5.8.1	Avis de l'association AARC	85
5.8.2	Avis de l'association ARCANE	105
5.8.3	Avis de l'association ADRER	109
6	Bilan de la procédure de débat public ou de la concertation	111
7	Mention des autres autorisations nécessaires	112
8	Actes administratifs accomplis par l'autorité compétente	113
8.1	Délibération engageant la procédure de révision du PLU	113
8.2	Délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD	117
8.3	Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU	120
8.4	Décision par laquelle le président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur	125
8.5	Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique	126
8.6	Exemplaire réduit de l'affiche d'enquête publique	130
8.7	Preuves de l'exécution des formalités d'affichage	131
8.8	Copies des avis publiés dans la presse (2 journaux, deux insertions)	140

Ce dossier est composé conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

1 Dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2023

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2023 comprend :

- Le rapport de présentation comportant une évaluation environnementale ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) ;
- Les annexes générales.

Ces pièces constituent le dossier technique et sont jointes au dossier d'enquête publique

2 Étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et éventuellement son avis

L'évaluation environnementale du PLU et l'évaluation des incidences Natura 2000 figurent dans le rapport de présentation du PLU. Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la Commune a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 11 décembre 2023, autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. L'avis de l'autorité environnementale a été émis le 7 mars 2024. Cet avis est inclus dans le dossier d'enquête publique.

3 Note de Présentation

Responsable du Projet de PLU :

Monsieur le Maire du Rayol-Canadel sur Mer, Jean PLENAT

Place Guidicelli

83 820 Rayol-Canadel

Objet de l'enquête :

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2023.

Caractéristiques principales du projet de révision du PLU:

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés ;
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

4 Législation et textes applicables

La présente enquête publique est organisée conformément :

- À l'article L 153-19 du code de l'urbanisme,
- au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement,
- au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.

Insertion de l'enquête dans la procédure :

Conformément aux dispositions aux articles R 153-3 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme après avoir été soumis pour avis aux personnes publiques associées à la procédure, est soumis à enquête publique.

Décisions qui pourront être adoptées au terme de l'enquête :

À l'issue de l'enquête publique, Le projet de PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par le Conseil Municipal.

5 Avis des personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU

- Conformément à l'article L.153-16 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques. **L'Autorité compétente en matière d'environnement, a émis un avis qui est joint au présent dossier, ainsi que les éléments de réponse à cet avis.**

	Avis rendu	Avis non rendu
Monsieur le Préfet (et les services consultés : RTE, ENEDIS, Direction générale de l'aviation civile, SDIS, ARS)	X	
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	X	
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	X	
Parc National de Port-Cros		X
Région		X
Département		X
Chambre de Commerce et d'Industrie		X
Chambre des Métiers		X
Chambre d'Agriculture	X	
Institut National des Appellations d'Origine	X	
Centre National de la Propriété Forestière		X
Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez	X	
Section régionale de la conchyliculture		X
Commune du Lavandou		X
Commune de La Mole		X
Commune de Cavalaire-sur-Mer		X

- Conformément à l'article L 132-12 du code de l'urbanisme des associations locales d'utilisateurs agréées ont été consultés, suite à leur demande, tout au long de la procédure de révision du PLU. Le dossier du PLU arrêté a été transmis à ces associations.

	Avis rendu	Avis non rendu
UDVN		X
Association Amis du Rayol Canadel (AARC)	X	
Association Rayol Canadel Nature et Environnement (ARCANE)	X	
Association pour un Développement Réfléchi et Équilibré du Rayol Canadel (ADRER)	X	

5.1 Avis de Monsieur le préfet et des services qu'il a consulté

 PRÉFET DU VAR <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		Direction départementale des territoires et de la mer du Var Service planifications et prospective Pôle animation urbanisme					
Le Maire	D.G.S	Cabinet du Maire	Services Techniques	Finances	Environnement		
Mairie du RAYOL-CANADEL Reçu le - 6 MARS 2024 10160							
Urbanisme	Communication	C.C.A.S.	Citoyenneté	Police Municipale	Services Scolaires		

LRAR n° : 1A 207717 06990

Draguignan, le 05 MARS 2024

La sous-préfète de Draguignan

à

Monsieur le maire de Rayol-Canadel-sur-Mer
 Hôtel de Ville
 Route Départementale 559
 83820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Objet : Avis de l'État à l'arrêt de la révision du plan local d'urbanisme du Rayol-Canadel-sur-Mer

Référence : délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2023

Pièces jointes : avis RTE, Enedis, DGAC, SDIS, ARS

Par délibération du 1^{er} décembre 2023, reçue en préfecture le 6 décembre 2023, le conseil municipal a arrêté la révision du plan local d'urbanisme (PLU), qui est soumise à l'avis des personnes publiques associées conformément aux articles L. 153-16, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme.

L'examen du PLU arrêté appelle les remarques ci-après.

L'application des dispositions de la loi littoral

Principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Le règlement écrit du PLU autorise des constructions au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N). Par cette disposition, le règlement permet une urbanisation en discontinuité avec l'agglomération et ne respecte pas les obligations de la loi littoral, conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

En effet, au sein des zones Ai et N, y compris les secteurs Na, Ne, NL, NLj, le règlement autorise les locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés. Il autorise également au sein du secteur NLj des destinations supplémentaires non autorisées telles que la restauration, l'artisanat, le commerce, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres établissements recevant du public, les centres de congrès et d'exposition et les bureaux. L'article N2 du règlement y permet aussi les constructions, installations et travaux nécessaires aux activités culturelles et de loisirs. Il autorise également en zones N, Na et Ne les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
 Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
 Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

1/10

Ces différents cas n'entrent pas dans le champ d'application de la loi littoral tel que défini par les articles L. 121-1 à 6 du code de l'urbanisme et les cas dérogatoires au principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants prévus par les articles L. 121-10 à 12 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de revoir les destinations autorisées par le règlement dans les zones Ai, N et ses sous-secteurs. Seuls les cas dérogatoires prévus par le code de l'urbanisme peuvent y être autorisés et dans le respect de certaines conditions spécifiquement précisées.

Par ailleurs, au sein des zones Ai et N, le règlement autorise la construction d'annexes, y compris les piscines en éloignement entre 10 et 15 mètres maximum des constructions existantes à usage d'habitation. La jurisprudence est constante en la matière et reconnaît les annexes comme de l'extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Le tribunal administratif de Poitiers a jugé en septembre 2020 que la construction d'une annexe de taille modeste à proximité immédiate d'un bâtiment déjà existant ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (TA Poitiers, 10 sept. 2020, n° 1901611). La proximité immédiate se traduit par une distance de quelques mètres.¹

Ainsi, une annexe n'est pas permise en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant et par conséquent dans les zones A et N. Il convient d'interdire les annexes, ou de les autoriser uniquement en extension de la construction principale tout en conservant les règles prévues en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Pour le cas des piscines, la Cour administrative d'appel de Bordeaux considère qu'eu égard à sa localisation et au caractère modeste de ses dimensions, une piscine ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme². Cette décision doit être rapprochée de celle rendue par le Conseil d'État le 3 avril 2020 qui avait rappelé que l'extension d'une construction ne constituait pas une extension de l'urbanisation. Le Conseil d'État avait également rappelé qu'une piscine découverte peut être regardée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci, dans le cas d'espèce à 4,5 mètre de l'habitation et forme avec elle un même ensemble architectural (dans le cas d'espèce intégrée à une terrasse dallée contiguë à l'habitation³).

Au regard de ces éléments jurisprudentiels, il convient de définir un cadre réglementaire juridiquement solide et opérationnel pour l'instruction des futures demandes d'autorisation pour des piscines. Celles-ci ne doivent pas constituer une annexe à la construction principale, mais bien une extension de la construction existante.

Principe d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le projet de PLU localisent la totalité des espaces urbanisés de la commune au sein des espaces proches du rivage. À ce titre, une « opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens » de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, « que si elle conduit à étendre ou à

¹ Quelques autres exemples (liste non exhaustive) :

CAA de Nantes, 28 octobre 2011, n°10NT00838 – commune de Pont-l'Abbé pour un abri de jardin de 14,68 m² ;
TA de Bastia, 16 décembre 2014, n°1301010 – commune d'Ajaccio pour une piscine non couverte et ses annexes ;
CAA de Nantes, 12 octobre 2015, n°14NT01880 – commune de Brec'h pour un garage ;
CAA de Marseille, 30 mars 2016, n°14MA03505 – commune de Galéria pour un abri de jardin de 40 m² ;
CAA de Nantes, 30 mars 2020, n°19NT02322 – commune de Mont-Dol pour deux cabanons de 5 et 10 m²

² CAA de Bordeaux, 23 février 2021, n° 19BX03643

³ CE, 15 avril 2016, n°389045, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité

renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions »⁴.

Ainsi, la superficie globale des zones UA et UAa de l'ancien PLU est réduite de 1,32 hectare et l'estimation de sa capacité d'accueil en logement évolue de 25 logements à 40 logements. La densité se trouve ainsi significativement augmentée sur le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « centre-village du Rayol » et ce secteur doit être regardé comme une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage.

Le SCoT du Golfe de Saint-Tropez identifie le secteur de l'OAP « centre village du Rayol » au sein d'un espace neutre qui ne présente pas d'enjeu particulier de préservation ou de développement, au sein duquel l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation s'apprécie selon le contexte jurisprudentiel.⁵

Or, le rapport de présentation du PLU ne fait pas la démonstration du caractère limité sur le secteur de l'OAP « centre village du Rayol » au regard des critères établis par la jurisprudence et notamment par le Conseil d'État⁶. Pour consolider juridiquement cette OAP, je vous invite à intégrer cette analyse au regard des critères suivants par ordre de priorité :

- l'importance du projet⁷ (qui peut être traduit par le nombre de m² que la révision du PLU permet de réaliser),
- la densité du projet⁸ qui doit être comparée avec l'environnement immédiat,
- la destination des constructions envisagées⁹ au regard de celles aux alentours,
- l'implantation de l'OAP¹⁰ en tenant compte de la localisation et du caractère du terrain concerné,
- les caractéristiques topographiques¹¹ du site au regard des abords de l'OAP.

Sur les secteurs identifiés comme espace littoral neutre, sans enjeu spécifique, le SCoT du Golfe de Saint Tropez exécutoire depuis le 30 août 2023 renvoie au PLU la tâche de déterminer à son échelle les modalités d'application de l'extension limitée de l'urbanisation au regard de l'état construit du secteur concerné, de la modification du caractère du secteur par les opérations de construction et de la surface de ces modifications¹². Le PLU doit donc justifier et motiver les extensions limitées qu'il prévoit, le SCoT fixant uniquement les règles générales permettant d'analyser précisément les éléments imposés

Concernant l'OAP « secteur de l'ancienne carrière », le rapport de présentation indique que ce site fait l'objet d'une opération de logements et activités en cours de construction. Il pourrait être pertinent de réaliser la même analyse que celle attendue supra sur le secteur de l'OAP « centre village du Rayol ».

4 CE, 7 février 2005, n°264315 (commune de Menton) – décision dite « Société Soleil d'Or »

5 Voir le document d'orientations et d'objectif du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – page 22 (objectif n°8)

6 CE, 28 juillet 2000, n°173229 (commune de Port-Vendres), puis CE, 5 décembre 2001, n°237294 (commune de Roquebrune-Sur-Argens) ; CE, 30 juillet 2003, n°203766 (commune d'Antibes) ; CE, 2 octobre 2006, n°271327 (commune de Porto-Vecchio).

7 CE, 10 mai 1996, n°140799 (commune Ville-di-Pietrabugno) ; CE, 5 avril 2006, n°272004 (commune de Cap-d'Ail).

8 CAA de Bordeaux, 20 décembre 2018, n°17BX00149 (commune d'Anglet) ; CAA de Nantes, 11 janvier 2019, n°17NT03556 (commune de Brest)

9 CAA de Nantes, 25 octobre 2013, n°12NT01198 (commune d'Etables-Sur-Mer) ; CAA de Nantes, 12 juillet 2013, n°11NT01135 (commune de Portbail)

10 CAA de Nantes, 27 juin 2006, n°05NT01456 (commune de Lancieux) ; CE, 16 juillet 2010, n°313768 (commune de Porto-Vecchio) ; CE, 5 janvier 2012, n°339630 (commune de l'Île Rousse)

11 CAA de Bordeaux, 28 décembre 1995, n°94BX00019 (commune de Bidart)

12 Voir le document d'orientations et d'objectif du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – page 24 (objectif n°8)

Principe d'inconstructibilité dans la bande littorale dite des 100 mètres

Le projet de PLU précise, à travers la délimitation de zones naturelles (N, Na, NLj) et agricole (Ai), les secteurs non urbanisés au sein de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Au sein de ces espaces non urbanisés, le règlement du PLU ne respecte pas le principe d'inconstructibilité. À titre d'exemples non exhaustifs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis sans restriction dans les zones Ai, N, NLj et Na. En zones N et Na sont également autorisés les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sans nécessité de la proximité avec la mer. En zone N les extensions des constructions d'habitation existantes et les annexes sont aussi permises.

Au sein de cette bande de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés¹³, la jurisprudence interdit de la même manière les constructions neuves, les extensions des constructions ou installations existantes¹⁴ (y compris les piscines, terrasses, aire de stationnement paysagère, encochements, terrasses, abris de jardin, etc¹⁵). Elle sanctionne également les changements de destination des bâtiments existants¹⁶.

Pour les parties de littoral concernées par l'application de la bande des 100 mètres, le règlement ne limite pas suffisamment les occupations du sol possibles. Il convient de revoir le règlement du PLU dans les zones Ai, N et ses sous-secteurs afin de n'y autoriser que l'implantation des services publics ou les activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate de la mer.

Principe de préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Le SCoT cartographie à son échelle les espaces remarquables au sens des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme. Le PLU reprend dans son règlement graphique ces dispositions et classe les espaces naturels de la corniche occidentale des Maures en espaces remarquables.

La délimitation de ces espaces remarquables à préserver doit être affinée au niveau des zones de contact entre l'urbanisation et les espaces naturels. De grandes parcelles peu ou pas bâties sont catégorisées en zone urbanisée alors qu'elles présentent des caractéristiques similaires aux espaces remarquables attenants.

La commune est invitée à interroger l'ensemble des zones urbanisées en contact avec des espaces naturels pour délimiter une enveloppe urbaine plus proche de la réalité du territoire, au plus près des bâtis existants lorsque les parcelles sont supérieures à 1 000 m², en s'affranchissant des limites parcellaires¹⁷. Plusieurs enjeux convergeants renforcent la pertinence de cette délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti : éviter une consommation des espaces remarquables par les franges urbaines, limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en contenant le

13 Depuis 2008, le Conseil d'État considère « qu'un espace urbanisé » au sens des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme « appartient, par nature, à une agglomération ou à un village existant » au sens de l'article L. 121-8 du même code (CE, 22 février 2008, n°280189 – commune d'Excenevex, décision dite « madame Bazarbachi »).

14 CE, 21 mai 2008, n°297744 (commune de Porto-Vecchio) ; CAA de NANTES, 2ème chambre, 14/04/2023, 22NT01312 (commune de Mesquer)

15 Une liste de cas de jurisprudence assez exhaustive figure en pages 48 à 51 du référentiel loi littoral de la Préfecture de Bretagne – Fascicule n°3 : La bande des cent mètres (<https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/application-de-la-loi-littoral-a2040.html>)

16 CE, 8 octobre 2008, n°293469 (commune de l'Île d'Aix)

17 Page 3 du guide relatif au calcul de la consommation des espaces NAF du 1^{er} août 2023 : « Sur les franges urbaines, lorsque les parcelles analysées ont une superficie importante supérieure à 1 000 m², les contours de l'enveloppe urbaine devront être arrêtés au plus près du bâti existant et des espaces anthropisés attenants. »

développement urbain uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et renforcer la maîtrise du risque d'incendie de forêt en évitant d'augmenter le linéaire d'interface habitat/zone naturelle (aléa incendie de forêt qualifié de très fort sur toutes les franges urbaines)¹⁸ ou d'y exposer davantage de population.

Pour définir les modalités d'application des dispositions relatives aux espaces remarquables, le SCoT renvoie à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU doit limiter les aménagements légers autorisés au sein de ces espaces. Or, concernant les zones NL et Nlj relatives aux espaces remarquables, le règlement écrit permet d'autres aménagements légers que ceux prévus par le code de l'urbanisme. Les articles DC1, DC2, DC15 et N2 du règlement doivent donc être modifiés en conséquence.

En complément, je vous informe que la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels s'applique à l'ensemble des zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement d'un PLU, ainsi les dispositions relatives aux clôtures prévues en zone NL sont transposables à toutes les zones naturelles du projet de PLU.

L'interdiction de construction à destination d'exploitation forestière en espace naturel n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Or, l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme prévoit une disposition particulière permettant d'autoriser les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés. Il convient de compléter le rapport de présentation ou de modifier le règlement en conséquence.

Enfin, il est recommandé de rappeler dans le règlement que les demandes d'autorisation d'urbanisme en zone naturelle sont soumises à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public voire enquête publique en fonction du type d'aménagement léger prévu).

Les espaces boisés classés les plus significatifs de la commune

Le PLU ne fait pas la distinction entre les espaces boisés classés (EBC) dont le classement au PLU reste facultatif au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme et les EBC les plus significatifs au titre du L. 121-27 du même code. Il convient d'identifier de manière distincte ces EBC dans le règlement graphique du PLU, l'instruction des autorisations d'urbanisme n'étant pas la même selon l'EBC concerné.

Dans l'hypothèse d'une évolution de la superficie des EBC « les plus significatifs » par rapport au PLU en vigueur, il convient de saisir pour avis la CDNPS avant la phase d'enquête publique.

Les dispositions spécifiques à l'exposition au recul du trait de côte et à l'adaptation des documents d'urbanisme

Si le PLU évoque l'évolution du trait de côte, la carte du recul du trait de côte annexée au règlement est erronée sur le fond. En effet, cette carte tient compte de l'impact de l'élévation du niveau de la mer, mais ignore les autres facteurs du recul du trait de côte. Il est préconisé de supprimer cette carte ou de modifier sa nomination en précisant spécifiquement les limites de l'information transmise.

¹⁸ Page 55 du rapport de présentation du projet de PLU arrêté

La prise en compte du risque d'incendie de forêt

La cartographie de l'aléa incendie de forêt¹⁹ et la cartographie de l'historique des feux sur la commune (annexe n°1) mettent en évidence une exposition des franges urbaines à un aléa fort à très fort.

Les zones projetées UC, UCa, UCb et UN, doivent prendre en compte la connaissance de l'aléa incendie de forêt. En effet, l'implantation de nouveaux enjeux dans des zones d'aléa fort à très fort ne peut se faire que dans un principe de densification et non d'étalement urbain. A ce titre, il convient de classer ces secteurs de contact en zone naturelle (N ou NL) dans le projet de révision du PLU. Un principe d'affranchissement des limites de parcelles peut être appliqué. Ces éléments permettent de mieux prendre en compte le risque incendie.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En matière d'analyse de la consommation des espaces NAF, le législateur prévoit deux analyses distinctes qu'il convient de voir apparaître dans le rapport de présentation du PLU.

La première est l'analyse de la consommation au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, soit 2013-2023. Au-delà du cadre réglementaire imposé, cette analyse correspond à la durée de vie approximative d'un PLU et permet à la commune d'avoir une vision cohérente sur son projet d'aménagement pour la décennie suivante en se basant sur la décennie écoulée. C'est une étape importante qui vise à évaluer au plus juste l'impact de l'urbanisation sur les espaces NAF et à prendre en compte les enjeux liés à leur préservation.

Cette analyse est absente du rapport de présentation du PLU arrêté et doit servir à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il convient de compléter le PLU par cette analyse.

L'estimation de la capacité théorique d'accueil du projet de PLU mentionne un potentiel d'un logement pour les zones UN et de 6 logements pour le secteur UCa. Toutefois, les zones UN présentent de grandes parcelles peu ou pas bâties pouvant accueillir des logements même avec un coefficient d'emprise au sol de 10 % d'autant que le règlement y autorise un étage partiel. Concernant le secteur UCa, le règlement ne quantifiant pas l'emprise au sol, après déduction du coefficient de jardin de 65 % et une hauteur limitée à 6,30 mètres, il apparaît une capacité théorique d'accueil supérieure aux 6 logements affichés. L'analyse de la capacité ne doit pas se limiter à une vision à court terme, mais doit intégrer la capacité théorique d'accueil pour la décennie à venir. La capacité théorique d'accueil est donc sous-estimée et il convient de conforter ces éléments.

La seconde analyse, introduite par la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021, porte sur l'intégration de l'objectif de réduction par deux du rythme de la consommation des espaces NAF d'ici 2031. L'article R. 101-2 du code de l'urbanisme indique que l'observatoire de l'artificialisation²⁰ est la plateforme d'accès aux données sur la consommation des espaces NAF mises à disposition par l'État, notamment dans le but de permettre aux collectivités de fixer et de suivre les objectifs prévus dans leurs documents d'urbanisme. Pour Rayol-Canadel-sur-Mer, cette plateforme dresse le bilan de référence de la consommation des espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 à 5,60

¹⁹ <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Quels-risques-dans-ma-commune/Communes-de-O-a-R/Rayol-Canadel-sur-Mer>

²⁰ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

hectares. Le PADD précise une consommation de 7 hectares entre 2011 et 2021 après analyse de l'ensemble des parcelles ayant fait l'objet d'une construction durant cette période.

Conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec le rapport de présentation. Pour cette disposition, le PADD de la révision du PLU prévoit uniquement de respecter 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. L'objectif ne peut pas être considéré comme chiffré. Le PADD n'est donc pas conforme aux attentes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Afin de concourir à l'objectif climat et résilience, il peut être considéré une consommation des espaces NAF planifiée de 2,8 hectares selon l'observatoire de l'artificialisation ou de 3,5 hectares selon l'analyse des autorisations d'urbanisme effectuée dans le rapport de présentation du PLU. Or, le rapport de présentation du PLU fait état d'une consommation planifiée de 4,2 hectares à l'horizon 2031²¹. Le règlement du PLU n'est pas en adéquation avec les objectifs de la loi climat et résilience.

Par ailleurs, les éléments retenus permettant de conclure à une estimation de la consommation planifiée de 4,2 hectares doivent être revus. En effet, dans un exercice de cohérence, il convient d'appliquer les mêmes hypothèses et les mêmes données à l'analyse de la consommation effective passée qu'à celle estimée planifiée. Les éléments ne distinguent pas l'enveloppe urbaine 2011 et 2021 qui a pourtant évolué par l'urbanisation des parcelles situées en frange urbaine en contact avec la forêt.

Ainsi l'analyse proposée dans le PLU maximise la consommation des espaces NAF passée (2011-2021) en intégrant les parcelles de faible superficie qui ont été consommées durant cette période. Et elle minimise la consommation des espaces NAF planifiée à horizon 2031 en définissant une enveloppe urbaine trop importante, calée sur les limites cadastrales de grandes parcelles bâties dans les franges urbaines.

Il convient de conforter ces éléments d'analyse afin de réaliser l'exercice de manière transparente et cohérente pour le suivi futur de la consommation des espaces.

J'attire particulièrement votre attention sur l'identification d'espaces non bâtis ouverts à l'urbanisation et localisés en dehors de l'enveloppe urbaine existante proposée dans le PLU (parcelles AS 0017, 0024 et 0025). Au regard de l'analyse loi littoral présentée supra, il convient de considérer ce foncier comme un espace naturel remarquable (NL). Et de le zoner comme tel

La réduction de l'enveloppe urbaine existante au plus près des bâtis existants permet de relever les espaces vierges de bâtis comme de l'étalement urbain (parcelles AP 0115, 0114 et 0116, AO 0056, 0057 et 0058). Le classement de ces espaces en zone naturelle pourrait permettre à la commune de répondre aux obligations de la loi climat et résilience.

La prise en compte du risque de mouvement de terrain

Il convient de modifier le rapport de présentation en affichant les secteurs sensibles identifiés dans le dossier communal synthétique (DCS)²². L'information préventive à considérer est accessible à partir du site internet « georisques » et de l'encart dit « expert »²³.

²¹ Page 115 du rapport de présentation du PLU arrêté

²² Pour y accéder : https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/13650/112711/file/valle_dcs_20020630_mouvement_terrain.pdf

²³ <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-etreglementations>

Le phénomène retrait/gonflement des argiles n'est pas pris en compte dans le règlement alors qu'il impose dans certaines zones des techniques constructives particulières. Le règlement est à compléter des dispositions réglementaires en lien avec l'article 68 de la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique.

La prise en compte du risque inondation

La commune ne dispose pas de plan de prévention du risque inondation, ni de porter à connaissance (PAC). Il existe, en plus de l'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP), évoquée par la commune dans son rapport de présentation, la cartographie ExZeco 2019 (extraction des zones d'écoulement) développée par le CEREMA, qui identifie des secteurs potentiellement inondables.

Sur la commune, la cartographie ExZeco identifie les secteurs potentiellement inondables, pouvant drainer des surfaces de bassins versants jusqu'à 5 km² (annexe n°2), certains secteurs étant implantés dans les zones urbaines ou au droit d'emplacement réservé²⁴. À ce titre, il est recommandé de réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa pour la crue de référence et de pouvoir in fine déterminer des dispositions constructives permettant la mise hors d'eau des biens. En l'absence d'une telle étude; il est recommandé d'éviter les constructions à forte vulnérabilité. Pour les constructions autorisées, les dispositions constructives doivent permettre la non-aggravation et/ou la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face à une inondation en évitant l'implantation des bâtiments utiles à la gestion de crise ou de construire en sous-sols et dans les axes d'écoulement.

Le rapport de présentation fait état du risque inondation dans le cadre notamment de l'enveloppe approchée des inondations potentielles issue du document d'information communal sur les risques majeurs. Cependant le règlement n'évoque pas les zones concernées.

En effet, les vallons parcourant la commune et pouvant être soumis à des débordements ne font pas l'objet d'un traitement différencié dans le zonage. Au regard du nombre limité de secteurs concernés, leurs enveloppes doivent être indiquées sur le plan de zonage, pour une question de lisibilité immédiate.

La marge de recul pour les constructions autorisées doit être représentée sur le plan de zonage. Elle doit être appliquée à l'ensemble des zones et ne pas faire l'objet d'un traitement différencié.

Concernant les deux orientations d'aménagement et de programmation identifiées dans le PLU, la cartographie ExZeco identifie une partie de ces secteurs potentiellement inondables, pouvant drainer des surfaces de bassins versants entre 0,5 km² et 1 km².

À ce titre, il convient d'approfondir la connaissance afin ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes conformément à ce qui a été décrit ci-dessus par rapport à la cartographie ExZeco surtout dans le cadre de projets de stationnement, de logements pour les seniors ou pour l'installation de biens à fortes valeurs.

La prise en compte du risque de submersion marine

La commune est concernée par le PAC de l'aléa submersion marine transmis par courrier du préfet du 13 décembre 2019²⁵. Il convient de rappeler que le risque submersion marine

²⁴ Exemple : l'emplacement réservé n°28 correspondant à l'extension du centre technique municipal est potentiellement inondable selon la cartographie ExZeco.

²⁵ <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Quels-risques-dans-ma-commune/Communes-de-O-a-R/Rayol-Canadel-sur-Mer>

défini l'ensemble du rivage de la commune par un aléa faible à fort. Un zonage N correspondant aux espaces littoraux est décliné. Il permet de s'assurer de la limitation de la constructibilité des zones concernées par l'aléa submersion marine.

Même si les zones à risque sont peu étendues, il convient d'être vigilant en limite des zones urbaines UC et UN contiguës à la zone Na sur les plages du Rayol et Canadel, qui concerne en grande partie le domaine public maritime, et de conforter le règlement du PLU aux dispositions du PAC pour les zones concernées.

Le projet de reconquête agricole identifié au PADD

Une attention particulière est à porter sur le projet de reconquête agricole sur les contreforts du massif des Maures, classés EBC. Ce projet concerne la remise en culture d'anciennes parcelles agricoles et l'intégration du projet spécifique dans un plan de reconquête agricole qui pourrait engendrer sur une zone agricole protégée. Différentes possibilités sont évoquées depuis l'apiculture ayant un impact paysager faible en termes de déboisement jusqu'aux cultures de plantes à parfum en passant par les oliviers, la vigne ou le pistachier ayant des impacts paysagers potentiellement forts en termes de défrichement, de terrassement, de bâtis et d'aménagements divers.

Ces orientations nécessitent encore des études complémentaires et pourront faire l'objet d'une révision à objet unique dans les années à venir d'un point de vue du paysage, compte-tenu de la localisation assez haut dans le versant, de l'exposition au sud et de la continuité boisée existante, l'attention doit être portée dès à présent sur l'impact que pourraient avoir des ouvertures dans le boisement.

De plus, comme précisé dans le document, des questions de ruissellement, d'accessibilité et de moyens d'exploitation devront être traitées. La constructibilité même devra être débattue puisque souvent l'activité agricole se passe difficilement de locaux pour produire, stocker, entretenir et habiter.

Il s'agira donc d'un projet agricole à suivre avec vigilance dans le cadre d'une réflexion concertée avec l'ensemble des partenaires institutionnels (DREAL, UDAP, DDTM, ONF, SDIS).

Les orientations d'aménagement et de programmation

Concernant l'OAP « Centre village », les principes de constructibilité sont finement exposés et traduits en plan, en gabarits de hauteur et en coupe. La photo aérienne oblique proposée dans le rapport²⁶ serait utile au sein de l'OAP pour aider à la visualisation dans l'optique d'une présentation en enquête publique. Le repère de coupe A-A' n'apparaît pas sur le plan²⁷. La coupe pourrait aussi être complétée par une autre qui se développe plus en amont et en aval du secteur pour illustrer le rapport entre les différentes parties et les tissus habités qui existent au-delà de l'OAP. Elle permettrait en outre de projeter le bâti prévu en second plan au nord de la route et visualiser son impact sur le paysage.

Concernant l'OAP « Ancienne carrière », comme démontré précédemment, une photo oblique favoriserait la visualisation.

Concernant l'OAP thématique « Actions et opérations nécessaire pour la mise en valeur des continuités écologiques », la trame noire, mal connue du grand public, pourrait faire l'objet d'un renvoi à un document de bonnes pratiques²⁸.

²⁶ Voir page 128 du rapport de présentation

²⁷ Voir page 8 du rapport de présentation

²⁸ <https://www.trameverteetbleue.fr/vis-tvb/actualites/parution-guide-trame-noire-methodes-elaboration-outils-pour-sa-mise-coeuvre>

Je joins également à mon avis des observations et remarques complémentaires émis par différents services et que je vous invite à examiner. J'attire d'ores et déjà votre attention sur l'avis du service départemental d'incendie et de secours du Var qui met notamment en évidence que des quartiers ne sont pas couverts hydrauliquement pour assurer la défense extérieure contre l'incendie. L'avis de l'agence régionale de la santé émet également des prescriptions relatives aux modalités d'assainissement qui font l'objet d'une réserve pour laquelle une réponse est attendue.

Je souligne le travail réalisé à travers la révision de votre PLU et vous invite à le poursuivre et à l'améliorer en y apportant les modifications et compléments sur les points soulevés dans l'avis dont certains sont susceptibles de remettre en cause la légalité du document.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

5.1.1 Avis de RTE consulté par la DDTM du Var



VOS RÉF. : Votre mail du 12/12/2023
 NOS RÉF. : 2023_106_PA_PLU_Rayol-Canadel-sur-Mer
 INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME
 TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
 E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

DDTM du VAR
 244 Avenue de l'Infanterie de Marine
 83000 Toulon

A l'attention de Mr Eymard
renaud.eynard@var.gouv.fr

OBJET : PA – Révision du PLU de la commune de **Rayol-Canadel-sur-Mer**

Marseille, le 14/12/2023

Monsieur le Préfet du Var,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer** arrêté par délibération en date du 01/12/2023 et transmis pour avis le 12/12/2023 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaison aérienne 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63kV N0 1 CAVALAIRE-LAVANDOU (LE)

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

Centre Développement Ingénierie Marseille
 46 avenue Elsa Triolet
 CS 20022
 13417 Marseille CEDEX 08
 TEL : 04.88.67.43.00



www.rte-france.com

Page 1 sur 4

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258



1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière
06205 NICE CEDEX 3

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **NL** du territoire.



C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- S'agissant des règles de hauteur des constructions



3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Votre document d'urbanisme prend bien en considération le passage de nos ouvrages en ce qui concerne les EBC, nous n'avons donc pas de remarque particulière à formuler.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Pascal HESPERT
Chef de pôle Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Rayol-Canadel-sur-Mer accueil.mairie@rayol-canadel.fr

5.1.2 Avis d'ENEDIS consulté par la DDTM Var



Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Var
Avenue Adjudant-Chef Marie-Louis Broquier
Quartier du Plan
83041 TOULON Cedex 9

Vos références Affaire suivie par Renaud EYMARD
Nos références C2023 – 62

Interlocuteur Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85
domenico.rositano@enedis.fr

Objet PLU de la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer Toulon, le mercredi 27 décembre 2023

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 12 décembre 2023 au sujet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer.

Votre projet n'attire pas de remarque particulière de notre part.
S'agissant des ouvrages de distribution publique d'énergie électrique exploités par Enedis, nous tenons à vous faire part des éléments suivants.

La distribution publique d'énergie électrique sur le territoire de la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer est assurée sous le régime de la concession. Cette délégation de service public fait l'objet d'un contrat de concession signé le 13 mars 2020 entre Enedis, EDF et le Symielec Var.

Enedis, en tant que concessionnaire, assure la mission de développement et d'exploitation du réseau de distribution publique d'électricité, et conformément à l'article 28 dudit cahier des charges, a l'obligation d'assurer l'accès au réseau et de procéder au raccordement des installations des clients dans les conditions financières fixées aux articles L. 342-6 et suivants du code de l'énergie.

Enfin, pour accompagner les collectivités en charge de l'urbanisme dans leur projet d'aménagement, Enedis met à leur disposition des outils comme la cartographie des réseaux ou la réalisation d'études d'impact permettant d'évaluer les éventuels coûts liés au raccordement électrique. Pour en savoir plus, nous vous proposons de contacter votre interlocuteur privilégié Enedis, Domenico ROSITANO.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA, Délégué Territorial du Var

ENEDIS - Direction Régionale Côte d'Azur
Direction Territoriale du VAR
1 Boulevard de la Démocratie
CS 60444
83055 TOULON Cedex
enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement



5.1.3 Avis de la DGAC consulté par la DDTM Var



Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

Aix-en-Provence, le **11 JAN. 2024**

SNIA Sud-Est

Le Chef du SNIA SUD-EST

*Bureau Gestion Domaniale et
Servitudes Aéronautiques*

à

Nos réf. : 30801

Vos réf. :

Affaire suivie par : Vincent Selles
Mail : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr
Tél. : 04 42 33 78 57

DDTM 83
SPP/PAU/BP

Mél. : myriam.barba@var.gouv.fr

Objet : PLU – Commune du Rayol-Canadel-sur-mer (83)

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Rayol Canadel sur Mer (83), vous avez saisi mon service afin de vous faire part de nos observations.

Les servitudes aéronautiques « T7 » sont bien rappelées dans le document listant les SUP. Toutefois le nom du service gestionnaire pour cette servitude :

DGAC / SNIA SE

1 rue Vincent Auriol - CS90890

13627 Aix-en-Provence Cedex

mel : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

Je précise également que la servitude T7 est gérée également par les services de la défense. Par conséquent, leur contact devra également être précisé dans le document concerné (BA701 Salon de Provence, SDR CAM Sud 50.520, Section Environnement Aéronautique).

En tant que représentant du guichet unique de la DGAC pour les questions d'urbanisme, je reste à votre disposition pour tout renseignement.

Le chef du bureau de la gestion domaniale
et servitudes aéronautiques
Khadim DJITTE

Service National d'Ingénierie Aéroportuaire Sud-Est – 1 rue Vincent Auriol – 13627 Aix-en-Provence cedex
Tél : 04 42 33 78 63

5.1.4 Avis du SDIS consulté par la DDTM du Var



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES
Service : Aménagement du territoire
NUMERO : 0392
Affaire suivie par : SF/VP/NP
Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le 25 JAN. 2024

Le Directeur Départemental

à

A l'attention de Monsieur
Renaud EYMARD
Préfecture du Var - DDTM
SPP - PAU
Bureau Planification
83070 TOULON CEDEX

Objet : révision du PLU de la commune de RAYOL CANADEL
Ref : Délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2023

J'accuse réception de votre courriel du 12 décembre 2023 relatif au projet de révision du PLU de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Évaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...]* ».

La quasi-totalité de la commune est soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

En l'absence de PPRIF, une cartographie de l'aléa incendie de forêt est disponible sur le site de la Préfecture (le rapport de présentation y fait référence). Celle-ci montre que le centre-ville de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer, comprenant la partie littorale et la plus densément urbanisée, est qualifié en aléa moyen, néanmoins de nombreux quartiers en périphérie et bâtis isolés se trouvent dans une zone d'aléa fort à très fort.

1

DD SIS - 24 allée de Vaugrenier - ZAC les Ferrières - CS 20050 - 83490 le Muy - Tél: 04.94.60.37.00 - Fax : 04.94.60.37.09
Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le directeur départemental

La révision du PLU, doit permettre comme indiqué dans le PADD ainsi que dans le rapport de présentation, une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt.

En annexe 6, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS du Var sur l'historique des feux de forêt ayant impacté la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer.

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune du Rayol-Canadel-sur-Mer est soumise au risque d'inondation de cours d'eau, de ruissellement et de submersion marine. La prise en compte de ces aléas est mentionnée dans l'orientation 3.3 du PADD. L'aléa inondation est identifié sur la base de la donnée de l'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP).

L'aléa submersion marine a été identifié dans le porter à connaissance du 13 décembre 2019, consultable sur le site de la Préfecture.

Des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial devront être recherchés. Les préconisations du SDIS en matière de prévention et mitigation du risque inondation devraient être mises en place dans les zones qui y sont sujettes (annexe 2).

Défendabilité

La notion de défendabilité d'une zone, s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

Ci-joint en annexe 7 vous trouverez une carte de défendabilité au regard de la DECI et de l'accessibilité connue par nos services.

En zone A et N

Le règlement des zones A et N ne permettant pas l'urbanisation ne doit en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans les zones A et N par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et/ou d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.

En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.

Concernant les annexes et extensions prévues en zone N pour les habitations existantes, le SDIS n'est pas favorable à une extension supérieure à 20 m² (une fois seulement).

Défendabilité en zone U

Les zones UB, UC, UN, en lisière du massif forestier pourront être urbanisées en continuité avec l'agglomération existante à condition de ne pas augmenter l'interface habitat-forêt et d'améliorer la défendabilité.

Par ailleurs, les zones U dont les critères de défendabilité ne seraient pas respectés pourraient être reclassées en zone AU, le temps de faire les travaux leur conférant une défendabilité acceptable pour continuer à urbaniser.

Ouverture à l'urbanisation et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. OAP Centre village du Rayol (zones UA et UAa)

Le projet retenu est une opération de renouvellement urbain qui a vocation à accueillir de la mixité fonctionnelle avec de l'habitat, des commerces, des équipements. Les bâtiments ne dépasseront pas le niveau R+2. Un parc de stationnement couvert souterrain est prévu.

Cette zone est classée en aléa moyen pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de toute construction. Les parcs de stationnement couverts sont un élément majorant dans le dimensionnement de la DECI de ce type de projet, conformément au RDDECI. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.

Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations en annexe 1. Les cheminements intérieurs piétons devront être inférieurs à 50 mètres de long et devront mesurer à minima 1,80 mètre de large, permettant le passage des dévidoirs mobiles.

Les conditions d'accessibilité et de desserte seront étudiées plus précisément lors de l'instruction des permis de construire.

Enfin, l'espace public ainsi aménagé devra respecter les préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics (cf annexe 3).

2. OAP n°2 Secteur de l'ancienne carrière (zone Ubc et Ube1)

Le projet retenu a vocation à accueillir de la mixité fonctionnelle avec des activités économiques (repositionnement de la station-service actuelle et commerces) et des bâtiments d'habitation en R+ 2 max.

Cette zone est classée en aléa fort à très fort pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Dans cette zone, l'urbanisation est groupée et le projet s'inscrit dans une logique de comblement de « dent creuse ». Cette OAP permettra d'améliorer la défendabilité du quartier existant.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de toute construction. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.

Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations en annexe 1. Les cheminements intérieurs piétons devront être inférieurs à 50 mètres de long et devront mesurer à minima 1,80 mètre de large, permettant le passage des dévidoirs mobiles. Les conditions d'accessibilité et de desserte seront étudiées plus précisément lors de l'instruction des permis de construire.

Enfin, l'espace public ainsi aménagé devra respecter les préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics (cf annexe 3).

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune du Rayol-Canadel-sur-Mer n'a pas pris son arrêté communal de DECI pourtant rendu obligatoire par la lettre du Préfet du Var du 20 juillet 2018. La commune ne dispose pas de schéma communal de DECI, facultatif mais fortement recommandé. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis janvier 2021.

L'article DG 19 du règlement est consacré à la défense incendie. L'arrêté préfectoral n° 2017/01 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (RDDECI) est cité. Il est à noter que le SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie sur réseau d'eau soient installés.

Dans le PADD, la DECI est bien prise en compte dans le chapitre « réseau incendie ». Cependant, il y a une erreur dans l'écriture : dans le paragraphe « feu de forêt » p214, il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillage. La DECI sert à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

Ci-joint, en annexe 4, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographique du SDIS qui montre que dans certains secteurs de la commune des bâtiments ne sont pas couverts par un Point d'Eau Incendie réglementaire, conformément au RDDECI. Toute nouvelle construction dans ces zones ne saurait donc être acceptée sans une mise à niveau de la DECI publique ou la création d'une DECI privée.

Desserte et accès

La distinction n'est pas clairement faite dans le document entre la desserte et l'accès aux constructions. A ce titre, le document fourni en annexe 1 donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces dernières pourraient figurer dans le règlement du PLU (articles DC 21 Accès et DC 22 Desserte).

Concernant le dimensionnement et les caractéristiques des voiries, il conviendra de se conformer également à l'annexe 1 ci-jointe.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leurs conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Dans le PADD, on retrouve une cartographie des données DFCI, celle-ci pourrait apparaître dans le chapitre sur le feu de forêt plutôt que dans le chapitre sur le réseau incendie.

Ci-joint en annexe 5 une carte des objectifs du PIDAF.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées. Celles-ci peuvent être complétées par les préconisations du SDIS pour l'aléa inondation, un paragraphe sur les dispositions constructives relative au risque incendie étant présent dans le règlement.

Il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

L'annexe 2 et 3 du présent courrier propose les préconisations du SDIS en la matière, aussi bien pour les constructions privées que pour les aménagements publics.

Accès aux espaces publics et collectifs

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 3 devraient être incorporées au règlement du PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle**

Colonel Stéphane FARCY

Pièces jointes :

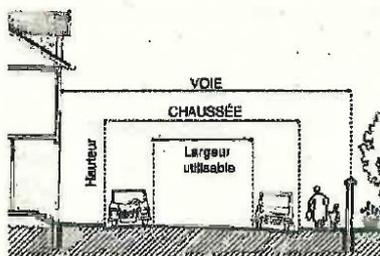
- Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité
- Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa feu de forêt ou inondation
- Annexe 3 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés
- Annexe 4 - Carte de couverture hydraulique de la commune du Rayol-Canadel-Sur-Mer
- Annexe 5 - Carte des objectifs du PIDAF du Rayol-Canadel-Sur-Mer
- Annexe 6 - Carte de l'historique des incendies de forêt sur la commune du Rayol-Canadel-Sur-Mer
- Annexe 7 - Carte de défendabilité du Rayol-Canadel-Sur-Mer

Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-sur-Mer 2024
Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Sur largeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du SDIS)

Suivant la destination du bâtiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions d'1 kilomètre ;
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie engin

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis
Force portante	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
Résistance au poinçonnement	80 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 mètres
Largeur de chaussée	4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse
Résistance au poinçonnement	100 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Pente	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

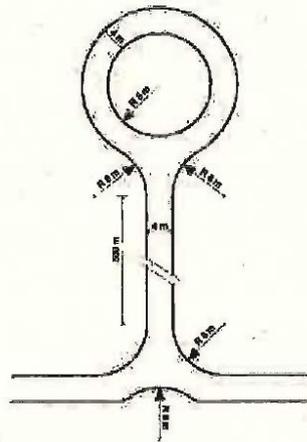
Largeur libre	1,8 mètres minimum
Longueur	50 mètres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 mètres
Pente	Inférieure à 10%

Aire de retournement :

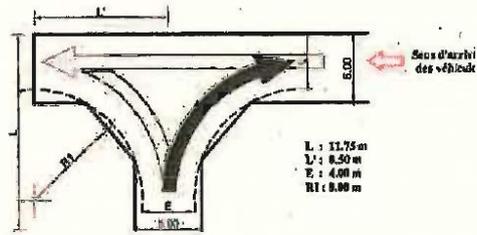
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

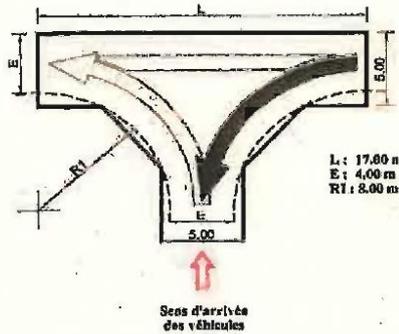
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



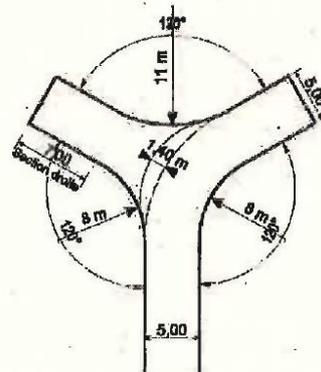
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGIN DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGIN DE SECOURS

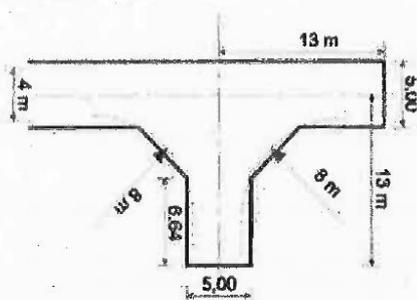
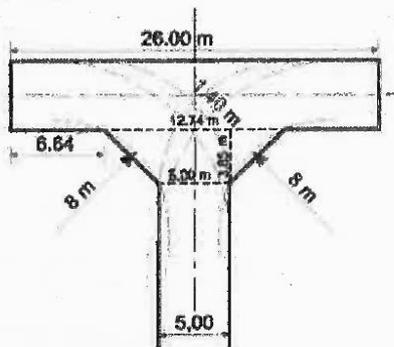


AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGIN DE SECOURS



Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE**Aire de mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles sièges des bâtiments existants et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unités de logement desservies :
 - o Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - o Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec sur largeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévues au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 4 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 6 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront être déterminées au regard du nombre d'unités de logement prévues.

- o Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- o Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs-de-sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisés uniquement en zone U, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas dépasser plus de 150 mètres et des aires de retournement devront être prévues à leurs extrémités.

Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1^{ère}, 2^{ème} famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1^{ère} et 2^{ème}, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du

bâtiment. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumise à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

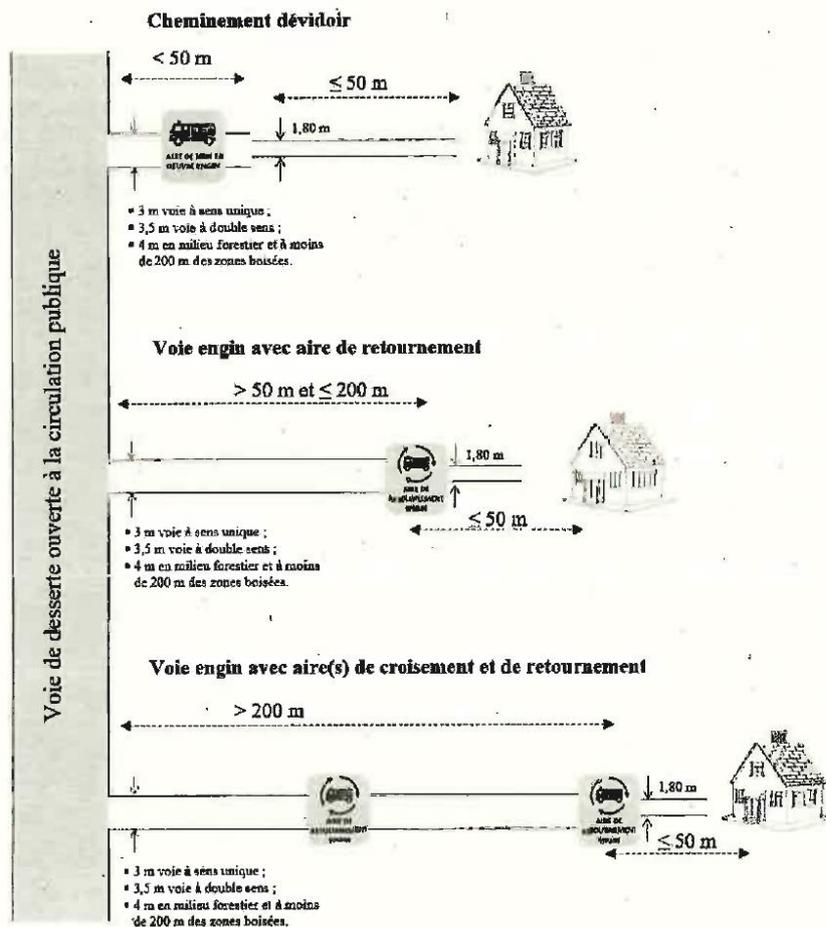
Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en œuvre des engins qui sera positionnée sur sa longueur.

Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maximum tous les 200 m. En zone N les aires de retournement seront positionnées tous les 500 m.

Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille**



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum
Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille A

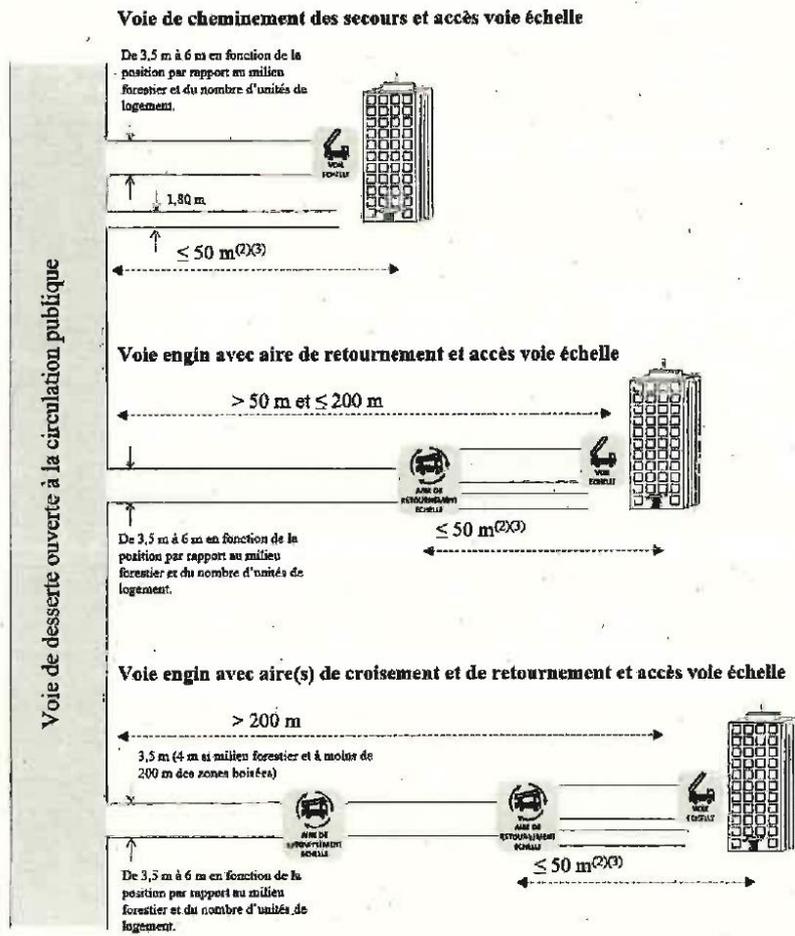
Les bâtiments de la 3^{ème} famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelle.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille A**



- (2) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés
- (3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

- Bâtiments d'habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4^{ème} famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en œuvre des engins positionnée sur sa longueur.

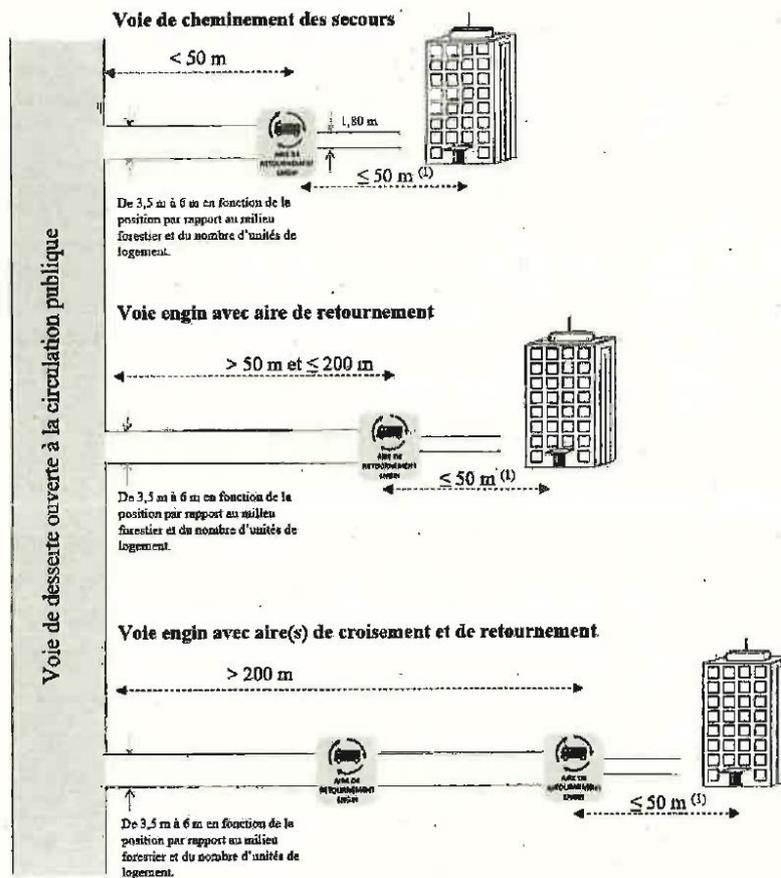
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maximum tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3^{ème} famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3^{ème} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le SDIS n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le SDIS n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille B sans voie échelle et 4^{ème} famille**



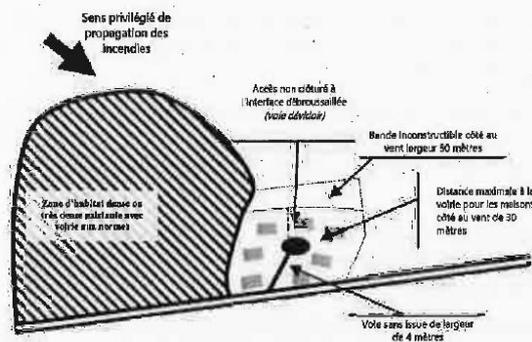
(1) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

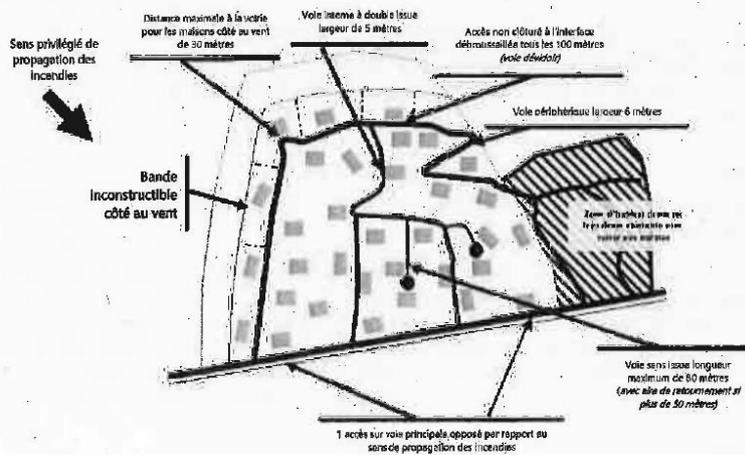
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement



- Lotissement de plus de 10 unités de logement



Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-sur-Mer 2024
Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives des bâtiments
soumis à un aléa feu de forêt ou inondation.

LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DANS
LES ZONES SOUMISES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET

La doctrine nationale de sécurisation des populations menacées par un feu de forêt étant le confinement dans un habitat en dur, les bâtiments doivent être conçus pour servir de refuge. L'évacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipée, ordonnée par le directeur des opérations de secours.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dispositions constructives concernant les bâtiments

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens - y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau

incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures végétalisées sont proscrites.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 - ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu 1 /2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

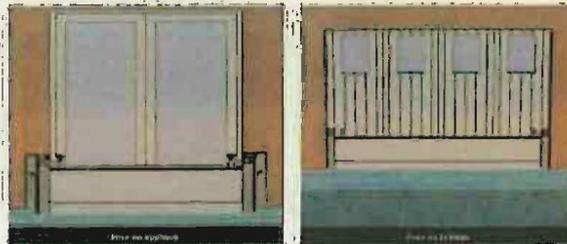
Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (diffèrent en fonction des zones)

Pour toute nouvelle construction :

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculée à partir de l'axe d'écoulement ;
- Les piscines devront être balisées jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- La création d'espace refuge est recommandée ;
- Les stockages de carburants devront être lestés et scellés de façon adéquate. Les émergences devront être situées au-dessus de la cote de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnérabilité dans les établissements sensibles devront être réalisés ;
- Mesures de mitigation mises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire électrique et des prises électriques à 40 cm au-dessus de la cote de référence, adaptation du matériel utilisé dans la construction ou rénovation, etc.



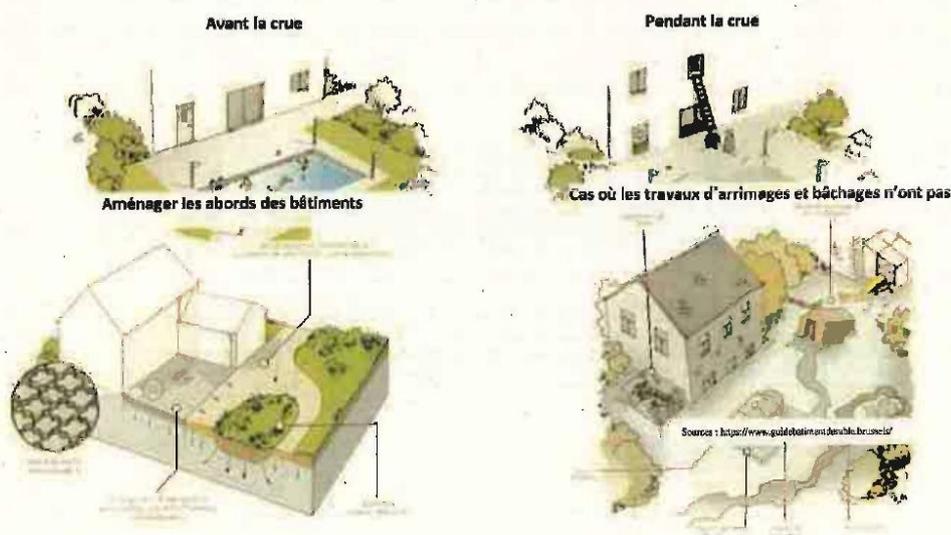
Exemple de pose de batardeaux

2. Autres mesures possibles et préconisées par le SDIS pour optimiser l'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

- Lors de la création d'ouvrages routiers (type pont), les voies créées devront conserver les caractéristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;
- La réalisation d'un « barriérage » automatique dans les zones fréquemment inondées afin de limiter leur fréquentation en période sensible ;
- La mise en place de pignes au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'accès inondés ;
- La matérialisation des clôtures dans les zones fréquemment inondées ;
- Verrouiller les regards et installer des bouches d'égout qui soient résistantes aux surpressions afin d'éviter que les intervenants se fassent aspirer ;

- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les bâtiments susceptibles d'être évacués (population vulnérable) ;
- Créer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ; déplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs électriques, équipements de génie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont évents), et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des réseaux de gaz et de courant électrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des mécanismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des déplacements par flottaison ou destinés à empêcher la flottaison, pour les habitations légères de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour à la normale plus rapide.

Pour les établissements sensibles, un diagnostic de vulnérabilité pourrait être demandé afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de conséquence pour l'environnement en cas de crue (pollution).



Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-sur-Mer 2024
Annexe 3 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs
publics ou privés

AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en œuvre les moyens d'intervention lors d'opération de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir accéder au plus près des risques à défendre. Les aménagements dans les espaces publics ou privés ne doivent donc pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, l'article L 272-1 du code de sécurité intérieure précise que, pour les immeubles d'habitation, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Bornes escamotables et barrières divers

Les projets d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent répondre aux prescriptions techniques du SDIS :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'extérieur au moyen des polycoises dont sont équipés les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture à distance sont aussi acceptées.

Les installations permettant l'accès aux moyens de secours devront être signalées de manière visible (200 mm x 300 mm minimum) :



Plantations et mobiliers urbains

Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours ainsi que l'accès aux points d'eau incendie. L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ;
- L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main ;
- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le contrôle de la croissance des arbres et leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Les essences végétales devront être choisies afin d'être le moins vulnérables possible au risque de feu de forêt (cf Guide DFCI - Sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, téléchargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forêts).

De plus, une attention particulière devra être portée concernant la plantation et l'entretien des haies qui devront être taillées et arrosées régulièrement en période sèche (sous réserve des restrictions d'eau). Les haies séparatives devront, conformément à l'Arrêté préfectoral cité ci-dessus, être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

Stationnement des véhicules

Lorsqu'elle est nécessaire, l'interdiction de stationnement doit être réglementairement signalisée.

Le stationnement est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet et de nature à retarder voire empêcher l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Recalibrage des voies et travaux de DECI

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que le réaménagement de voie et la modification du réseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS.

Dispositions constructives concernant les équipements publics situés dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt

Poteaux électriques et téléphoniques

Les poteaux supportant les lignes électriques et téléphoniques devront être conçus dans un matériau non combustible.

Les ponts et les buses

Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

Les transformateurs électriques

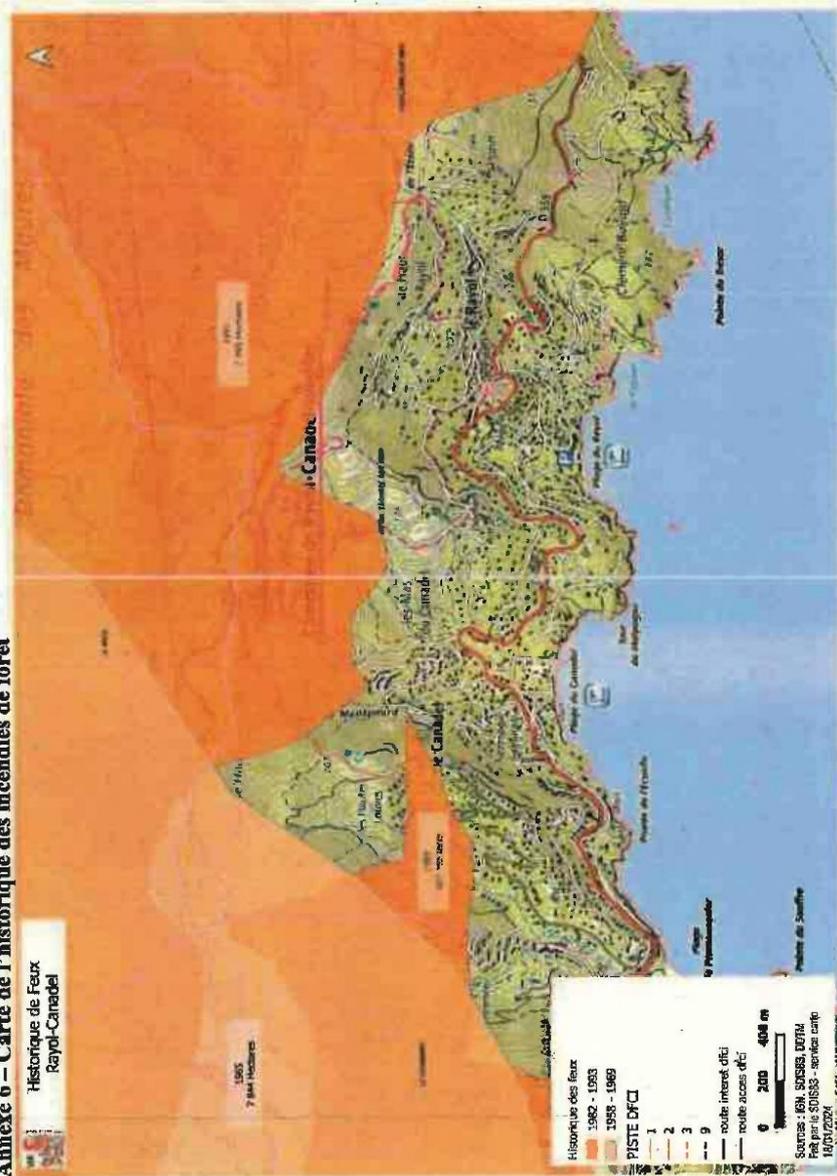
Les transformateurs devront être visibles. Leur environnement devra être débroussaillé (cf Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var) et ils devront porter une signalisation adéquate.

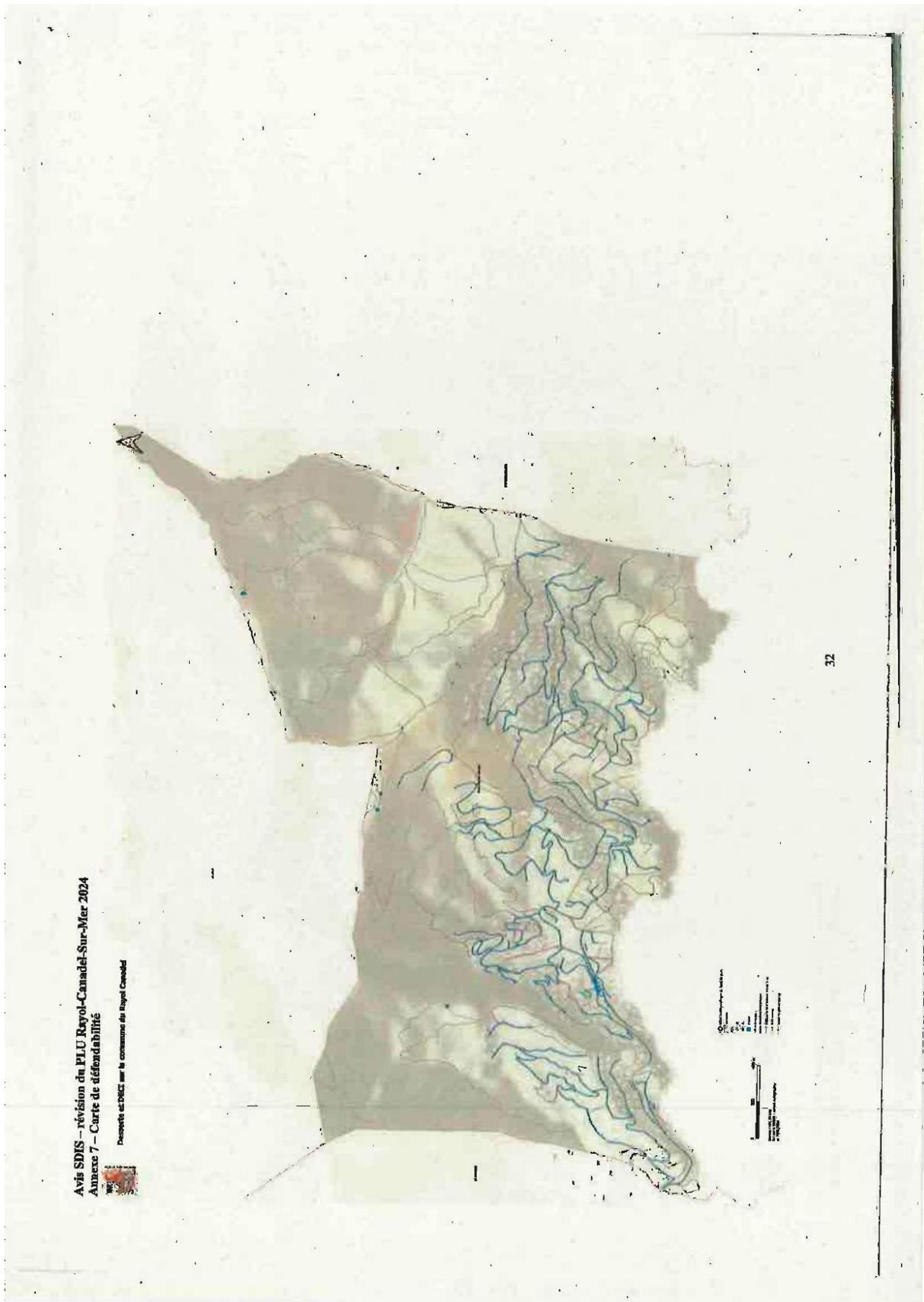
Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-sur-Mer 2024
Annexe 5 – Carte des objectifs du PIDAF

Objectifs PIDAF
Rayol-Canadel



Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-Sur-Mer 2024
Annexe 6 – Carte de l'historique des incendies de forêt





Avis SDIS – révision du PLU Rayol-Canadel-sur-Mer 2024
Annexe 4 – Carte de couverture hydraulique de la commune



5.1.5 Avis de l'ARS consulté par la DDTM du Var

Le Maire	D.S.	Cabinet du Maire	Services Techniques	Finances	Environnement
Mairie du RAYOL-CANADEL					
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité		Reçu le - 1 FEV. 2024		10013	
Urbanisme	Conseillers	C.C.A.S.	Citoyenneté	Police Municipale	Services Sociaux

Toulon, le 30 JAN. 2024

Le Directeur Général

à

DDTM
Service planifications et prospective
Pôle Animation et urbanisme
Boulevard du 112^{ème} Régiment
d'Infanterie
CS 31209
83070 TOULON CEDEX

Délégation Départementale du VAR

Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : Marina AGAB

Téléphone : 04 13 56 89 32

Courriel : marina.agab@ars.sante.fr

Réf : DD83/SE/2023/ 58

P.J. :

Copie à :

* DREAL/SCADE/UEE

(contribution à l'avis de l'Autorité environnementale)

*Mairie de RAYOL CANADEL

OBJET : RAYOL CANADEL – Révision générale du PLU – contribution à l'avis de la MRAe sur l'Evaluation Environnementale**V/Ref :** Votre transmission courriel du 12/12/2023 - Dossier suivi par Renaud EYMARD

Dans le cadre de la procédure citée en objet, vous avez sollicité l'avis de mes services. Je vous fais part des observations suivantes :

Afin de poursuivre son urbanisation, la commune devra être vigilante **aux modalités d'assainissement** : dans son avis sur le PLU en 2016 et repris dans l'avis de 2019, mon service attirait l'attention sur l'impossibilité d'implanter des installations de traitement des eaux usées nécessitant une capacité supérieure à 20 EH dans certaines zones, du fait de leur proximité des sites de baignade. L'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectifs recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/j de DB05, est applicable depuis le 1^{er} janvier 2016.

En effet, cet arrêté, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, prévoit que l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants doit être interdite :

- A moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public,
- Dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- A moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Au regard du zonage et du règlement de PLU proposés, cette règle d'interdiction d'implantation d'installation d'assainissement de plus de 20 EH, notamment dans les zones UB, UC où cette interdiction d'implantation à moins de 100 mètres d'habitations et en dehors des zones sensibles « baignades » ne pourra pas être respectée.

Il convient par conséquent que le règlement de PLU dans les zones UB, UC, UN, AI, NL, NLJ et N prévoie que les immeubles et structures nécessitant un traitement de ses eaux usées de capacité supérieure à 20 EH devront être interdites dans les zones pouvant être concernées par ces interdiction d'implantation.

1

Agence Régionale de Santé PACA – Délégation Départementale du VAR – 177, boulevard Dr Charles BARNIER – 83076 TOULON
www.ars.paca.sante.fr

X:\PCLE_VSS-SPEISANTE_ENVIRONNEMENT\UF AIR & ENVT EXT\URBANISME\PLU instruits\planif et aménagement\RAYOL CANADEL\RAYOL CANADEL_PLU révision générale janvier 2024.docx

Protection de la ressource en eau :

La commune ne possède pas de périmètre de protection de captage sur son territoire.

Exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores :

La commune est concernée par la RD 559 classée voie bruyante avec deux types de catégories (page 61 du rapport de présentation):

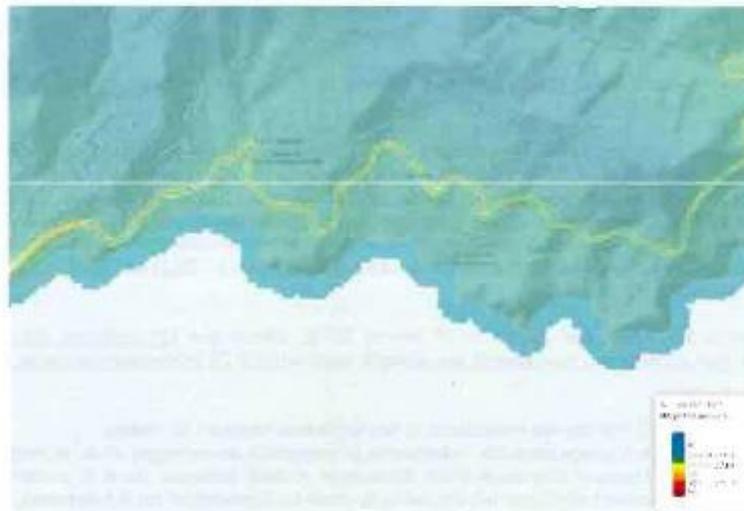
- La catégorie 3 qui s'étend de la limite Est du territoire jusqu'au centre du village et qui s'étend également depuis la fin du centre du village jusqu'à la limite Ouest du territoire.
- La catégorie 4 qui s'étale dans la traversée du centre du village.

Ces catégories correspondent à des niveaux sonores différents et ont des prescriptions acoustiques particulières précisées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023.

Ces zones sont particulièrement vulnérables aux nuisances sonores mais aussi à la pollution de l'air. En effet, le rapport de présentation intègre une carte d'Atmosud (couche Icair 365 = indice annuel) mettant en évidence un effet cumulatif de quatre polluants qui sont le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules fines de diamètres inférieur à 2.5 µg/m³ et les particules fines de diamètres inférieur à 10 µg/m³.

La carte ci-dessous met en évidence la pollution de l'air extérieur précisément sur l'axe routier RD559 : le polluant marqueur de la pollution routière est le dioxyde d'azote. Cette carte permet de servir de base décisionnelle aux choix d'urbanisation.

Les deux représentations ci-dessous mettent en évidence les dioxydes d'azote marqueurs de la pollution routière en 2022 (valeur limite en 2030 matérialisée en jaune : 20 µg/m³) :



L'OAP Centre –Village du Rayol :

Elle 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). Les plans prévisionnels en p.6 montrent que les bâtiments à vocation d'habitat seront implantés à l'arrière des espaces à vocation habitat/commerces à environ plus de 20 mètres. La carte ci-dessous met en évidence, la pollution de l'air sur cet axe routier et la diminution nette lorsque l'on s'en éloigne.



- Afin de limiter l'exposition des personnes à des polluants atmosphériques et nuisances sonores, l'ARS recommande de ne pas construire de nouvelles habitations ou établissements accueillant des populations sensibles ou installations sportives de plein air à moins de 100 m des autoroutes et 75 m des autres voies à grande circulation. Cette disposition peut être reprise dans le règlement ou l'OAP.

A défaut, la modélisation des polluants atmosphériques peut servir de base à l'aménagement de la zone, et l'OAP peut définir un recul adapté moins conséquent.

En complément, l'exposition aux pollutions sonore et atmosphérique peut être limitée par des adaptations en terme de disposition, d'orientation et de ventilation des bâtiments, tout en tenant compte des paramètres existants (topographie, végétation, aménagements actuels, etc).

Dans ce cas précis, des règles sont à ajouter dans l'OAP pour limiter l'exposition des constructions à usage d'habitation dans le futur.

Risque vectoriel / Moustiques :

D'après le Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones, page 23 du règlement, **les toitures terrasses sont autorisées** en zone UAa, Uba1 et **les toits plats sont autorisés** pour les garages et carports dans toutes les zones.

D'après ce même titre, page 27 du règlement, les projets de construction devront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un **dispositif de récupération des eaux de toiture** à destination de l'arrosage de jardin.

- Ces dispositifs peuvent conduire au développement de moustiques, et donc de maladies vectorielles. Par conséquent, ce risque doit être pris en compte dans le PLU : **afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, le règlement peut édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages**, par exemple : **interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots**, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, **bassins de rétention hermétiques** à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...).

La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :

https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016_Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

Essences végétales allergènes et ambrosie :

D'après le Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones, page 22 du règlement, les espèces végétales allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.

- ✓ En effet, la maîtrise des plantations urbaines est un élément central en matière d'allergie pollinique en ville et constitue un moyen important de prévention primaire.

Cependant, la végétation à favoriser, page 44 de l'annexe du règlement, mentionne **le platane et le frêne** qui possèdent tous deux un **potentiel allergisant fort**.

- Il est souhaitable de ne pas mentionner ces deux espèces végétales comme végétation à favoriser, en annexe du PLU. En effet, le PLU peut s'appuyer sur les recommandations :
 - de l'ANSES (Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail), qui dans son rapport d'expertise de janvier 2014 intitulé « État des connaissances sur l'impact sanitaire lié à l'exposition de la population générale aux pollens présents dans l'air ambiant », liste le potentiel allergisant des espèces d'intérêt majeur en France.
 - du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (voir les guides en ligne www.vegetation-en-ville.org), qui préconise notamment :
 - De diversifier les plantations,
 - D'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, auline et frêne.
 - Dans les conditions prévues par l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir, et interdire certaines essences en zone U et AU.
- ✓ Concernant le dispositif de prévention et de lutte contre l'ambrosie : la commune a nommé un ou plusieurs référents ambrosie en charge de la gestion des signalements ambrosie (plateforme de signalement : signalement-ambrosie.atlasante.fr/apropos). Son rôle est de participer au repérage de foyers d'ambrosies, sensibiliser et informer le public.

lot de chaleur urbain :

D'après le Titre II dispositions communes applicables à toutes les zones, page 27 du règlement, les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

- ✓ En effet, il est important d'agir sur les îlots de chaleur pour améliorer le confort thermique des habitants en ville pendant l'été : en apportant de l'eau en ville, en verdissant les espaces et les bâtiments, en limitant les surfaces asphaltées etc... En particulier, le choix de ne pas imperméabiliser certaines zones qui ne le nécessitent pas (comme par exemple les places de stationnement) va permettre une infiltration de l'eau et réduire l'augmentation de température au sol de certaines zones déjà très imperméabilisées.

La commune pourra s'appuyer sur le guide « Rafraîchir les villes, des solutions variées » réalisé en collaboration entre l'ADEME et le CEREMA en 2021 : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rafraichir-villes-guide-synthetique-propose-approche>

Risque radon

La commune est classée à potentiel de catégorie 1 : il est important de souligner que cet enjeu est repris dans l'annexe au règlement page 66.

Conclusion :

Afin de préserver la santé de ses habitants, le projet de PLU doit être modifié concernant les modalités d'assainissement selon les prescriptions formulées ci-avant. Sous cette réserve, mes services sont favorables au projet de PLU.

Pour le directeur général de l'agence
régionale de santé PACA
par délégation,

L'ingénieur du Génie
Sanitaire
C. DE DONATO

4

Agences Régionales de Santé PACA – Délégation Départementale du VAR – 177, boulevard Dr Charles BARNIER – 83076 TOULON
www.ars.paca.sante.fr

K:\PCLE_VSS-SPE\SANTE_ENVIRONNEMENT\UF AIR & ENVT EXP\URBANISME\PLU (instruits planif et aménagement)\RAVOL CANADEL\RAVOL CANADEL_PLU révision générale janvier 2024.docx

5.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) du
Rayol-Canadel-sur-Mer (83)

N° MRAe
2024APACA14/3615



Avis du 7 mars 2024 sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) du Rayol-Canadel-sur-Mer (83)

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA s'est réunie le 7 mars 2024, à Marseille. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) du Rayol-Canadel-sur-Mer (83).

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté par Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel, Marc Challéat, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la MRAe.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer pour avis de la MRAe sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) du Rayol-Canadel-sur-Mer (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 11 décembre 2023. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 27 décembre 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 30 janvier 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe ([ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune du Rayol-Canadel-sur-Mer, située dans le département du Var, compte une population de 646 habitants sur une superficie de 680 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 2 octobre 2019 (et modifié le 21 juin 2023¹), correspondant au territoire de la communauté de commune du Golfe de Saint-Tropez (CCGST).

Le projet de révision prévoit deux opérations de densification sur les secteurs du centre village et de l'ancienne carrière couverts par des OAP, ainsi qu'une densification du secteur de la résidence Paulette Gola, situé en partie haute de la commune.

En l'absence d'éléments suffisants dans le dossier, la MRAe recommande de préciser la période d'application du PLU, d'éclaircir les hypothèses de croissance démographique retenues ainsi que l'évolution du parc de logements et de résidences principales envisagée.

La MRAe recommande de revoir la définition des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU en y incluant notamment les secteurs d'OAP, de la résidence Paulette Gola, certains emplacements réservés et des secteurs situés en zone constructible en limite de l'enveloppe urbaine.

L'estimation de la consommation d'espace future n'est pas cohérente avec l'évaluation de la consommation passée, ce qui ne permet pas d'apprécier la trajectoire de réduction de la consommation d'espace. La MRAe recommande par ailleurs d'approfondir l'analyse du risque d'inondation par ruissellement et de la traduire dans le règlement. Elle recommande de démontrer que les secteurs d'aménagement n'aggravent pas les risques d'inondation par ruissellement sur les sites mêmes, mais également sur les parcelles situées à l'aval, et d'exposer les mesures mises en place pour ce faire.

La délimitation de l'enveloppe urbaine au contact des massifs mérite d'être affinée en conjuguant la prise en compte des enjeux de limitation de la consommation d'espace et de non aggravation de la vulnérabilité au risque d'incendie de forêt.

La MRAe recommande enfin d'approfondir l'analyse de la trame verte et bleue du territoire en identifiant et en localisant plus précisément les enjeux de préservation, d'amélioration des habitats et fonctionnalités, et notamment de restauration des vallons permettant la connexion écologique entre le massif boisé et le littoral.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

¹ Cf avis de la MRAe du 8 décembre 2022 sur la modification n°1 (nouvelle version du dossier de septembre 2022) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du golfe de Saint-Tropez (83).

Table des matières

PRÉAMBULE	2
SYNTHÈSE	3
AVIS	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec le SCoT, et le PCAET.....	9
1.5. Indicateurs de suivi.....	10
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan	10
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	10
2.2. Risques naturels.....	11
2.3. Changement climatique.....	13
2.4. Biodiversité (dont Natura 2000).....	14
2.5. Paysage.....	15
2.6. Assainissement.....	15

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune du Rayol-Canadel-sur-Mer, située dans le département du Var, compte une population de 646 habitants (recensement INSEE 2020), sur une superficie de 680 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 2 octobre 2019 (et modifié le 21 juin 2023²), correspondant au territoire de la communauté de commune du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) qui regroupe 12 communes³.



Figure 1: localisation de la commune. Source : Batrame

2 Cf [avis de la MRAe du 8 décembre 2022 sur la modification n°1 \(nouvelle version du dossier de septembre 2022\) du schéma de cohérence territoriale \(SCoT\) du golfe de Saint-Tropez \(83\)](#).

3 Cogolin, Cavalaire-sur-Mer, la Croix-Valmer, la Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, la Môle, le Plan-de-la-Tour, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez et le Rayol-Canadel.

La commune est traversée par la RD 559, reliant le Lavandou à Cogolin, autour de laquelle l'urbanisation s'est majoritairement développée, et par la RD 27, route panoramique la reliant vers l'intérieur des terres à la commune de la Môle.

Sa situation sur la Corniche des Maures au contact du littoral lui confère un cadre de vie exceptionnel et un attrait touristique important. En 2020, la commune comptait 76 % de résidences secondaires et seulement 1,7 % de logements vacants. La population communale est en baisse depuis 1990 où elle culminait à 868 habitants, en cohérence avec la diminution de la part de résidences principales et avec le phénomène de desserrement des ménages. Le parc de logements est largement dominé par la maison individuelle avec 76,5 % en 2020 (pour comparaison, 47,2 % à l'échelle de la CCGST).

Le PLU en vigueur a été approuvé le 14 octobre 2016 et modifié le 12 mars 2019⁴. Sa révision a été prescrite par délibération du 14 décembre 2018 et arrêtée le 1^{er} décembre 2023.

La révision du PLU poursuit plusieurs objectifs exposés dans la délibération du 14 décembre 2018 : encourager la croissance démographique, confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal (biodiversité, trame verte et bleue, paysage), identifier, « *si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune* ».

L'échéance du PLU n'est pas précisée en dehors de la mention d'un « *horizon de 10 à 20 ans* » dans le PADD.

L'objectif démographique de la commune n'est pas quantifié dans le PADD, qui affiche simplement l'ambition de « *maintenir à minima la population permanente installée* » et de « *créer les conditions favorables à une croissance démographique dans le respect des dispositions du SCoT* ». Selon le rapport de présentation, la révision du PLU permettra l'accueil d'environ 70 logements, essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il indique que cela correspond à moins de 100 habitants supplémentaires, sans préciser la méthode utilisée pour justifier cette estimation.

La MRAe recommande de clarifier la période d'application du PLU, les hypothèses de croissance démographique retenues, ainsi que l'évolution du parc de logements et de résidences principales envisagée.

Le projet de révision du PLU envisage une surface de 227 ha de zones urbaines, 2,15 ha de zones agricoles et 481,8 ha de zones naturelles (dont 32,8 ha en mer). Les zones urbaines sont divisées en quatre types illustrés par le schéma ci-dessous :

- des zones urbaines présentant de forts enjeux paysagers, en bord de mer ou en haut de versants, où la densification n'est pas souhaitée (en bleu). Ces espaces sont classés en zone UN où l'emprise maximale des constructions est limitée à 10 % ;
- des espaces dits « *neutres* » comportant une majorité de maisons individuelles et des petits immeubles collectifs, dans lesquels une densification « *modérée* » est admise (en rose). Ces espaces sont classés en zones UB (emprise maximale de 17 %) ou UC (emprise maximale de 13 %) ;
- la copropriété du Mas de Canadel, déjà assez dense par rapport au reste du territoire, pour laquelle la densification n'est pas favorisée (en jaune-vert). Cet espace est classé en zone UCb (emprise maximale de 13 % et hauteur limitée à 3,5 m) ;

4 Cette modification portait notamment sur les OAP du centre du Rayol et du secteur de l'ancienne carrière. Cf [avis de la MRAe du 12 mars 2019 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme du le Rayol-Canadel-sur-Mer \(83\)](#)

- enfin trois espaces de densification et de renouvellement urbain : quartier de la résidence Paulette Gola, centre-village du Rayol et quartier de l'ancienne carrière (en rouge). Il s'agit des principaux secteurs de projet du PU, comme détaillé ci-après.

Le quartier de la résidence Paulette Gola comprend une résidence de 25 logements sociaux. La commune souhaite y créer six nouveaux logements. L'emprise des constructions de la zone (UCa) n'est pas réglementée.

Le centre-village du Rayol fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et de zonage UA et UAa permettant une certaine densification ainsi que l'accueil de 40 logements, commerces et équipements.

Le secteur de l'ancienne carrière fait l'objet d'une OAP et de zonages permettant une certaine densification et l'accueil de logements et d'activités. Il y est notamment prévu le déplacement de la station service existante de l'amont (nord) à l'aval de la RD 559.

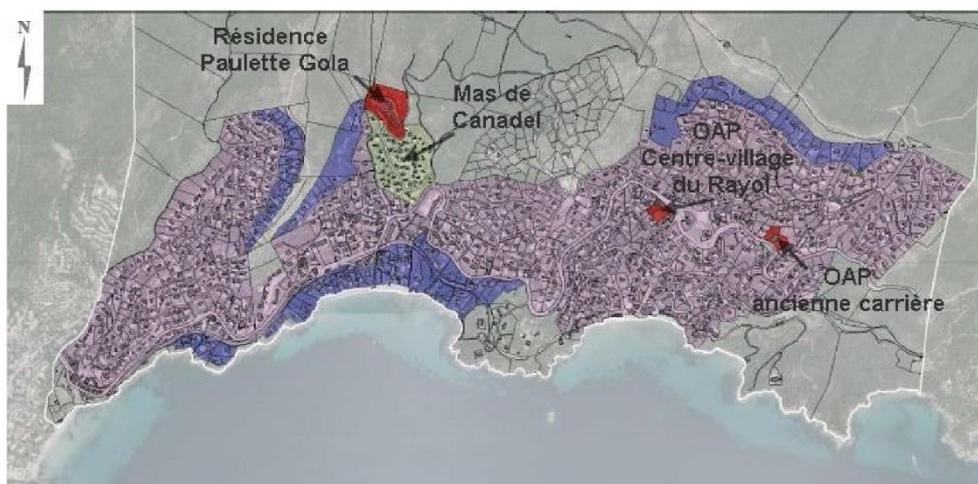


Figure 2: zones urbaines du projet de révision. Source : rapport de présentation (légendes en noir ajoutées par la MRAe)

Une grande partie des espaces naturels de la commune est classée en zone naturelle NL ou NLj (Jardins du Rayol) et correspondent aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Par rapport au PLU en vigueur, le projet de révision prévoit le déclassement de 12 ha de zones AU (secteurs d'urbanisation future au nord du quartier du Canadel) et leur reclassement en zone naturelle (majoritairement NL). Selon le rapport de présentation, ces reclassements sont opérés « *en application du jugement de la Cour Administrative d'Appel du 26/09/2019* » sans plus de précision. Il aurait été utile de joindre cette décision et d'explicitier le projet de la commune sur ces secteurs qui ont déjà visiblement déjà fait l'objet d'aménagements (réseaux, desserte viaire).

Le PLU prévoit le classement de 408 ha en espaces boisés classés (EBC) principalement des zones NL et la protection plus ponctuelle de certains secteurs, principalement en zones U au titre des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le projet de révision, comme le PLU en vigueur, ne comprend que 2,15 ha de zone agricole (Ai) correspondant au seul secteur cultivé situé dans le secteur littoral à l'extrémité ouest de la commune. Le PADD prévoit de « reconquérir et conquérir des espaces agricoles » dans un secteur situé sur les versants boisés dominant la commune de part et d'autre de la RD. Ce projet n'est pas traduit dans le projet de révision, qui maintient le secteur en zone NL (zone naturelle au sein des espaces remarquables du littoral) et en EBC. Selon le rapport de présentation il doit faire l'objet d'études complémentaires concernant notamment les phénomènes de ruissellement et le paysage. Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, la MRAe partage la nécessité d'affiner la faisabilité du projet au regard des enjeux environnementaux.

Le projet de révision prévoit 28 emplacements réservés. L'emplacement réservé n°28 de 1 500 m², situé dans le quartier du Canadel à proximité de la mairie, est destiné à une opération désignée « agrandissement du centre technique municipal ». Au vu des photographies aériennes du secteur, il ne semble pas qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment existant. L'emplacement réservé n°24, situé sur la plage du Rayol, consiste en l'« aménagement d'un espace public d'arrière plage sur terrasses avec équipements de loisirs ». Le dossier ne donne pas plus de précision sur ces deux secteurs de projet. Deux emplacements réservés sont également positionnés sur l'élargissement des deux routes départementales (RD 559 et RD 27) traversant la commune. L'échelle de représentation de ces ER sur le document graphique ne permet pas d'évaluer l'ampleur de ces élargissements par rapport à l'emprise existante.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la gestion économe de l'espace ;
- la prise en compte des risques naturels (inondation, ruissellement, incendie de forêt) ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la qualité du paysage ;
- la prise en compte du changement climatique ;
- la préservation des milieux récepteurs (assainissement).

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier répond globalement aux attendus d'une évaluation environnementale. La présentation du projet de révision est claire et le résumé non technique reprend l'essentiel des éléments de l'évaluation environnementale. Les principaux enjeux environnementaux du territoire sont correctement présentés, en incluant une première approche des interactions existant entre les différents enjeux.

En revanche, la définition des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan est confuse et non conclusive sur les zones retenues.

La MRAe comprend que seuls deux secteurs ont été retenus : une parcelle exempte de construction en zone UN dans le secteur du Haut-Rayol et un emplacement réservé pour la construction d'un cheminement piéton entre la RD 559 et la plage de Pramousquier en zone agricole.

L'analyse ayant conduit à cette sélection est difficilement compréhensible et l'énumération des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU est incomplète, dans la mesure où elle ne prend pas en compte :

- les secteurs d'OAP du centre-village et de l'ancienne carrière et le secteur UCa (résidence Paulette Gola), susceptibles de profondes évolutions et de densification ;
- l'ensemble des emplacements réservés y compris ceux situés hors zone agricole ou naturelle, en particulier l'emplacement réservé n°28 pour l'extension du centre technique municipal et l'emplacement réservé n°24 pour l'aménagement de l'arrière plage du Rayol ;
- plusieurs secteurs exempts de constructions et situés en zones constructibles (cf chapitre 2.1).

La MRaE recommande d'analyser l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU en y incluant notamment les secteurs d'OAP, de la résidence Paulette Gola, certains emplacements réservés et des secteurs situés en zone constructible en limite de l'enveloppe urbaine.

1.4. Compatibilité avec le SCoT, et le PCAET

1.4.1. Compatibilité avec le SCoT

Le rapport de présentation analyse la compatibilité du PLU révisé avec les objectifs du SCoT et conclut à sa compatibilité.

L'ensemble de la commune est classé en « espaces proches du rivage » définis par le SCoT au titre de la loi Littoral. L'objectif 8 du SCoT « *Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage* » identifie trois types d'espaces au sein des espaces proches du rivage pour organiser le principe d'extension limitée de l'urbanisation : les espaces littoraux sensibles à préserver plus particulièrement, les espaces littoraux de développement stratégique sur lesquels des opérations de renouvellement urbain peuvent s'opérer par intensification et les « *espaces neutres qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de préservation ou de développement, au sein desquels l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation s'apprécie selon le contexte jurisprudentiel* ».

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme communaux précisent la délimitation de chacun des trois types d'espaces identifiés par le SCoT. Le rapport de présentation de la révision du PLU indique que les espaces littoraux sensibles identifiés par le SCoT (pointe de la Tour de Malpagne et pointe de l'Ecuelle) font l'objet de zonages permettant d'assurer leur préservation (zonages N ou UN combinés à des EBC). Pour la MRaE le rapport de présentation ne procède pas à ce travail de délimitation précise, nécessaire à la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité et de paysage.

La MRaE recommande de préciser et de délimiter les types d'espaces proches du rivage tels que définis au SCoT pour prendre en compte les enjeux de biodiversité et de paysage au regard de la loi Littoral.

1.4.2. Compatibilité avec le PCAET

Le dossier indique que le PLU est compatible avec le PCAET, adopté par la CCGEST le 12 février 2020, dans la mesure où le PLU a justifié sa compatibilité avec le SCoT, qui lui est bien compatible avec le PCAET.

Or, la MRAe constate que le dossier ne présente pas d'analyse particulière sur la manière dont les actions du PCAET se déclinent et ont été mobilisées pour la stratégie du PLU, comme par exemple les actions relatives aux transports en commun ou à l'adaptation au changement climatique.

La MRAe recommande d'examiner la manière dont les actions du PCAET du golfe de Saint-Tropez se déclinent et ont été mobilisées pour la stratégie du PLU.

1.5. Indicateurs de suivi

Parmi les critères et indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan, il manque des indicateurs sur l'adéquation de la ressource en eau et des capacités d'assainissement vis-à-vis de la population communale et des indicateurs relatifs aux risques naturels (occurrence des phénomènes, arrêtés de catastrophe naturelle...).

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par des indicateurs permettant de suivre l'adéquation de la ressource en eau potable et de l'assainissement par rapport à la démographie communale, ainsi que l'exposition du territoire aux risques naturels.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

En l'absence d'objectifs démographiques clairs, le rapport de présentation procède à une comparaison entre la consommation d'espace sur la période 2011-2021 et celle permise par le zonage du PLU révisé, afin de vérifier que le PLU répond à l'objectif, affiché dans le PADD, de respecter la trajectoire de la loi climat et résilience. Celle-ci prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espace à l'horizon 2031 par rapport à la période 2011-2021, le SCoT affichant quant à lui une ambition plus élevée avec 60 % de réduction.

Selon le dossier, 7,15 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021 et 1,3 ha sont « *en cours de consommation* » correspondant à un permis de lotir accordé récemment, soit 8,45 ha au total. Le PLU révisé permettrait la consommation supplémentaire de 3,75 ha.

Or le mode de calcul de la consommation passée prend en compte l'ensemble des parcelles consommées, sans limitation de taille, alors que la consommation future est calculée en ne prenant en compte que les espaces de plus de 3 000 m² situés dans les zones U du PLU. Selon la MRAe la comparaison n'est pas cohérente. En ne faisant pas appel à la même méthode, elle conduit à surestimer la consommation passée et à sous-estimer la consommation planifiée.

L'analyse de la consommation future ne prend pas non plus en compte certains espaces non bâtis situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces naturels, dès lors que les parcelles concernées comportent déjà une construction.

C'est le cas dans le secteur de Pramousquier par exemple, où une série de vastes parcelles (2 500 à 5 000 m² environ) comportant une seule habitation ne sont pas comptées dans les prévisions de consommation, alors que le coefficient d'emprise au sol (13 % en zone UC) permettrait d'accueillir d'autres constructions (cf figure 3).

L'enveloppe urbaine, calquée dans le dossier sur le zonage U du PLU, mériterait d'être affinée dans ces secteurs afin de coller à la réalité de l'urbanisation.

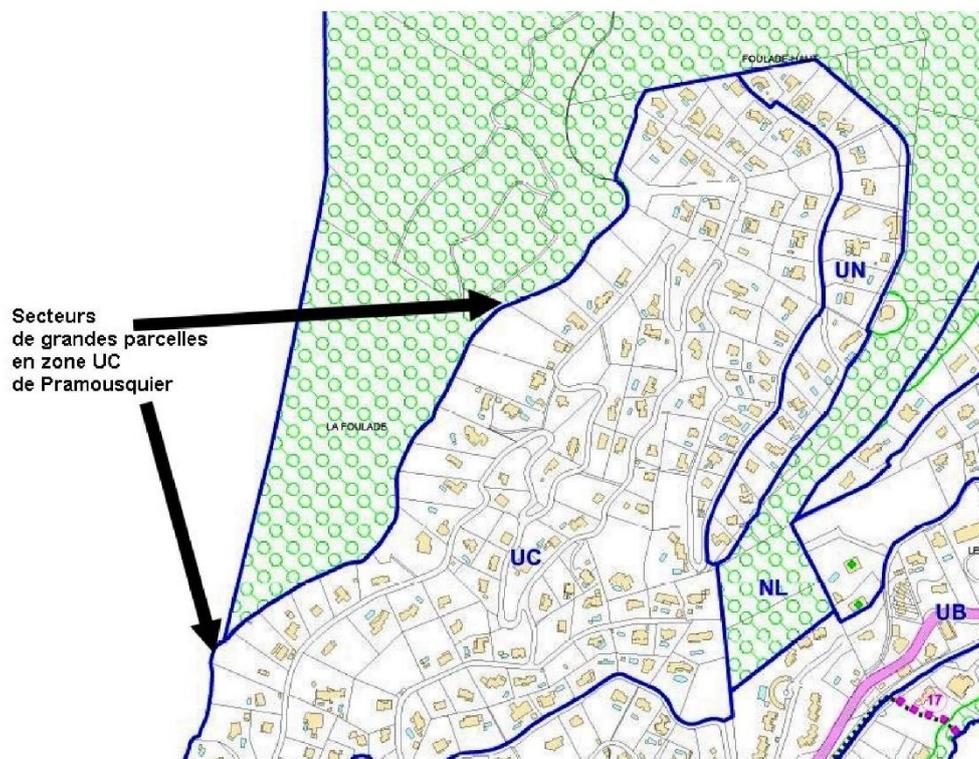


Figure 3: localisation des espaces non bâtis en zone UC du secteur de Pramousquier. Source : plan de zonage. Localisation et commentaire ajoutés par la MRAe.

La MRAe recommande de revoir les prévisions de consommation d'espace en affinant la définition de l'enveloppe urbaine, et d'harmoniser le mode de calcul des consommations d'espace passées et futures afin de traduire, de manière cohérente, la manière dont le PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace de la loi Climat et Résilience.

2.2. Risques naturels

2.2.1. Risques d'inondation par ruissellement

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques naturels. Selon l'état initial de l'environnement, la commune est soumise à un risque d'inondation par ruissellement pluvial, traduit dans son document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) au travers d'une carte de l'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP) et traduite dans le règlement du PLU par un recul de 10 m au droit des vallons, « depuis l'axe d'écoulement des cours d'eau, vallons, canaux existants ou à créer ».

L'absence de cartographie des cours d'eau et vallons concernés ne garantit pas la prise en compte de cette prescription. De plus, le règlement dispense, sans justification, les secteurs d'OAP de cette disposition.

Le dossier pourrait prendre en compte, par exemple, la carte des zones sensibles au ruissellement sur l'arc méditerranéen, établie par le Cerema sur la base de la méthode ExZEco et disponible en ligne⁵. Plus précise que la carte du DICRIM, elle met en évidence des secteurs qui apparaissent, selon cette modélisation, soumis à l'aléa inondation par ruissellement, en particulier sur des secteurs de projet du PLU : par exemple, les deux OAP, l'ER 28 pour l'extension du centre technique municipal y semblent particulièrement exposés. Or les OAP ne contiennent pas de disposition spécifique à la prise en compte de ce risque ; de plus la règle de recul de 10 m par rapport aux vallons ne s'y applique pas, sans aucune explication.

Dans son avis du 12 mars 2019 sur la modification n°1 du PLU, la MRAe observait déjà l'absence de prise en compte de ce risque pour l'OAP de l'ancienne carrière et l'emplacement réservé pour l'extension du centre technique municipal. Elle s'interrogeait, également sur l'aggravation des risques induits par l'aménagement (terrassements, imperméabilisation) d'un secteur comme celui de l'ancienne carrière situé dans l'axe d'un thalweg, et recommandait de démontrer que les secteurs d'aménagement n'aggravaient pas les risques sur les sites, mais également sur les parcelles situées à l'aval hydraulique. La MRAe recommandait de « *définir en conséquence les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens et les traduire dans l'OAP et le règlement* ».

La MRAe constate que le dossier de révision du PLU n'a pas tenu compte de cette recommandation.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse du risque de ruissellement sur la commune, en prenant par exemple en compte la carte ExZEco, de la traduire dans le règlement par des marges de recul adaptées et par la représentation graphique des zones concernées. Elle recommande aussi de démontrer que les secteurs d'aménagement n'aggravent pas les risques d'inondation par ruissellement sur les sites mêmes, mais également sur les parcelles situées à l'aval et de définir le cas échéant les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens et les traduire dans les OAP et le règlement.

2.2.2. Risque d'incendie de forêts

Le dossier fait état du porter-à-connaissance de l'État⁶, qui montre que la commune est soumise à un aléa feu de forêt qualifié de moyen (dans les zones les plus urbaines), voire très fort dans les massifs et les franges de l'urbanisation. Concernant la « *zone susceptible d'être touchée* » définie par le dossier au niveau du Haut-Rayol, le dossier indique que « *cette poche non bâtie est soumise au risque incendie comme l'ensemble de la zone U et en sera ni plus ni moins exposée que les parcelles alentours* ».

Pour la MRAe, ce simple constat ne suffit pas à garantir une bonne prise en compte du risque incendie dans les choix opérés par le PLU. La MRAe observe que d'autres secteurs à l'interface de l'urbanisation et des massifs forestiers sont situés en zones d'aléas très forts : c'est le cas du secteur de Pramousquier visé au paragraphe 2.1 (cf figure 3), où la MRAe suggère d'affiner la définition de l'enveloppe urbaine (ce qui permettrait également d'éviter l'implantation de nouveaux enjeux en aléa fort, en extension de l'urbanisation). C'est également le cas en zone UCa (secteur de la résidence Paulette Gola), où le règlement permet la construction de nouveaux logements, ainsi que dans la plupart des secteurs d'interface en zone UN ou UC notamment.

⁵ [Lien vers la carte ExZEco](#)

⁶ [Carte de l'aléa incendie de forêt](#)

La MRAe recommande d'affiner la limite des zones urbaines au contact des massifs forestiers afin d'éviter l'augmentation de l'exposition au risque incendie ainsi que du risque induit.

2.3. Changement climatique

2.3.1. Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre

L'état initial de l'environnement indique que le transport routier est responsable de 90 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire communal, le secteur résidentiel ne correspondant qu'à 5 % des émissions. Il identifie comme enjeux pour le PLU la diminution des émissions atmosphériques, la poursuite du développement des modes doux et le développement des énergies renouvelables.

Le dossier ne présente pas d'analyse des incidences de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre. La commune peut utilement s'appuyer sur l'outil GES Urba⁷ qui permet notamment « d'évaluer l'impact global énergie/GES du projet de territoire, en abordant les interactions entre urbanisme, transport, développement des EnR, des réseaux de chaleur et changement d'usage des sols ». Le recours à cet outil permettrait d'objectiver les choix de planification faits par la commune après intégration des enjeux de réduction des émissions de GES.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre.

2.3.2. Adaptation du territoire au changement climatique

2.3.2.1. Îlots de chaleur

Le dossier ne présente pas d'analyse spécifique de cette thématique. Il indique toutefois, dans le cadre de l'analyse de la compatibilité avec l'objectif 71 du SCoT « *Améliorer le confort thermique estival en redonnant une nouvelle place à la nature en ville* », que les caractéristiques de la commune font qu'elle ne dispose pas d'espace suffisamment dense pour créer le phénomène d'îlots de chaleur. Il indique également que le PLU favorise le maintien de la densité végétale dans l'ensemble des espaces bâtis.

La MRAe constate que le projet de PLU traduit globalement la volonté communale de préserver le caractère de « *jardin habité en balcon sur la mer* » évoqué dans le PADD, ce qui participe au confort thermique des habitants et à la limitation des effets d'îlots de chaleur.

2.3.2.2. Adaptation au recul du trait de côte

Si le dossier évoque l'évolution du trait de côte, la carte du recul du trait de côte annexée au règlement est erronée sur le fond. En effet, elle repose sur le seul critère d'élévation de la mer. Une approche plus complète du phénomène fondée sur une connaissance fine du fonctionnement général du littoral (transport sédimentaire, processus d'érosion côtière, suivis géomorphologiques et géophysiques...) est nécessaire. À cet effet, la commune pourra utilement se reporter à la méthodologie développée dans le guide « *Recommandations pour l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte* ».

La MRAe recommande de compléter l'analyse relative au recul du trait de côte, en s'appuyant sur une analyse plus précise de la morphologie du littoral et de l'hydrodynamique.

⁷ [Lien vers l'application GES Urba sur le site du Cerema](#)

2.4. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

L'état initial présente les caractéristiques générales des habitats présents sur la commune, les zonages écologiques présents sur le territoire – site Natura 2000 en mer, ZNIEFF de type 2 couvrant plus de la moitié du territoire, zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann – et le fonctionnement écologique global du territoire.

Le dossier ne fournit aucune donnée plus précise sur les secteurs de projet, qui n'ont pas fait l'objet de recherches bibliographiques en termes de données naturalistes existantes, ni de prospections spécifiques.

Concernant les « zones susceptibles d'être touchées par l'application du PLU » identifiées par le dossier, l'analyse des incidences se limite à affirmer que « La poche non bâtie des Hauts du Rayol s'intègre dans une matrice boisée à l'instar du reste de la zone UN. La constructibilité autorisée par le PLU (10 % d'emprise) n'aura pas d'effet significatif sur la thématique diversité, faune et flore. »

Une caractérisation fine des habitats présents, la consultation des données naturalistes existantes (SILENE) et la définition des enjeux spécifiques sur la base d'une prospection paraissent nécessaires sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés par le PLU (cf recommandation au § 1.3) pour préciser l'évaluation environnementale du PLU sur la thématique des habitats, des fonctionnalités et des espèces.

La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du PLU sur les habitats et les espèces, sur la base d'une caractérisation des enjeux de biodiversité dans les zones susceptibles d'être touchées par le PLU.

2.4.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

Le PADD affiche l'ambition de « préserver les vallons et des connexions écologiques et paysagères entre les espaces boisés et le littoral (trame verte et bleue) ».

Le PADD ne présente pas de cartographie dédiée à la définition de la trame verte et bleue communale. La carte du cadre de vie présente des « continuités écologiques et paysagères » et des « grands espaces naturels » à préserver, mais son échelle et sa représentation ne permettent pas de localiser précisément ces enjeux. En particulier, l'ambition du PADD mériterait d'être traduite par une cartographie à une échelle plus fine permettant de visualiser les vallons et éléments de paysage à préserver ou à restaurer pour assurer la connexion entre le massif boisé et le littoral.

Le PLU comprend certes une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques. Mais si elle énonce de grands principes d'aménagement (clôtures perméables, végétation à favoriser, préservation des berges des cours d'eau et des zones humides, préservation de la trame noire par des éclairages adaptés) valables sur l'ensemble du territoire, elle ne localise pas les enjeux. Une traduction spatialisée des enjeux de la trame verte et bleue serait plus à même de favoriser la préservation, l'amélioration des habitats et fonctionnalités ainsi que, le cas échéant, la restauration des continuités dysfonctionnelles.

La MRAe recommande d'approfondir la trame verte et bleue du territoire en identifiant et en localisant plus précisément les enjeux de préservation et de mise en valeur, et notamment les enjeux de restauration des vallons qui permettent la connexion écologique entre le massif boisé et le littoral, et de compléter l'OAP thématique en ce sens.

2.5. Paysage

La prise en compte des enjeux du paysage est globalement bien traitée par le dossier. L'état initial est clair et bien illustré, il permet de comprendre les caractéristiques paysagères du territoire et parvient à dégager les principaux enjeux. Ceux-ci sont globalement repris dans la traduction du PLU.

Toutefois, dans son avis du 12 mars 2019, la MRAe regrettait que l'emplacement réservé n°28, correspondant à l'ER n°24 du PLU révisé (aménagement de l'arrière plage), n'ait pas fait l'objet d'une analyse paysagère plus poussée, compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur « *dans le périmètre délimité des abords de l'escalier monumental descendant de la Pergola ronde du Pateck du Rayol (monument historique inscrit) mais également en extrême frange littorale, ce qui en fait un site à préserver* ». Le dossier n'apporte aucune précision sur ce secteur de projet en dehors de la dénomination de l'ER : « *aménagement d'un espace public d'arrière plage sur terrasses avec équipements de loisirs* ».

La MRAe recommande de préciser les caractéristiques de l'emplacement réservé n°24 destiné à l'aménagement d'un espace public d'arrière plage sur terrasses avec équipements de loisirs et d'analyser ses incidences paysagères en intégrant les enjeux patrimoniaux et la préservation du paysage littoral.

2.6. Assainissement

Les annexes sanitaires indiquent que 260 constructions fonctionnent aujourd'hui avec un dispositif d'assainissement non collectif. La carte du zonage d'assainissement confirme qu'une partie importante des zones U (principalement classées en UC et UN au projet de révision du PLU) sont en assainissement non collectif. Une vingtaine de contrôles ont été effectués en 2022 par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), mais les résultats ne sont pas présentés. Aucun contrôle périodique (pourtant obligatoire tous les 6 ans) n'a été effectué.

Le rapport de présentation indique quant à lui que le SPANC recense 328 installations d'assainissement non collectif en 2022, en contradiction avec les chiffres donnés dans les annexes et sans indication sur le bilan de fonctionnement de ces installations. Le dossier ne précise pas si la commune envisage d'étendre le réseau d'assainissement collectif dans ces secteurs. Il ne présente pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

La MRAe recommande de présenter un bilan de fonctionnement de l'assainissement non collectif ainsi qu'une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et de la superposer aux secteurs constructibles du PLU .

5.3 Éléments de réponse à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA n°2024APACA14/3615

Page 1 sur 6

Le Rayol-Canadel-Sur-Mer

Réponse à l'avis de la MRAe 2024APACA14/3615 du 7 mars 2024

Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la Commune du Rayol-Canadel-sur-Mer a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 11 décembre 2023 pour avis sur l'évaluation environnementale du Projet de révision du PLU.

L'avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité des décisions et des choix traduits dans le projet de PLU.

La MRAe émet dans son avis 14 recommandations.

Recommandation n°1 : contexte et objectifs du plan

La MRAe recommande de clarifier la période d'application du PLU, les hypothèses de croissance démographique retenues, ainsi que l'évolution du parc de logements et de résidences principales envisagée.

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.

Le rapport de présentation expose et justifie la traduction du projet développé dans le PADD à l'horizon 10-20 ans.

Sur la base des données démographiques le début de la période de 10 à 20 ans correspond à 2020.

En effet la projection démographique est réalisée sur la base des données INSEE disponibles au moment de la réalisation du document. Dans le cas présent : INSEE 2020.

La période est donc 2020- 2030 à 2040.

Les hypothèses retenues pour la croissance démographique et la production de logements sont explicitées dans le chapitre dédié du rapport de présentation : « 4.5 Capacité d'accueil théorique du projet de PLU » qui définit la production de 73 logements à l'échéance du PLU (en 2040).

Ces 73 logements permettront l'accueil de 142 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Le rapport de présentation du PLU sera complété sur ce point.

Recommandation n°2 : Qualité, complétude et lisibilité du dossier

La MRAe recommande d'analyser l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU en y incluant notamment les secteurs d'OAP, de la résidence Paulette Gola, certains emplacements réservés et des secteurs situés en zone constructible en limite de l'enveloppe urbaine.

L'analyse ayant conduit à la sélection de 2 zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU, repose sur les évolutions du règlement du PLU2 autorisant une évolution de l'occupation du sol en comparaison avec ce qui est autorisé par le PLU1.

La MRAe relève différentes zones qu'elle identifie comme pouvant être susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU2 :

- Le secteur d'OAP du centre-village : OAP et zonage sont présents au PLU1. Il s'agit d'un site anthropisé voire artificialisé dans le centre du village, classé au PLU1 en zone Uaa et concernée par des OAP, reprise (voire améliorées) par le PLU2. Le projet est en cours.
- Le secteur d'OAP de l'ancienne carrière : Le projet est en cours de développement. Les autorisations sont basées sur le PLU1 qui a délimité la zone concernée et les OAP.
- le secteur UCa (résidence Paulette Gola) : Le PLU justifie que cette zone classée en Ucb1 et Ucb2 ne peut accueillir que 6 nouveaux logements d'aspects similaires aux 25 logements sociaux existants (maisons mitoyennes). À noter, que le PLU 1 était plus disant.
- L'ensemble des emplacements réservés y compris ceux situés hors zone agricole ou naturelle : Le PLU 2 reprend et affine les ER, l'analyse s'intéresse au ER en zone A et N et démontre qu'ils n'ont pas d'effet sur les thématiques environnementales autres que des effets positifs sur les thématiques mobilité et sécurité incendie principalement (page 203 du RP). Les emplacements réservés n°28 pour l'extension du centre technique municipal et 24 pour l'aménagement de l'arrière plage du Rayol sont classés au PLU1 dans des zones autorisant les opérations envisagées par le positionnement des ER. La différence sera le propriétaire du foncier en cas d'acquisition par la commune.
- Les secteurs exempts de construction et situés en zones constructibles : Il s'agit des dents creuses de l'enveloppe urbaine. Il n'est pas possible d'analyser chaque dent creuse présente dans l'enveloppe urbaine qui peuvent dès à présent changer d'occupation du sol sur la base du règlement du PLU1.

Recommandation n°3 : Compatibilité avec le SCoT

La MRAe recommande de préciser et de délimiter les types d'espaces proches du rivage tels que définis au SCoT pour prendre en compte les enjeux de biodiversité et de paysage au regard de la loi Littoral.

La MRae indique que le SCoT demande au PLU de préciser la délimitation des espaces proches du rivages. Il convient de rappeler le DOO du SCoT indique « Entre le Rayol-Canadel et la Croix-Valmer, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur la ligne de crête principale des versants littoraux du Massifs des Maures ». Ainsi, la totalité du territoire communal est en espace proche du rivage. Les

espaces identifiés comme sensibles par le SCOT sont délimités par le PLU grâce à des protections : zonage N, UN et EBC. Les autres espaces sont classés en NL. Les enjeux du SCoT sont donc pris en compte.

Recommandation n°4 : Compatibilité avec le PCAET

La MRAe recommande d'examiner la manière dont les actions du PCAET du golfe de Saint-Tropez se déclinent et ont été mobilisées pour la stratégie du PLU.

Le PLU est compatible avec le SCOT qui est un SCoT « Transition énergétique » compatible avec le PCAET. Le rapport de présentation a justifié orientation par orientation sa compatibilité avec le SCoT.

Le PLU compatible avec le SCoT et compatible avec ce document. A noter que le chapitre dédié à l'adaptation au changement climatique (chapitre 7.9) apporte des éléments sur la stratégie adoptée par la commune pour s'adapter au changement climatique :

- Préservation de la qualité de l'air
- Préservation de la qualité de l'eau et de la ressource
- Protection de la biodiversité
- Anticipation des évolutions des pratiques touristiques et économiques du territoire dont agricoles
- Prise en compte et gestion des risques naturels

Recommandation n°5 : Indicateurs de suivi

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par des indicateurs permettant de suivre l'adéquation de la ressource en eau potable et de l'assainissement par rapport à la démographie communale, ainsi que l'exposition du territoire aux risques naturels.

Le rapport de présentation du PLU dans son chapitre 7.12 « Critères, indicateurs et modalités de suivi des incidences du PLU révisé » sera complété par :

Adéquation entre ressource en eau/ assainissement et population

Critères	T=0	T=6 ans	Source de la données	Commentaires
Consommation d'eau moyenne par habitant	150 l/j/habitant	Maximum 150l/j/habitant	Communauté de communes	
Charge entrante STEP	214 012 m ³	Maximum 229 000m ³	Communauté de communes	Valeur T=6 à actualiser à chaque bilan.

Risques naturels

Critères	T=0	T=6 ans	Source de la données	Commentaires
Nombres d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	17 arrêtés entre 1996 et 2020.	Pas d'arrêté supplémentaire	CATNAT	

Recommandation n°6 : Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

La MRAe recommande de revoir les prévisions de consommation d'espace en affinant la définition de l'enveloppe urbaine, et d'harmoniser le mode de calcul des consommations d'espace passées et futures afin de traduire, de manière cohérente, la manière dont le PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace de la loi Climat et Résilience.

Nous allons examiner les limites de l'enveloppe urbaine et éventuellement la réduire. Le rapport de présentation du PLU sera complété en conséquence. Il reprendra les éventuelles évolutions du Zonage qui pourraient éventuellement s'opérer avant l'approbation du PLU pour prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur.

Recommandation n°7 : Risques d'inondation par ruissellement

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse du risque de ruissellement sur la commune, en prenant par exemple en compte la carte ExZEco, de la traduire dans le règlement par des marges de recul adaptées et par la représentation graphique des zones concernées. Elle recommande aussi de démontrer que les secteurs d'aménagement n'aggravent pas les risques d'inondation par ruissellement sur les sites mêmes, mais également sur les parcelles situées à l'aval et de définir le cas échéant les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et des biens et les traduire dans les OAP et le règlement.

Les cours d'eau seront matérialisés dans le PLU afin de faciliter la mise en œuvre des marges de recul inscrites dans le règlement.

La gestion du pluvial qui s'applique à tous le territoire permet également en prendre en compte les phénomènes et de limiter les effets des ruissellements sur les parcelles en aval (compensation à l'imperméabilisation imposée à la parcelle).

Recommandation n°8 : Risque d'incendie de forêts

La MRAe recommande d'affiner la limite des zones urbaines au contact des massifs forestiers afin d'éviter l'augmentation de l'exposition au risque incendie ainsi que du risque induit.

Le zonage du PLU pourra être amené à évoluer pour répondre à cette recommandation.

Recommandation n°9 : Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre.

La commune peut envisager de se rapprocher du CEREMA pour être accompagnée dans cette démarche pour le développement communal de certains secteurs, mais l'outil ne peut être utilisé pour faire évoluer le projet communal à ce stade de l'élaboration du PLU. Ceci sera précisé dans le rapport de présentation.

(Nota : au jour de cette réponse l'application citée dans l'avis de la MRAe ne fonctionne pas).

Recommandation n°10 : Adaptation au recul du trait de cote

La MRAe recommande de compléter l'analyse relative au recul du trait de côte, en s'appuyant sur une analyse plus précise de la morphologie du littoral et de l'hydrodynamique.

La cartographie communiquée dans le rapport de présentation du PLU et annexée au règlement correspond à la première phase d'une étude plus fine qui englobera tous les facteurs du recul du trait de côte. La méthode d'élaboration au niveau national, n'est pas finalisée à ce jour.

Les secteurs identifiés par la cartographie ne concernent que les zones Na des plages. Le porter à connaissance de l'aléa submersion marine a par conséquent également été intégrée dans le PLU. Ainsi, toutes les données disponibles concernant le recul du trait de côte ont été intégrées.

La communauté de communes a lancé un marché public afin de réaliser une cartographie du recul de trait de côte sur l'ensemble des communes intégrées dans l'intercommunalité.

Recommandation n°11 : Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

La MRAe recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du PLU sur les habitats et les espèces, sur la base d'une caractérisation des enjeux de biodiversité dans les zones susceptibles d'être touchées par le PLU.

Comme indiqué pour la recommandation 2, les zones susceptibles d'être touchées par le PLU correspondent à 2 secteurs. La présentation de l'état initial de ces secteurs et la mise en œuvre du règlement écrit et graphique du PLU permet de prendre en compte les enjeux de biodiversité à l'échelle du territoire. Le PLU ne sera pas complété par des prospections naturalistes sur ces deux espaces.

Recommandation n°12 : Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

La MRAe recommande d'approfondir la trame verte et bleue du territoire en identifiant et en localisant plus précisément les enjeux de préservation et de mise en valeur, et notamment les enjeux de restauration des vallons qui permettent la connexion écologique entre le massif boisé et le littoral, et de compléter l'OAP thématique en ce sens.

Les continuités écologiques sont définies page 221 et la traduction de leur prise en compte est explicité dans les pages précédentes et suivantes. L'OAP thématique (document 3 du dossier de PLU) sera complétée par une approche de la préservation des connexions Nord /sud par les vallons. La matérialisation des cours d'eau par le PLU renforcera cette prise en compte.

Recommandation n°13 : Paysage

La MRAe recommande de préciser les caractéristiques de l'emplacement réservé n°24 destiné à l'aménagement d'un espace public d'arrière plage sur terrasses avec équipements de loisirs et d'analyser ses incidences paysagères en intégrant les enjeux patrimoniaux et la préservation du paysage littoral.

Un focus supplémentaire pourra être réalisé sur cet ER 24 situé sur l'arrière plage du Rayol (confère page 229 du RP)

Recommandation n°14 : Assainissement

La MRAe recommande de présenter un bilan de fonctionnement de l'assainissement non collectif ainsi qu'une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et de la superposer aux secteurs constructibles du PLU .

Toutes les données disponibles concernant l'assainissement non collectif ont été prises en compte dans le rapport de présentation. La commune se rapprochera du SPANC et intégrera tout élément nouveau porté à sa connaissance avant approbation du PLU.

5.4 Avis de la CDPENAF



Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Toulon, le **06 MARS 2024**

Service Agriculture et Forêt
Bureau du Développement Rural
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Le Préfet du Var
à
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Giudicelli - RD 559
83820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Objet : avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du jeudi 29 février 2024 – Révision du PLU de Rayol-Canadel-sur-Mer

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var, réunie le 29 février 2024, a examiné le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Rayol-Canadel-sur-Mer.

Au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme sur les extensions et annexes en zone agricole et naturelle, la CDPENAF émet un **avis favorable simple** à la majorité des membres présents ou représentés, **sous réserve** de n'autoriser les annexes qu'à proximité immédiate des bâtiments existants et d'imposer une interdiction des annexes et extensions dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, conformément à l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, qui s'applique tant aux constructions et installations nouvelles qu'à l'extension des constructions existantes.

*Pour le Préfet et par délégation
le directeur départemental
des territoires et de la mer*

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Laurent BOULET

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SAF- CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

5.5 Avis de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Giudicelli
RD 559
83 820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SV/FA/EL/SV/MA
Visa Direction :

Draguignan, le 11 janvier 2024

Le Maire	D.G.S. du Maire	Conseil Municipal	Service Technique	Service Financier	Banquet
Reçu le	18 JAN 2024	Mairie du RAYOL-CANADEL			
9942					

**Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR**

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 2023.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 12 décembre 2023, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle, de notre part, des observations.

Concernant le Rapport de Présentation.

L'agriculture au Rayol-Canadel est uniquement présente dans le quartier

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

République Française
Établissement public
Loi du 31/01/1974

www.chambre-agriculture83.fr



Pramousquier. Il s'agit d'une zone agricole de 2,15 ha. Malgré cette faible superficie, nous constatons avec satisfaction, à la lecture du rapport de présentation, que l'agriculture fait tout de même l'objet d'un diagnostic étayé.

Nous sommes satisfaits que votre rapport de présentation mentionne et prenne en compte les objectifs et les outils (notamment la plateforme cartographique) du Plan de Reconquête Agricole Varois, visant à reconquérir des terrains en friches ou naturels disposant d'un potentiel agricole avéré, et ce pour répondre aux besoins en foncier des différentes filières varoises qui s'élevaient à 10 000 ha à l'horizon 2030 (à l'échelle départementale). Vous avez également un projet de reconquête agricole au sein du piémont boisé du Col du Canadel, actuellement en EBC, pour lequel vous avez fait appel aux services techniques de la CAB3 afin d'identifier le potentiel agricole de ce site. Nous soutenons votre démarche et continuerons à vous accompagner dans la poursuite de ce projet et sa potentielle réalisation.

Sur le document plus politique qu'est le PADD, l'agriculture est présente dans 2 orientations concourant à la reconquête agricole :

- *Orientation 2.3 : Tisser une économie diversifiée et complémentaire*, visant notamment à 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. Les espaces de reconquête sont clairement identifiés dans la carte associée.
- *Orientation 3.3 : S'engager dans la transition énergétique et composer avec les risques*, dans laquelle vous souhaitez encourager la reconquête agricole à des fins de Défense des Forêts Contre l'Incendie.

Nous vous rejoignons sur ces orientations qui s'inscrivent dans les ambitions affichées du Plan de Reconquête Agricole.

Nous n'avons pas de remarques concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Nous n'avons pas de remarque particulière sur le Règlement de la zone A.

Etant donné la faible superficie agricole communale, nous regrettons que le règlement de la zone N ne prévoit pas de possible développement d'activités agricoles ou pastorales en autorisant les constructions et



installations nécessaires aux exploitations agricoles. Ainsi, afin d'assurer le développement d'activités pastorales et agricoles dans les espaces naturels, nous souhaitons que cette possibilité soit inscrite dans le règlement de la zone N au même titre que la zone A, comme le prévoit l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, la zone agricole représente 2,15 ha. Elle est restée inchangée par rapport au précédent PLU en vigueur datant de 2016 (avec modification simplifiée approuvée en 2019). Nous comprenons que la superficie de zone A reste inchangée et n'inclue pas encore le projet de reconquête agricole au Nord de la Commune, car il est toujours en cours de développement et non formalisé. Il fait encore l'objet d'un classement en EBC.

Néanmoins, des Espaces Boisés Classés sont présents dans la zone agricole du projet de PLU arrêté, dont la superficie est déjà considérablement faible (2,15 ha). Comme vous le savez, les EBC sont inconciliables avec la vocation de cette zone. Nous précisons que la servitude d'urbanisme liée aux espaces boisés classés est particulièrement pénalisante pour le développement de l'activité agricole, puisqu'elle empêche tout défrichement, ainsi que la remise en culture éventuelle de terrains cultivés par le passé et laissés aujourd'hui à l'abandon. Nous sommes donc perplexes quant à l'absence de déclassement d'EBC existants.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserves :

- De la prise en compte des observations formulées sur le règlement de la zone N ;
- De la prise en compte l'enjeu de reconquête agricole dans la mise en place des EBC, notamment dans la zone agricole.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD
Vice-Président
de la Chambre d'Agriculture

5.6 Avis de l'INAO



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : **JADAULT Patrice**
Téléphone : 04 94 65 96 56
Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

V/Réf :
Affaire suivie par : **Virginie GENTY**
Mail : Virginie.genty@rayol-canadel.fr

N/Réf : PLU RayolCanadel REV1 05/17/01/2024
Objet : **Projet de révision générale du PLU**
Commune du Rayol-Canadel-sur-Mer

Monsieur Le Maire
Place Joseph GIUDICELLI
RD 559

83820 - RAYOL-CANADEL-SUR-MER

La Valette du Var, le 17 janvier 2024

Monsieur Le Maire,

Par courrier reçu le 08 décembre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLU de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer.

La commune du Rayol-Canadel-sur-Mer est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) / l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Huile d'Olive de Provence". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Miel de Provence", "Méditerranée", "Var", "Maures".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent : Ce projet de PLU a notamment pour objectif de préserver les espaces agricoles existants et de favoriser une véritable reconquête agricole sur 23 ha.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a une incidence directe positive sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale
Valérie KELLER

Copie : DDTM 83

INAO
Parc Tertiaire Valgora - Bâtiment C Avenue Alfred Kastler
83160 LA VALETTE DU VAR
04 94 35 74 67
inao-lavaletteduvar@inao.gouv.fr
www.inao.gouv.fr

5.7 Avis de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez

Hôtel communautaire
2, rue Blaise-Pascal
83310 Cogolin

Tél : 04 94 55 70 30
Fax : 04 94 54 56 39
Email : contact@golfe-sainttropez.fr

www.golfe-sainttropez.fr

Pôle Aménagement du territoire
Chargé de missions Aménagement
Julien BENMAMAR - Tél : 04.94.55.78.32
jbenmamar@golfe-sainttropez.fr

Monsieur Jean PLENAT
Maire de Rayol-Canadel sur Mer
Hôtel de Ville
Place Giudicelli - RD 559
83820 RAYOL-CANADEL SUR MER

Nos réf. : VM/JP/DB/PR/JPB 2024-~~126~~

Cogolin, le 06 Février 2024

Objet : Avis sur le projet arrêté de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Rayol-Canadel-sur-Mer

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 décembre 2023, vous avez saisi la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez pour avis sur le projet arrêté de révision n°1 du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer, au regard de la compatibilité de celui-ci avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Après examen du dossier que vous m'avez transmis, et notamment le chapitre 6 du Rapport de présentation « Documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels le PLU doit être compatible » qui présente une analyse très complète de la compatibilité du PLU avec le SCoT et le PLH, il apparaît que le projet est compatible avec le SCoT et son chapitre individualisé valant Schéma de mise en valeur de la mer, ainsi qu'avec le PLH du Golfe de Saint-Tropez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



MORISSE

Le Maire	D.G.S.	Cabinet du Maire	Services techniques	Finances	Enlèvement
Mairie du RAYOL-CANADEL					
Reçu le		- 9 FEV. 2024			
Urbanisme	Coopération	C.C.A.S.	Citoyenneté	Police Municipale	Services Sociaux

10054

5.8 Consultation des associations locales d'usagers agréées

5.8.1 Avis de l'association AARC



Le Rayol Canadel le 1 mars 2024

Monsieur Jean PLENAT
Maire du Rayol Canadel

Place Giudicelli, RD 559,
83820 Rayol-Canadel-sur-Mer



Monsieur le Maire,

En date du 4 décembre 2023, vous avez demandé à l'AARC de vous faire part de nos remarques et observations sur le dossier de Révision n°1 du PLU du Rayol Canadel sur mer.

En conséquence, vous trouverez ci-après les documents répondant à votre demande.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire en l'expression de notre considération.

Sébastien GIVELET

Pour le conseil d'administration de l'AARC

Documents étudiés et répondus :

-  1_RAPPORT_PRESENTATION_PLU_Rayol_Arret_20231201.pdf
-  4_1_1_REGLEMENT_PLU_Arret_20231201.pdf
-  4_1_2_ANNEXE_REGLEMENT_PLU_Rayol_Arret_20231201.pdf
-  4_2_PLAN_ZONAGE_PLU_Rayol_Arret_20231201.pdf
-  4_4_PLAN_ASSAINISSEMENT_PLU_Rayol_Arret_20231201.pdf
-  4_5_PLAN_SUP_PLU_Rayol_Arret_20231201.pdf

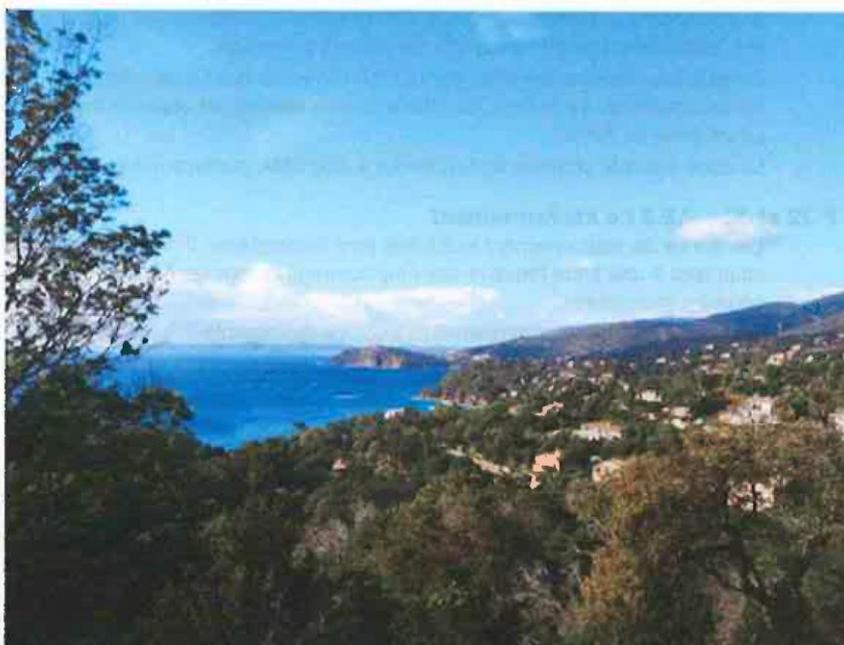


Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

1. Rapport de Présentation

REMARQUES DE L'AARC



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



Des remarques ont été notées et nous demandons les points d'améliorations ou de précisions suivants:

Généralités

- Nous trouvons que la rédaction des règlements, en l'état, est complexe et ne permet pas une compréhension aisée des différentes obligations. Pour bien comprendre, il faut lire de nombreux documents en même temps. Des tableaux de synthèses pourraient améliorer la lisibilité et avoir une vision globale de toutes les règles par zones, telle que présentée en séance publique ?
- Les fonds cartographiques sont hétérogènes et la dernière mise à jour n'est pas toujours utilisée : absence de bâti, division parcellaire ...
- Il serait souhaitable d'harmoniser la terminologie dans l'ensemble des documents concernant les éléments relatifs aux mesures en précisant s'il s'agit d'un minimum ou d'un maximum exemples:
 - hauteur maximale
 - nombre de mètres d'implantation minimum

– P 26 à 29: 2.6.2 Le projet agricole envisagé par le PADD du PLU

- Le très long diagnostic territorial concernant l'agriculture n'a pas lieu d'être en l'absence de la présentation du projet lui-même.
- De même le § 2.6.3 Le Plan de Reconquête Agricole ne peut concerner le Rayol Canadel qui est une station balnéaire. La zone identifiée comme potentielle est délaissée depuis 80 ans et la nature a repris ses droits. La remise en culture sur ces parcelles serait dispendieuse et n'apporterait pas de valeur ajoutée pour la commune.
- De plus les espaces identifiés par le PRA correspondent à des espaces identifiés comme remarquables au sens de la loi Littoral et sont classés en espaces boisés classés (EBC) et en co-visibilité du littoral.
- La zone agricole projetée doit répondre à une SMA (surface minimale d'assujettissement).

– P 32 et 33 : 2.8.2 Le stationnement

- Les zones de stationnement indiquées sont incomplètes, il n'est pas fait mention des places soumises à une zone bleue ni des emplacements réservés pour les PMR et les services municipaux.
- Combien de places sont réservées pour les restaurants ?
- Indiquer sur les plans s'il s'agit de zones de stationnements publiques ou privées
- Il serait bon d'inclure un plan de circulation
 - *Dans le centre du village :*



● Parking/stationnements

- 1- 20 places sur l'avenue Étienne Gola
- 2- 10 places sur l'avenue Mistral
- 3- 15 places au niveau de l'office du tourisme

■ Dans les autres quartiers :



● Parking/stationnements	<u>Aux abords de la Mairie</u>	<u>Aux abords du Jardin du Rayol</u>
	4- 60 places	8- 60 places
<u>Aux abords de la plage du Canadel</u>	<u>Aux abords du cimetière</u>	<u>Aux abords du Patec</u>
1- 30 places, Place Révérend Père Piré	5- 10 places	9- 25 places
2- 6 places, av. Charles Koechlin	<u>Aux abords des plages du Rayol</u>	
3- 40 places, Canadella	6- 46 places	
	7- 60 places	

– P 34 : **2.8.4 Les modes de déplacement doux**

- Sur la carte appelée «*Les parcours cyclables du Rayol-Canadel*» les parcours et bandes cyclables mentionnées en couleurs vertes dans le cartouche n'apparaissent pas sur le plan.
- Ajouter une réglementation concernant la vitesse des vélos électriques et autres trottinettes.
- Il n'est pas fait mention du réseau piétonniers ni de son extension (par exemple Av Mistral).

2.8.4 Les modes de déplacement doux

Le **parcours cyclable du littoral - V65**, aménagé sur l'ancien tracé du chemin de fer de Provence, correspond sur le territoire communal à un linéaire d'environ 4 kilomètres de voie pour cycles (sur les 79 km que compte le département). Son tracé traverse l'intégralité du territoire, dans sa partie littorale. Cette voie est ouverte aux piétons, elle est également utilisée pour l'accès à certaines propriétés.

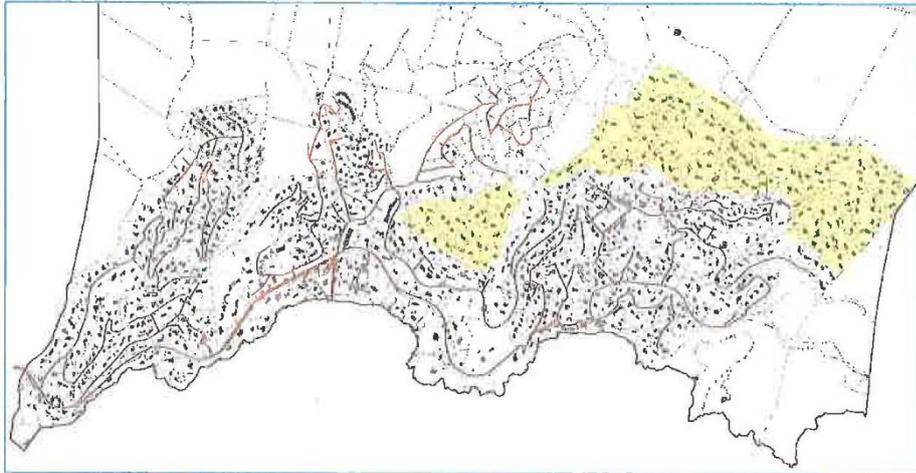
Les parcours cyclables du Rayol-Canadel



Source : Var.fr

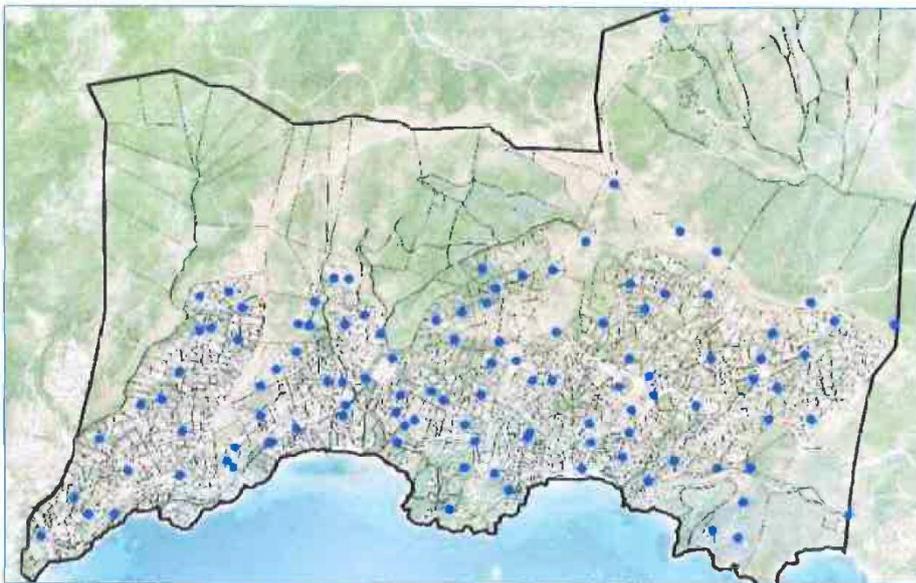
– **P 35 à 37 : 2.8.5 Les réseaux**

- Nous regrettons l'absence de plan d'extension du réseau d'assainissement sur les zones en jaune sur le plan.



– **P 37 à 38 : Le réseau incendie**

- Il est mentionné : « La consultation de la base de données REMOCRA en novembre 2023 permet d'identifier les équipements de défense « indisponibles ». Les raisons de cette indisponibilité sont connues », la révision du PLU ne dit pas comment améliorer cet état de fait. A l'heure où on oblige les propriétaires à débroussailler leurs terrains, il nous semble primordial d'avoir des équipements irréprochables pour la lutte contre les incendies.
- Qu'est-il prévu pour remédier aux équipements de lutte contre les incendies indisponibles ?
- Compte tenu de l'état du réseau au Rayol, peut-on envisager que toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var ?



Localisation des points d'eau (borne et poteau incendie sur le territoire) Source : schéma du réseau d'eau communal

■ Le réseau incendie

111 poteaux et bornes incendies sont positionnées sur le territoire, depuis le littoral, dans tous les quartiers habités du Rayol-Canadel. Des équipements de défense se retrouvent jusqu'à la piste forestière du Drapeau du Fenouillet à proximité du réservoir d'eau potable. Le territoire compte également 4 citernes situées au Nord-Ouest.

La consultation de la base de données REMOCRA en novembre 2023 permet d'identifier les équipements de défense « indisponibles ». Les raisons de cette indisponibilité sont liées à trois causes principales :

- Débit insuffisant (constaté lors des contrôles périodiques),
- Indisponibilité programmée (cas des travaux sur le réseau),
- Anomalie ponctuelle (problème d'accessibilité, organe de mise en œuvre absent ou en mauvais état). Ces anomalies sont constatées par la commune, le gestionnaire ou les sapeurs-pompiers (lors des reconnaissances opérationnelles, manœuvres, interventions ou visites de secteur).

A la date de consultation REMOCRA recense 2 points d'eau incendies indisponibles

- 1 dans le quartier Haute Louve,
- 1 en limite Nord du territoire.

Trois points d'eau incendie présentent un débit compris entre 30 m³/h et 60 m³/h, dans les quartiers du Canadel et Haut-Rayol (contre 60 m³/h pour les autres points d'eau).

- P 39 à 40 : 2.8.6 Les autres équipements

- o Ajouter aux chapitres 2.8.6 et 2.8.7 les équipements PMR sur la commune existants et prévus ainsi que leurs localisations (alors que ces équipements sont prévus pour les particuliers - voir Article DG 23. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées dans le document PLU du Rayol-Canadel sur Mer – 4.1.1 Règlement page 9).

2.8.7 Besoins répertoriés en matière d'équipements

En matière d'équipements, les besoins identifiés dans le cadre de la révision du PLU sont le développement :

- des stationnements (2 secteurs de projet identifié),
- l'extension du cimetière,
- l'extension des services techniques,
- les bornes de recharge électrique.

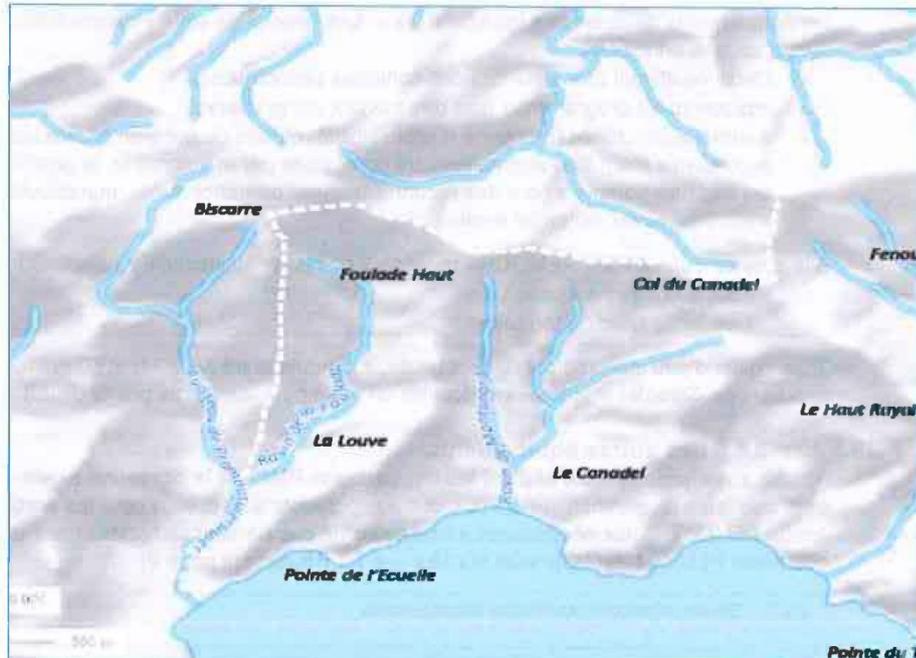
Une attention particulière est apportée aux équipements de défense incendie (poteaux et bornes) dans les quartiers habités.

Les élargissements de certaines voirie et l'aménagement de chemins piétons sont également des besoins identifiés.

Enfin, la commune souhaite réaliser des ouvrages sur le littoral : récifs anti érosion (plage du Canadel), des émissaires en mer pour le pluvial, des aménagements sur l'arrière plage du Canadel, un accès à la plage de Pramousquier.

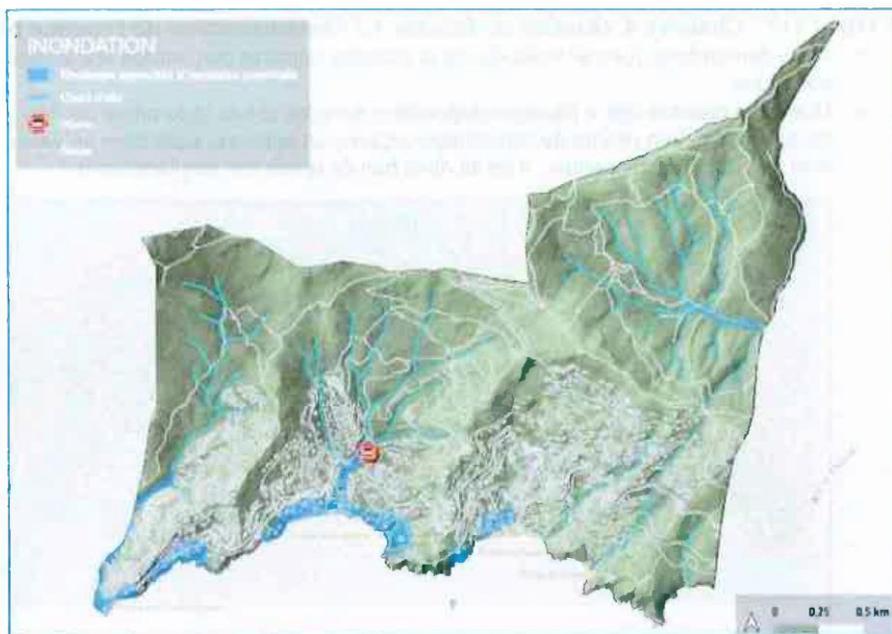
– **P 46 et 47 : 3.1.4 Masse d'eau superficielle**

- Un cours d'eau est un écoulement terrestre d'eau liquide entre une source et une embouchure ou une confluence avec un débit à module supérieur à zéro.
- Sur la commune nous avons à faire à des ruisseaux discontinus et non pas des cours d'eau. Le graphique présenté doit donc porter la désignation suivante : Les ruisseaux sur la commune
- Il serait bon de porter les points GPS des sources sur la commune.



– **P 49 et 50 : 3.2.2 Inondation et 3.2.3 Submersion marine**

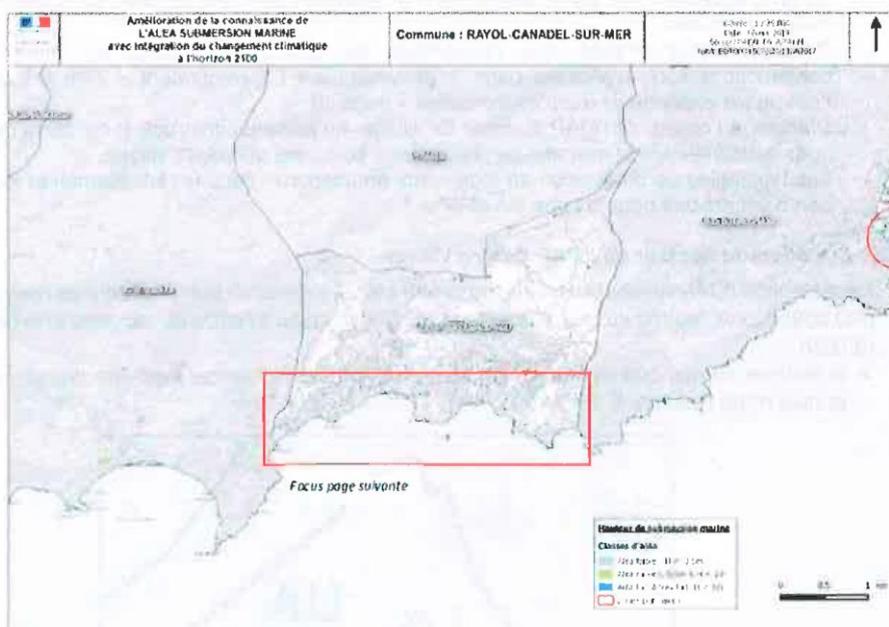
- Le graphe p 50 porte la mention : *enveloppe approchée d'inondations potentielles* dans le cartouche, nous pensons qu'il s'agit de submersions potentielles et non pas d'inondations pour les zones côtières en bleue sur le graphe. Remplacer également *cours d'eau* par ruisseaux.
- Il faudrait ajouter un plan comportant les ruisseaux sur un plan cadastral car ils font partie du document *Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* et *Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle* du document *PLU du Rayol-Canadel sur Mer – 4.1.1 « Règlement » pages 14 et 15*. En l'absence de ce plan comment définir si une implantation de bâtiment est autorisée ou non ?
- Préciser la constructibilité dans ces zones ainsi que les reconstructions possibles en cas de sinistre.



Source : DICRIM du Rayol-Canadel

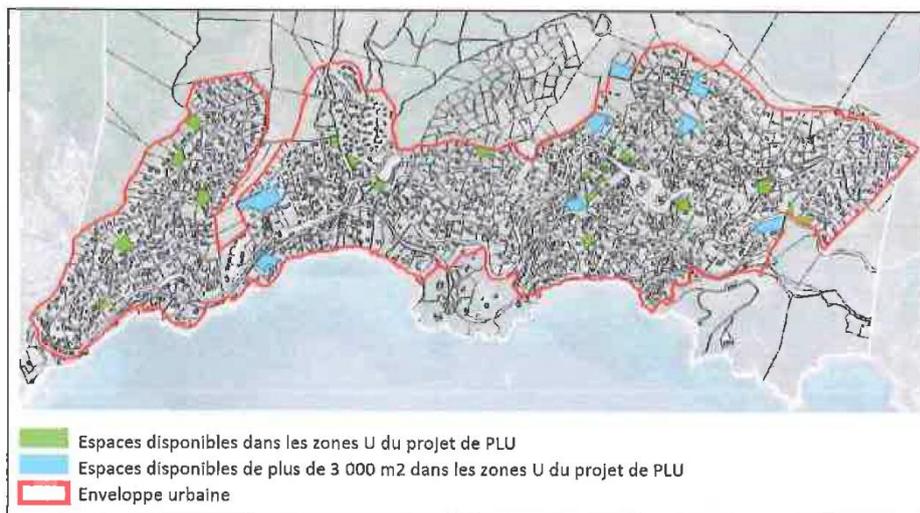
– P 50 à 54 : 3.2.4 Recul du trait de côte

- o une étude de recul du trait de côte est présentée mais aucune mention n'est faite de la constructibilité dans ces zones ni des reconstructions possibles en cas de sinistre.



Extrait du porter à connaissance du 13 décembre 2019

- P 116 et 117 : **Chapitre 4. Gestion du foncier 4.3 Consommation de l'espace planifiée**
 - o Nous demandons que soit indiqués sur la carte les espaces disponibles appartenant à notre commune.
 - o Une carte propose des « *Espaces disponibles dans les zones U du projet de PLU* » or un terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbaine, un autre est situé dans un vallon d'autres sont des terrains très pentus ; il serait donc bon de revoir ces emplacements.



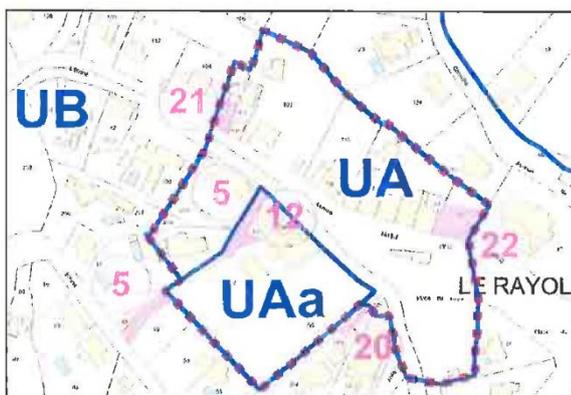
Page 125 : 5.2 Les choix retenus pour établir les OAP, le règlement écrit et graphique

- o La ligne rédactionnelle est différente dans le document de l'OAP de celle du règlement, elle est moins structurée.
- o Préciser, en préambule, que l'ensemble des définitions relatives à l'implantation des constructions sont explicitées dans le document « 4.1.1 Règlement – Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » page 10.
- o Préciser au niveau de l'OAP du cœur de village, qu'aucune construction ne devra masquer les vues existantes sur la mer afin de préserver le côté aéré du centre village.
- o Les typologies de destination de logements ont disparu : dans le rédactionnel et les schémas rien n'est précisé pour la zone UA et UAa ?

Page 128 : Situation du secteur de l'OAP Centre Village

Le secteur de l'OAP se situe au niveau du centre-ville. Il s'étend de part et d'autre de l'avenue E. 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)

- *le texte ne correspond pas au schéma pour les entrées : il faudrait peut-être préciser entre quel et quel n° de l'avenue E. Gola.*



Page 129 : Les principales dispositions du règlement du secteur UAa :

Il n'y a pas de réglementation sur les maximums d'excavation autorisés

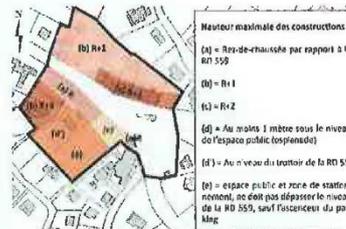
Implantation par rapport aux limites séparatives : Sur une ...

Le caractère « / » dans le texte *jumelés/accolés* n'a pas un signifiant clair, le remplacer par un texte signifiant tel que et ; ou .

Hauteur dans la zone UA et le secteur UAa :

Merci de reporter le tableau récapitulatif des hauteurs dans le texte et y ajouter les hauteurs maximales des RdC, R+1 et R+2 en mètres : cette précision n'existe que pour les R+1 de la zone habitat.

Aggrandir le schéma des zones UA et UAa. Idéalement avoir une superposition des zones du PLU avec les sous zones a,b,c,d,e.



En dehors des hauteurs, Les OAP identifient 4 types de vocation préservant la mixité fonctionnelle ;

Nous demandons la désignation des 4 types de vocations et de les mettre en exergue :

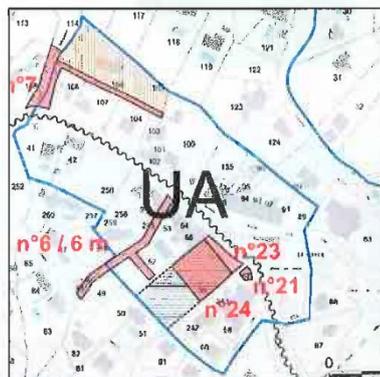
- La vocation « habitat « pur » » terme peu compréhensible « résidentiel »
- La vocation « habitat/commerces »
- La vocation « habitat/équipements »
- La vocation « espace et équipements publics »,

Elles créent une esplanade « place du village » offrant une respiration et une zone de stationnement.

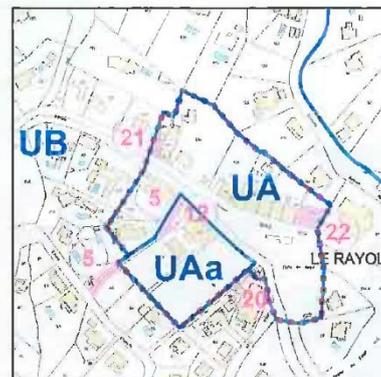
Il faut parler d'aire de stationnement ou de parking public privée qui sont les termes juridiques adaptés et non de zone de stationnement

Par rapport au projet de PLU approuvé en 2016 : ...

Seuls les initiés comprendront que 2 zones n'entrent plus dans le nouveau périmètre de la zone UAa. Merci de clarifier . De plus le terme de « poche » ne nous semble pas approprié.



- PLU Approuvé octobre 2016 -

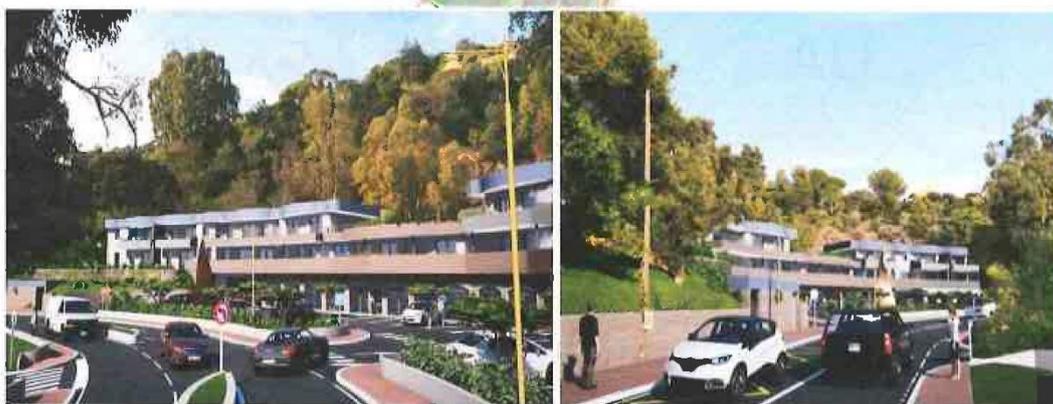


- Révision du PLU décembre 2024 -

Pages 130 et 131 5.3.2 : Les zones UB

Elle comprend 2 secteurs situés sur le site dit de « l'ancienne carrière ».

- Ces nouveaux bâtiments vont créer un flux d'entrée/sortie de véhicules, serait-il possible d'introduire une mention sur la sécurité routière et des piétons, voir contraindre une implantation rendant impossible le fait de couper la RD559 ou de faire demi-tour ?
- Sur la partie sud, rien n'est prévu pour la sécurité des piétons et la traversée de la RD559 est particulièrement dangereuse, en particulier s'il y a implantation d'un bâtiment.



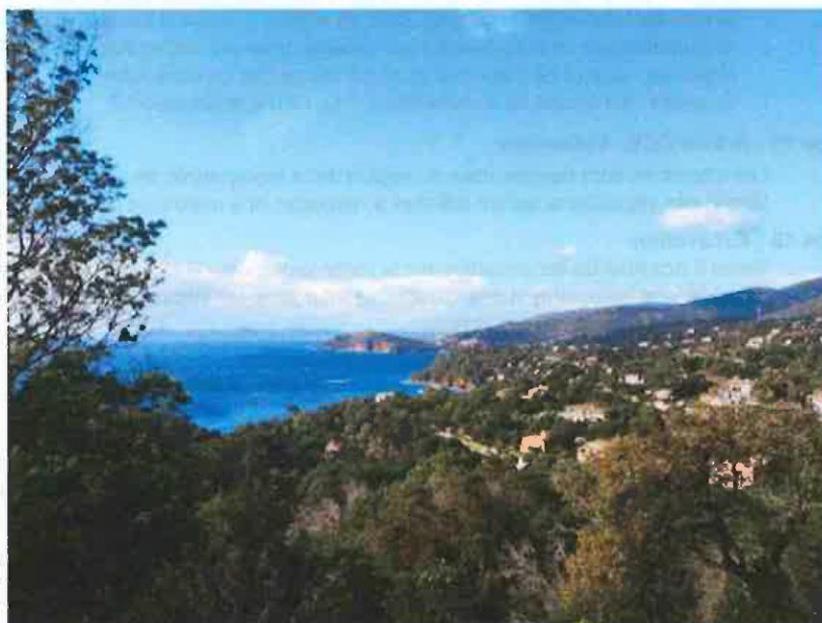


Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

4.1.1 Règlement

REMARQUES DE L'AARC



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018

Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 1 décembre 2023



Des remarques ont été notées et nous demandons les points d'améliorations ou de précisions suivants:

- **Pages 10 et 11 : Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones**
 - Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
Pour conserver l'objectif du centre village à vocation résidentiel, il faudrait interdire les Hôtels et Autres hébergements touristiques dans les zones UA et UAa
 - Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
Quelques types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits que l'on pourrait ajouter :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76 663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UA 2
 - Les antennes relais de télécommunication
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules
- **Page 12 : Article DC2 . Limitations de certains usages et affectations des sols...**
A la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an.
Ce délai nous semble très court compte tenu des délais de procédure et d'assurance.
- **Page 13 : Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
Condition de mesure
 - Peut-on contraindre à avoir une vue du terrain naturel (permettant ainsi l'identification des éventuels cours d'eau, ruisseau, fond de vallon, ...) avant travaux et demander obligatoirement un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies lors du dépôt du permis de construire ?
 - Quid des demandes de surélévations ? Le PLU s'applique-t-il ?
- **Page 15 : Article DC9 . Volumétrie**
Les intentions sont bonnes mais au regard de la topographie de notre village et de la réalité du terrain ces stipulations seront difficiles à respecter et à mettre en œuvre.
- **Page 16 : Excavation**
Serait-il possible de les encadrer sur la partie profondeur ? Notamment pour éviter les risques déboulement/écroulement des terrains ? Eviter ainsi les impacts sur les alentours immédiat maison, route, répercussions diverses,
- **Page 16 : Article DC 10. Hauteur**
Il manque, pour nous, le schéma au cas où l'entrée se fait par le niveau Haut.
Quelle règle de calcul applique-t-on dans ce cas ?
Qu'en est-il du volume haut (rez-de-chaussée) au regard du volume bas (rez-de-jardin)
- **Page 17 : Sous-section 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
Boîte aux lettres : prévoir la même règle d'encastrement que pour les coffrets
- **Page 17 et 18 : Article DC 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses**
 - Pour les toits plats et toitures sont autorisés dans les secteurs UAa et UB1 et ajouter :
« doivent être végétalisés et accessibles uniquement pour leur entretien. »
 - Prescription des terrasses R+1 peu appropriée pour les maisons à R+1 qui ont leur accès principal à rez-de-chaussée posé sur un rez-de-jardin
- **Page 18 : Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires**
Les panneaux photovoltaïques posés à l'horizontal perdent 20 à 30% de leur efficacité. Dans le cas des terrasses plates, préconiser que l'arase supérieure des panneaux photovoltaïques soit inférieure à l'arase de l'acrotère.
Les tuiles photovoltaïques/solaires type Techtile sont-elles autorisées ?

Gouttière :

- Toutes les formes sont-elles autorisées ? (i.e. Nantaise, anglaise)
- Ne pas interdire les gouttières en PVC (sujet par ailleurs remonté jusqu'au Sénat qui a statué contre l'interdiction des matériaux dans les PLU), mais plutôt se focaliser sur l'harmonisation des couleurs avec le bâti et l'aspect extérieur.
- Attention aux matériaux composites qui arrive sur le marché
- Une gouttière en zinc, cuivre, aluminium n'est pas forcément adapté en termes de colorimétrie

• **Page 19 : Article DC 12. Façades**

Il est dommageable de se condamner la possibilité de construire des « maisons passives ou à énergie positive » induites par les nouvelles réglementations thermiques et donc la possibilité de mise en œuvre de façades innovantes. Pompe à chaleur / climatisation

• **Page 19 : Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie**

Antennes paraboliques : l'implantation en toiture, ou en façade est interdite. On les pose où ? Ne serait-il pas préférable de préconiser plutôt que les antennes paraboliques doivent être masquées des vues depuis la voie publique.

Les pompes à chaleur (45 dB à 65 dB) et les climatisations sont une source de nuisances sonores et vibrations importantes, peut-on encadrer ce point ? Obliger la mise en place d'un dispositif anti-bruit ?

• **Page 20 : Article DC 14. Ouvertures**

Fenêtres : aucune réglementation, certaines communes du golfe ont mis quelques contraintes pour éviter certains abus type maison totalement vitrée sur plusieurs façades.

• **Page 20 : Article DC 15. Clôtures**

Pour les clôtures grillages sans muret les césures de 10 cm ou vide de plus de 10 cm de haut sont relativement incompatibles avec les défenses « sangliers » réalisées pour renforcement des clôtures en partie basse.

• **Page 23 : Article DC 17 (DC 6 et DC 7)**

En regard des contraintes de ces articles disposer d'une cartographie complémentaire concernant :

- les ruisseaux et cours d'eau
- les points de sources naturelles
- les vallons
- les canaux existants

• **Page 23 : Article DC 18. Éclairages**

Proscrire les éclairages vers le haut condamne des « mises en valeur » d'arbre dans les jardins.

Il est à noter pour la topographie du village qu'un éclairage tel que préconisé sur le schéma peut être tout aussi nuisible pour la maison qui se situe en contrebas.

• **Page 25 : Article DC 21. Accès**

Aucun accès ne pourra être accordé sur la voie verte. Que se passe-t-il pour les maisons actuelles qui ont leurs accès sur la voie verte, vendues et transformées qui nécessiteraient un dépôt de permis de construire.



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

4.1.2 Annexes au Règlement

REMARQUES DE L'AARC



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018

Révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 1 décembre 2023



Remarques de l'AARC

9.1 Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

Il est noté que l'exploitation agricole doit être pré existante à la demande de construction de bâtiment puisqu'il faut qu'elle ait généré des revenus , ceci parait étrange, sauf à commencer l'exploitation par qq qui a des terres ailleurs , et qui au bout de 2 ans d'exploitation s'avise qu'il a besoin de bâtiments.

9.2 Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

Ajouter que :

- la zone doit être classée en A.
- Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable
- toute construction doit être raccordée aux lignes électriques
- les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou disposer d'un système individualisé (exception pour les bâtiments agricoles en ce qui concerne le pluvial Article DC25)

Question : quid de la collecte des déchets et des télécoms ?



Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

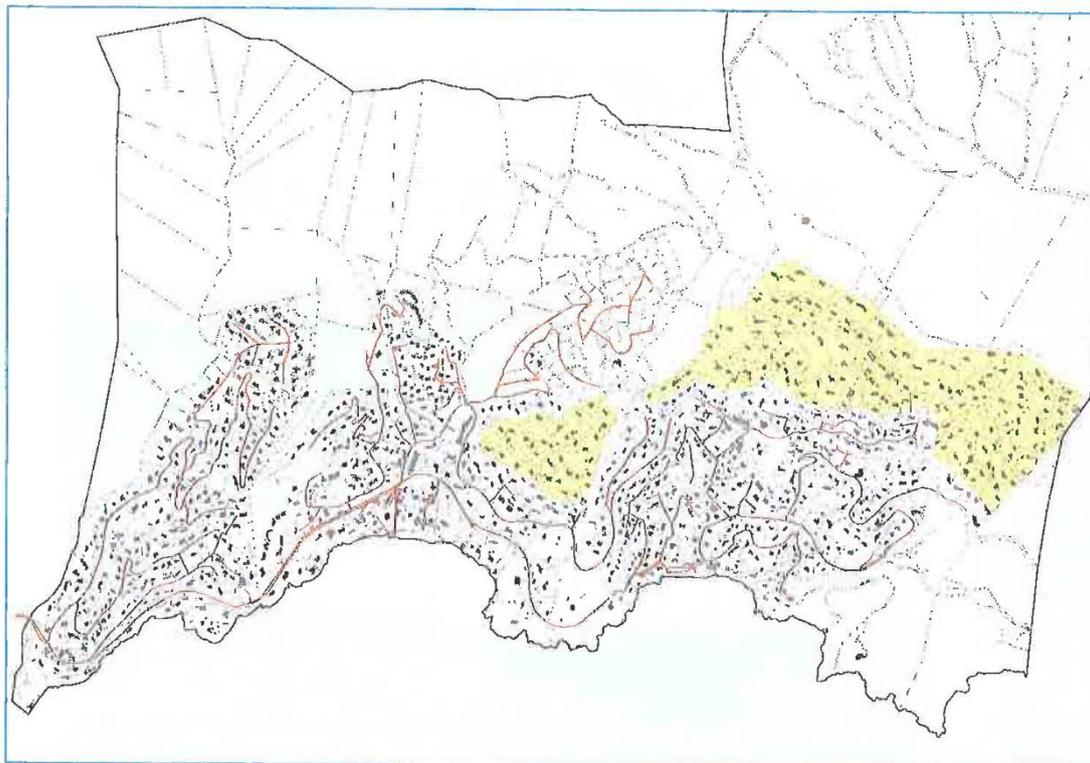
4.4 Plan du réseau d'assainissement

REMARQUES DE L'AARC



*Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2018
Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 1 décembre 2023*

Nous regrettons qu'il n'existe pas de plan d'extension du réseau d'assainissement sur les zones en jaune sur le plan.





Rayol-Canadel sur Mer

Plan Local Urbanisme

4.5 Plan des Servitudes d'Utilité Publique

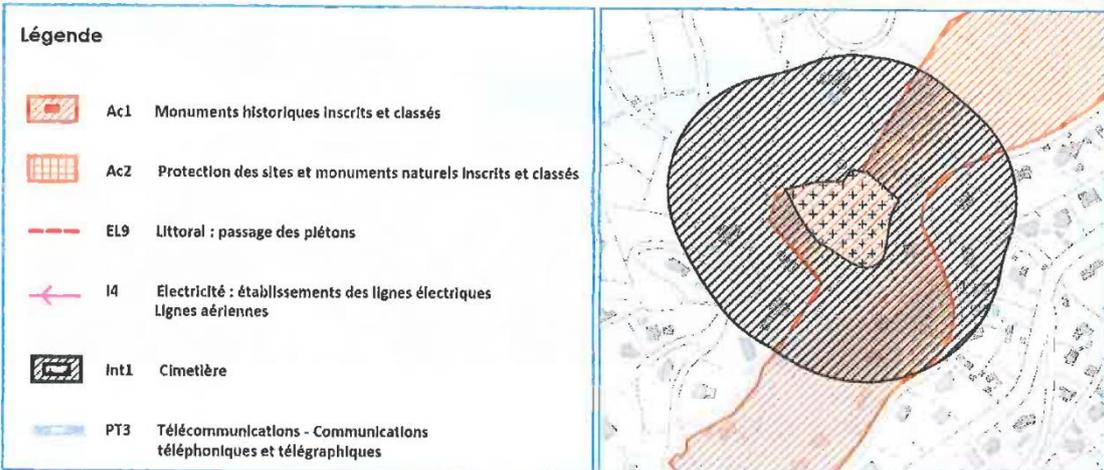
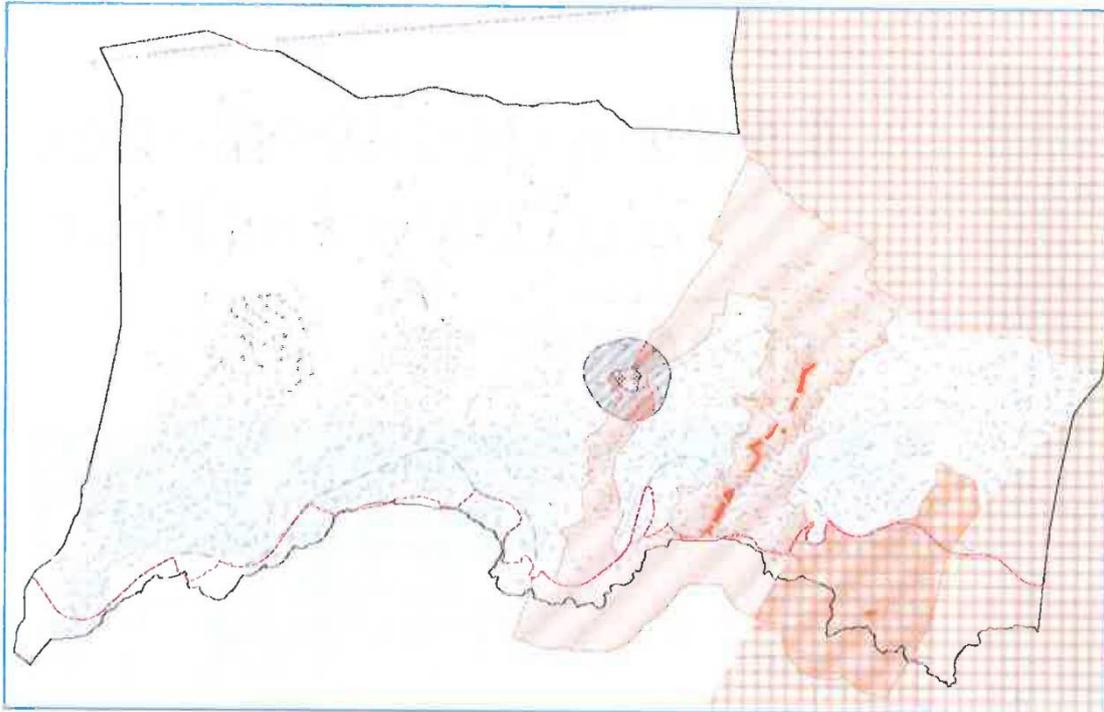
REMARQUES DE L'AARC



*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*



Pourquoi la zone du cimetière est-elle si étendue, englobant même des habitations ?



5.8.2 Avis de l'association ARCANE

ASSOCIATION ARCANE**Association Rayol Canadel Nature et Environnement**

1 avenue du capitaine THOREL. 83820 Le Rayol-Canadel

Mail : arcane.rc@gmail.com

M. Jean PLENAT, Maire
Mairie du Rayol Canadel
Place Giudicelli
83820 Le Rayol Canadel sur mer

Le Rayol-Canadel sur mer, le 4 mars 2024

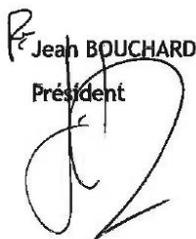
Courrier remis en main propre

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 5 janvier 2024, vous trouverez joint à ce courrier les commentaires de notre association concernant la révision du PLU.

Vous en souhaitant bonne réception et bonne lecture, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Jean BOUCHARD
Président

Le Maire	D.G.S.	Cabinet du Maire	Services Techniques	Finances	Environnement
Mairie du RAYOL-CANADEL					
Reçu le		- 4 MARS 2024			
1953					
Urbanisme	Communication	C.C.A.S.	Citoyennets	Police Municipale	Services Scolaires

ASSOCIATION ARCANE

Association Rayol Canadel Nature et Environnement

1 avenue du capitaine THOREL. 83820 Le Rayol-Canadel

Mail : arcane.rc@gmail.com

Révision du Plan Local d'Urbanisme du Rayol Canadel sur mer Remarques, observations et propositions

Le projet de révision du PLU qui va être soumis à enquête publique amène de notre part un certain nombre d'observations et de commentaires.

En premier lieu, nous tenons à manifester notre satisfaction de constater qu'enfin le PLU du Rayol-Canadel va respecter les lois et règlements nouveaux mais aussi plus anciens. Ainsi la loi Littoral ne sera plus bafouée en proximité du rivage sur l'ensemble de la commune, les constructions ne seront plus possibles et les reconstructions très réglementées. Il était temps.

Le PLU de 2016 a été un véritable appel d'air au développement d'une urbanisation excessive. Le record battu de permis de construire au cours de cette dernière année en témoigne.

Bien des dommages pour notre beau village auraient pu être évités. Certaines cicatrices, hélas, ne disparaîtront jamais.

Cet appel d'air au développement de l'urbanisation sur l'ensemble de la commune visait, nous disaient en 2016, à augmenter grâce à de nouvelles constructions la population résidentielle avec un objectif ambitieux d'atteindre 900 habitants permanents. Il n'était nul besoin d'être devin pour prédire que ce serait sans effet et qu'au contraire on assisterait à une explosion de la construction de résidences secondaires qui conduit quasiment automatiquement à faire fuir les habitants permanents. C'est ce qui s'est passé autour de nous, spectaculairement à Saint-Tropez. La population résidentielle a chuté au Rayol-Canadel depuis 2014 de plus de 12% pour se situer autour de 640 habitants. Quel rendez-vous manqué ! Pourtant la démographie extrêmement fragile sur notre territoire venait depuis quelques années de redevenir positive, comme vous l'indiquez dans le document.

Priorité absolue aux logements pour actifs

Le pourcentage de résidences secondaire va bientôt atteindre les 80% du total. Il faut stopper ce mouvement et consacrer tous les efforts à la production de logements pour actifs sans pour autant porter atteinte à l'image de notre commune. Une fois de plus nous manifestons notre hostilité à l'OAP Cœur de village qui masque derrière la construction de logements pour actifs une vaste promotion immobilière privée. Tous les efforts doivent porter sur la mise en valeur et l'optimisation de l'espace Morel avec l'édification d'un immeuble accueillant un nombre significatif de logements pour actifs. Les anciens terrains de tennis doivent être valorisés en tant que zone naturelle à objet sportif et/ou de loisir. La réalisation d'une esplanade entre le bureau de tabac et la supérette est une bonne idée mais elle mériterait de s'inscrire dans le cadre d'une large et ouverte réflexion urbanistique sur le centre du village pour le rendre plus attractif, plus vivant et plus beau.

La proposition de réaliser un parking sous cette dalle doit être vite enterrée. En revanche, on pourrait imaginer un local municipal pour gérer les terrains de sport, si tel était leur vocation ou pourquoi pas accueillir une buvette voire un restaurant face à la vue extraordinaire.

Une fois de plus, dans le projet de PLU, il est annoncé la production de logements sociaux en prolongement de la résidence Paulette Gola. Il serait temps de passer aux actes ou d'expliquer pourquoi ce dossier n'avance pas.

Un nouveau zonage enfin cohérent

Le classement en UN de l'ensemble du bas Canadel entre la voie ferrée et le rivage était une évidence, il arrive bien tard. La construction d'une maison de 600 m² de plancher à quelques mètres de la plage, dont on peut toujours s'interroger sur la légalité, n'aurait pas pu être engagée de même que la construction en cours d'une villa quelques dizaines de mètres en retrait sur une zone jugée à risque inondation fort donc inconstructible dans le nouveau PLU. On peut aussi évoquer le lotissement « Les Citronniers » qui ne pourrait se voir délivrer un permis de construire avec le PLU 2.

Le PLU 2 tient compte de la diversité du village, de ses quartiers et de ses zones sensibles comme nous le réclamions. C'est une bonne chose. La mairie a abandonné cette vision calamiteuse et folle qui l'animait encore en 2022 voulant que notre village soit résumé à une entité, une agglomération « enveloppe urbaine » zone ininterrompue de Pramousquier à la sortie Est où seraient libérées presque sans nuances les constructions de part et d'autre de la RD559 à l'exception de la Malpagne. La raison a fini par l'emporter !

Renforcement des règles de construction bienvenu

La limitation de l'emprise au sol de 20 à 17% en zone UB et à 13% en zone UC est une bonne chose de même que le changement de zonage de UB en UC du bas Rayol.

Le durcissement des règles de distances entre habitations et vis-à-vis de la voirie, l'augmentation du pourcentage de non-imperméabilisation des sols devraient constituer un frein efficace pour de nouvelles constructions et complexifier les divisions de parcelles. En revanche nous sommes inquiets quant à la non-fixation de surfaces minimales constructibles et la possibilité de quasiment doubler les surfaces de plancher en réalisant un étage. Nous risquons de voir proliférer les constructions cubiques. Il est indiqué que le volume devra être inférieur à l'étage, sans toutefois fixer de chiffre. De fait, l'effet de cette disposition sera nul. C'est sur la surface de plancher qu'une limite serait pertinente. Au cours de la réunion de concertation, il avait été évoqué le chiffre de -10%

Toit terrasse, une mauvaise décision pour un vrai problème

L'interdiction des toits terrasses est regrettable. Quelques-unes des plus belles réalisations de village en disposent. Nous comprenons parfaitement l'agacement voire la colère de constater que les constructions récentes ne respectent pas les engagements, notamment de végétalisation de ces toits pour les insérer dans leur environnement, au mépris de voisinage. Nous aurions préféré que les propriétaires indécents soient sanctionnés au lieu de s'interdire de belles créations architecturales. Plutôt que l'interdiction totale, la mairie aurait pu lancer une concertation avec les architectes pour élaborer en la matière une réglementation plus exigeante. (à ce propos, il est évoqué la possibilité d'un toit plat dans l'aire maximale d'implantation du quartier du Canadel, page 37 du règlement. Exception ou erreur ?)

Reconquête des terres agricoles

Le rapport accorde une large place au projet de création d'une exploitation agricole dans le massif mais aucune disposition du PLU2 ne le concerne. Puisque nous n'avons pas à nous prononcer nous demandons que toute référence à l'aménagement de cette zone soit enlevée du document.

Inutile de rappeler notre hostilité à ce projet présenté faussement comme un projet municipal alors qu'il émane d'investisseurs privés dont la proximité avec un des principaux élus interroge. La commande d'études de faisabilité financées par la mairie soulève aussi questionnement.

Ce projet tel que défini n'est pas en ligne avec le PRA du Var qui pour notre commune préconise, comme il est indiqué dans le dossier, trois filières agricoles : le sylvopastoralisme, l'apiculture et les plantes à parfum aromatiques et médicinales. Le projet défendu par la mairie porte sur des vignes, des pistachiers et des grenadiers ! La synthèse paraît difficile voire impossible.

L'argument de la constitution d'une barrière contre le risque incendie est pitoyable.

Les récifs artificiels

L'installation d'un dispositif de lutte contre l'érosion des plages au Canadel à l'image de celui du Rayol est évoqué.

Des études ont déjà été réalisées par la commune dont on attend toujours les conclusions. Avant d'engager quelques travaux que ce soit, la moindre exigence serait de présenter à la population un audit et une évaluation de ce qui a été fait au Rayol. Les résultats sur plan physique ne sont pas évidents et les coûts d'entretien loin d'être négligeables.

Pour conclure, nous souhaitons que :

- Soit revu profondément le projet d'OAT centre village avec deux axes majeurs, la production exclusive de logements pour actifs et la mise en valeur des espaces verts (anciens tennis)
- Soit abandonné l'idée de la construction du parking souterrain sous l'esplanade envisagée entre le bureau de tabac et le supermarché
- Le projet de création d'une zone agricole soit enlevé du dossier de consultation
- pour les constructions en R+1 ne serait-il pas judicieux de réduire significativement la surface totale de plancher de 10 ou 20% de la construction en cas de création d'un R+1 pour éviter les constructions cubiques et donner plus de liberté aux architectes ?
- Le projet de pose de récifs artificiels dans la baie du Canadel soit soumis au préalable à une évaluation technique, financière et environnemental du dispositif installé au Rayol.

Rayol-Canadel sur mer, le 4 mars 2024

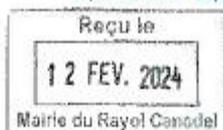
5.8.3 Avis de l'association ADRER



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr



Monsieur le Maire
Mairie du Rayol Canadel
Place Guidicelli
83820 Rayol Canadel

Rayol Canadel le 12 février 2024

Obj : PLU 2024

Monsieur le Maire,

Vous remerciant de nous avoir associé à l'examen du projet de PLU qui vient d'être arrêté, nous avons l'honneur d'exprimer par la présente notre avis. Les documents soumis à examen sont clairs et structurés. Ils traduisent la volonté d'un développement raisonné dans le cadre des lois et règlements d'urbanisme pour une station balnéaire qui se veut un exemple de nature en ville.

Nous formulons un avis favorable assorti de plusieurs remarques, questions ou suggestions sur certains éléments qui nous semblent importants et mériter une attention particulière. Il nous serait souhaitable qu'elles soient prises en compte dans la version soumise au vote définitive.

Article DG11 – DPU

Il est suggéré d'étendre la possibilité de préemption à la zone NL afin de lui permettre de s'approprier les sols au fur et à mesure des mutations.

Article DC5 – Emprise au sol

La règle du PLU actuel qui introduisait la notion de volume, assimilable à un COS, donc non conforme à la loi ALUR, a dû être supprimée. La nouvelle règle s'établirait alors sur la possibilité maximale de l'emprise autorisée par 2 niveaux. Ceci risque d'entraîner une architecture simpliste avec 2 niveaux similaires, sous une toiture à 2 pentes couvrant l'ensemble de la maison ainsi qu'une augmentation des surfaces construites. Avec la nouvelle réglementation cette surface sera potentiellement doublée.

Il conviendrait d'autoriser les toitures terrasses (végétalisées ou non) au 1^{er} étage dans la limite de 50% de la surface de l'étage. Ceci permettrait d'avoir une architecture plus libre tout en gardant les toitures dominantes.

Article DC 6 – Carports

Au cas où un carport ne pourrait être édifié qu'en aval d'une forte pente, la hauteur de référence excèderait la limite réglementaire prévue pour atteindre en aval le terrain naturel.

Il conviendrait d'admettre la possibilité de restanques contre ces bâtiments pour ramener la hauteur supérieure de celles-ci comme référence de hauteur sans tenir compte du terrain existant à l'aplomb de la construction.

Urbanisme	Consultation	C.C.A.S.	Citoyenné	Police Municipale	Services Sociaux
Maire	D.G.S.	Secr. du Maire	Services Techniques	Finances	Evénement
Mairie du RAYOL-CANADEL					
Reçu le 12 FEV. 2024					
10068					



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Article DC 26 – Pluvial

Cet article suggère que nous nous référons à la remarque que nous avons formulée en 2022 sur le PADD à savoir la possibilité d'aménager en aval de la Tessonnière un bassin de rétention d'eaux pluviales pour réguler les flux soit une ou des citernes de stockage d'une eau devenue précieuse. Notre remarque n'avait alors pas été prise en compte ce que nous regrettons. Nous souhaitons que cette possibilité soit inscrite.

Titre VI - Dispositions spécifiques à la zone UN

Nous observons la présence de nouveaux EBC .

Titre VIII : Dispositions spécifiques aux zones N

Zone NL Tessonnière – Emplacements réservés

Se conformant aux décisions de la justice administrative, cet espace est proposé en NL afin de respecter sa qualification d'espace remarquable de la loi littoral. Nous souhaitons étendre les emplacements réservés dans la partie basse de quelques mètres jusqu'à la corniche de Toulouse ; et dans la partie haute pour préserver le réseau de défense anti incendie ainsi que le réseau moyenne tension.

Article N 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cet article dit :

En zone N sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU et les annexes de ces constructions.

Cette disposition devrait être complétée par l'autorisation de pratiquer de simples réaménagements sans impact sur les surfaces constructibles autorisées.

Telles sont nos remarques et nous vous prions d'agréer Monsieur le Maire nos respectueuses salutations.

ADRER

Le Président

Patrice Colangettes

6 Bilan de la procédure de débat public ou de la concertation

Les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription de la révision du PLU, étaient les suivantes :

- Organisation d'au moins deux réunions publiques,
- Information de la population de l'état d'avancement des études par la publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- Mise à disposition d'un registre, consultable à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture au public, ce registre étant destiné à recueillir les observations et remarques du public.

Objectifs

- Informer les habitants de la commune, ainsi que les différents partenaires institutionnels et locaux sur la révision de ce document stratégique pour la commune.
- Mettre à disposition des habitants de la commune, ainsi que des différents partenaires institutionnels et locaux, les moyens de se prononcer sur les enjeux de la révision du PLU et leur traduction dans le document d'urbanisme.

Étapes de la concertation :

- Les affichages règlementaires annonçant les étapes importantes ont été effectués sur les panneaux prévus à cet effet et sur le site internet de la commune,
- Une communication constante a été effectuée sur le site internet de la mairie, le bulletin municipal, le journal Var Matin. Ainsi, a été publié dans le bulletin municipal « La voix du Rayol » un supplément spécifique au cœur du village et 3 articles dans le journal Var Matin.
- Un registre a été ouvert en mairie pour recueillir les observations du public tout au long de la procédure.
- Des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Communauté de communes...), les associations agréées et les associations intéressées par le projet.
- Des réunions publiques, présentant des points d'étapes du dossier, se sont déroulées les :
 - o Réunion publique du 27 juin 2022 (diagnostic territorial et PADD),
 - o Réunion publique du 20 octobre 2023 (Présentation du projet de PLU).

Bilan :

Les habitants de la commune ont été informés par voie de presse ainsi que d'affichage papier et numérique de la procédure de révision du PLU, de son contenu et de ses enjeux.

Dans le registre mis à la disposition du public pour recueillir leurs remarques, 3 observations y ont été consignées. Elles portent sur une demande d'augmentation de l'emprise au sol des hôtels et sur deux demandes de révision des limites de la zone urbaine dans le quartier du Haut Canadel. Ces observations ont été examinées et ont fait l'objet de débats durant des réunions de travail spécifiques au PLU.

Les 10 réunions organisées avec les associations agréées qui ont demandé à être consultées et les associations intéressées, ont permis d'échanger avec elles sur le projet de PLU et sur les projets communaux, en particulier le projet du centre village du Rayol et celui de reconquête agricole au Nord du territoire. Au cours de ces réunions chaque participant a pu formuler ses observations. La commune

a quant à elle pu expliquer le projet et argumenter ses choix. Le projet a évolué grâce à cette démarche participative.

Les réunions publiques organisées ont permis d'expliquer le projet étape par étape.

- Au cours de la 1^{ère} réunion publique, qui s'est déroulée le 27 juin 2022, le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été présentés. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.
Elles portaient sur la compatibilité des objectifs communaux qui tendent à la préservation du cadre de vie avec les objectifs de la loi ALUR de densification des espaces déjà urbanisés.
Elles portaient également sur les contraintes de la loi littoral quant au développement de l'urbanisation, sur le planning du PLU et sur les possibilités de construire des logements sociaux avec toutes les contraintes pesant sur le territoire.
Monsieur le Maire a répondu à chacune de ces questions et a précisé qu'une seconde réunion publique serait organisée avant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.
- Au cours de la 2^{ème} réunion publique, qui s'est déroulée le 20 octobre 2023, le projet de PLU a été présenté. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.
Elles portaient sur le projet de zone agricole en limite Nord du territoire et sur son inconstructibilité, sur le projet du centre village du Rayol, de la zone de stationnement et sur les espaces verts qui seront maintenus, sur le planning du PLU, sur les règles du projet de PLU qui peuvent être différentes dans un même quartier, sur le patrimoine identifié.
Monsieur le Maire a répondu à chacune de ces questions, ce qui a permis de clarifier la situation.
Cette réunion publique a été filmée. La vidéo était visible sur le site internet et le réseau social de la Commune.

Cette concertation a permis de faire évoluer le projet. Le bilan fait apparaître que le projet reçoit globalement un avis favorable de la population.

7 Mention des autres autorisations nécessaires

Aucune autorisation n'a été nécessaire pour réaliser le plan, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

8 Actes administratifs accomplis par l'autorité compétente

8.1 Délibération engageant la procédure de révision du PLU



DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE

MAIRIE
DE
RAYOL - CANADEL

Nombre de Conseillers	: 15
En exercice	: 15
Présents	: 10
Votants	: 14
Pouvoir (s)	: 04
Absent (s)	: 01

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-huit
le 14 décembre à 19h 00,
Le Conseil Municipal de la Commune du RAYOL-CANADEL
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur J. PLENAT Maire
du Rayol-Canadel,
Date de la convocation du Conseil Municipal : le 10 décembre 2018.

PRESENTS : M. Jean PLENAT Maire,
Mme MULLER Muriel, M. VERNALDE Charles Henri adjoints,
M. DEL MONTE André, M. CARGILL Louis, M. MAGALHAES Jean Pierre,
Mme LE PIGEON Juliette, Mme CHAPPA Christelle, M. BOEMARE Jean
Pierre, Mme VOITURON Pascale, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :
M. GHIBAUDO Olivier a donné pouvoir à M. PLENAT Jean
Mme ALLANSON Irène a donné pouvoir à M. VERNALDE Charles-Henri
Mme LANG Virginie a donné pouvoir à Mme VOITURON Pascale
Mme DE PONFILLY Bettina a donné pouvoir à Mme LE PIGEON Juliette

ABSENT EXCUSE :
M. SAINT ANDRE Philippe

SECRETAIRE DE SÉANCE : Mme CHAPPA Christelle

N° 86/2018

Prescription de la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Monsieur le Maire expose,

Vu :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 publiée le 26 mars 2014 ;
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture n°2014-1170 publiée le 13 octobre 2014 ;
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n°2015-990 publiée le 7 août 2015 ;
- La délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 14 octobre 2016 et la délibération approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en date du 21 juillet 2017 ;

Considérant que depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2016, les projets communaux et partis d'aménagement ont évolué sur le territoire.

Il apparaît donc nécessaire que la commune réadapte ces objectifs, au regard tant des évolutions législatives que des partis d'aménagement retenus et pour permettre à la population de prendre connaissance des enjeux et des aboutissements du projet de Plan Local d'Urbanisme.



(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 86/2018)

C'est dans cette optique qu'il est proposé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme incluant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation pour la population.

Considérant que Monsieur le Maire propose en termes d'objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les aspects principaux suivants :

- Encourager la **croissance** démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune,
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés,
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune,
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune,
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Considérant que conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat aura lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant qu'ainsi présentés les grands objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, cette démarche de projet devra s'inscrire au sein d'une concertation publique associant les habitants du Rayol-Canadel-sur-Mer. Sont notamment prévues, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme :

- 1) L'organisation d'au moins deux réunions publiques suivies d'un débat avec la population,
- 2) L'information de la population de l'état d'avancement des études par la publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- 3) La mise à disposition d'un registre, consultable à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture au public, ce registre étant destiné à recueillir les observations et remarques du public,

Considérant que cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera tiré par le Conseil Municipal avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

2/4



(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 86/2018)

APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE ET EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL VOTE à l'unanimité,

DECIDE DE :

ARTICLE UN

Prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

ARTICLE DEUX

Approuver les objectifs poursuivis afférents au Plan Local d'Urbanisme tels que proposés dans la présente délibération.

ARTICLE TROIS

Approuver les modalités de concertation publique afférents au Plan Local d'Urbanisme, telles que proposées dans la présente délibération.

ARTICLE QUATRE

Autoriser le Maire à signer tous les documents et à engager toutes études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE CINQ

La présente délibération sera notifiée pour association, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :

- à Monsieur le Préfet du Var ;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var ;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional PACA ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- à Monsieur le Président de la Section régionale de la conchyliculture ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, en qualité de Président de l'EPCL, en qualité de Président en charge de l'élaboration et de la gestion du SCoT et du Programme Local de l'Habitat et des Transports Urbains,
- à Madame la Présidente du Parc National de Port-Cros,
- à Monsieur le Maire de Cavalaire sur Mer,
- à Monsieur le Maire du Lavandou,
- à Monsieur le Maire de la Môle,
- à Monsieur le Président de l'Association pour un Développement Réfléchi et Equilibré du Rayol Canadel,



(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 86/2018)

- à Monsieur le Président de l'Association des Amis du Rayol Canadel
- à Monsieur le Président de l'Union Départementale du Var pour la sauvegarde de la Vie et de la Nature.

ARTICLE SIX

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département du Var.

ARTICLE SEPT

La présente délibération sera notifiée au Préfet du Var.

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telecours.fr ».*

Pour extrait conforme,
Le Maire,
J. PLENAT



8.2 Délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD

Envoyé en préfecture le 11/08/2022
Reçu en préfecture le 11/08/2022
Affiché le 11/08/2022
ID : 083-218301521-20220805-2022_80_05AOUT-DE

DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE

MAIRIE
DE
RAYOL-CANADEL

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers	: 15
En exercice	: 15
Présents	: 08
Votants	: 11
Pouvoir (s)	: 03
Absent (s)	: 04

L'an deux mille vingt-deux
Le 5 août à 18 h 30,
Le Conseil Municipal de la Commune du RAYOL-CANADEL
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du
Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur J. PLENAT
Maire du Rayol-Canadel,
Date de la convocation du Conseil Municipal : le 1^{er} août 2022.

Présents : M. PLENAT Jean, Maire,
Mme DE PONFILLY Bettina, Adjointe,
M. MAGALHAES Jean Pierre, Mme LANG Virginie, M.
PRICA-GRAFEL Florin, Mme BOTTON-MAGALHAES
Isabelle, Mme BARBIER Katia, Mme BOEHM Agnès,
Conseillers municipaux

Absents représentés :
Mme VOITURON Pascale a donné pouvoir à M. PLENAT Jean
M. JULIEN Jean Paul a donné pouvoir à Mme BOEHM Agnès
M. DEL MONTE André a donné pouvoir à Mme DE PONFILLY
Bettina

Absents excusés : M. SAINT ANDRE Philippe, M. PÊTRE
Francis, M. GHIBAUDO Olivier, Mme MULLER Muriel

SECRETAIRE DE SÉANCE : Mme LANG Virginie

N° 80/2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme : Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Rapporteur : Jean PLENAT

Monsieur le Maire rappelle que la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 14 octobre 2016. Ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 21 juillet 2017.

Depuis, les projets communaux ont évolué sur le territoire et le contexte législatif renouvelé impose de prendre en compte de nouveaux enjeux et outils liés à l'environnement et au développement durable (loi « Grenelle 1 et 2 », loi ALUR, loi ELAN, loi CLIMAT et RESILIENCE...).

La Municipalité a donc lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors du Conseil municipal du 14 décembre 2018.

Les objectifs poursuivis par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme consistent à :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune,

1/3

Envoyé en préfecture le 11/08/2022 Reçu en préfecture le 11/08/2022 Affiché le 11/08/2022 ID : 083-218301521-20220805-2022_80_05AOUT-DE	
--	---

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n°80/2022)

- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés,
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune,
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier, et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune,
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce centrale du dossier de Plan Local d'Urbanisme fixant les objectifs de la politique d'aménagement et de développement durables que le territoire souhaite mettre en œuvre.

Il répond aux besoins et enjeux du territoire communal et exprime une vision stratégique du développement du Rayol-Canadel-sur-Mer, qui fera l'objet d'une traduction réglementaire au sein d'un rapport de présentation, un règlement et à travers un document graphique.

L'article L.153-12 du Code de l'urbanisme mentionne qu'un débat doit avoir lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet.

Aucun vote n'est nécessaire concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Un simple débat est requis au sein du Conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le débat porte sur trois grands axes établis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2022/2033, à savoir :

- 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.

Les orientations de l'axe 1 pour le Rayol-Canadel-sur-Mer sont les suivantes :

- Créer les conditions d'une attractivité résidentielle,
- Affirmer une centralité villageoise,
- Adapter le niveau d'équipements.

Les orientations de l'axe 2 pour le Rayol-Canadel-sur-Mer sont les suivantes :

- 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.

Envoyé en préfecture le 11/08/2022	
Reçu en préfecture le 11/08/2022	
Affiché le 11/08/2022	
ID : 083-218301521-20220805-2022_80_05AOUT-DE	

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n°80/2022)

Les orientations de l'axe 3 pour le Rayol-Canadel-sur-Mer sont les suivantes :

- 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.

Par ailleurs, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- 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...).

Au regard des éléments précités, il est proposé au Conseil municipal de débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-12, L.153-31 et suivants, L.101-2,
Vu la délibération du 14 décembre 2018 relative à la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ,

Vote à l'unanimité
POUR : 11 voix
CONTRE : 00
ABSTENTION : 00

DÉCIDE

ARTICLE UNIQUE :

Prends acte de la tenue du débat afférent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr »

**Pour extrait conforme,
Le Maire,
J. PLENAT**



3/3

8.3 Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE

MAIRIE
DE
RAYOL-CANADEL

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 15
En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 14
Pouvoir (s) : 02
Absent (s) : 01

L'an deux mille vingt-trois
Le 1^{er} décembre 2023 à 18 h 30,
Le Conseil Municipal de la Commune du RAYOL-CANADEL dûment
convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Conseil Municipal,
sous la Présidence de Monsieur J. PLENAT Maire du Rayol-Canadel,
Date de la convocation du Conseil Municipal : le 27 novembre 2023.

Présents : M. PLENAT Jean, Maire,
M. SAINT ANDRE Philippe, Mme DE PONFILLY Bettina, Mme
VOITURON Pascale, Adjointes,
M. MAGALHAES Jean Pierre, M. PETRE Francis, M. DEL MONTE
André, Mme LANG Virginie, M. PRICA-GRAFEL Florin, M. GHIBAUDO
Olivier, Mme BOTTON-MAGALHAES Isabelle, Mme BARBIER Katia
Conseillers municipaux

Absents représentés :
M. JULIEN Jean Paul a donné pouvoir à M. DEL MONTE André
Mme BOEHM Agnès a donné pouvoir à Mme VOITURON Pascale

Absents excusés : Mme MULLER Muriel

Secrétaire de séance : Mme LANG Virginie

N° 140/2023

Bilan de la concertation et arrêt du projet de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapporteur : Jean PLENAT

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-14 et suivants, et R 153-3 et suivants ;

Vu la délibération en date du 14 décembre 2018 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de déroulement d'une concertation durant tout le temps de l'élaboration du projet ;
Vu le débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD en date du 5 août 2022 ;

Vu les réunions organisées avec les personnes publiques associées, les associations agréées, les associations intéressées par le projet et les réunions publiques. D'autres modes de concertation ont été mis en œuvre au cours de la procédure.

I) Préambule

Monsieur le Maire rappelle les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la révision du PLU, cités dans la délibération du 14 décembre 2018 prescrivant la révision du PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à

1/5

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 140/2023)

préservé, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés ;

- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Monsieur le maire rappelle les modalités de concertation fixées par le conseil municipal dans la délibération du 14 décembre 2018 prescrivant la révision du PLU :

- L'organisation d'au moins deux réunions publiques, suivies d'un débat avec la population,
- L'information de la population de l'état d'avancement des études par la publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- La mise à disposition d'un registre, consultable à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture du public, ce registre étant destiné à recueillir les observations et remarques du public.

II) Les différentes étapes de la concertation

Les objectifs de cette concertation étaient :

- D'informer les habitants de la commune, ainsi que les différents partenaires institutionnels et locaux sur la révision de ce document stratégique pour la commune.
- De mettre à disposition des habitants de la commune, ainsi que des différents partenaires institutionnels et locaux, les moyens de se prononcer sur les enjeux de la révision du PLU et leur traduction dans le document d'urbanisme.

La concertation et l'information au public, présentant le projet aux différents stades d'avancement se sont déroulées de la manière suivante :

- Les affichages réglementaires annonçant les étapes importantes ont été effectués sur les panneaux prévus à cet effet et sur le site internet de la commune.
- Une communication constante a été effectuée sur le site internet de la mairie, le bulletin municipal, le journal Var Matin. Ainsi, a été publié dans le bulletin municipal « La voix du Rayol » un supplément spécifique au cœur du village et 3 articles dans le journal Var Matin.
- Un registre a été ouvert en mairie pour recueillir les observations du public tout au long de la procédure.
- Des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Communauté de communes ...), les associations agréées et les associations intéressées par le projet.

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 140/2023)

- Des réunions publiques, présentant des points d'étapes du dossier, se sont déroulées les :
 - Réunion publique du 27 juin 2022 (diagnostic territorial et PADD),
 - Réunion publique du 20 octobre 2023 (Présentation du projet de PLU).

III) Bilan de la concertation

À ce stade de l'élaboration du PLU, et conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation.

Monsieur le Maire en présente ainsi le bilan :

Les habitants de la commune ont été informés par voie de presse ainsi que d'affichage papier et numérique de la procédure de révision du PLU, de son contenu et de ses enjeux.

Dans le registre mis à la disposition du public pour recueillir leurs remarques, 3 observations y ont été consignées. Elles portent sur une demande d'augmentation de l'emprise au sol des hôtels et sur deux demandes de révision des limites de la zone urbaine dans le quartier du Haut Canadel. Ces observations ont été examinées et ont fait l'objet de débats durant des réunions de travail spécifiques au PLU.

Les 10 réunions organisées avec les associations agréées qui ont demandé à être consultées et les associations intéressées, ont permis d'échanger avec elles sur le projet de PLU et sur les projets communaux, en particulier le projet du centre village du Rayol et celui de reconquête agricole au Nord du territoire. Au cours de ces réunions chaque participant a pu formuler ses observations. La commune a quant à elle pu expliquer le projet et argumenter ses choix. Le projet a évolué grâce à cette démarche participative.

Les réunions publiques organisées ont permis d'expliquer le projet étape par étape.

- Au cours de la 1^{ère} réunion publique, qui s'est déroulée le 27 juin 2022, le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été présentés. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.
Elles portaient sur la compatibilité des objectifs communaux qui tendent à la préservation du cadre de vie avec les objectifs de la loi ALUR de densification des espaces déjà urbanisés.
Elles portaient également sur les contraintes de la loi littoral quant au développement de l'urbanisation, sur le planning du PLU et sur les possibilités de construire des logements sociaux avec toutes les contraintes pesant sur le territoire.
Monsieur le Maire a répondu à chacune de ces questions et a précisé qu'une seconde réunion publique serait organisée avant l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.
- Au cours de la 2^{ème} réunion publique, qui s'est déroulée le 20 octobre 2023, le projet de PLU a été présenté. À l'issue de la présentation des questions ont été posées.
Elles portaient sur le projet de zone agricole en limite Nord du territoire et sur son inconstructibilité, sur le projet du centre village du Rayol, de la zone de stationnement et sur les espaces verts qui seront maintenus, sur le planning du PLU, sur les règles du

3/5

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 140/2023)

projet de PLU qui peuvent être différentes dans un même quartier, sur le patrimoine identifié.

Monsieur le Maire a répondu à chacune de ces questions, ce qui a permis de clarifier la situation.

Cette réunion publique a été filmée. La vidéo était visible sur le site internet et le réseau social de la Commune.

Cette concertation a permis de faire évoluer le projet. Le bilan fait apparaître que le projet reçoit globalement un avis favorable de la population.

IV) Conclusion

Considérant que les modalités de la concertation, telles que prévues par la délibération du 14 décembre 2018, ont été respectées ;

Considérant qu'aux termes des articles L 153-14 et R 153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation ;

Considérant que la révision associée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L 132-7 et suivants du code de l'urbanisme, a permis de faire évoluer le projet et de confirmer dans l'ensemble, la cohérence des dispositions du nouveau document d'urbanisme avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Vu le dossier de PLU comportant le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses annexes, les documents graphiques et les annexes générales transmis à tous les conseillers municipaux ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ,

VOTE

POUR : 13 voix

CONTRE : 01

ABSTENTION : 00

La délibération est approuvée à la majorité.

VOTE « CONTRE » :

M. GHIBAUDO Olivier regrette la suppression de la possibilité des toitures terrasses et l'obligation d'avoir un volume inférieur en étage.

Il fait remarquer, qu'à son avis, les règles ne sont pas assez contraignantes sur les zones A et N.

Il regrette que le projet de zone Agricole ait été momentanément retiré du projet.

DÉCIDE

4/5

(Commune du Rayol-Canadel/Suite délibération n° 140/2023)

ARTICLE 1 :

Prend acte du bilan de la concertation tel que présenté ci-dessus ;

ARTICLE 2 :

Arrête le projet de PLU de la commune du Rayol-Canadel sur Mer tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 :

Précise que le projet de PLU arrêté sera transmis aux personnes consultées en application des articles L. 153-16 à L. 153-17 du code de l'urbanisme qui donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

ARTICLE 4 :

Précise que le PLU sera transmis aux personnes publiques suivantes :

- à Monsieur le Préfet ;
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- à Madame la présidente du Parc National de Port-Cros ;
- à Monsieur le Président de la Région ;
- à Monsieur le Président du Département ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- à Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
- à Madame la Directrice de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
- à Monsieur le Directeur du Centre National de la Propriété Forestière ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez ;
- à Messieurs les Maires des communes limitrophes ;
- à Monsieur le Président de la section régionale de la conchyliculture ;
- aux Présidents des associations agréées.

ARTICLE 5 :

Conformément à l'article L.133-6 du code de l'urbanisme, le dossier du PLU, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

ARTICLE 6 :

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

**Pour extrait conforme,
Le Maire,
J. PLENAT**



**La secrétaire de séance,
Virginie LANG**

Lang

5/5

8.4 Décision par laquelle le président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

28/02/2024

N° E24000009 /83

LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire du 28/02/2024

Vu enregistrée le 19/02/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la COMMUNE DU RAYOL CANADEL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune du Rayol-Canadel :

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision par laquelle la Présidente du Tribunal a désigné M. RIFFARD comme magistrat délégué aux enquêtes publiques ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Olivier RICHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la COMMUNE DU RAYOL CANADEL, à Monsieur Olivier RICHE

Fait à TOULON, le 28/02/2024

Le Magistrat désigné,



Denis Riffard

8.5 Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 12/03/2024
Reçu en préfecture le 12/03/2024
Publié le 12/03/2024
ID : 083-218301521-20240311-ARR_2024_046-AR

Département
Var
Canton
La Crau
Commune
Le Rayol-Canadel

République Française N° 2024-046

Liberté - Egalité - Fraternité

ARRETÉ DU MAIRE

Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire de la Commune du Rayol-Canadel,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-20 ;
 Vu le code de l'environnement et notamment les articles du chapitre III du titre II du livre Ier ;
 Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
 Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement ;
 Vu la délibération n°86/2018 du 14 décembre 2018 prescrivant la révision du PLU ;
 Vu la délibération n°140/2023 du 1er décembre 2023 arrêtant le projet de PLU ;
 Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
 Vu l'ordonnance n°24000009/83 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, désignant Monsieur RICHE Olivier en qualité de commissaire enquêteur.
 Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, qui se déroulera du **mercredi 17 avril 2024 à 8h30 au mercredi 22 mai 2024 à 17h00 inclus**.

Objet de l'enquête :

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 1er décembre 2023 de la commune du Rayol-Canadel sur Mer.

Caractéristiques principales du projet de révision du PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés ;

Envoyé en préfecture le 12/03/2024	
Reçu en préfecture le 12/03/2024	
Publié le 12/03/2024	
ID : 083-218301521-20240311-ARR_2024_046-AR	

- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

ARTICLE 2 :

L'évaluation environnementale du PLU et l'évaluation des incidences Natura 2000 figurent dans le rapport de présentation du PLU. Conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la Commune a sollicité la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 11 décembre 2023, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'autorité environnementale n°2024APACA14/3615 a été émis le 7 mars 2024. Cet avis est inclus dans le dossier d'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 4 :

Monsieur RICHÉ Olivier a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n° 2400009/83.

ARTICLE 5 :

Le dossier d'enquête publique comprenant le dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobile, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera déposé à la mairie du Rayol-Canadel sur Mer pendant toute la durée de l'enquête du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.

- Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.rayol-canadel.fr>.

Un poste informatique avec accès internet sera mis à disposition du public à la mairie.

À compter du **mercredi 17 avril 2024 à 8h30 au mercredi 22 mai 2024 à 17h00 inclus**, chacun pourra **prendre connaissance du dossier** de projet de PLU et **consigner éventuellement ses observations** :

- sur le **registre d'enquête disponible en Mairie** pendant la durée de l'enquête ;

Envoyé en préfecture le 12/03/2024 Reçu en préfecture le 12/03/2024 Publié le 12/03/2024 ID : 083-218301521-20240311-ARR_2024_046-AR	
---	---

- ou les **adresser par écrit** au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mr le Commissaire-enquêteur en mairie du Rayol-Canadel sur Mer – Place Giudicelli - 83 820 Rayol-Canadel sur Mer ;
- ou les envoyer également par courrier électronique à **enquetepubliquePLU@rayol-canadel.fr**;

Les observations du public seront consultables en mairie sur le registre d'enquête papier présent dans le dossier d'enquête publique.

ARTICLE 6 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :

- mercredi 17 avril 2024 de 8h30 à 12h00
- mardi 23 avril 2024 de 13h15 à 17h00
- jeudi 2 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mardi 7 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mercredi 22 mai 2024 de 13h15 à 17h00

ARTICLE 7 :

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire du Rayol-Canadel sur Mer afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le Commissaire-Enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées.

ARTICLE 8 :

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département Var et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie et sur le site Internet suivant : www.rayol-canadel.fr, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de réception du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, conformément aux dispositions de l'article R.123-21 du code de l'environnement.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique. De plus, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ainsi que les informations précisées par l'article R.123-9 du Code de l'environnement, sera publié dans les journaux Var Matin et Var Info, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et sera rappelé dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Cet avis sera affiché dans les conditions fixées par cet arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 :

- à la mairie et sur les panneaux d'affichage communaux;

Envoyé en préfecture le 12/03/2024	
Reçu en préfecture le 12/03/2024	
Publié le 12/03/2024	
ID : 083-218301521-20240311-ARR_2024_046-AR	

- cet avis sera également publié sur le site internet de la mairie : <https://www.rayol-canadel.fr>.

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats du Maire annexés au dossier. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 10 :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur Jean PLENAT, Maire du Rayol-Canadel sur Mer, Place Giudicelli, 83 820 Rayol-Canadel sur Mer, ou par téléphone au 04 94 15 61 00.

ARTICLE 11 :

Toute personne physique ou morale peut contester le présent arrêté dans un délai de deux mois à compter de la date de sa parution par la voie d'un recours gracieux ou par la saisine de Monsieur le Préfet du Var, en application de l'article L 2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 12 :

L'exécution du présent arrêté est à la charge de Monsieur le Maire du Rayol-Canadel sur Mer et du Commissaire Enquêteur, chacun en ce qui le concerne.

ARTICLE 13 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du Var ;
- M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon ;
- et à Mr le Commissaire-enquêteur.

Fait au Rayol-Canadel, le 11 mars 2024



Le Maire,
 Jean PLENAT

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Il informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr

8.6 Exemple réduit de l'affiche d'enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Rayol-Canadel sur Mer

Par arrêté n°2024-046 en date du 11 mars 2024, le Maire de la commune du Rayol-Canadel sur Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale; l'avis de l'autorité environnementale n°2024APACA14/3615 a été émis le 7 mars 2024. Il est joint au dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera en Mairie du Rayol-Canadel sur Mer du 17 avril 2024 à 8h30 au 22 mai 2024 à 17h00 inclus

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie du Rayol-Canadel sur mer : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.
- Sur un poste informatique comprenant le dossier d'enquête publique mis à disposition du public à la mairie du Rayol-Canadel sur Mer.
- Sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, à compter du 17 avril 2024 à 8h30 jusqu'au 22 mai 2024 à 17h00 inclus :

- Soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie,
- Soit les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, en mairie du Rayol-Canadel sur Mer - Place Giudicelli - 83 820 Rayol-Canadel sur Mer,
- Soit par mail à l'adresse : enquetepubliquePLU@rayol-canadel.fr.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :

- mercredi 17 avril 2024 de 8h30 à 12h00
- mardi 23 avril 2024 de 13h15 à 17h00
- jeudi 2 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mardi 7 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mercredi 22 mai 2024 de 13h15 à 17h00

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés ;
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.
À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

Modalités relatives à l'enquête :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur Jean PLENAT, Maire du Rayol-Canadel sur Mer, Place Giudicelli, 83 820 Rayol-Canadel sur Mer, ou par téléphone au 04 94 15 61 00.

Monsieur RICHÉ Olivier a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000009/83.
À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire du Rayol-Canadel sur Mer afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le Commissaire-Enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagnés du registre et pièces annexées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>, et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

8.7 Preuves de l'exécution des formalités d'affichage

POLICE MUNICIPALE



RAYOL-CANADEL-SUR-MER

RAPPORT N° 202400 0007

Objet :
AFFICHAGE DOCUMENT
PLU-Enquête publique

Carte Grise :

Date de délivrance :
 1ère Mise en Circul. :
 Type de véhicule :

Destinataires :

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service principal
2e Classe, Responsable de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre, le vingt huit du mois de mars,

Nous soussigné(s), Monsieur Patrice GOFFEZ,

Moi, Monsieur Patrice GOFFEZ, Agent de Surveillance de la Voie Publique, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie du Rayol-Canadel sur Mer
 En fonction à la Police Municipale du Rayol-Canadel sur Mer
 Porteur de notre tenue d'uniforme et des insignes apparents de notre fonction,

accompagné de Madame Anaïs JAMIN, service de l'urbanisme à la Mairie du Rayol-Canadel sur Mer,

conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire du Rayol-Canadel sur Mer
 Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D15, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale
 Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
 Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le jeudi vingt huit du mois de mars deux milles vingt quatre, constatons à dix heures quatorze minutes que

Sept affiches de format A2, couleur jaune sont affichées dans les différents panneaux d'affichage prévus à cet effet. Des photos sont prises et inclus dans le rapport.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de Rayol-Canadel sur Mer
 En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait à Rayol-Canadel sur Mer
 Le 28/03/2024

Signature du rapport N°2024 000007

Les A.P.J.A. :

L'Agent de Surveillance de Voie Publique
 GOFFEZ Patrice

Vu et transmis,

Page n°1 - 2024 000007

Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale

Le Chef de la Police Municipale
HAPPERINK Cyril



Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° 2024 000007

Photo N°1 - Panneau corniches de Paris/Genève



Photo N°2 - Panneau place Goy



Photo N°3 - Panneau plageron



Photo N°4 - Panneau école



Photo N°5 - Panneau chapelle



Photo N°6 - Orée HLM Pramousquier

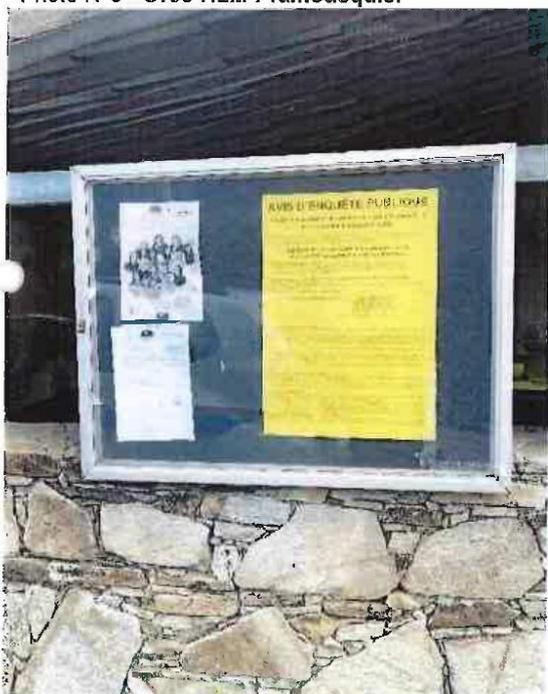
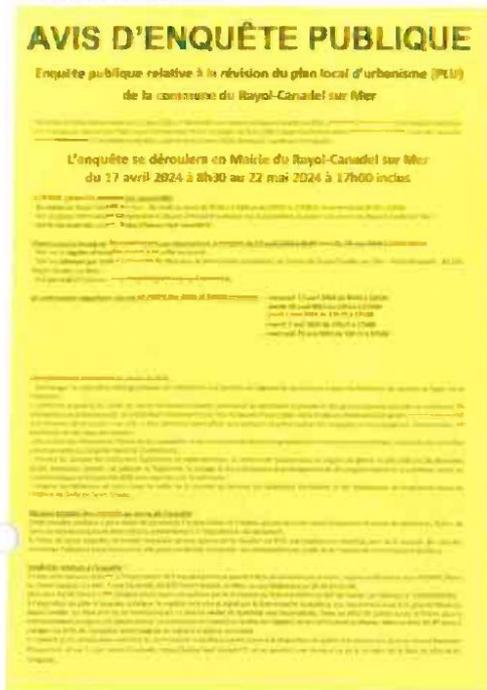


Photo N°9 - Affiche



POLICE MUNICIPALE

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre, le trois du mois d'avril,

Nous soussigné(s), Monsieur Patrice GOFFEZ, Agent de Surveillance de la Voie Publique, agréé et assermenté.

RAYOL-CANADEL-SUR-MER

RAPPORT N° 202400 0008

Objet :
AFFICHAGE DOCUMENT PLU
ENQUETE PUBLIQUE-PANNEAU
D'AFFICHAGE MAIRIE

Carte Grise :
 Date de délivrance :
 1ère Mise en Circul. :
 Type de véhicule :

Destinataires :
 - Monsieur le Maire
 - Monsieur le Chef de Service principal
 2e Classe, Responsable de la Police
 Municipale
 - Archives de la Police Municipale

Moi, Monsieur Patrice GOFFEZ, Agent de Surveillance de la Voie Publique, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie du Rayol-Canadel sur Mer
 En fonction à la Police Municipale du Rayol-Canadel sur Mer
 Porteur de notre tenue d'uniforme et des insignes apparents de notre fonction,

conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire du Rayol-Canadel sur Mer
 Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D15, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale
 Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
 Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le mercredi trois du mois d'avril deux milles vingt quatre, constatons à dix heures quatorze minutes que l'affichage en date du 28 mars 2024, d'une affiche de format A2, couleur jaune est bien affichée dans tous les panneaux d'affichage prévus à cet effet, y compris celui de la Mairie. Des photos sont prises et inclus dans le rapport.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de Rayol-Canadel sur Mer
 En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait à Rayol-Canadel sur Mer
 Le 03/04/2024

Signature du rapport N°2024 000008

Les A.P.J.A. :

L'Agent de Surveillance de Voie Publique
 GOFFEZ Patrice

Vu et transmis,
 Le Chef de Service de Police Municipale



Le Chef de la Police Municipale
 HARPERINK Cyril

Page n°1 - 2024 000008

Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° 2024 000008

Photo N°1 - Panneau affichage MAIRIE



Photo N°2 - Affiche format A2 couleur jaune



8.8 Copies des avis publiés dans la presse (2 journaux, deux insertions).

Premières mesures de publicité : Var Matin

var-matin
Jeudi 28 mars 2024

Commune du Rayol-Canadel-sur-Mer

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la révision du PLU

Par arrêté n°2024-046 en date du 11 mars 2024, le maire de la commune du Rayol-Canadel-sur-Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; l'avis de l'autorité environnementale n°2024APACA14/3615 a été émis le 7 mars 2024. Il est joint au dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera en mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer du 17 avril 2024 à 8h30 au 22 mai 2024 à 17h00 inclus.

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.

- Sur un poste informatique comprenant le dossier d'enquête publique mis à disposition du public à la mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer.

- Sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, à compter du 17 avril 2024 à 8h30 jusqu'au 22 mai 2024 à 17h00 inclus :

- Soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie,

- Soit les adresser par écrit à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur, en mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer - Place Giudicelli - 83 820 Rayol-Canadel-sur-Mer,

- Soit par mail à l'adresse : enquetepubliquePLU@rayol-canadel.fr.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :

- mercredi 17 avril 2024 de 8h30 à 12h00

- mardi 23 avril 2024 de 13h15 à 17h00

- jeudi 2 mai 2024 de 13h15 à 17h00

- mardi 7 mai 2024 de 13h15 à 17h00

- mercredi 22 mai 2024 de 13h15 à 17h00

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;

- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ».

Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les cotés exposés ;

- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;

- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;

- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du schéma de cohérence territoriale et de l'élaboration du programme local de l'habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Modalités relatives à l'enquête :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de M. Jean PLENAT, maire du Rayol-Canadel-sur-Mer, place Giudicelli, 83820 Rayol-Canadel-sur-Mer, ou par téléphone au 04.94.15.61.00.

M. RICHE Olivier a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Toulon par décision n° E24000009/83.

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le maire du Rayol-Canadel-sur-Mer afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le commissaire-enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagnés du registre et pièces annexées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>, et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Premières mesures de publicité : Var Info

Courriel : marchespublics@mairie-roquebrune-argens.fr

Adresse du profil d'acheteur :

<https://ville-roquebrune-argens.e-marchespublics.com>

Objet : NETTOYAGE DES ESPACES VITRES DANS LES ECOLES ET AUTRES BATIMENTS COMMUNAUX

CPV principal : 90911300-9 : Services de nettoyage de vitres

Description succincte :

Les prestations donnent lieu à un accord-cadre à bons de commande avec minimum et maximum, susceptibles de varier de la manière suivante :

Montant Mini. annuel : 5.000 € HT

Montant Maxi. annuel : 15.000 € HT

Nettoyage des espaces vitrés de 6 écoles, 7 bâtiments communaux deux fois par an.

S'ajoutent ponctuellement 2 autres sites et éventuellement d'autres bâtiments non précisés dans la consultation.

Ce marché est divisé en lots : NON

Valeur totale du marché (HT) : Pour la durée totale de l'ACCORD CADRE : 60.000 € HT

Durée : De la notification du marché au 31.12.2024 pour la 1ère année d'exécution

Reconduction : oui

Modalités des reconductions :

L'accord-cadre est reconduit tacitement jusqu'à son terme

Le nombre de périodes de reconduction est fixé à 3

La durée de chaque période de reconduction est de 1 an

La décision de ne pas reconduire le marché sera prise de manière expresse par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au plus le 30 septembre de l'année en cours d'exécution. En tout état de cause, le marché s'achèvera au plus tard le 31.12.2027

Critères d'attribution :

1. La valeur technique : 50 %

2. Le prix : 50 %

Attribution du marché :

Marché attribué

Date de conclusion du marché : 19/03/2024

Nombre d'offres reçues : 1.

Nombre d'offres reçues de la part de PME : 1

Titulaire :

CNS ARTEMIS – ZAC 1 le Cercéron - Lot n°20 – CS 70 425 - 83704 SAINT-RAPHAËL

Le titulaire est une PME

Montant du marché HT : Offre : 11.994 € TTC

Procédures de recours / Introduction de recours :

Voir l'avis de marché initial paru dans Le Var Information N° 30897 du 09 février 2024 -

Pour le Maire et par délégation

Date d'envoi du présent avis : 26/03/2024

(MP32352)

Le 1er adjoint

Délégué aux marchés publics

Yoann GNERUCCI

- Soit les adresser par écrit à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur

en mairie du RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Place Giudicelli

83820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

- Soit par mail à l'adresse : enqueteubliquePLU@rayol-canadel.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :

- mercredi 17 avril 2024 de 8h30 à 12h00

- mardi 23 avril 2024 de 13h15 à 17h00

- jeudi 2 mai 2024 de 13h15 à 17h00

- mardi 7 mai 2024 de 13h15 à 17h00

- mercredi 22 mai 2024 de 13h15 à 17h00

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;

- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les coteaux exposés ;

- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;

- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;

- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

Modalités relatives à l'enquête :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de :

Monsieur Jean PLENAT

Maire du RAYOL-CANADEL-SUR-MER

Place Giudicelli

83820 RAYOL-CANADEL-SUR-MER

ou par téléphone au 04 94 15 61 00

Monsieur RICHÉ Olivier a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E2400009/83.

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire du Rayol-Canadel sur Mer afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le Commissaire-Enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagnés du registre et pièces annexées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>,

et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. (EP32148)

URBANISME

Var



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune du Rayol-Canadel sur Mer

Par arrêté n°2024-046 en date du 11 mars 2024, le Maire de la commune du Rayol-Canadel sur Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale; l'avis de l'autorité environnementale n°2024APACA14/3615 a été émis le 7 mars 2024. Il est joint au dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera en Mairie du Rayol-Canadel sur Mer du 17 avril 2024 à 8h30 au 22 mai 2024 à 17h00 inclus

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie du RAYOL-CANADEL-SUR-MER : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00

- Sur un poste informatique comprenant le dossier d'enquête publique mis à disposition du public à la mairie du RAYOL-CANADEL-SUR-MER

- Sur le site internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, à compter du 17 avril 2024 à 8h30 jusqu'au 22 mai 2024 à 17h00 inclus :

- Soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie,



PLUS RAPIDE
PAIEMENT PAR
CARTE BANCAIRE
ACCEPTÉ DANS
NOS BUREAUX OU
PAR TÉLÉPHONE

Appels d'offres

AVIS D'APPELS

Commune de La Londe-les-Maures

AVIS DE CONCESSION

Commune de La Londe-les-Maures
M. François DE CANSON - Maire
Place du 11 novembre
BP 63250 La Londe-les-Maures
Tél : 04 94 61 55 00
m@mairiedela-londelesmaures.fr
web : http://ville.la-londelesmaures.fr
SIRET 2183071300101

Objet : Exploitation du lot de plage n°3 sur la plage naturelle de l'Argentine.

Références actives : 15792

Type de marché : Services

Procédure : Concession

Cote NUTS : FR02

Lieu d'exécution : Place du 11 novembre, 83250 La Londe-les-Maures

Description : La superficie du lot n°3 est de 284 m² (dont 40 % soit 105 m² seront consacrés à la location de matériels pour la location de matériels pour les activités suivantes :

- Exploitation de baignade de mer et location de matériels, chaises longues, parasols, dans des conditions assurant la sécurité publique et dans les normes d'hygiène obligatoires.
- Exploitation d'une baignade et restaurant à l'égout.
- Exploitation de baignade de mer et location de matériels, chaises longues, parasols, dans des conditions assurant la sécurité publique et dans les normes d'hygiène obligatoires.
- Il n'est pas prévu d'activités nautiques, l'activité de location d'engins motorisés ou non n'est donc pas possible.

Classification CPV :

Principale : 9273000 - Services de plages.

Il est possible de soumettre des offres pour un ou plusieurs lots : 1 max.

Délégation :

Lot N° 1 - Exploitation du lot de plage n°3 sur la plage naturelle de « l'Argentine ».

CPV 9232000

Conditions de participation :

Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris expédition relative à l'inscription au registre de commerce ou de profession.

Formulaire DCE, Déclaration de candidat individuel ou du membre du groupement, disponible à l'adresse suivante :

http://www.economie.gouv.fr/formulaires-declaration-du-candidat

Formulaire DCE, Lettre de candidature

Habilitation du mandataire par ses co-traitants.

Disponible à l'adresse suivante :

http://www.economie.gouv.fr/formulaires-declaration-du-candidat

Capacité économique et financière :

Lettre de description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les activités, services ou travaux objet du marché, relatives au cours des trois dernières années écoulées.

Déclaration approuvée de banque ou créneau d'une assurance pour les risques professionnels.

Référence professionnelle et capacité technique :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Déclaration indiquant les affectés moyens annuels du candidat et l'importance du personnel embauché pour chacun des trois dernières années.

Indication des titres d'études et professions et des copies de l'attestation d'achèvement des responsabilités de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du marché.

Certificats de qualifications professionnelles.

La preuve de la capacité du candidat peut être apportée par tout moyen, notamment par des certificats d'identité professionnelle ou des références de travaux effectués de la compétence de l'opérateur économique réalisant la prestation pour laquelle il se porte candidat.

Critères d'attribution :

Critère économiquement le plus avantageux apprécie en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges réglementaire de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif.

Remise des offres : 13/05/24 à 12h00 au plus tard.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : Français.

Livraison matérielle, locale.

Renversements complémentaires :

Il s'agit d'un marché périodique : Non.

Le marché s'exécute dans un pré-projet financé par des fonds communautaires :

Non.

Adresse à laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus : Maire de La Londe-les-Maures - BP 63250 La Londe-les-Maures.

Tél : 04 94 61 55 31

m@mairiedela-londelesmaures.fr

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal Administratif de Toulouse, 5 rue Rached, BP 40310, 83041 Toulouse - Cedex 9, Tél : 04 94 42 79 30 - Fax : 04 94 42 79 89, m@tribe-ta-toulouse.fr

Service auquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'instruction des recours :

Tribunal Administratif de Toulouse, 5 rue Rached, BP 40310, 83041 Toulouse - Cedex 9, Tél : 04 94 42 79 30 - Fax : 04 94 42 79 89, m@tribe-ta-toulouse.fr

Envoyé en publication le : 16/04/24

Les dépôts de pli doivent être impérativement rompus par voie diplomatique.

Pour retrouver cet avis intégré, allez sur <https://www.marches-publics.info>

AVIS RECTIFICATIF

AVIS RECTIFICATIF DU 15/04/24

Mairie de Lorgues - M. Claude ALEMAGNA - Maire Cours de la République 83510 Lorgues
Tél : 04 94 89 80 20
m@correspond@avis-france.com
web : http://www.ma.mairie-lorgues.fr
Références : 2023-ACD-16-10713-17

Objet : Fourniture et livraison de denrées alimentaires - Produits de boulangerie

Remise des offres : au lieu de : 28/04/24 à 09h00 au plus tard.

Lire : 130524 à 09h00 au plus tard.

Date d'ouverture des offres : au lieu de : 25/04/24 à 09h15 au plus tard.

Lire : 130524 à 09h00 au plus tard.

Pour retrouver cet avis intégré, allez sur <https://www.marches-publics.info>

COLLECTIVITÉS, SOYEZ AU PLUS PROCHE DE VOS CONCITOYENS

Plus vos collectivités, plus vos concitoyens.

enquêtes publiques, réunions, événements... dans le pays local de vos communes.

nice-matin var-matin

Tel : 04 93 18 77 49 - legales@nicematin.fr

Annonces légales

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif ou caractère est fixé pour l'année 2024 à 0,83 € HT pour le Voir for dérogation, conformément à l'article 3 du même arrêté, certaines annonces légales font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une tarification sur la base de données numérotées contre le paiement ou de la déduction de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 en règle par le décret du 28 décembre 2012.

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS DE RECRUTEMENT

La Direction Interdépartementale des Routes Méditerranéenne organise un concours interne et externe d'Agent d'Exploitation Principal des Travaux Publics de l'Etat au titre de l'année 2024.

Les modalités d'inscription sont disponibles sur le site internet de la Direction Interdépartementale des Routes Méditerranéennes : <https://www.dir.mediterranee.developpement-durable.gouv.fr/rubrique/concours>

Action des candidats d'inscription doivent être déposés au plus tard le 24 avril 2024.

AVIS D'ENQUÊTES

Commune du Royol-Canadel-sur-Mer

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la révision du PLU

Par arrêté n°2024-048 en date du 11 mars 2024, le Maire de la commune du Royol-Canadel-sur-Mer a autorisé l'ouverture d'une enquête publique au sujet de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale n°2024-049-A-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092

Secondes mesures de publicité : Var Info

Autre

Vente de parcelle forestière - AVIS DE CESSION - ARTICLE L.331-19 DU CODE FORESTIER Conformément à l'article L. 331-19 du Code forestier, les propriétaires des parcelles boisées contiguës au bien ci-après désigné, tels qu'ils figurent sur les documents cadastraux, sont informés de la vente : Bien sis Commune de RAMATUELLE (83350), Lieu-dit Castelas, Description Une parcelle de terre, cadastrée Section AX n°18 Lieudit Castelas Surface 02ha 32a 55ca Prix et conditions de la vente projetée : Prix de VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (23 255,00 EUR) payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente, droits et frais d'acquisition en sus. Entrée en jouissance le jour de la signature de l'acte de vente. Délai d'exercice du droit de préférence : Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë au bien à vendre dispose d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage en mairie, (soit le 4 avril 2024) pour faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre récépissé, à Maître Caroline ORON, notaire à SAINT-TROPEZ(83390), 27 Bd Louis Blanc mandataire du vendeur, qu'il souhaite exercer son droit de préférence au prix et modalités de paiement ci-dessus indiqués. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois, équivalra à un refus de l'offre de vente. Inopposabilité du droit de préférence et inefficacité en présence de droits concurrents : - Si plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur est libre de choisir celui auquel il souhaite vendre son bien. - S'il existe d'autres droits de

préemption qui ont vocation à s'appliquer par priorité au droit de préférence d'un propriétaire de parcelle boisée contiguë et que le titulaire d'un tel droit - comme la SAFER par ex - l'exerce, l'exercice du droit de préférence ne pourra pas produire effet. - Si la vente n'est pas réalisée par acte authentique dans le délai de 4 mois à compter de la déclaration d'exercice d'un droit de préférence, ce droit n'est plus opposable au vendeur qui peut alors vendre librement au bénéficiaire de son choix. (L24152278)

AVIS DE DEPOT DU PROJET DE REPARTITION ET DE L'ETAT DES CREANCES DEFINITIF Conformément aux dispositions de l'article L. 64-4 du Code de Commerce, le 15/04/2024, SCP LECA CRESSEND, prise en la personne de Me Pierre-Alexandre LECA - 13, rue de la République - 83300 Draguignan, agissant en qualité de mandataire liquidateur, a déposé au Greffe, l'état des créances complété par le projet de répartition dont tout intéressé peut en prendre connaissance dans la procédure collective de : LVM (SASU) 888 486 040 restauration traditionnelle 190, boulevard Bernard Long - Zone Industrielle les Consacs Lot C1 - 83170 Brignoles conformément aux dispositions de l'article R 644-2 du Code de Commerce, tout intéressé peut contester ce projet de répartition devant le juge commissaire, dans le délai d'un mois à compter de la publication de cet avis qui sera faite au BODACC. (L24151450)

URBANISME

Var



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune du Rayol-Canadel sur Mer

Par arrêté n°2024-046 en date du 11 mars 2024, le Maire de la commune du Rayol-Canadel sur Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale; l'avis de l'autorité environnementale n°2024APACA14/3615 a été émis le 7 mars 2024. Il est joint au dossier d'enquête.

L'enquête se déroulera en Mairie du Rayol-Canadel-sur-Mer du 17 avril 2024 à 8h30 au 22 mai 2024 à 17h00 inclus.

Le dossier d'enquête publique est consultable :

- En mairie du Rayol-Canadel sur mer ; du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00.
- Sur un poste Informatique comprenant le dossier d'enquête publique mis à disposition du public à la mairie du Rayol-Canadel sur Mer.
- Sur le site Internet suivant : <https://www.rayol-canadel.fr>

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, à compter du 17 avril 2024 à 8h30 jusqu'au 22 mai 2024 à 17h00 inclus :

- Soit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie.
- Soit les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, en mairie du Rayol-Canadel sur Mer - Place Giudicelli - 83 820 Rayol-Canadel sur Mer,
- Soit par mail à l'adresse : enqueteubliquePLU@rayol-canadel.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :

- mercredi 17 avril 2024 de 8h30 à 12h00
- mardi 23 avril 2024 de 13h15 à 17h00
- jeudi 2 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mardi 7 mai 2024 de 13h15 à 17h00
- mercredi 22 mai 2024 de 13h15 à 17h00

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- Encourager la croissance démographique en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de pouvoir se loger sur la commune ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des grands espaces naturels et maritimes, les patrimoines et la biodiversité, en s'attachant notamment à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente à préserver, voire à restaurer et à la diffusion de la nature « en ville ». Une attention particulière sera portée à la préservation des paysages en accompagnant l'urbanisation, en particulier sur les cotaux exposés ;
- Poursuivre les réflexions en faveur de la sauvegarde et de la reconquête de terres agricoles sur le territoire en identifiant, si possible, de nouvelles zones agricoles sur la partie Nord de la commune ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, et reformuler (notamment au regard du décret n°201-1783 du 28 décembre 2015), compléter, clarifier et adapter le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant selon les caractéristiques et enjeux des différents quartiers de la commune ;
- Intégrer les réflexions en cours dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Golfe de Saint-Tropez.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête :

Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toutes personnes intéressées d'examiner le projet de révision du PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra approuver la révision du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur.

Modalités relatives à l'enquête :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées par courrier, auprès de Monsieur Jean PLENAT, Maire du Rayol-Canadel sur Mer, Place Giudicelli, 83 820 Rayol-Canadel sur Mer, ou par téléphone au 04 94 15 61 00. Monsieur RICHÉ Olivier a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulon par décision n° E24000009/83.

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, qui rencontrera sous huit jours le Maire du Rayol-Canadel sur Mer afin de lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations. Dans un délai de quinze jours, le Maire pourra éventuellement produire ses observations. Le Commissaire-Enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, accompagnés du registre et pièces annexées. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet suivant :

<https://www.rayol-canadel.fr>

et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. (EP32149)

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre, le sept du mois de mai,

Nous soussigné(s), CDS Police Municipale HARPERINK Cyril
ASVP GOFFEZ Patrice

RAYOL-CANADEL-SUR-MER

RAPPORT N° 202400 0013

Objet :
CONSTAT D'AFFICHAGE

Carte Grise :

Date de délivrance :
1ère Mise en Circul. :
Type de véhicule :

Destinataires :

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service principal
2e Classe, Responsable de la Police
Municipale
- Archives de la Police Municipale

Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence
à la Mairie du Rayol-Canadel sur Mer

En fonction à la Police Municipale du Rayol-Canadel sur Mer

Porteur de notre tenue d'uniforme et des insignes apparents de notre
fonction, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire du
Rayol-Canadel sur Mer

Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D14-1, 73 et 429 du Code de
Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Rendons compte des faits suivants :

Le 07 mai 2024 à 09h30 sur demande de Monsieur le Maire et du
Service de l'urbanisme, nous transportons au niveau des panneaux
d'affichages communaux.

Constatons ce jour, que sur les huit panneaux d'affichage
appartenant à la commune se trouvent en place 8 affiches jaunes
format A2 contenant un avis d'enquête publique relative à la révision
du Plan Local d'Urbanisme.

L'affiche précise que l'enquête se déroulera en mairie du
Rayol-Canadel sur Mer du 17 avril 2024 à 8h30 au 22 mai 2024 à
17h00 inclus.

Ce rapport fait suite au rapport numéro 2024/0008 du 3 avril 2024
relatant les mêmes constatations.

Constatons par conséquent que l'affichage n'a pas bougé depuis ce
temps, les encadrements du panneau d'affichage étant tous
fermés au moment de la constatation.

Annexons au présent rapport les photos prises ce jour accompagnées
du jour et heure du présent.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins
que vous jugerez utiles.

Fait au Rayol-Canadel sur Mer

Le 07 mai 2024

Le Chef de Service

Responsable de la Police Municipale du Rayol-Canadel sur Mer

Signature du rapport N° 2024 000013

Les A.P.J.A



Vu et transmis,



Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale



Photo N°1 - <Nouvelle photo>

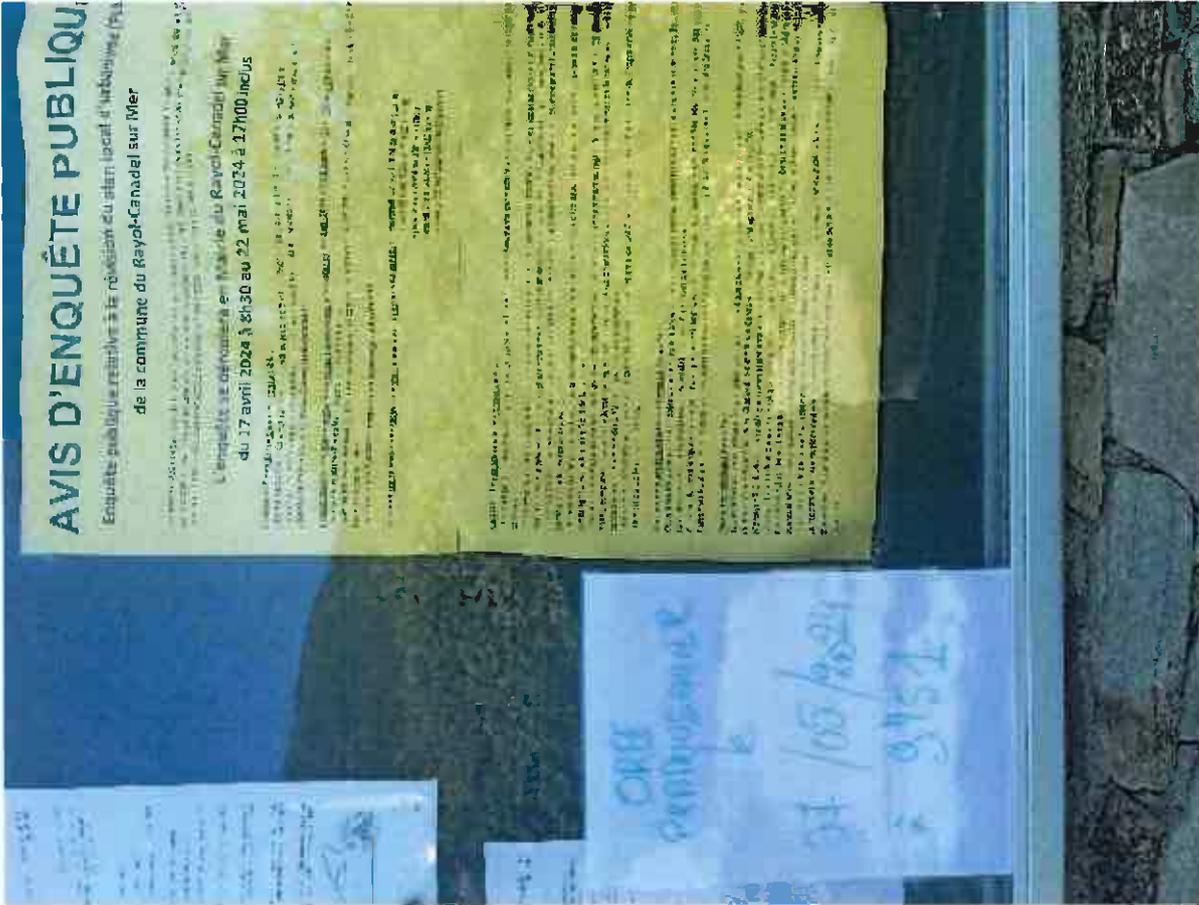
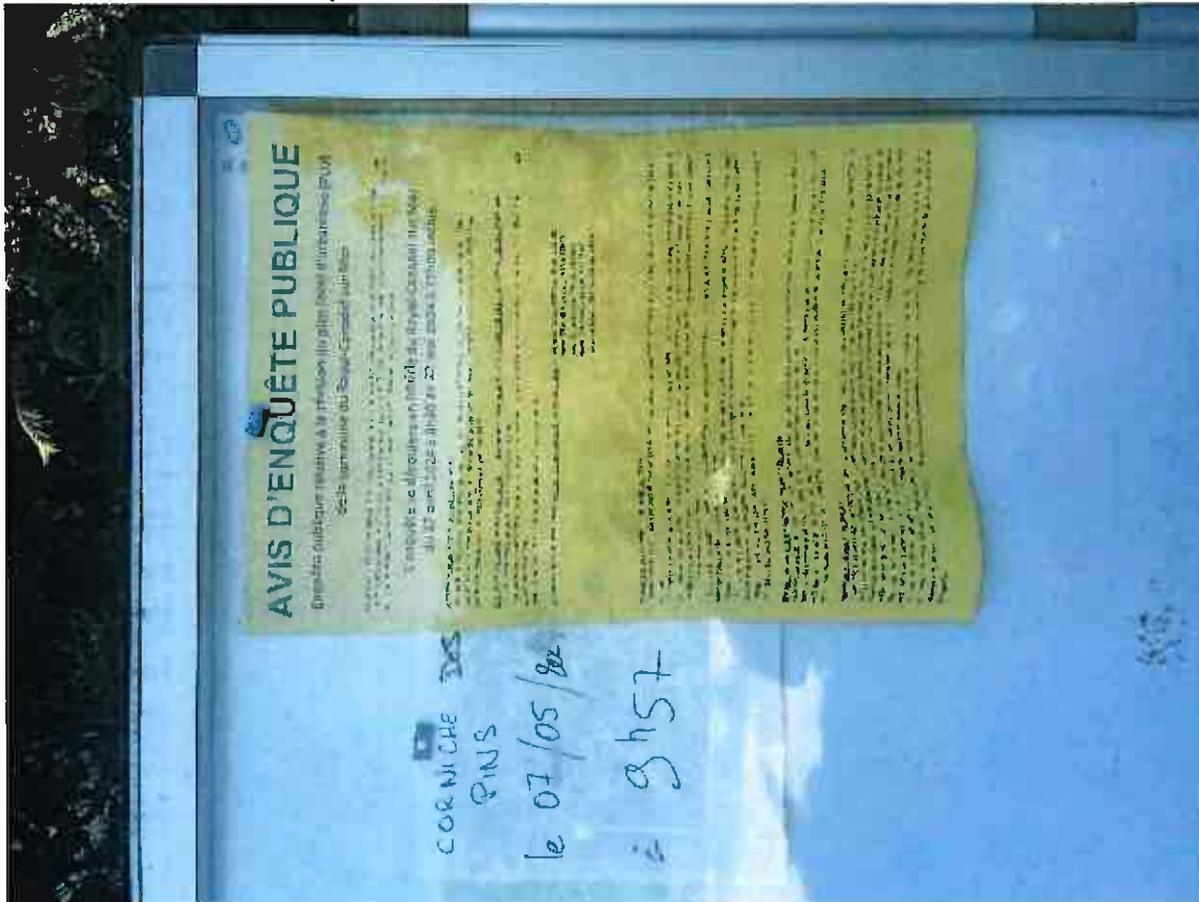


Photo N°2 - <Nouvelle photo>

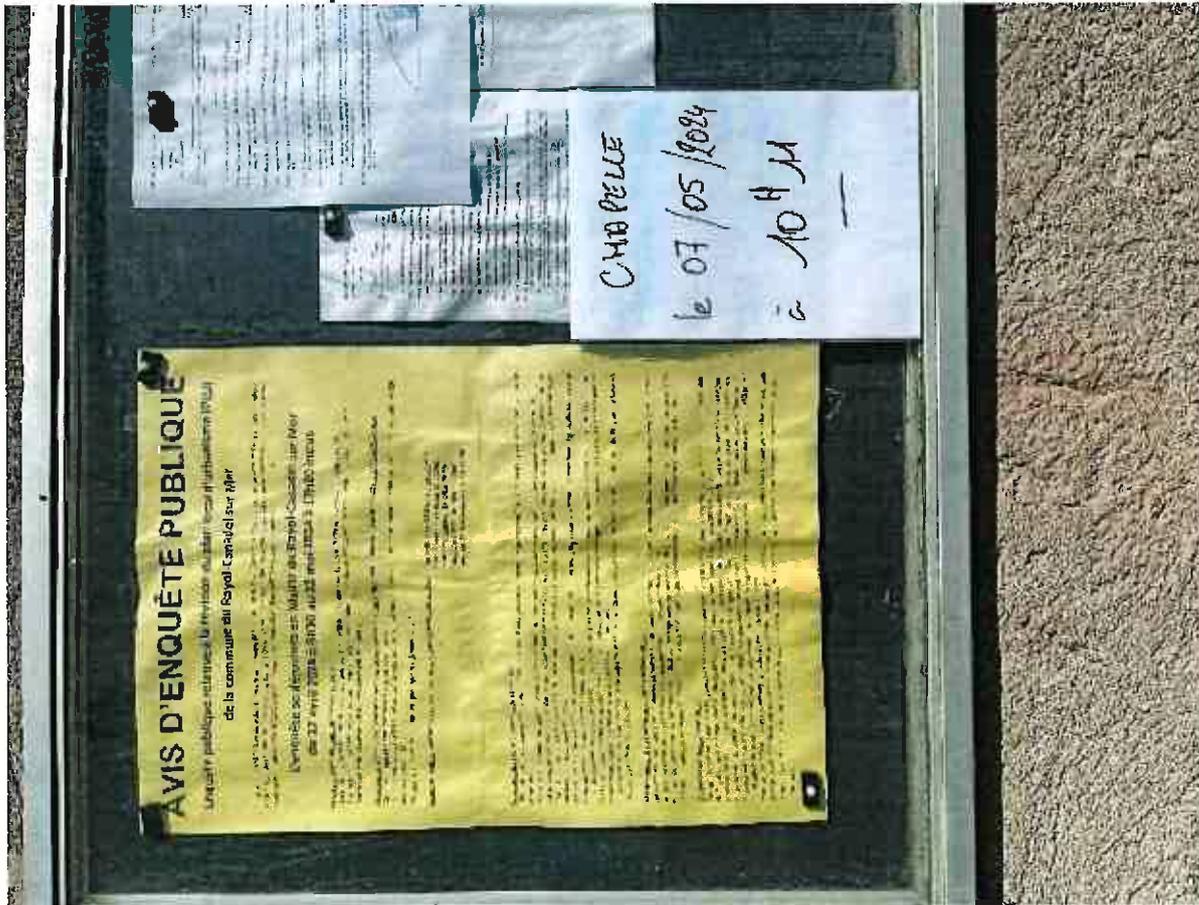


Handwritten signature or initials.

Photo N°3 - <Nouvelle photo>



Photo N°4 - <Nouvelle photo>



CH

Photo N°5 - <Nouvelle photo>

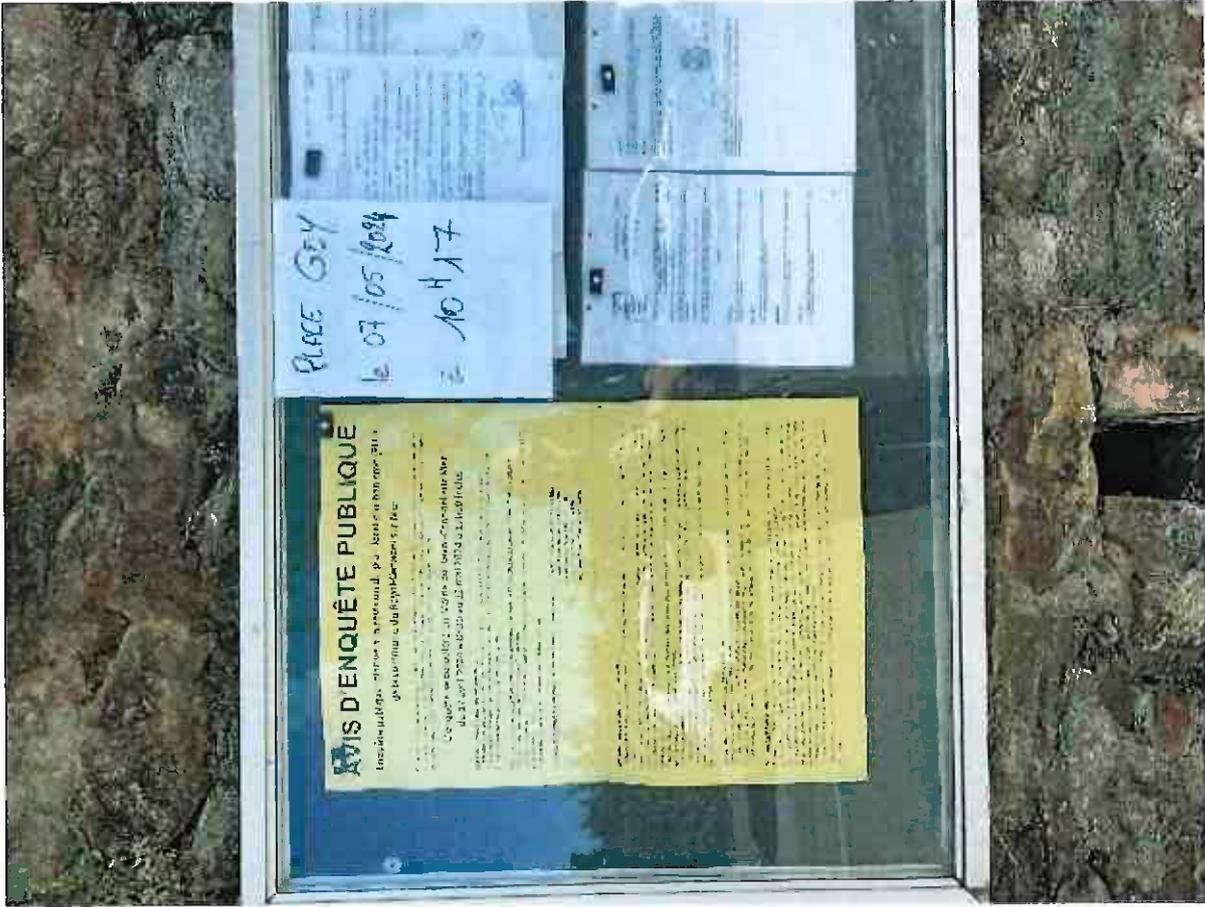
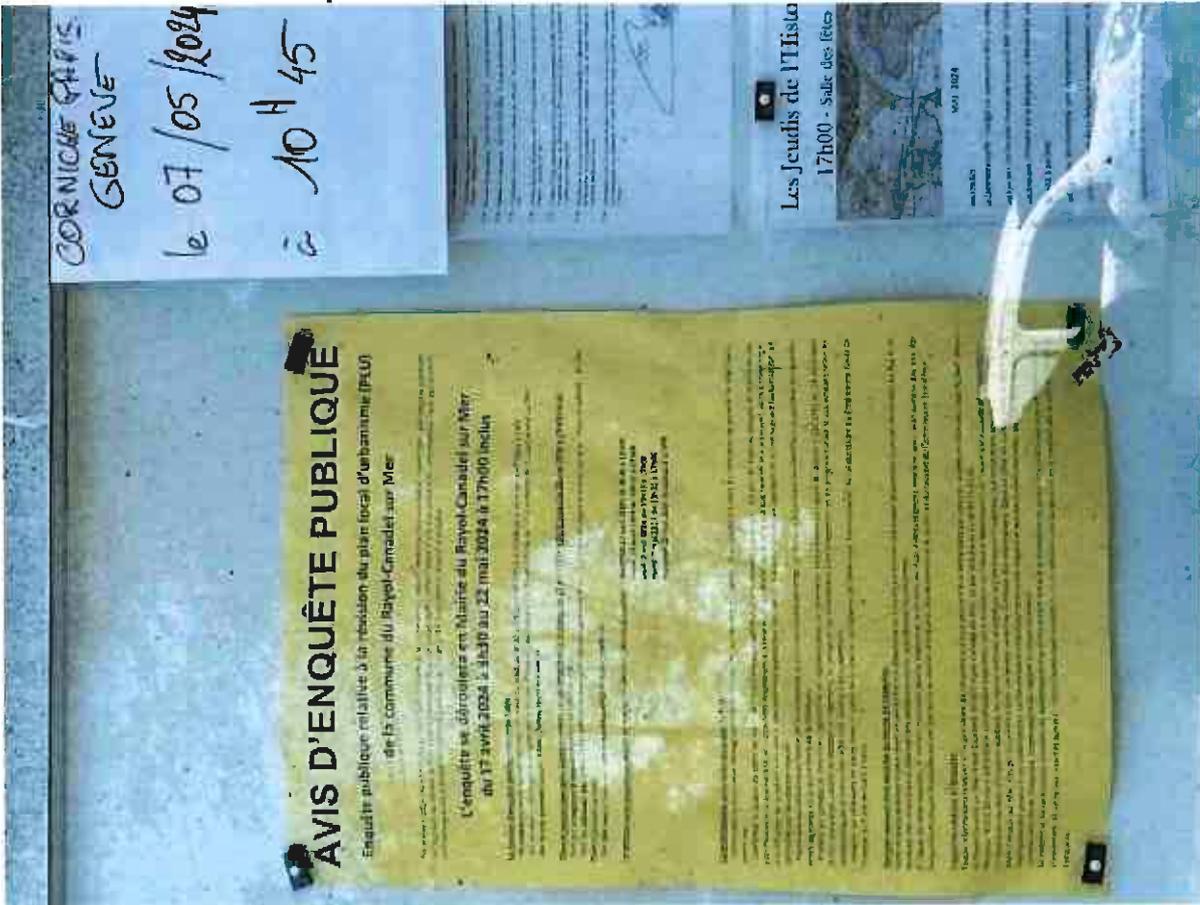


Photo N°6 - <Nouvelle photo>



OK

Photo N°7 - <Nouvelle photo>

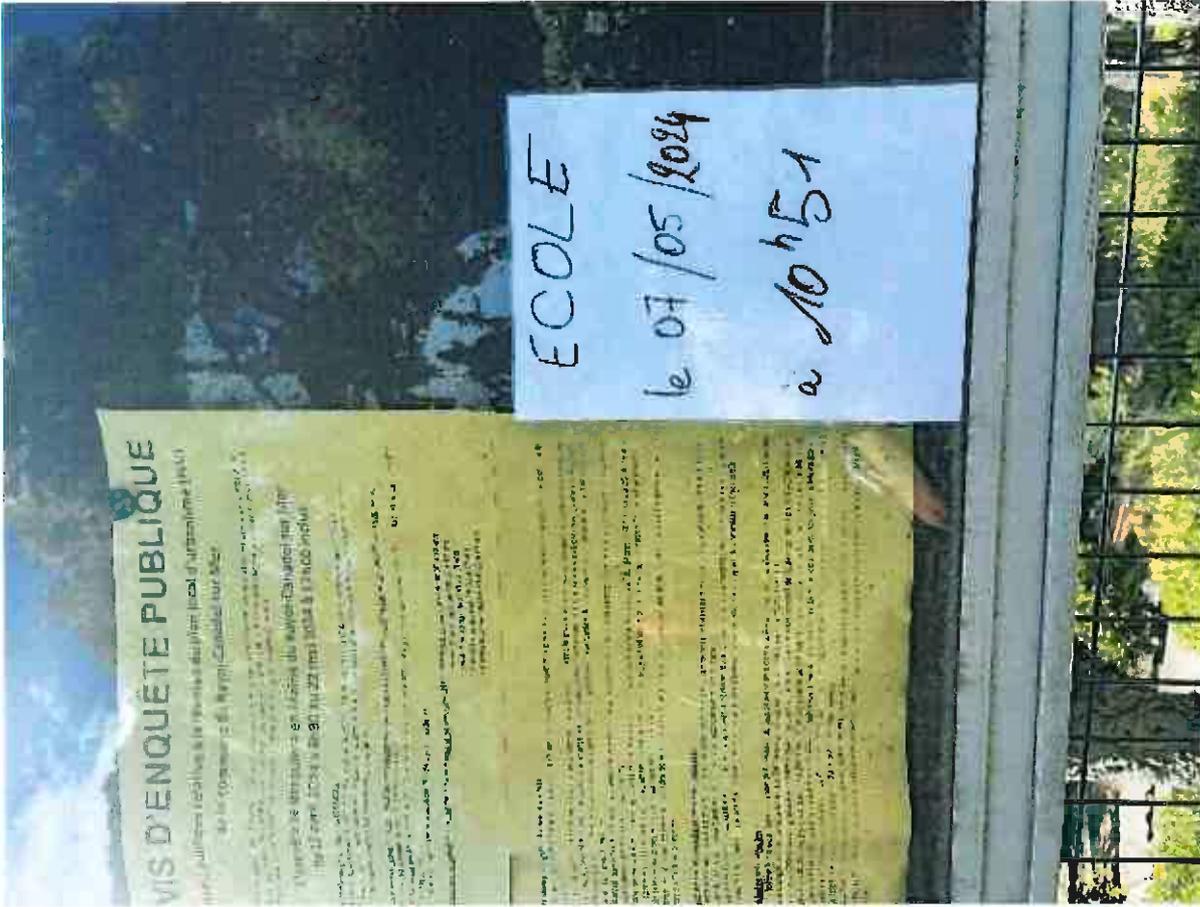
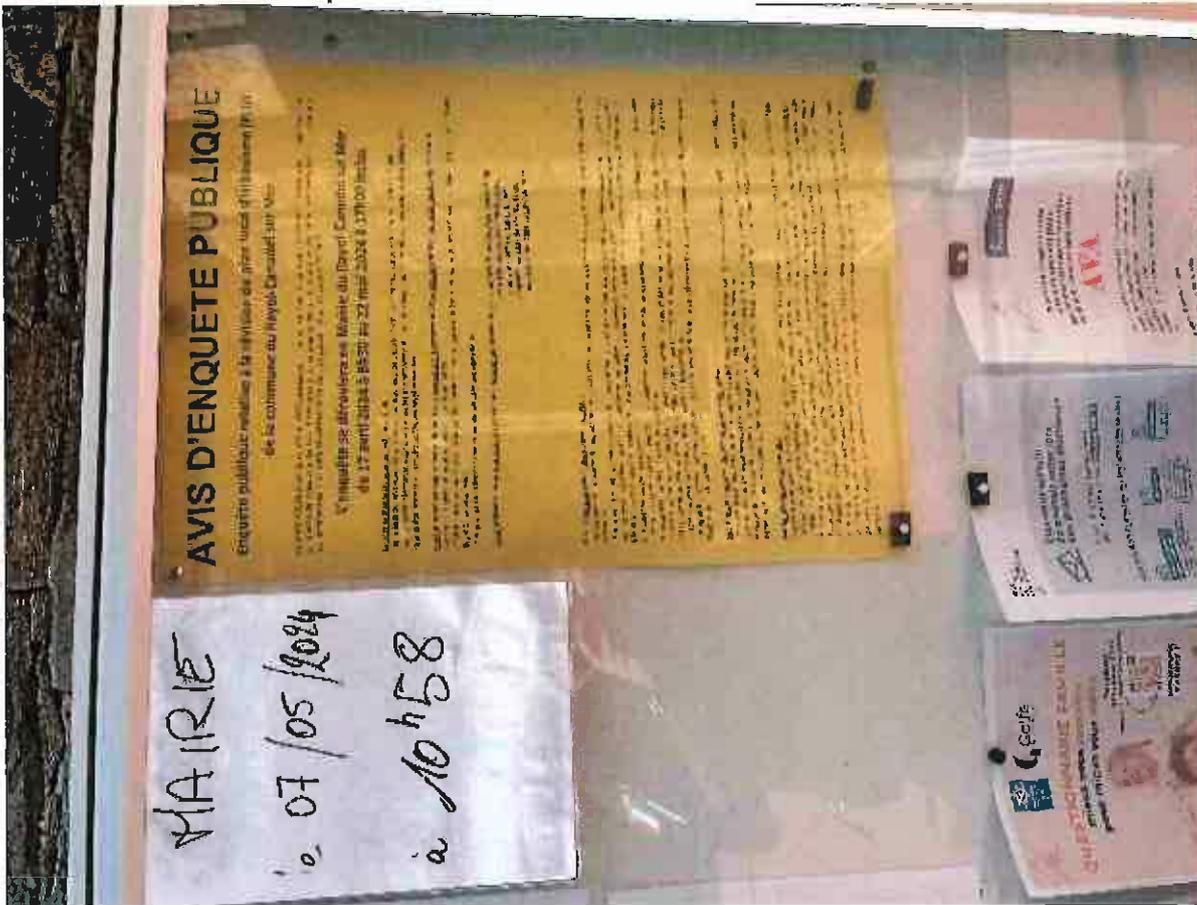


Photo N°8 - <Nouvelle photo>



CH

Département du Var

Commune du Rayol - Canadel

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la révision du plan local d'urbanisme de la commune du Rayol - Canadel
conduite du 17 avril 2024 au 22 mai 2024 inclus

Procès-verbal des observations

rédigé par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur
désigné par décision n° 24000009/83 du 28 février 2024
du tribunal administratif de Toulon

Synthèse des observations du public

L'enquête publique a donné lieu à 19 contributions, dont 4 contributions d'associations et 15 contributions de particuliers, sous la forme de 10 courriers et 9 courriels. Il est à signaler que parmi les courriels reçus, il y a un doublon d'un courrier et une demande de transmission du dossier de projet qui ne constituent pas des contributions.

Ces contributions font part de 101 observations : 60 observations émanant des associations et 41 observations émanant du public, dont de nombreuses observations d'architectes.

La participation du public peut être qualifiée d'importante.

Elle concerne essentiellement des sujets d'intérêt général et atteste de l'attachement de la population à sa commune, et de son implication pour lui permettre le meilleur devenir.

Le thème majoritaire des observations concerne *l'aspect du village*, notamment son insertion dans la nature, cette intention de vivre dans un « village jardin » que manifeste la majorité des contributeurs et que revendique la commune.

Le facteur le plus évoqué, qui conditionne l'atteinte de cet objectif, est la part visible du bâti dans le paysage. Pour minimiser cette part, les architectes et certaines associations considèrent que la toiture terrasse est un moyen très efficient, car la vue frontale d'une toiture terrasse, acrotère compris, représente une surface « minérale » inférieure à celle d'une toiture provençale en pente, et parce que la toiture terrasse peut être végétalisée, ce qui accroît la part du végétal.

Les architectes, évoquent par ailleurs d'autres moyens de préserver le caractère naturel de la commune : la fixation d'une hauteur maximale des bâtiments construits selon le principe des plans parallèles étagés sur la pente ; la limitation de la surface des panneaux solaires et l'incitation à les positionner au sol en raison de leur aspect brillant et réfléchissant et de leur co-visibilité avec la mer, très préjudiciables à la qualité du paysage.

Un architecte déplore les trop grandes possibilités de constructions permises dans les zones naturelles et agricoles ainsi que le bonus de constructibilité accordé aux établissements hôteliers qui n'ont pas respecté les règles de constructibilité en outrepassant leur droit.

Une association approuve les mesures visant à réduire la constructibilité (réduction d'emprise au sol et augmentation des distances par rapport aux limites de propriété). Elle approuve aussi la mesure visant à réduire le volume du 1^{ier} étage, mais regrette son inefficacité en l'absence de valeur chiffrée de réduction.

Des remarques sont également faites sur des points susceptibles de détériorer le paysage : les façades entièrement vitrées ou de couleur blanche, certains usages de sol qu'il faudrait interdire, les terrasses non végétalisées, les dimensions des maisons qui doivent rester de taille « humaine ».

Le thème du « village jardin » concerne l'ensemble du périmètre de la commune, qui est très sensible car il constitue un versant très pentu du massif des Maures en grande co-visibilité avec la mer. Mais il est particulièrement évoqué dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre village. Des associations et certains particuliers regrettent une « bétonisation » de cette zone contraire à l'objectif de verdure du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Une association souhaiterait l'implantation d'un jardin à la place des logements et services prévus en aval de l'esplanade. Un des contributeurs regrette l'artificialisation des sols liée au projet de création de route à la place de l'impasse Morel. Il considère que cette route est un doublon inutile et contraire à la volonté annoncée par la commune de prédominance végétale. Enfin, le sujet du plan de reconquête agricole suscite des

inquiétudes, bien que le projet ne soit pas défini à ce stade. Certains expriment la crainte de voir le massif endommagé par un déboisement lié aux activités agricoles.

Un autre thème majeur est le sujet de la *vitalité du village*, qui se décline via la préservation de la *population permanente et active et via la création d'une « centralité »*.

Un des contributeurs considère qu'il faut aussi créer des activités pour garder les habitants permanents. Les contributeurs sont unanimes pour encourager la création de logements pour les permanents, et particulièrement pour les actifs.

La création d'une centralité qui est un facteur de vitalité doit selon une des associations être étudiée dans le cadre d'une approche plus globale, via une analyse exhaustive des besoins liés à cette centralité.

Les *sujets d'ordre écologique*, sont abordés à plusieurs reprises en termes de risques et/ou de solutions.

Le sujet du climat et de son impact est abordé par les associations et les particuliers, dont notamment les architectes. La sécheresse, les épisodes de pluie intense et les désordres et risques qu'ils engendrent, justifient selon eux une *gestion globale des eaux pluviales* (EP) facilitant et encourageant notamment les dispositifs de récupération d'EP pour l'arrosage des jardins, voire d'autres usages domestiques autorisés.

De même, les toitures terrasses végétalisées sont identifiées par les architectes comme un moyen de réguler les ruissellements car elles absorbent une partie des EP.

Dans un autre domaine, une association demande la mise en place de *parkings vélo* dans le centre et près des plages pour encourager les déplacements doux, ainsi que de *bornes de recharges électrique* pour faciliter l'usage des véhicules non polluants.

Les sujets de *sécurité* sont également abordés par plusieurs contributeurs, à savoir notamment : le traitement des dangers de circulation routière lié à la sortie des logements prévus dans l'OAP de l'ancienne carrière, et au niveau de la route créée à la place de l'impasse Morel ; l'obligation de dispositifs de lutte contre l'incendie accessibles pour chaque construction ; une demande de réglementation des excavations par rapport au risque d'éboulement et de glissement de terrain.

D'autres sujets divers, d'ordre général, sont abordés de manière plus ponctuelle, notamment :

- La concentration inéquitable de la contrainte de réduction de la constructibilité sur certaines zones ;
- La problématique d'aménagement des carports lorsqu'ils sont situés en aval de forte pente ;
- La préservation du caractère provençale du village ;
- La limitation du volume des piscines ;
- L'interdiction des hôtels et autres hébergement touristiques en zones UA et UAa ;
- La nécessité d'un retour d'expérience des récifs artificiels, avant de réaliser un autre ouvrage du même type ;
- Des détails d'architecture et d'équipements : hauteur des panneaux solaires inférieure à l'acrotère, intégration des boîtes aux lettres, dispositifs antibruit pour les pompes à chaleur, prescription de couleur et de forme des gouttières, débords de toiture ;
- L'interrogation sur la possibilité de panneaux solaires en zone N ;
- La clarification sur les obligations légales de débroussaillage ;
- L'application des règles de taille des végétaux pour préserver les vues ;
- La perte de surface disponible liée à l'obligation de bassin de rétention ;

- La non opportunité de la création en centre village d'un parking, considéré comme coûteux et peu rentable ;
- La demande de fixation des possibilités d'extension en pourcentage de la surface du bâtiment principale ;
- La facilitation des procédures pour les aménagements simples.

Enfin, des sujets d'ordre moins général sont abordés ponctuellement, notamment :

- La demande d'extension d'emplacements réservés ;
- La demande de suppression d'emplacements réservés ;
- La demande d'indemnisation du préjudice lié à la réduction de la constructibilité ;
- La demande de constructibilité d'une parcelle.

Détail des observations du public

Association des amis du Rayol-Canadel (AARC) contribution n°1: 36 observations

1. s'étonne que l'exploitation agricole doive être préexistante à la demande de construction de bâtiments nécessaires à son fonctionnement
2. demande une interdiction des hôtels et autres hébergements touristiques en zones UA et UAa pour conserver la vocation résidentielle du centre village ;
3. conteste le bien-fondé du plan de reconquête agricole qui n'apporte pas de valeur ajoutée et ne peut concerner le Rayol car c'est une station Balnéaire. Elle indique que la zone correspond à des espaces identifiés comme remarquables au sens de la loi littoral et sont classés espaces boisé classé (EBC). Elle signale par ailleurs que la zone agricole projetée doit répondre à une surface minimale d'assujettissement (SMA) ;
4. demande la mise en place de contraintes pour interdire les façades totalement vitrées (article DC14) ;
5. demande la mise en place de 2 dispositions de sécurité sur le site de l'ancienne carrière : un pour le nouveau flux de véhicules lié aux constructions à venir et, au sud, un pour la sécurité des piétons traversant la RD559 ;
6. demande l'interdiction de certains usages des sols (antennes relais, dépôts de véhicules, etc.) dans les dispositions communes ;
7. demande l'encastrement des boîtes aux lettres ;
8. demande d'obligation de végétalisation des toitures terrasses et de limitation de leur accès pour leur seul entretien (article DC11) ;
9. demande si les tuiles photovoltaïques/solaires sont autorisées ;
10. exprime une doléance compte tenu de la perte d'efficacité (-20 à 30%) des panneaux photovoltaïques placés à l'horizontale et demande qu'il soit préconisé que l'arase supérieure des panneaux photovoltaïques soit inférieure à l'arase de l'acrotère ;
11. demande quelles sont les possibilités d'accès à la voie verte pour les maisons actuelles dans le cadre de permis de construire DC21 ;

12. demande une desserte systématique par un point d'eau incendie pour toute construction, conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var ;
13. demande un encadrement de la profondeur des excavations pour éviter les éboulements de terrain.
14. Demande l'ajout d'un plan d'expansion du réseau d'assainissement ;
15. Demande l'ajout d'un plan de circulation ;
16. demande le réajustement de la zone du cimetière ;
17. demande l'amélioration de la présentation des règlements ;
18. demande d'amélioration des fonds cartographiques ;
19. demande d'amélioration des cartes des parcours cyclables ;
20. demande d'amélioration de la carte des masses d'eau superficielles ;
21. demande d'amélioration du graphe « inondations potentielles » et d'ajout d'un plan des ruisseaux ;
22. demande d'amélioration de la carte des espaces disponibles (gestion du foncier) ;
23. demande de modifications de détail de la forme du règlement et des OAP ;
24. demande d'ajout de précisions sur la notion de construction directement nécessaire à l'exploitation agricole ;
25. demande de précisions sur les règles de l'article DC 10 de hauteur pour une entrée de faisant par le haut ;
26. demande de précisions sur la constructibilité et re constructibilité en zone inondable et submersible.
27. demande d'extension des réseaux,
28. réparation des équipements de lutte incendie indisponible,
29. demande d'ajout d'équipement PMR,
30. demande d'indications sur les affectations des stationnements publics.
31. demande d'indications sur les formes, matériaux et couleurs de gouttières
32. s'interroge sur la possibilité de construire des maisons passives ou à énergie positive et donc la possibilité de façades innovantes
33. s'interroge sur l'interdiction des antennes paraboliques en toiture ou en façade, et demande où les poser
34. demande d'obligation de mise en place de dispositif anti-bruit sur les unités extérieurs de pompe à chaleur.
35. signale que, pour les clôtures grillage sans muret, les césures ou vide de plus de 10 cm de haut sont incompatible avec les « défenses sangliers »
36. considère que l'interdiction des éclairages vers le haut condamne des mises en valeur » d'arbre dans les jardins.

Association des amis du Rayol-Canadel (AARC) contribution n°2 : 2 observations

- 1 - L'association préconise l'installation de *parkings à vélo* au plus près des zones de délaissement des vélos par les cyclistes, à savoir :
 - « l'hyper centre » au plus près des commerces ;
 - les arrière plages.

Cela pourrait également être complété par des *chargeurs de véhicules électriques* sur la place Michel Goy, qui seraient utilisés quand les conducteurs font leurs courses.

2 - L'association déplore par ailleurs l'utilisation d'eau potable pour l'arrosage des jardins, alors que la commune est en alerte sécheresse avec des restrictions d'usage de l'eau depuis quelques années.

Elle approuve la création « de *dispositifs de récupération des eaux pluviales* » dans le cadre des constructions neuves et préconise des mesures incitatives fortes pour la création de réservoirs de récupération d'eaux pluviales sur les constructions existantes, avant de les rendre obligatoires sous peu.

Association Rayol-Canadel Nature Environnement (ARCANE) : 15 observations

1. satisfaction de voir la loi littorale enfin appliquée, et les constructions interdites en proximité du rivage ;
2. déplore l'importance de l'urbanisation antérieure et l'explosion de la construction de résidences secondaires (80%) qui a fait fuir les habitants permanents ;
3. se montre hostile à l'OAP centre village « qui masque derrière la construction de logement pour actifs une vaste promotion immobilière privée » ;
4. considère que la réalisation d'une esplanade dans le cadre de l'OAP centre village est une bonne idée, mais qu'elle mériterait de s'inscrire dans le cadre d'une large et ouverte réflexion urbanistique sur le centre village pour le rendre plus attractif, plus vivant, plus beau ;
5. approuve l'établissement d'un nouveau zonage enfin cohérent ;
6. approuve la limitation de l'emprise au sol en zone UB et UC et le changement de zone du UB en UC du bas Rayol ;
7. approuve l'augmentation des distances habitations-voirie, l'augmentation du pourcentage d'imperméabilisation des sols constituant un frein à de nouvelles constructions et à la division de parcelles ;
8. souhaite la priorité absolue aux *logements pour actifs*, notamment dans le cadre de l'OAP centre village par l'édification sur l'espace Morel d'un immeuble proposant un nombre significatif de logements pour actifs ;
9. souhaite la valorisation des *anciens terrains de tennis en tant que zone naturelle* à objet sportif et/ou de loisir ;
10. s'inquiète de *l'absence de fixation de surface minimale de terrain* pour pouvoir construire
11. s'inquiète de *l'absence d'efficience de la mesure pour des volumes harmonieux des bâtiments*. En effet, étant donné l'absence de donnée chiffrée de la disposition qui impose un volume inférieur à l'étage, la contrainte de cette mesure sera de fait quasiment nulle et il sera possible de voir se multiplier les bâtiments quasiment cubiques ou parallélépipédiques. Elle pense que la solution serait de fixer une limite à la surface de plancher (-10% ou -20%) ;
12. demande l'abandon du parking sous l'esplanade pour y installer à la place un local municipal de gestion des terrains de sport ou éventuellement pour accueillir une buvette voire un restaurant face à la vue extraordinaire ;

13. demande de passer rapidement à l'acte pour la réalisation des logements sociaux, qui sont à nouveau actés. Demande pourquoi ce dossier n'avance pas ;
14. demande la suppression de toute mention relative au projet de *création d'une exploitation agricole* car aucune disposition n'est fixée, et critique le projet défendu par la mairie qui ne serait pas conforme avec les préconisations que fait le plan de reconquête agricole du Var (PRA) pour la commune ;
15. demande que l'opportunité du projet de pose de *récifis artificiels* dans la baie du Canadel soit étudiée au regard de l'évaluation technique, financière et environnementale des récifs artificiels installés dans la baie du Rayol.

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel (ADRER) : 7 observations

1. prend note de la présence de nouveaux espaces boisés classés.
2. demande l'extension du *droit de préemption* à la zone NL ;
3. demande l'autorisation des *toitures terrasses* (végétalisée ou non) au 1^{er} étage dans la limite de 50% de la surface de l'étage, afin de permettre une architecture plus libre ;
4. demande la possibilité de réalisation d'une restanque contre les bâtiments dans le cas où *le carport* situé en « aval » d'une forte pente est trop bas et la désignation du niveau supérieur de la restanque soit comme niveau de référence du sol pour la construction du carport ;
5. demande la possibilité de réaliser en aval de la Tessonnière un bassin de rétention ou des citernes de *stockage* d'une *eau pluviale* « devenue précieuse » ;
6. demande l'extension de *l'emplacement réservé (ER) de la Tessonnière* jusqu'à la corniche de Toulouse et en partie haute pour préserver les réseaux ;
7. demande l'autorisation de réaliser en zone N de simples réaménagements sans impacts sur les surfaces constructibles autorisées ;

Autres contributions du public (hors associations) : 15 contributions comprenant au total 41 observations

1 Contribution par courrier du 15 mai de M. Décoularé de la Fontaine, Rayol : 1 observation

Le contributeur regrette la discrimination qui est faite sur la section UCb « les mas du Canadel » où les *hauteurs maximums des constructions à l'égout* seraient de 3,5 m alors que partout ailleurs dans la commune, à une exception près, elles sont de 6,3 m.

Cette hauteur lui paraît insuffisante car elle ne permet aucune modification de façade, de toiture, de réalisation d'un séjour de bonne hauteur, ou simplement de mezzanine, ce qui est très contraignant. Une limitation à 4,5m ou 5 m serait moins pénalisante et permettrait de petites modifications sans pour autant autoriser la construction d'un R+1.

2 Contribution par courrier du 7 mai de M. Collangettes, M. et Mme. Lhéritier, M. et Mme Giraud : 1 observation

Ces contributeurs constatent que l'emplacement réservé de la ZAC des Tessonnières est sous dimensionné, et demande *que cet emplacement réservé soit élargi* afin de permettre l'entretien

des réseaux publics (eau, électricité, assainissement, eau pluviale, incendie, courants faibles , etc.) et « la continuité des pouvoirs de police ».

3 Contribution par courrier du 15 mai de M. et Mme Mansiaux, Rayol: 5 observations

Changement de paradigme concernant la densification de la zone urbanisée classée espace proche du rivage (EPR) : les contributeurs ne comprennent pas pourquoi il est proposé une densification dans la zone urbanisée alors qu'elle est classée EPR. Ils considèrent que c'est inadapté, notamment au regard du label « jardin habité » et que cela mériterait d'être argumenté.

Modification du zonage pour limiter l'artificialisation : les contributeurs saluent la volonté de limiter l'artificialisation des sols, mais ils considèrent que, du fait des modifications de zonage, l'effort est mal réparti et est concentré sur 190 parcelles de la commune sans justification particulière. Ils demandent que l'effort de limitation de l'artificialisation des sols soit réparti de manière équitable entre tous les propriétaires de la commune.

Suppression des zonage UN au sein de la commune : les contributeurs contestent le bien-fondé de l'appellation UN de certaines zones, appellation non compréhensible et non conforme au code de l'urbanisme.

Intégration de la zone de la « Malpagne » dans l'agglomération et son classement nuancé en zone EBC : les contributeurs demandent l'intégration de cette zone dans l'agglomération et un classement plus nuancé (en fonction de la couverture végétale) en espace boisé classé d'une partie de cette zone.

Parking sous-terrain de l'OAP du centre village : les contributeurs regrettent que la totalité de parking ne soient pas sous-terrain comme préconisé dans les conclusions de l'enquête relative à la modification n°2 du PLU.

4 Contribution par courrier du 17 mai de M. Colangette, Rayol: 1 observation

Le contributeur s'interroge sur *l'obligation légale de débroussaillage* (OLD), notamment dans la l'interface anti incendie communale (100m) et sa zone Nl. Il demande la conduite à tenir de la part du riverain « construit », et semble indiquer que le débroussaillage, comme l'absence de débroussaillage, pourrait entraîner une condamnation. Il demande que la conduite à tenir soit clarifiée.

5 Contribution par courriel du 17 mai de M. et Mme Lhéritier : 6 observations

Les contributeurs sont propriétaires de 2 parcelles contiguës (AC 85 en zone N qui est construite et AC 84 en zone Nl en prolongement non construite) dans la zone de l'ex ZAC de la Tessonnière. Le PLU révisé classe en zone Nl la parcelle AC 84 ce qui interdit son aménagement par des plantations et clôtures. Pour pouvoir faire ses aménagements ils demandent *d'intégrer la parcelle AC 84 dans la zone N*.

Ils signalent que le classement NL et EBC de terrains dans un rayon de 100 m autour de son habitation interdit toute suppression de végétation, ce qui est contradictoire avec l'obligation de débroussaillage (OLD) imposée dans un rayon de 100 m. Ils demandent pour des raisons de sécurité que le règlement donne *la primauté à l'OLD quel que soit le classement* dans un rayon de 200 m autour d'une construction.

Ils demandent que la *possibilité d'extension ne soit pas limitée par un plafond* mais soit définie sous forme de pourcentage de la surface construite existante car leur construction de 260 m2 dépasse le plafond fixé à 250 m2.

Ils demandent une clarification sur la *possibilité d'installation de panneaux solaires en zone N*, en signalant que cela est conforme aux objectifs 70 et 85 du SCOT.

Ils signalent que le classement des terrains en zone NL constitue une menace accrue en matière de risque incendie pour le village, car il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillage. Ils demandent le *classement de cette zone Nl en espace naturel protégé* afin de permettre une appropriation progressive des terrains par la collectivité et une gestion forestière soucieuse de la sécurité du village.

Ils *approuvent le classement de la route en emplacement réservé* car cela apportera de la sécurité incendie.

6 Contribution par courrier du 21 mai de Mme Besson Hassine, Rayol : 3 observations

La contributrice regrette que le caractère provençal de l'architecture soit de moins en moins respecté. Elle regrette le développement de maisons de plus en plus grandes sur une colline fragile sujette aux glissements de terrain, de maisons *aux toitures terrasses et façades blanches* à l'instar de ce qui existe en Grèce ou en Californie.

Elle souhaite que le *village préserve son style provençal*

Elle souhaite également *des maisons à « dimension humaine »*.

Elle déplore que la *règle de taille de la végétation en hauteur* pour permettre la vue sur mer ne soit pas respectée.

7 Contribution par courriel du 22 mai de M. Barelli (architecte), Rayol : 3 observations

Le contributeur considère que le respect de « notre » paysage méditerranéen et la lutte contre le dérèglement climatique sont oubliés et/ou amputés par rapport au règlement actuel.

L'interdiction des toitures terrasses aura pour effet l'existence d'un *vocabulaire architectural unique* pour les futures constructions, toutes coiffées d'une toiture en pentes et en tuiles, ce qui ne correspond pas à l'histoire architecturale du Rayol Canadel, plus diverse et plus riche.

Pour des raisons de liberté architecturale et pour limiter tout « pastiche régionaliste », il demande de ne pas interdire ce type de toiture.

Il fait référence à la loi climat et résilience, qui lutte contre l'artificialisation des sols, et démontre que, dans le contexte topographique du Rayol Canadel, les toitures en pentes qui constituent des surfaces de ruissellement sont préjudiciables alors que des toitures terrasses végétalisées permettent l'infiltration et la rétention d'eau.

D'autre part, il critique la gestion des eaux de pluie par la création de *bassin de rétention* qui limitent la surface d'espace libre et la création de maisons avec toiture en tuiles possiblement recouvertes de *panneaux solaires éblouissants*.

8 Contribution par courriel du 1 mai de M. Nicolet, Rayol : 1 observation

Le contributeur constate que le projet de PLU *diminue de 33,3% l'emprise au sol* (elle passe de 15%, qui est pourtant faible selon lui, à 10%) du fait du passage de zone UC en zone UN et que les distances par rapport aux voiries et aux limites des terrains voisins viennent également contraindre la constructibilité des terrains. Il considère qu'il y a un *préjudice*, qu'il qualifie d'expropriation, et il demande dans quelle mesure cela peut faire l'objet de *compensation*, en tout ou partie.

Contribution par courriel du 15 mai de M. et Mme Mansiaux, Rayol. Il s'agit d'un doublon du courrier transmis

9 - Contribution par courriel du 17 mai de FGB avocats représentant la SCI du Rayol Canal/CNE du Rayol-Canadel : 2 observations

Le contributeur demande le *maintien de la parcelle AC 93 en zone UCa avec suppression de l'emplacement réservé (extension cimetière)* qui la touche.

Le contributeur argue que la parcelle est située dans un environnement urbanisé et qu'en conséquence rien ne justifie son déclassement.

De plus il considère que le maintien de l'emplacement réservé est abusif, car la population du Rayol Canadel fait l'objet d'un dépeuplement. A partir de là, « l'agrandissement du cimetière n'est évidemment pas justifié dès lors que les atteintes à la propriété privée apparaissent à l'évidence excessives au regard de l'intérêt qu'il présente ».

Le contributeur signale par ailleurs une contradiction entre le classement de la parcelle en zone N et sa destination à l'agrandissement du cimetière.

De plus le contributeur demande que toute *la voirie, qui est sa propriété, soit exonérée de tout emplacement réservé*. Il s'appuie sur le code de l'urbanisme qui « interdit la construction de route nouvelle de transit pas plus qu'il n'autorise de créer un emplacement réservé au profit de la commune en vue d'ouvrir cette voie publique » et cite à cet égard un jugement du Conseil d'Etat dans ses arrêts du 10 Mars 1995 et du 4 octobre 1996. Il signale enfin que la préemption telle qu'envisagée par la commune « laisserait subsister des délaissés aussi injustifiés qu'inacceptable » pour le propriétaire.

10 Contribution par courriel du 18 mai de M. Duboc, Rayol : 5 observations

Le contributeur considère que le sujet de la *création de logements pour les habitants permanents est subordonné à l'existence d'activités pérennes sur le village*.

Il souscrit toutefois à la priorité donnée à la construction rénovation de logements pour les actifs.

Le contributeur loue le souhait de « *diffuser la nature en ville* », *et doute de sa cohérence avec l'objectif de création d'un espace bétonné en plein centre-ville* bordé par une nouvelle route remplaçant l'impasse Morel.

Il considère que cette *nouvelle route sera inutile* car en doublon avec la rue du capitaine Thorel *et sera dangereuse*, notamment pour les habitants de la rue Ernest Chancrin.

Il considère que le *projet diffuserait peu la nature en ville*, car basé sur la construction d'une grande plateforme bétonnée, d'un parking « souterrain » et d'immeubles pour actifs.

Il considère que le *parking souterrain est coûteux et peu rentabilisé* compte tenu du faible flux de personnes durant 10 mois de l'année. Il serait aussi dangereux compte tenu de la « texture » des sols du Rayol (présences de rivières souterraines) et des désordres d'ordre géologique constatés.

11 Contribution par courriel du 15 mai de Mme Audrey Gelin, Rayol: 1 observation

Demande d'autorisation des toitures terrasses

Cette contributrice regrette, en tant qu'architecte, que la commune ait fait le choix d'interdire les toitures terrasses pour la raison que certaines d'entre elles sont mal entretenues. Elle signale que certaines toitures terrasses de la commune sont bien entretenues, et demande à la commune *d'autoriser les toit terrasses* tout en soumettant leur qualité d'intégration au paysage à l'appréciation du service instructeur en article 11.

Elle rappelle les avantages des toits terrasses qui permettent notamment :

- de mieux intégrer les bâtiments à la pente du terrain très caractéristique au Rayol Canadel ;
- de minimiser l'impact paysager des constructions dans le paysage ;
- de mieux gérer les eaux pluviales ;
- de contribuer à la biodiversité ;
- de contribuer à une meilleure isolation des bâtiments notamment vis-à-vis de l'inertie thermique qu'elles permettent ;
- de laisser l'architecte s'exprimer...

12 Contribution complémentaire par courriel du 21 mai de Mme Gelin (complément à l'observation précédente)

La contributrice propose la formulation ci-dessous pour l'article concernant les toitures :

« Les toitures terrasses sont autorisées.

Afin de limiter leur impact dans l'environnement : les toitures terrasses seront végétalisées, les parties ouvertes sur des lieux de vies et accessibles pourront être traitées sous forme de terrasses revêtues de pierres locales aux tonalités ocres ou de bois. Le dernier niveau devra être réalisé en retrait depuis le niveau inférieur. Les acrotères devront faire l'objet d'un habillage soigné (ex : pierre ou couvertines métalliques), les relevés d'étanchéité horizontaux non habillés seront interdits. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade. La mise en place de parabole, de climatiseur visible y est interdite.

Les modalités de leur mise en œuvre devront être précisées en plan : vue de toiture (5ème façade) ainsi que dans la notice. »

13 Contribution par courriel du 22 mai de M. Michon : 1 observation

Le contributeur possède une parcelle viabilisée, pour laquelle il indique que le maire a laissé espérer sa constructibilité. Il souhaite que le *nouveau PLU lui permette la constructibilité*.

14 Contribution par courriel du 22 mai de M. Ghibaudo (Architecte) : 10 observations

Le contributeur plaide pour la cause *des toitures terrasses*. Il indique que l'on ne peut rester figé sur une architecture régionaliste ou néoprovençale sous prétexte de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et refuser la modernité.

Il rappelle qu'un label « Patrimoine du XX^{ième} siècle a été créé précisément pour reconnaître, mettre en valeur et protéger une architecture contemporaine et de qualité.

Il cite de nombreux bâtiments à toiture terrasse de grande qualité qui sont dans la liste des éléments du paysage à préserver. Il met en exergue que certains bâtiments à toiture terrasse sont reconnus comme des exemples d'intégration dans le paysage et de dissimulation dans son environnement depuis la mer.

Il indique par ailleurs qu'il y a autant de mauvaises architectures avec des toiture en tuiles.

Il note que les toitures terrasses sont toujours possible pour le centre village alors que c'est dans ce secteur que les constructions sont les plus homogènes et les plus traditionnelles. Il souligne d'ailleurs que le but de cette autorisation est de préserver les vues en amont, ce qui devrait être le cas dans toutes les zones.

Il souhaite préserver la liberté de création et propose de conserver la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées et non accessibles en intégrant des prescriptions et contraintes adaptées pour assurer la pérennité de la végétation, mais aussi de conditionner la « non opposition à conformité » par la mise en œuvre et le respect des prescriptions.

Il rappelle l'intérêt des toitures terrasses plantée en termes d'insertion dans le paysage. Le volume de toiture visible est moins important qu'une toiture en tuile et indique que cela permet une vue amont plus dégagée et une construction plus discrète.

Il cite les autres avantages, isolation thermique, phonique, rétention d'eau pluviale et donc participation à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

Il propose une rédaction des contraintes de toitures terrasses à insérer dans le règlement.

Il souhaite par ailleurs que le sujet du traitement des *débords de la couverture* ne fasse pas l'objet d'un encadrement limitant la créativité en signalant que l'architecture balnéaire traditionnelle comprend des avancées bois

Enfin il déplore l'obligation *de réaliser un volume inférieur en étage* à celui du rez de jardin, en citant en exemple des bastides répertoriées comme remarquables sur la commune.

Le contributeur formule par ailleurs d'autres observations dans un second courrier (observation 2).

Il déplore que le *positionnement des panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires*, noirs et réfléchissants, posés généralement en surimposition sur la pente de toiture orientée vers la mer, fassent courir le risque de dégrader la qualité des paysages. Il suggère de limiter la surface des panneaux en imposant un pourcentage maximum par rapport à la surface des toitures (en pente ou végétalisées).

Il suggère également de privilégier *des implantations au sol*, par exemple en aval des murs de soutènement, ou des piscines, plutôt qu'en toiture car l'impact des panneaux en toiture sera très important depuis la mer.

Le contributeur relève la *limitation du volume des piscines à 70 m³* sans imposer de sa surface d'emprise. Il considère que ce n'est pas cohérent et efficace et que cela suscite l'interrogation. Quel volume prendre en compte ? Le volume d'eau ? Le volume de la structure du bassin ? Avec le bac à débordement ? Pour lui, la rédaction est imprécise et sera sujette à interprétation. Si l'intention est la réduction de la consommation d'eau, il faut plutôt selon lui contrôler les consommations ou les vidanges en période de restriction. Il indique par ailleurs qu'il n'est pas nécessaire de vider un bassin de piscine sauf de manière exceptionnelle.

Il signale de possible contournement de la règle avec de grandes piscine, au final plus profonde que déclaré dans la demande d'autorisation.

Il souligne que cette valeur fixe engendre des pourcentages d'imperméabilisation des sols très disparates (faible pourcentage pour les grands terrains et fort pourcentage pour les petits terrain).

Il considère que le règlement actuel accordant une emprise au sol supplémentaire spécifique pour les piscines plages et local technique est plus pertinente.

Il souligne que la *limitation de la hauteur des constructions* est un facteur important pour une bonne intégration au site, particulièrement dans les secteurs en pente et face à la mer le calcul des hauteurs.

Il considère que la notion de plan parallèle au terrain existant est intéressante mais qu'elle nécessite la mise en place d'une *limite de hauteur frontale maximale du pied de la façade la plus en aval jusqu'à l'égout du toit le plus haut* ceci pour éviter un nombre excessif de volume créant une surface frontale trop importante et dommageable pour le paysage.

Il considère que les *possibilités de construction dans les zones A et N sont trop importantes* et trop peu contraignantes. Il souligne qu'il n'y a pas de limitation du « coefficient d'emprise au sol pour les constructions principales », ainsi rien n'empêche de réaliser une terrasse couverte ou en surélévation d'une surface importante.

De plus le cumul des annexes peut représenter 140 m² en plus de la construction principale.

Enfin, contrairement aux zones urbaines, il n'y a pas de coefficient de jardin ou d'espace libre non imperméabilisé à respecter.

Il demande la *simplification des notions d'espaces de l'article DC16* (espaces verts, espaces libres, espaces perméables, etc.), pour une meilleure prise en compte en évitant les problèmes d'interprétation.

Il s'étonne de la *possibilité d'emprise au sol supplémentaire pour des hôtels existants qui dépassent les règles actuelles* d'emprise au sol. Il s'étonne de ce bonus donné à ceux qui outrepassent les règles alors que le projet tend à réduire les emprises au sol dans toutes les zones afin de limiter la constructibilité et l'imperméabilisation. Par ailleurs, il se demande si ce bonus sera aussi accordé aux hôtels ayant respecté les règles.

Il souhaite que des *dispositions soient prises pour la gestion des eaux pluviales* compte tenu des épisodes de sécheresse, de la raréfaction de la ressource en eau et des épisodes de pluie intense. Il lui semble nécessaire que le problème soit abordé de manière globale pour trouver des solutions permettant de limiter les dégradations (ravinement, inondations, glissement de

terrain et de capter l'eau du ciel pour des domestiques ou d'arrosage. A cet effet, il souhaite que soient autorisés l'installation de *citerne ou de bassin enterrés non comptabilisés dans le calcul dans le calcul des surfaces imperméabilisées.*

15 Contribution par courriel du 22 mai de Maïa Mendjisky pour l'ordre des architectes PACA : 1 observation

Le contributeur fait part de ses inquiétudes concernant le projet de PLU et souhaite discuter des solutions qu'il propose pour garantir la qualité architecturale

Courrier de Mme Barthelemy de demande de communication du dossier d'enquête. *Ne constitue pas une contribution.*

Observations et questions du commissaire enquêteur

1 Entretien des portions de réseaux publics situées sur des terrains privés

Une des contributions propose l'élargissement d'un emplacement réservé pour permettre l'entretien des réseaux d'intérêt public (eau, électricité, assainissement, eau pluviale, incendie, courants faibles , etc.).

Dans le cadre de la réponse à ce contributeur, je demande à la commune de préciser quels types de dispositions légales peuvent être prises pour permettre cet entretien des réseaux (emplacement réservé ? servitude ? autres ? rien du tout ?) et de justifier du choix de la disposition la plus adaptée.

2 Justification de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)

Le projet prévoit une extension de l'urbanisation (notamment 2 OAP) dans des zones classées « espaces proches du rivage ». S'agissant de zones sensibles en termes urbanistiques, je demande à la commune de justifier ce besoin d'extension et son caractère limité au regard de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

Dans le cadre de son analyse du projet la préfecture demande à la commune de définir un cadre réglementaire n'autorisant les piscines « qu'en extension de la construction existante ».

Quelle suite la commune va-t-elle donner à cette demande ? Si la commune donne suite quelle seront les dispositions ?

3 constructions des piscines

Dans le cadre de son analyse du projet la préfecture demande à la commune de définir un cadre réglementaire n'autorisant les piscines « qu'en extension de la construction existante ».

Quelle suite la commune va-t-elle donner à cette demande ? Si la commune donne suite quelle seront les dispositions ?

4 Limitation des constructions dans la bande littorale des 100 m

Dans le cadre de son analyse du projet la préfecture demande à la commune de limiter l'autorisation d'implantation aux seuls installations publiques ou d'activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate avec la mer. Quelle suite la commune va-t-elle donner à cette demande ? Si la commune donne suite quelle seront les dispositions ?

5 Projet de reconquête agricole identifié au PADD

L'impact paysager en termes de déboisement et de nouvelles constructions d'exploitation de ce projet n'est-il pas contradictoire avec le souhait d'un village planté et intégré dans la nature ? La zone concernée est-elle classée en espace boisé classé (EBC) comme l'indique une association ?

Le projet ne sera-t-il pas en non-conformité avec les prescriptions du PCA Var comme l'affirme une des associations.

6 Création d'emplacements réservés pour mise au « gabarit » les routes d'accès incendie

Le SDIS demande de créer des emplacements réservés (ER) pour les jonctions DFCI PIDAF et le réseau route départementale afin mettre au gabarit (largeur etc.) les routes d'accès. Je souhaite savoir comment la commune répond à cette demande. Si elle répond favorablement, quelles seront les dispositions ?

7 Période d'application du PLU 10-20 ans

Vous citez à plusieurs reprises des objectifs à 2040 et pourtant vous évoquez une période qui varie du simple au double (10 à 20 ans), soit 2030 à 2043, et qui n'est pas cohérente avec vos objectifs 2040. Il me semble souhaitable de mettre en cohérence temporelle objectifs et période. Et s'il y a une part d'incertitude sur les objectifs il vaut mieux le dire, avec si possible un ordre de grandeur.

8 Indicateur de suivi de la ressource en eau et de l'assainissement en fonction de la population

La commune propose comme indicateur une hypothèse de consommation de 150l/j/habitant. Cela ne constitue pas à mes yeux un indicateur de suivi comme demandé, qui doit permettre de comparer la ressource en eau en fonction de la population (donc en fonction de la consommation d'eau de cette population).

La commune ne peut-elle avoir accès aux chiffres de consommation issus des relevés effectués par le service des eaux sur son territoire ?

Par ailleurs la commune dispose-t-elle de données relatives à sa ressource en eau, sachant que cette dernière peut être très aléatoire en fonction des saisons et d'une année à l'autre ?

9 dispositions relatives aux réservoirs ou citernes de récupération d'eau pluviale des toitures

L'usage de dispositifs de récupération des eaux pluviales sera probablement amené à s'accroître suite aux épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents, et qui sont annoncés depuis de nombreuses années par les scientifiques du GIEC.

Compte tenu de l'intensité des certains épisodes pluvieux, il peut être jugé intéressant de prévoir des stockages de grands volumes, qui pourront permettre un arrosage significatif lors de la saison sèche. Dès lors se pose avec acuité le problème de l'intégration paysagère de ces dispositifs. Ce sujet n'est pas traité pour les réservoirs d'eau de pluie alors qu'il est traité pour les citernes à gaz et à gasoil. Il me semble nécessaire de le traiter.

J'ajoute qu'une citerne remplie (maçonnée ou non) peut constituer un mur de soutènement (de type mur poids) très efficace pour renforcer un talus lorsque la pluie intense le fragilise.

10 OAP centre village - aménagement et usage de l'esplanade

L'esplanade et ses alentours immédiats me semblent être l'endroit de centralité susceptible d'apporter au village, de l'agrément, de la vie sociale, de la vitalité.

Les enjeux sont importants et le défi à relever nécessite de justifier et de documenter beaucoup plus ce projet d'OAP en ayant une approche plus globale des besoins sur l'esplanade et ses alentours.

L'esplanade n'est qu'un moyen. Sera-t-il suffisamment utilisé ? La commune a-t-elle défini de manière fonctionnelle les besoins multiples pour l'utilisation de ce cette centralité (esplanade et ses alentours) ?

Je m'interroge donc à la fois sur l'usage et l'aménagement de cette centralité, les 2 étant bien sûr intimement liés.

Dans la réflexion menée sur les fonctions proposée, j'appelle l'attention de la commune sur les synergies potentielle liée à la contiguïté et accès facile de certaines fonctions (exemple ces restaurants et buvettes bondées car elles ont accès immédiat et sans gêne sur les marchés (exemple ces places d'Aix en Provence ou d'autres communes en PACA).

Quelles seront les fonctions de l'esplanade proposées aux habitants pour une utilisation spontanée, de manière individuelle ou collective : espace d'agrément ? jeux de boule ? autres ? La contiguïté de l'esplanade avec la RD 559, source de nuisance notamment sonore, est de nature à nuire à certains usages pour lesquelles la quiétude est nécessaire. Si de tels usages sont envisagés, la commune a-t-elle prévu des dispositifs pour remédier à ces nuisances ?

Quel usage sera accordé aux activités commerciales (restaurant, buvette, marché, etc.) ?

Quels usages, quelles fonctions sont prévus au titre des activités organisées ou administrées par la commune ?

Quels seront, au sein de cette centralité, les facilités et l'agrément d'accès d'une fonction à l'autre, susceptibles de conditionner la symbiose entre les fonctions ou bien au contraire de remettre en cause leur existence mutuelle et leur collaboration fructueuse? A titre d'exemple, une simple passerelle étroite d'accès ne semble pas très incitative à la transition d'un espace fonctionnel à l'autre ...

Quel sera la nature de l'aménagement de ce lieu (paysager, arborisation, accessoires urbains, terrain de pétanque, etc.) et pour quelles activités ?

Le très bel arbre situé à au coin nord-est mérite d'être préservé. Le sera-t-il ?

Le bâtiment en aval de l'esplanade et relié à celle-ci par une passerelle sera-t-il végétalisé et arboré en toiture ? La hauteur de ce bâtiment ne suit pas le dénivelé des restanques du terrain naturel. Pourquoi ? Cela signifie-t-il que sa partie sur la restanque inférieure aura un étage de plus ? Si la réponse est non, pourquoi ne pas faire un toit en restanques successives pour offrir le charme d'un jardin étagé et dégager les perspectives et la vue en direction de la mer ?

En résumé, qu'est-ce que la commune propose (besoins fonctionnels et sensoriels, contiguïté, facilité et agrément d'accès d'une fonction à l'autre, et moyens correspondants en réponse à ces besoins) pour faire de cette centralité un lieu attractif, suffisamment fréquemment utilisé, et facteur de vitalité pour le village ?

11. création d'un local municipal pour gérer les terrains de sports (voir observation d'une association)

La commune a-t-elle besoin d'un tel local ?

12 logements pour habitants permanents et/ou actifs

Il semble très difficile de garantir la pérennité de la fonction « logement permanent », ou de la fonction « logement pour actifs ». Au grès des mutations (ventes), un appartement peut passer facilement du statut de résidence principale à celui de résidence secondaire. Quels sont les intentions et les moyens de la commune pour préserver la présence permanente des habitants et notamment des actifs ?

13 Réponse au avis transmis avant le début de l'enquête : personnes publique associé (PPA)

Je souhaite prendre connaissance des réponses de la commune aux observations et recommandations des PPA.

14 L'article DC 16 des dispositions communes du règlement, relatif aux espaces verts de pleine terre non imperméabilisés, offre la possibilité d'aménager *des bassins de rétention paysager*. L'eau peut stagner assez longtemps dans un bassin, notamment si le sol présente un caractère argileux peu propice à l'infiltration. Sachant que les eaux stagnantes sont susceptibles d'engendrer la prolifération des moustiques, la commune a-t-elle prévu de lutter contre ce risque ? Il semble difficile d'imposer la mise en place de pompe de circulation de l'eau dans un bassin n'est pas techniquement imperméabilisé...

15 Quelle est la justification des restrictions de toiture terrasse ?

16 Quelle est la justification de la limitation à 70 m³ des piscines ?

17 Quelle est la justification du bonus accordé aux hôtels ayant outrepassé les règles de constructibilité ?

Le 27 mai 2024

Olivier Riché
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Riché', is centered on a white background. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'O' and a long horizontal stroke at the end.

Mémoire en réponse de la commune

Ce mémoire en réponse a été rédigé sur la trame du procès-verbal des observations établi par le commissaire enquêteur.

Département du Var
Commune du Rayol - Canadel

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la révision du plan local d'urbanisme de la commune du Rayol - Canadel
conduite du 17 avril 2024 au 22 mai 2024 inclus

Procès-verbal des observations

rédigé par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur
désigné par décision n° 24000009/83 du 28 février 2024
du tribunal administratif de Toulon

Synthèse des observations du public

L'enquête publique a donné lieu à 19 contributions, dont 4 contributions d'associations et 15 contributions de particuliers, sous la forme de 10 courriers et 9 courriels. Il est à signaler que parmi les courriels reçus, il y a un doublon d'un courrier et une demande de transmission du dossier de projet qui ne constituent pas des contributions.

Ces contributions font part de 101 observations : 60 observations émanant des associations et 41 observations émanant du public, dont de nombreuses observations d'architectes.

La participation du public peut être qualifiée d'importante.

Elle concerne essentiellement des sujets d'intérêt général et atteste de l'attachement de la population à sa commune, et de son implication pour lui permettre le meilleur devenir.

Le thème majoritaire des observations concerne *l'aspect du village*, notamment son insertion dans la nature, cette intention de vivre dans un « village jardin » que manifeste la majorité des contributeurs et que revendique la commune.

Le facteur le plus évoqué, qui conditionne l'atteinte de cet objectif, est la part visible du bâti dans le paysage. Pour minimiser cette part, les architectes et certaines associations considèrent que la toiture terrasse est un moyen très efficace, car la vue frontale d'une toiture terrasse, acrotère compris, représente une surface « minérale » inférieure à celle d'une toiture provençale en pente, et parce que la toiture terrasse peut être végétalisée, ce qui accroît la part du végétal.

Les architectes, évoquent par ailleurs d'autres moyens de préserver le caractère naturel de la commune : la fixation d'une hauteur maximale des bâtiments construits selon le principe des plans parallèles étagés sur la pente ; la limitation de la surface des panneaux solaires et l'incitation à les positionner au sol en raison de leur aspect brillant et réfléchissant et de leur co-visibilité avec la mer, très préjudiciables à la qualité du paysage.

Un architecte déplore les trop grandes possibilités de constructions permises dans les zones naturelles et agricoles ainsi que le bonus de constructibilité accordé aux établissements hôteliers qui n'ont pas respecté les règles de constructibilité en outrepassant leur droit.

Une association approuve les mesures visant à réduire la constructibilité (réduction d'emprise au sol et augmentation des distances par rapport aux limites de propriété). Elle approuve aussi la mesure visant à réduire le volume du 1^{er} étage, mais regrette son inefficacité en l'absence de valeur chiffrée de réduction.

Des remarques sont également faites sur des points susceptibles de détériorer le paysage : les façades entièrement vitrées ou de couleur blanche, certains usages de sol qu'il faudrait interdire, les terrasses non végétalisées, les dimensions des maisons qui doivent rester de taille « humaine ».

Le thème du « village jardin » concerne l'ensemble du périmètre de la commune, qui est très sensible car il constitue un versant très pentu du massif des Maures en grande co-visibilité avec la mer. Mais il est particulièrement évoqué dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre village. Des associations et certains particuliers regrettent une « bétonisation » de cette zone contraire à l'objectif de verdure du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Une association souhaiterait l'implantation d'un jardin à la place des logements et services prévus en aval de l'esplanade. Un des contributeurs regrette l'artificialisation des sols liée au projet de création de route à la place de l'impasse Morel. Il considère que cette route est un doublon inutile et contraire à la volonté annoncée par la commune de prédominance végétale. Enfin, le sujet du plan de reconquête agricole suscite des

inquiétudes, bien que le projet ne soit pas défini à ce stade. Certains expriment la crainte de voir le massif endommagé par un déboisement lié aux activités agricoles.

Un autre thème majeur est le sujet de la *vitalité du village*, qui se décline via la préservation de la *population permanente et active* et via la *création d'une « centralité »*.

Un des contributeurs considère qu'il faut aussi créer des activités pour garder les habitants permanents. Les contributeurs sont unanimes pour encourager la création de logements pour les permanents, et particulièrement pour les actifs.

La création d'une centralité qui est un facteur de vitalité doit selon une des associations être étudiée dans le cadre d'une approche plus globale, via une analyse exhaustive des besoins liés à cette centralité.

Les *sujets d'ordre écologique*, sont abordés à plusieurs reprises en termes de risques et/ou de solutions.

Le sujet du climat et de son impact est abordé par les associations et les particuliers, dont notamment les architectes. La sécheresse, les épisodes de pluie intense et les désordres et risques qu'ils engendrent, justifient selon eux une *gestion globale des eaux pluviales* (EP) facilitant et encourageant notamment les dispositifs de récupération d'EP pour l'arrosage des jardins, voire d'autres usages domestiques autorisés.

De même, les toitures terrasses végétalisées sont identifiées par les architectes comme un moyen de réguler les ruissellements car elles absorbent une partie des EP.

Dans un autre domaine, une association demande la mise en place de *parkings vélo* dans le centre et près des plages pour encourager les déplacements doux, ainsi que de *bornes de recharges électrique* pour faciliter l'usage des véhicules non polluants.

Les sujets de *sécurité* sont également abordés par plusieurs contributeurs, à savoir notamment : le traitement des dangers de circulation routière lié à la sortie des logements prévus dans l'OAP de l'ancienne carrière, et au niveau de la route créée à la place de l'impasse Morel ; l'obligation de dispositifs de lutte contre l'incendie accessibles pour chaque construction ; une demande de réglementation des excavations par rapport au risque d'éboulement et de glissement de terrain.

D'autres sujets divers, d'ordre général, sont abordés de manière plus ponctuelle, notamment :

- La concentration inévitabile de la contrainte de réduction de la constructibilité sur certaines zones ;
- La problématique d'aménagement des carports lorsqu'ils sont situés en aval de forte pente ;
- La préservation du caractère provençale du village ;
- La limitation du volume des piscines ;
- L'interdiction des hôtels et autres hébergement touristiques en zones UA et UAa ;
- La nécessité d'un retour d'expérience des récifs artificiels, avant de réaliser un autre ouvrage du même type ;
- Des détails d'architecture et d'équipements : hauteur des panneaux solaires inférieure à l'acrotère, intégration des boîtes aux lettres, dispositifs antibruit pour les pompes à chaleur, prescription de couleur et de forme des gouttières, débords de toiture ;
- L'interrogation sur la possibilité de panneaux solaires en zone N ;
- La clarification sur les obligations légales de débroussaillage ;
- L'application des règles de taille des végétaux pour préserver les vues ;
- La perte de surface disponible liée à l'obligation de bassin de rétention ;

- La non opportunité de la création en centre village d'un parking, considéré comme couteux et peu rentable ;
- La demande de fixation des possibilités d'extension en pourcentage de la surface du bâtiment principale ;
- La facilitation des procédures pour les aménagements simples.

Enfin, des sujets d'ordre moins général sont abordés ponctuellement, notamment :

- La demande d'extension d'emplacements réservés ;
- La demande de suppression d'emplacements réservés ;
- La demande d'indemnisation du préjudice lié à la réduction de la constructibilité ;
- La demande de constructibilité d'une parcelle.

Détail des observations du public, réponses de la commune, commentaires du commissaire enquêteur

Ci-dessous, sont retranscrits

- de manière plus détaillée et exhaustive les observations (en noir),
- les réponses de la commune lorsqu'elle le juge nécessaire (en bleu)

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel (ADRER) : 7 observations

1. prend note de la présence de nouveaux espaces boisés classés.
2. demande l'extension du *droit de préemption* à la zone NL ;
3. demande l'autorisation des *toitures terrasses* (végétalisée ou non) au 1^{ier} étage dans la limite de 50% de la surface de l'étage, afin de permettre une architecture plus libre ;
4. demande la possibilité de réalisation d'une restanque contre les bâtiments dans le cas où *le carport* situé en « aval » d'une forte pente est trop bas et la désignation du niveau supérieur de la restanque soit comme niveau de référence du sol pour la construction du carport ;
5. demande la possibilité de réaliser en aval de la Tessonnière un bassin de rétention ou des citernes de *stockage* d'une *eau pluviale* « devenue précieuse » ;
6. demande l'extension de *l'emplacement réservé (ER) de la Tessonnière* jusqu'à la corniche de Toulouse et en partie haute pour préserver les réseaux ;
7. demande l'autorisation de réaliser en zone N de simples réaménagements sans impacts sur les surfaces constructibles autorisées ;

1 - L'ADRER prend note de la présence de nouveaux espaces boisés classés

Réponse de la commune

Observation n'appelant pas de réponse

2 – L'ADRER demande l'extension du *droit de préemption* à la zone NL ;

Réponse de la commune

Le droit de préemption urbain concerne les mutations réalisées en zone urbaine et en zone d'urbanisation future. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la possibilité de l'instituer en zone agricole ou naturelle (article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La commune peut par le biais d'une convention de surveillance et d'intervention foncière avec la SAFER demander à la SAFER de préempter pour son compte.

La commune peut également préempter avec le Département dans les espaces naturels sensibles, s'ils ont été identifiés au préalable. Dans ce cas, le Département a la possibilité d'instaurer un droit de préemption spécifique aux espaces naturels sensibles, dans le cadre de sa politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles. La commune peut alors se substituer au Département pour exercer ce droit de préemption dès lors que ce dernier décide de ne pas l'utiliser. Le Département, qui a été consulté, précise qu'il n'y a pas d'ENS au Rayol. Ces mécanismes sont indépendants du PLU.

3 - L'ADRER demande l'autorisation des *toitures terrasses* (végétalisée ou non) au 1^{er} étage dans la limite de 50% de la surface de l'étage, afin de permettre une architecture plus libre ;

Réponse de la commune

Depuis le PLU de 2016 les toits terrasse ont été autorisés, à condition d'être végétalisés.

Nous constatons que, malheureusement, la grande majorité des propriétaires n'a pas respecté cette obligation (cf. photos) et qu'ainsi le paysage végétalisé de la commune est entaché en co visibilité par des terrasses d'une laideur incompatible avec l'environnement.

Pour réaliser une terrasse réellement végétalisée, il faut un acrotère d'environ de 80 cm de haut minimum, et un apport de terre de 50 cm minimum, ainsi que l'installation d'un système d'arrosage et d'un accès facile pour l'entretien.

Un toit terrasse végétalisé, c'est en fait un grand pot de fleurs, et donc il nécessite un arrosage régulier qui ne va pas dans les évacuations d'eau pluvial.

La construction du mur de façade pour réaliser cela donne souvent l'impression d'un «blockhaus » qui s'insère très mal dans le paysage.

Les architectes qui demandent le maintien des toits terrasse sont, pour la plupart, ceux-là même qui n'ont pas respecté l'obligation de végétalisation.

Par ailleurs l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces toits enlaidissent encore le paysage, donnant l'impression de bâtiments industriels.

L'autorisation éventuelle ne pourrait donc s'envisager qu'en conservant la hauteur maximum autorisée de 6m30 et à condition d'une parfaite insertion dans le paysage.

La topographie de la commune, avec une vue plongeante sur les maisons en aval, représente un obstacle majeur à ces installations.

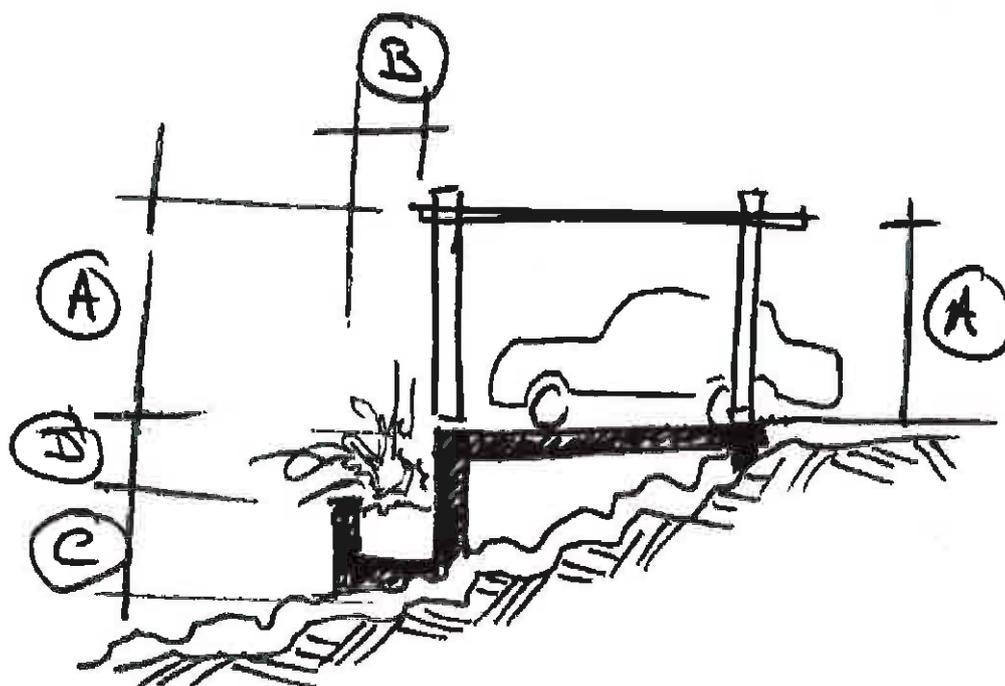
Les photos ci-dessous attestent de la mauvaise insertion des toitures-terrasses dans notre territoire :







4 – L'ADRER demande la possibilité de réalisation d'une restanque contre les bâtiments dans le cas où le carport situé en « aval » d'une forte pente est trop bas et la désignation du niveau supérieur de la restanque soit comme niveau de référence du sol pour la construction du carport.
[Réponse de la commune](#)



- **A** : Hauteur de carport autorisé 2.50 ou 3.00m selon toiture pente ou terrasse
- **B** : Largeur de 1.00m obligatoire pour planter entre deux murs de restanques
- **C** : Hauteur maximale autorisée de 2.50m pour les murs de restanques
- **D** : NON DEFINI ...

Si on cumule les hauteurs de : $A + D + C = 2,50/3,00m + \text{non défini} + 2.50m$, la hauteur totale et visuelle de la construction peut être très importante par l'absence d'une hauteur non définie ! Un mur de restanque ne peut être en aucun cas assimilé comme un mur de soutien d'une construction, il ne doit servir qu'à maintenir les terres ou remblais.

Un carport installé en aval est autorisé dès lors qu'il respecte les règles de hauteur expliquées à l'article DC10. S'il dépasse la règle il doit être installé plus bas dans la pente et accessible par un accès installé dans la propriété depuis la voie publique.

5 – L'ADRER demande la possibilité de réaliser en aval de la Tessonnière un bassin de rétention ou des citernes de *stockage* d'une *eau pluviale*

Réponse de la commune

Cette remarque doit faire l'objet d'une analyse dans le cadre d'un schéma directeur des eaux pluviales. Ce schéma permettra de développer une stratégie de gestion des eaux pluviales, déterminera les ouvrages qui doivent être réalisés et leur localisation. La commune en possède déjà un, mais qui doit être mis à jour

6 – L'ADRER demande l'extension de *l'emplacement réservé (ER) de la Tessonnière* jusqu'à la corniche de Toulouse et en partie haute pour préserver les réseaux

Réponse de la commune

Voir réponse aux observations et questions du commissaire enquêteur, point n°1.

7 – L'ADRER demande l'autorisation de réaliser en zone N de simples réaménagements sans impacts sur les surfaces constructibles autorisées

Réponse de la commune

En zone N les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension et d'annexe en continuité. Les simples réaménagements dans les constructions, sont autorisés (hors champ d'application du PLU)

Association des amis du Rayol-Canadel (AARC) contribution n°1: 36 observations

1. s'étonne que l'exploitation agricole doive être préexistante à la demande de construction de bâtiments nécessaires à son fonctionnement
2. demande une interdiction des hôtels et autres hébergements touristiques en zones UA et UAa pour conserver la vocation résidentielle du centre village ;
3. conteste le bien-fondé du plan de reconquête agricole qui n'apporte pas de valeur ajoutée et ne peut concerner le Rayol car c'est une station Balnéaire. Elle indique que la zone correspond à des espaces identifiés comme remarquables au sens de la loi littoral et sont classés espaces boisés classés (EBC). Elle signale par ailleurs que la zone agricole projetée doit répondre à une surface minimale d'assujettissement (SMA) ;
4. demande la mise en place de contraintes pour interdire les façades totalement vitrées (article DC14) ;

5. demande la mise en place de 2 dispositions de sécurité sur le site de l'ancienne carrière : un pour le nouveau flux de véhicules lié aux constructions à venir et, au sud, un pour la sécurité des piétons traversant la RD559 ;
6. demande l'interdiction de certains usages des sols (antennes relais, dépôts de véhicules, etc.) dans les dispositions communes ;
7. demande l'encastrement des boîtes aux lettres ;
8. demande d'obligation de végétalisation des toitures terrasses et de limitation de leur accès pour leur seul entretien (article DC11) ;
9. demande si les tuiles photovoltaïques/solaires sont autorisées ;
10. exprime une doléance compte tenu de la perte d'efficacité (-20 à 30%) des panneaux photovoltaïques placés à l'horizontale et demande qu'il soit préconisé que l'arase supérieure des panneaux photovoltaïques soit inférieure à l'arase de l'acrotère ;
11. demande quelles sont les possibilités d'accès à la voie verte pour les maisons actuelles dans le cadre de permis de construire DC21 ;
12. demande une desserte systématique par un point d'eau incendie pour toute construction, conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var ;
13. demande un encadrement de la profondeur des excavations pour éviter les éboulements de terrain.
14. Demande l'ajout d'un plan d'expansion du réseau d'assainissement ;
15. Demande l'ajout d'un plan de circulation ;
16. demande le réajustement de la zone du cimetière ;
17. demande l'amélioration de la présentation des règlements ;
18. demande d'amélioration des fonds cartographiques ;
19. demande d'amélioration des cartes des parcours cyclables ;
20. demande d'amélioration de la carte des masses d'eau superficielles ;
21. demande d'amélioration du graphe « inondations potentielles » et d'ajout d'un plan des ruisseaux ;
22. demande d'amélioration de la carte des espaces disponibles (gestion du foncier) ;
23. demande de modifications de détail de la forme du règlement et des OAP ;
24. demande d'ajout de précisions sur la notion de construction directement nécessaire à l'exploitation agricole ;
25. demande de précisions sur les règles de l'article DC 10 de hauteur pour une entrée de faisant par le haut ;
26. demande de précisions sur la constructibilité et re constructibilité en zone inondable et submersible.
27. demande d'extension des réseaux,
28. réparation des équipements de lutte incendie indisponible,
29. demande d'ajout d'équipement PMR,
30. demande d'indications sur les affectations des stationnements publics.
31. demande d'indications sur les formes, matériaux et couleurs de gouttières
32. s'interroge sur la possibilité de construire des maisons passives ou à énergie positive et donc la possibilité de façades innovantes
33. s'interroge sur l'interdiction des antennes paraboliques en toiture ou en façade, et demande où les poser

34. demande d'obligation de mise en place de dispositif anti-bruit sur les unités extérieurs de pompe à chaleur.
35. signalement que, pour les clôtures grillage sans muret, les césures ou vide de plus de 10 cm de haut sont incompatible avec les « défenses sangliers »
36. considère que l'interdiction des éclairages vers le haut condamne des mises en valeur » d'arbre dans les jardins

1 - L'AARC s'étonne que l'exploitation agricole doive être préexistante à la demande de construction de bâtiments nécessaires à son fonctionnement

Réponse de la commune

Il s'agit de règle indépendante du PLU. Les critères de définition d'une exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaire à l'exploitation agricole figure en annexe du règlement : document 4.1.2 « annexes au règlement », partie 9.

2 – L'AARC demande une interdiction des hôtels et autres hébergements touristiques en zones UA et UAa pour conserver la vocation résidentielle du centre village

Réponse de la commune

Un hôtel « Les Silaques », existe en zone UA. Même s'il est aujourd'hui fermé, il ne nous paraît pas opportun d'interdire sa réouverture.

3 – L'AARC conteste le bien-fondé du plan de reconquête agricole qui n'apporte pas de valeur ajoutée et ne peut concerner le Rayol car c'est une station Balnéaire. Elle indique que la zone correspond à des espaces identifiés comme remarquables au sens de la loi littoral et sont classés espaces boisé classé (EBC). Elle signale par ailleurs que la zone agricole projetée doit répondre à une surface minimale d'assujettissement (SMA) ;

Réponse de la commune

Voir réponse aux observations et questions du commissaire enquêteur, point n°5.

4 – L'AARC demande la mise en place de contraintes pour interdire les façades totalement vitrées (article DC14) ;

Réponse de la commune

La commune a pris contact avec le CAUE du Var, afin d'être accompagnée d'un architecte conseil sur certains dossiers.

5 – L'AARC demande la mise en place de 2 dispositions de sécurité sur le site de l'ancienne carrière : un pour le nouveau flux de véhicules lié aux constructions à venir et, au sud, un pour la sécurité des piétons traversant la RD559

Réponse de la commune

Un permis a été délivré sur cette propriété. Le Département (gestionnaire de la voirie) a posé ces conditions de sécurité préalablement à la délivrance du PC.

6 – L'AARC demande l'interdiction de certains usages des sols (antennes relais, dépôts de véhicules, etc.) dans les dispositions communes ;

Réponse de la commune

La pose d'antennes relais, fait partie des constructions d'intérêt public, il est difficile de s'y opposer. Les « dépôts » de véhicules ou d'une société rentrant dans les destinations et sous destinations de type « industrie » ou « entrepôt » ne sont pas autorisés (Dispositions générales : titre II - section 1- article DC 1, page 10)

7 – L’AARC demande l’encastrement des boîtes aux lettres ;

Réponse de la commune

Point n°7 : Ce détail, peut être intégré les dispositions générales DC15 : clôtures

« Les boîtes à lettres devront être intégrées dans les murs, poteaux ou grillages des clôtures, etc... »

8 – L’AARC demande d’obligation de végétalisation des toitures terrasses et de limitation de leur accès pour leur seul entretien (article DC11) ;

Réponse de la commune

C’est déjà le cas « dans toutes les zones, les toits plats sont autorisés pour les garages et carports, mais ils doivent être végétalisés et accessibles uniquement pour leur entretien » (p.17 du règlement document n°4.1.1)

9 – L’AARC demande si les tuiles photovoltaïques/solaires sont autorisées ;

Réponse de la commune

Elles ne sont pas interdites dans le règlement. Cette possibilité est examinée au cas par cas par l’ABF dans le périmètre délimité des abords.

10 – L’AARC exprime une doléance compte tenu de la perte d’efficacité (-20 à 30%) des panneaux photovoltaïques placés à l’horizontale et demande qu’il soit préconisé que l’arase supérieure des panneaux photovoltaïques soit inférieure à l’arase de l’acrotère ;

Réponse de la commune

C’est déjà le cas. « Dans le cas d’une toiture plate : les panneaux devront être posés à l’horizontal. La pose de panneaux inclinés est autorisée s’ils ne dépassent pas l’acrotère » : article DC 11 – partie panneaux photovoltaïques – p.18 du règlement.

11 – L’AARC demande quelles sont les possibilités d’accès à la voie verte pour les maisons actuelles dans le cadre de permis de construire DC21 ;

Réponse de la commune

Le règlement (convention avec le Département depuis 2014) interdit la création de nouveaux accès depuis la voie verte sauf les accès piéton. La voie verte est empruntée par de nombreux cyclistes et piétons, nous ne souhaitons pas aggraver les conflits d’usage.

12 – L’AARC demande une desserte systématique par un point d’eau incendie pour toute construction, conformément aux dispositions du service départemental d’incendie et de secours du Var ;

Réponse de la commune

La commune est engagée avec son gestionnaire et la communauté de communes dans le développement du réseau de borne incendie, arrêté préfectoral de 2017 (annexé au règlement du PLU).

13 – L’AARC demande un encadrement de la profondeur des excavations pour éviter les éboulements de terrain

Réponse de la commune

Dans les dispositions générales, Article DC2 : les affouillements et exhaussements sont autorisés sous conditions page 12 du règlement du PLU.

14 – L’AARC demande l’ajout d’un plan d’expansion du réseau d’assainissement

Réponse de la commune

L'extension des réseaux d'assainissement doit être réfléchi et projetée dans le cadre d'un schéma directeur d'assainissement indépendant du PLU. C'est de la compétence de la communauté de communes.

15 – L'AARC demande l'ajout d'un plan de circulation

Réponse de la commune

Un plan de circulation est hors champ d'application du PLU.

16 – L'AARC demande le réajustement de la zone du cimetière

Réponse de la commune

La zone Ne correspond aux limites du cimetière actuel et de l'emplacement réservé destiné à son extension. Il n'y a pas de raison d'étendre ou de réduire cette zone.

17 – L'AARC demande l'amélioration de la présentation des règlements ;

Réponse de la commune

La structure du règlement répond aux obligations réglementaires. Nous pouvons ajouter un tableau de synthèse du règlement dans le rapport de présentation, pour améliorer sa lisibilité.

18 – L'AARC demande d'amélioration des fonds cartographiques ;

19 – L'AARC demande d'amélioration des cartes des parcours cyclables ;

20 – L'AARC demande d'amélioration de la carte des masses d'eau superficielles ;

Réponses de la commune

Points n°18, 19 et 20 : les cartes présentes dans le rapport de présentation sont pour certaines mis à notre disposition par les services des administrations, nous n'avons pas la possibilité de modifier le fond. Ces informations sont à jour au mois de novembre 2023. S'il y a des évolutions, le rapport sera corrigé avant approbation du PLU.

21 – L'AARC demande d'amélioration du graphe « inondations potentielles » et d'ajout d'un plan des ruisseaux

Réponse de la commune

Cette carte est issue du DICRIM : document d'information communal sur les risques. Cette carte présente la submersion et l'inondation.

Nous pouvons ajouter les cours d'eau sur le plan de zonage ou un plan annexe.

22 – L'AARC demande l'amélioration de la carte des espaces disponibles (gestion du foncier)

Réponse de la commune

Nous allons vérifier la carte relative à la consommation de l'espace planifiée et l'agrandir ou la présenter en 2 zooms pour améliorer sa lisibilité.

23 – L'AARC demande de modifications de détail de la forme du règlement et des OAP

Réponse de la commune

Il n'est pas nécessaire d'alourdir l'OAP en rappelant le règlement. Ce sont 2 pièces du PLU complémentaires. Les permis de construire sont étudiés sur la base de ces 2 documents par un lien de comptabilité avec les OAP et de conformité avec le règlement.

Nous allons voir de quelle manière nous pouvons améliorer la compréhension de l'OAP.

24 – L'AARC demande d'ajout de précisions sur la notion de construction directement nécessaire à l'exploitation agricole

Réponse de la commune

La notion de construction directement nécessaire à l'exploitation fait l'objet d'une annexe au règlement (document 4.1.2 – partie 8). Il s'agit d'une reproduction des textes officiels, demandée par la chambre d'agriculture.

Le principe est une mise en culture puis si nécessaire des bâtiments agricoles. En ce qui concerne l'habitation, elle n'est autorisée que si la présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation.

25 – L'AARC demande de précisions sur les règles de l'article DC 10 de hauteur pour une entrée se faisant par le haut

Réponse de la commune

Voir réponse aux observations de l'association ADRER, point n°4.

26 – L'AARC demande des précisions sur la constructibilité et re constructibilité en zone inondable et submersible.

Réponse de la commune

Les zones submersibles touchent pour l'instant les plages. Les études conduites dans le cadre du recul du trait de côte et de l'érosion marine vont être conduites à l'échelle de l'intercommunalité. Elles conduiront à la définition de ces risques et d'un règlement adapté.

Il n'y a pas de risque inondation recensé sur notre territoire.

(conf : <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Quels-risques-dans-ma-commune/Communes-de-O-a-R/Rayol-Canadel-sur-Mer>).

L'AARC fait par ailleurs des observations indépendantes du PLU :

27 – L'AARC demande d'extension des réseaux,

Réponse de la commune

Les extensions du réseau d'eau et d'assainissement sont de la compétence de la communauté de communes.

28 - L'AARC de la réparation des équipements de lutte incendie indisponible,

Réponse de la commune

Nous avons missionné notre gestionnaire pour le diagnostic de chaque borne incendie. La disponibilité des bornes incendie est visible sur le site internet remocra.sapeurspompiers-var.fr. A ce jour, 6 bornes sont indisponibles et 2 ont un débit insuffisant sur les 80 bornes incendie (environ qui couvrent le territoire. Les travaux sur ces bornes sont en projet avec notre gestionnaire). REMOCRA En cours de mise à jour sur le Rayol Canadel.

28 - L'AARC demande l'ajout d'équipements PMR

Réponse de la commune

Travaux PMR : une installation supplémentaire PMR est en cours d'installation sur la plage du Canadel.

30 - L'AARC demande des indications sur les affectations des stationnements publics.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation du PLU dresse une liste des stationnements publics (le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement ... ouverts au public..., article L151-4 du code de l'urbanisme). Il n'y a pas de place réservée pour les restaurants. Nous allons

vérifier cet inventaire et le compléter si nécessaire. Un plan de circulation n'est pas obligatoire dans un PLU.

31 - L'AARC demande quelles sont les formes gouttières autorisées et demande de ne pas interdire les gouttières en PVC, mais plutôt de se focaliser sur l'harmonie des couleurs avec le bâti et l'aspect extérieur.

Réponse de la commune

La forme des gouttières n'est pas réglementée. Nous souhaitons qu'elles ne soient pas réalisées en PVC. Ce type de matériau appauvrit le style architectural de la construction.

32 - L'AARC estime qu'il est dommageable de se condamner la possibilité de construire des maisons passives ou à énergie positive et donc la possibilité de façades innovantes.

Réponse de la commune

L'article DC 12 partie façade, ne fait pas obstacle aux constructions passives. Une construction est considérée comme passive lorsque certaines normes sont respectées : l'orientation du bâtiment, son isolation, sa ventilation et le mode de chauffage.

33 - L'AARC s'interroge sur l'interdiction des antennes paraboliques en toiture ou en façade. Et demande où les poser.

Réponse de la commune

De nouveaux types d'antennes existent qui ne nécessitent pas une implantation en façade ou sur toiture. Les paraboles peuvent être positionnées sous le toit ou dans les combles. Ces dispositifs positionnés en toiture ou sur façade sont très impactant dans le paysage.

34 - L'AARC demande l'obligation de la mise en place de dispositif anti-bruit sur les unités extérieurs de pompe à chaleur.

Réponse de la commune

Article DC 13 les pompes à chaleur, bloc de climatisation...

Ils sont autorisés en toiture sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles, pour tous types de construction (maison individuelle ou bâtiment collectif). Nous pensons que le dispositif architectural peut atténuer le bruit. Ils seront autorisés en façade d'immeubles collectifs et seront étendus aux maisons individuelles, s'ils ne sont pas en saillie et sont dissimulés, ce qui peut également atténuer le bruit. A noter que la cette règle est accompagnée de schémas.

35 - L'AARC signale que, pour les clôtures grillage sans muret, les césures ou vide de plus de 10 cm de haut sont incompatible avec les « défenses sangliers »

Réponse de la commune

Ces césures sont indispensables pour que les clôtures soient écologiquement et hydrauliquement perméable. Il s'agit d'une mesure de mise en œuvre de la trame verte.

36 - L'AARC considère que l'interdiction des éclairages vers le haut condamne des mises en valeur » d'arbre dans les jardins et signale qu'un éclairage tel que préconise peut-être tout aussi nuisible pour les maisons situées en contrebas.

Réponse de la commune

Cette règle est indispensable pour limiter l'impact de l'éclairage sur les animaux nocturnes et le maintien d'une trame noire. Il s'agit d'une mesure préconisée par l'Office français de la biodiversité. De plus la loi 2021-1104 du 22 août 2021 (loi climat et résilience), renforce l'intégration des trames verte, bleue et noire dans les documents d'urbanisme en rendant

obligatoire les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le sujet des continuités écologiques .

Association des amis du Rayol-Canadel (AARC) contribution n°2 : 2 observations

1 - L'association préconise l'installation de *parkings à vélo* au plus près des zones de délaissement des vélos par les cyclistes, à savoir :

- « l'hyper centre » au plus près des commerces ;
- les arrières plages.

Cela pourrait également être complété par des *chargeurs de véhicules électriques* sur la place Michel Goy, qui seraient utilisés quand les conducteurs font leurs courses.

Réponses de la commune

Nous avons pour projet de créer une zone de stationnement vélo place Michel Goy (à côté de l'office du tourisme). Cette zone serait au plus près des commerces. Il y a déjà des zones de stationnement vélos au-dessus de la plage du Canadel, et de celle du Rayol, au niveau du domaine du Rayol et de la place du révérend Père Pire. Chaque fois que cela sera possible nous compléterons cette offre.

2 - L'association déplore par ailleurs l'utilisation d'eau potable pour l'arrosage des jardins, alors que la commune est en alerte sécheresse avec des restrictions d'usage de l'eau depuis quelques années.

Elle approuve la création « de *dispositifs de récupération des eaux pluviales* » dans le cadre des constructions neuves et préconise des mesures incitatives fortes pour la création de réservoirs de récupération d'eaux pluviales sur les constructions existantes, avant de les rendre obligatoires sous peu.

Réponses de la commune

A l'article DC 11 partie débords de la couverture figure une disposition incitative : « Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont autorisées si elles sont raccordées à un ouvrage de récupération des eaux pluviales et qu'elles ne sont pas réalisées en PVC ».

Les citernes et bassins enterrés ne sont pas comptabilisés dans le calcul des surfaces imperméabilisées conformément à l'article 16 des dispositions générales

Association Rayol-Canadel Nature Environnement (ARCANE) :15 observations

1. satisfaction de voir la loi littorale enfin appliquée, et les constructions interdites en proximité du rivage ; *n'appelle pas de réponse de la commune*
2. déplore l'importance de l'urbanisation antérieure et l'explosion de la construction de résidences secondaires (80%) qui a fait fuir les habitants permanents ; *n'appelle pas de réponse de la commune*
3. se montre hostile à l'OAP centre village « qui masque derrière la construction de logement pour actifs une vaste promotion immobilière privée » ; *voir réponse ci-après*
4. considère que la réalisation d'une esplanade dans le cadre de l'OAP centre village est une bonne idée, mais qu'elle mériterait de s'inscrire dans le cadre d'une large et ouverte réflexion urbanistique sur le centre village pour le rendre plus attractif, plus vivant, plus beau ; *voir réponse ci-après*
5. approuve l'établissement d'un nouveau zonage enfin cohérent ; *n'appelle pas de réponse de la commune*

6. approuve la limitation de l'emprise au sol en zone UB et UC et le changement de zone du UB en UC du bas Rayol ; [n'appelle pas de réponse de la commune](#)
7. approuve l'augmentation des distances habitations-voirie, l'augmentation du pourcentage d'imperméabilisation des sols constituant un frein à de nouvelles constructions et à la division de parcelles ; [n'appelle pas de réponse de la commune](#)
8. souhaite la priorité absolue aux *logements pour actifs*, notamment dans le cadre de l'OAP centre village par l'édification sur l'espace Morel d'un immeuble proposant un nombre significatif de logements pour actifs ; [voir réponse ci-après](#)
9. souhaite la valorisation des *anciens terrains de tennis en tant que zone naturelle* à objet sportif et/ou de loisir ; [n'appelle pas de réponse de la commune](#)
10. s'inquiète de *l'absence de fixation de surface minimale de terrain* pour pouvoir construire [n'appelle pas de réponse de la commune](#)
11. s'inquiète de *l'absence d'efficience de la mesure pour des volumes harmonieux des bâtiments*. En effet, étant donné l'absence de donnée chiffrée de la disposition qui impose un volume inférieur à l'étage, la contrainte de cette mesure sera de fait quasiment nulle et il sera possible de voir se multiplier les bâtiments quasiment cubiques ou parallélépipédiques. Elle pense que la solution serait de fixer une limite à la surface de plancher (-10% ou -20%) ; [voir réponse ci-après](#)
12. demande l'abandon du parking sous l'esplanade pour y installer à la place un local municipal de gestion des terrains de sport ou éventuellement pour accueillir une buvette voire un restaurant face à la vue extraordinaire ; [voir réponse ci-après](#)
13. demande de passer rapidement à l'acte pour la *réalisation des logements sociaux*, qui sont à nouveau actés. Demande pourquoi ce dossier n'avance pas ; [voir réponse ci-après](#)
14. demande la suppression de toute mention relative au projet de *création d'une exploitation agricole* car aucune disposition n'est fixée, et critique le projet défendu par la mairie qui ne serait pas conforme avec les préconisations que fait le plan de reconquête agricole du Var (PRA) pour la commune ; [voir réponse ci-après](#)
15. demande que l'opportunité du projet de pose de *réécifs artificiels* dans la baie du Canadel soit étudiée au regard de l'évaluation technique, financière et environnementale des récifs artificiels installés dans la baie du Rayol.

Ci-dessous figurent les réponses de la commune à l'ARCANE.

Point n°3 : L'ARCANE se montre hostile à l'OAP centre village « qui masque derrière la construction de logement pour actifs une vaste promotion immobilière privée » ;

Point n°4 : L'ARCANE considère que la réalisation d'une esplanade dans le cadre de l'OAP centre village est une bonne idée, mais qu'elle mériterait de s'inscrire dans le cadre d'une large et ouverte réflexion urbanistique sur le centre village pour le rendre plus attractif, plus vivant, plus beau

Réponses de la commune aux point n°3 et n°4

Que le porteur de projet soit public ou privé n'a pas d'effet sur le projet de la commune. Étant maître du foncier nous allons contractuellement demander une répartition équitable entre logements sociaux (gérés par un bailleur social), logements en accession à la propriété via la mise en place d'un bail réel solidaire et logements pour les séniors.

La prochaine étape sera une phase opérationnelle qui débutera par la mise en place d'un concours d'architecte avant la fin de l'année.

De plus, nous souhaitons que les futurs équipements et animations soient choisis avec la population. Ainsi, la population sera invitée à exprimer ses souhaits : terrain pétanque, kiosque à musique, jeux d'enfants ... dans le cadre d'une concertation.

Comme déjà indiqué dans le magazine municipal, le choix des équipements et des animations à réaliser sur l'esplanade et la terrasse seront soumis au choix de la population « *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 tout au long de l'année.*

Jeux, concours, spectacles de rues, bibliothèques libres, concerts... il y en aura pour tous les goûts et tous les âges ! »

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

Nous avons prévu un espace public ouvert et convivial laissant de larges vues sur la mer et les îles. D'autres usages pourraient être envisagés mais nous sommes à un stade trop précoce.

Point n° 8 : L'ARCANE souhaite la priorité absolue aux logements pour actifs, notamment dans le cadre de l'OAP centre village par l'édification sur l'espace Morel d'un immeuble proposant un nombre significatif de logements pour actifs ;

Réponses de la commune

La commune maîtrise le foncier du projet d'OAP. Elle prévoit de demander au futur bailleur social, dans le cadre d'une convention relevant du droit privé, une juste répartition entre logements sociaux, logements en accession à la propriété et logements pour les seniors.

Dès lors, ces logements seront des résidences principales. Les logements sociaux et les logements pour les seniors resteront des résidences principales. Les logements en accession à la propriété seront mis en place dans le cadre de BRS (bail réel solidaire).

Il s'agit d'un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Ces baux peuvent être conclus pour une longue durée de 12 ans et jusqu'à 99 ans.

Point n°11 : L'ARCANE s'inquiète de l'absence d'efficacité de la mesure pour des volumes harmonieux des bâtiments. En effet, étant donné l'absence de donnée chiffrée de la disposition qui impose un volume inférieur à l'étage, la contrainte de cette mesure sera de fait quasiment nulle et il sera possible de voir se multiplier les bâtiments quasiment cubiques ou parallélépipédiques. Elle pense que la solution serait de fixer une limite à la surface de plancher (-10% ou -20%) ;

Réponses de la commune

A ce jour, l'esquisse présentée n'est qu'un avant-projet de fonctionnement de l'opération, le concours d'architecte est là pour réaliser une étude finale et en symbiose avec le cadre et l'existant.....

Il sera précisé que la surface d'étage devra être, au moins inférieure de 10% à celle du rez de chaussée

Point 12 : L'ARCANE demande l'abandon du parking sous l'esplanade pour y installer à la place un local municipal de gestion des terrains de sport ou éventuellement pour accueillir une buvette voire un restaurant face à la vue extraordinaire ;

Réponses de la commune

Des places de stationnement sont obligatoires avec la création de logement. Il n'est donc pas possible de créer des logements sans leur attribuer des stationnements.

Point 13: L'ARCANE demande de passer rapidement à l'acte pour la *réalisation des logements sociaux*, qui sont à nouveau actés. Demande pourquoi ce dossier n'avance pas ?

Réponse de la commune : Point n°13 : La création de nouveaux logements en extension de la résidence Paulette Gola est entre les mains du bailleur social.

La création de logements sociaux dans le centre du village et plus précisément dans le projet d'OAP (secteur UAa du PLU) est conditionnée par l'approbation de la révision du PLU. Puis par le projet du bailleur social.

Point n°14 : L'ARCANE demande la suppression de toute mention relative au projet de création d'une exploitation agricole car aucune disposition n'est fixée, et critique le projet défendu par la mairie qui ne serait pas conforme avec les préconisations que fait le plan de reconquête agricole du Var (PRA) pour la commune ;

Réponses de la commune

Voir réponse point n°5 des observations et questions du commissaire enquêteur.

Point n°15 : L'ARCANE demande que l'opportunité du projet de pose de *écifs artificiels* dans la baie du Canadel soit étudiée au regard de l'évaluation technique, financière et environnementale des écifs artificiels installés dans la baie du Rayol

Réponses de la commune :

Le projet de pose de écifs artificiel est indépendant du PLU. Il s'agit d'un projet intercommunal qui va être étudié et fera l'objet de demandes d'autorisations spécifiques

Autres contributions du public (hors associations) : 15 contributions comprenant au total 41 observations

1 Contribution par courrier du 15 mai de M. Décoularé de la Fontaine, Rayol : 1 observation

Le contributeur regrette la discrimination qui est faite sur la section UCb « les mas du Canadel » où les *hauteurs maximums des constructions à l'égout* seraient de 3,5 m alors que partout ailleurs dans la commune, à une exception près, elles sont de 6,3 m.

Cette hauteur lui paraît insuffisante car elle ne permet aucune modification de façade, de toiture, de réalisation d'un séjour de bonne hauteur, ou simplement de mezzanine, ce qui est très contraignant. Une limitation à 4,5m ou 5 m serait moins pénalisante et permettrait de petites modifications sans pour autant autoriser la construction d'un R+1.

Réponse de la commune : Ce lotissement est à l'origine plus dense que les autres quartiers pavillonnaires du Rayol-Canadel. Il s'étend sur 2 parcelles. Le parcellaire n'est pas individualisé pour chaque propriété. Un tableau récapitulatif des droits de constructibilité a été réalisé par un géomètre expert, pour chaque lot. Ce tableau a été validé en assemblée générale et restitué à chaque propriétaire afin de connaître leurs droits à construire.

A l'issue de cette restitution, une analyse a été faite sur la constructibilité restante sur cette zone. Elle demeure importante. Nous souhaitons conserver l'ambiance paysagère de ce quartier, comme sur tout le territoire communal. Il est donc nécessaire de limiter la hauteur maximale des projets. Enfin, il convient de préciser qu'une majorité des maisons sont en rez-de-chaussée.

2 Contribution par courrier du 7 mai de M. Collangettes, M. et Mme. Lhéritier, M. et Mme Giraud : 1 observation

Ces contributeurs constatent que l'emplacement réservé de la ZAC des Tessonnière est sous dimensionné, et demande *que cet emplacement réservé soit élargi* afin de permettre l'entretien

des réseaux publics (eau, électricité, assainissement, eau pluviale, incendie, courants faibles , etc.) et « la continuité des pouvoirs de police ».

Réponse de la commune

Voir réponse point n°1 des observations et questions du commissaire enquêteur.

3 Contribution par courrier du 15 mai de M. et Mme Mansiaux, Rayol: 5 observations

Changement de paradigme concernant la densification de la zone urbanisée classée espace proche du rivage (EPR) : les contributeurs ne comprennent pas pourquoi il est proposé une densification dans la zone urbanisée alors qu'elle est classée EPR. Ils considèrent que c'est inadapté, notamment au regard du label « jardin habité » et que cela mériterait d'être argumenté.

Modification du zonage pour limiter l'artificialisation : les contributeurs saluent la volonté de limiter l'artificialisation des sols, mais ils considèrent que, du fait des modifications de zonage, l'effort est mal réparti et est concentré sur 190 parcelles de la commune sans justification particulière. Ils demandent que l'effort de limitation de l'artificialisation des sols soit réparti de manière équitable entre tous les propriétaires de la commune.

Suppression des zonage UN au sein de la commune : les contributeurs contestent le bien-fondé de l'appellation UN de certaines zones, appellation non compréhensible et non conforme au code de l'urbanisme.

Intégration de la zone de la « Malpagne » dans l'agglomération et son classement nuancé en zone EBC : les contributeurs demandent l'intégration de cette zone dans l'agglomération et un classement plus nuancé (en fonction de la couverture végétale) en espace boisé classé d'une partie de cette zone.

Parking sous-terrain de l'OAP du centre village : les contributeurs regrettent que la totalité de parking ne soient pas sous-terrain comme préconisé dans les conclusions de l'enquête relative à la modification n°2 du PLU.

Réponse de la commune

Point n°1 : Voir réponse au point n°2 des observations et questions du commissaire enquêteur. Nous pouvons ajouter que la loi « littoral » n'interdit pas l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Elle indique que cette extension doit être limitée au regard de l'urbanisation existante.

Le projet d'OAP dans le centre du village est limité au regard de la forme urbaine actuelle. D'ailleurs un immeuble collectif a été récemment construit au nord de l'av. Etienne Gola, juste au-dessus de la pharmacie. Ce projet n'a pas été contesté au contrôle de légalité, ce qui prouve bien que l'on peut avoir de nouvelles constructions dans un secteur urbain, tel que le village sans être incompatible avec la loi « littoral ».

Point n°2 : la baisse de densité dans certains quartiers a été motivée par l'impact paysager que de nombreuses nouvelles constructions auraient eu, sur les crêtes en co-visibilité avec la mer. Il ne s'agit pas dans ce projet de répartir équitablement la baisse de densité, mais d'en limiter lorsque l'on a de réelles justifications. Toutes ces justifications figurent dans le rapport de présentation chapitre 5.

Point n°3 : Le code de l'urbanisme différencie les zones U, AU, A et N, il ne dit pas comment on doit nommer les différents secteurs des zone U, AU...etc. Notre PLU est conforme au code de l'urbanisme.

Point n°4 : Le quartier de la Malpagne n'est pas considéré en continuité de l'urbanisation au sens de la loi littoral. Il ne peut donc pas être considéré dans l'agglomération. Cette zone N représente 11 hectares et comprend seulement une douzaine de constructions.

Point n°5 : Un parking sous-terrain même s'il présente des avantages correspond à un surcoût très important qui fragiliserait l'équilibre financier de l'opération. Néanmoins la grande majorité des parkings est en souterrain. Nous le rappelons l'opération comprend uniquement des logements sociaux, logements pour les seniors et logements en accession à la propriété. Ce type d'opération présente généralement un équilibre financier plus fragile qu'une opération de logements privés.

4 Contribution par courrier du 17 mai de M. Colangette, Rayol: 1 observation

Le contributeur s'interroge sur *l'obligation légale de débroussaillage* (OLD), notamment dans la l'interface anti incendie communale (100m) et sa zone NI. Il demande la conduite à tenir de la part du riverain « construit », et semble indiquer que le débroussaillage, comme l'absence de débroussaillage, pourrait entraîner une condamnation. Il demande que la conduite à tenir soit clarifiée.

Réponse de la commune

Le classement d'une partie de ces parcelles en zone NL n'a aucune conséquence sur les OLD. Le débroussaillage est tout à fait possible en zone NL. D'autres zones sont riveraines de la zone NL : UC, UCa, UCb, UN et les obligations légales de débroussaillage sont réalisées de la même manière.

Il ne faut pas confondre débroussaillage et défrichage.

5 Contribution par courriel du 17 mai de M. et Mme Lhéritier : 6 observations

Les contributeurs sont propriétaires de 2 parcelles contiguës (AC 85 en zone N qui est construite et AC 84 en zone NI en prolongement non construite) dans la zone de l'ex ZAC de la Tessonnière. Le PLU révisé classe en zone NI la parcelle AC 84 ce qui interdit son aménagement par des plantations et clôtures. Pour pouvoir faire ses aménagements ils demandent *d'intégrer la parcelle AC 84 dans la zone N.*

Ils signalent que le classement NL et EBC de terrains dans un rayon de 100 m autour de son habitation interdit toute suppression de végétation, ce qui est contradictoire avec l'obligation de débroussaillage (OLD) imposée dans un rayon de 100 m. Ils demandent pour des raisons de sécurité que le règlement donne *la primauté à l'OLD quel que soit le classement* dans un rayon de 200 m autour d'une construction.

Ils demandent que la *possibilité d'extension ne soit pas limitée par un plafond* mais soit définie sous forme de pourcentage de la surface construite existante car leur construction de 260 m2 dépasse le plafond fixé à 250 m2.

Ils demandent une clarification sur la *possibilité d'installation de panneaux solaires en zone N*, en signalant que cela est conforme aux objectifs 70 et 85 du SCOT.

Ils signalent que le classement des terrains en zone NL constitue une menace accrue en matière de risque incendie pour le village, car il n'y a pas d'obligation légale de débroussaillage. Ils demandent le *classement de cette zone NI en espace naturel protégé* afin de permettre une appropriation progressive des terrains par la collectivité et une gestion forestière soucieuse de la sécurité du village.

Ils *approuvent le classement de la route en emplacement réservé* car cela apportera de la sécurité incendie.

Réponse de la commune

Le classement de la parcelle AC 84 en zone NL n'interdit pas les plantations. Les clôtures ne sont pas interdites. Lorsqu'elles sont réalisées à plus de 150 m d'une habitation leur réalisation est différente. En effet, elles doivent respecter de loi de lutte contre « l'enrillagement » des forêts : grillage posé à 30 cm du sol et de 1,20m de haut.

Nous pouvons reformuler le règlement pour que cela soit plus claire.

Comme expliqué dans la réponse précédente, le classement en NL n'interdit pas le débroussaillage. Par ailleurs, le débroussaillage est possible dans les EBC. L'arrêté préfectoral portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisé classé figure en annexe du règlement : document 4.1.2 « annexes au règlement » p.63.

Nous souhaitons conserver la double règle pour l'extension des constructions : pourcentage d'extension + plafond. Dans le cas du demandeur, si nous ne fixons pas de plafond sa construction pourrait être étendue de 78 m² et représenterait 338 m² de surface de plancher.

L'article DC11 du règlement autorisant les panneaux solaires s'appliquent sur tout le territoire.

6 Contribution par courrier du 21 mai de Mme Besson Hassine, Rayol : 3 observations

La contributrice regrette que le caractère provençal de l'architecture soit de moins en moins respecté. Elle regrette le développement de maisons de plus en plus grandes sur une colline fragile sujette aux glissements de terrain, de maisons *aux toitures terrasses et façades blanches* à l'instar de ce qui existe en Grèce ou en Californie.

Elle souhaite que le *village préserve son style provençal*

Elle souhaite également *des maisons à « dimension humaine »*.

Elle déplore que la *règle de taille de la végétation en hauteur* pour permettre la vue sur mer ne soit pas respectée.

Réponse de la commune

Nous partageons le constat réalisé. Nous avons modifié le règlement dans ce sens : interdiction des toits plats (sauf pour les garages et carports), diminué les densités dans les zones....

7 Contribution par courriel du 22 mai de M. Barelli (architecte), Rayol : 3 observations

Le contributeur considère que le respect de « notre » paysage méditerranéen et la lutte contre le dérèglement climatique sont oubliés et/ou amputés par rapport au règlement actuel.

L'interdiction des toitures terrasses aura pour effet l'existence d'un *vocabulaire architectural unique* pour les futures constructions, toutes coiffées d'une toiture en pentes et en tuiles, ce qui ne correspond pas à l'histoire architecturale du Rayol Canadel, plus diverse et plus riche.

Pour des raisons de liberté architecturale et pour limiter tout « pastiche régionaliste », il demande de ne pas interdire ce type de toiture.

Il fait référence à la loi climat et résilience, qui lutte contre l'artificialisation des sols, et démontre que, dans le contexte topographique du Rayol Canadel, les toitures en pentes qui constituent des surfaces de ruissellement sont préjudiciables alors que des toitures terrasses végétalisées permettent l'infiltration et la rétention d'eau.

D'autre part, il critique la gestion des eaux de pluie par la création de *bassin de rétention* qui limitent la surface d'espace libre et la création de maisons avec toiture en tuiles possiblement recouvertes de *panneaux solaires éblouissants*.

Réponse de la commune

Nous ne partageons pas cet avis. Les maisons historiques du Rayol-Canadel ne présentent pas des toits plats : villa Thalassa, villa Jaune, Maison Philippe.... (conf. photos de la liste du patrimoine architectural – document 4.1.3 du dossier de PLU).

Pour limiter le ruissellement, le PLU : baisse la densité dans les quartiers, impose un pourcentage d'espace vert de pleine terre, impose la réalisation de zone de rétention, recommande la mise en place de récupérateur d'eau de pluie...

En ce qui concerne les panneaux solaires il n'est pas possible de les interdire, il est en revanche possible d'édicter des règles d'insertion dans le périmètre délimité des abords.

8 Contribution par courriel du 1 mai de M. Nicolet, Rayol : 1 observation

Le contributeur constate que le projet de PLU *diminue de 33,3% l'emprise au sol* (elle passe de 15%, qui est pourtant faible selon lui, à 10%) du fait du passage de zone UC en zone UN et que les distances par rapport aux voiries et aux limites des terrains voisins viennent également contraindre la constructibilité des terrains. Il considère qu'il y a un *préjudice*, qu'il qualifie d'expropriation, et il demande dans quelle mesure cela peut faire l'objet de *compensation*, en tout ou partie.

Réponse de la commune

Il n'y a aucune compensation possible, la baisse de densité dans tous les quartiers correspond aux objectifs communaux exposés dans la délibération du 14 décembre 2018 prescrivant la révision du PLU.

Nous avons le souhait de mieux maîtriser l'évolution du territoire, les divisions des parcelles, l'impact paysager des nouvelles constructions dans les zones de crête en co-visibilité avec la mer et l'augmentation du ruissellement pluvial. Ces objectifs présentent un intérêt général qui supplantent les intérêts particuliers.

Contribution par courriel du 15 mai de M. et Mme Mansiaux, Rayol. Il s'agit d'un doublon du courrier transmis

9 - Contribution par courriel du 17 mai de FGB avocats représentant la SCI du Rayol Canal/CNE du Rayol-Canadel : 2 observations

Le contributeur demande le *maintien de la parcelle AC 93 en zone UCa avec suppression de l'emplacement réservé (extension cimetière)* qui la touche.

Le contributeur argue que la parcelle est située dans un environnement urbanisé et qu'en conséquence rien ne justifie son déclassement.

De plus il considère que le maintien de l'emplacement réservé est abusif, car la population du Rayol Canadel fait l'objet d'un dépeuplement. A partir de là, « l'agrandissement du cimetière n'est évidemment pas justifié dès lors que les atteintes à la propriété privée apparaissent à l'évidence excessives au regard de l'intérêt qu'il présente ».

Le contributeur signale par ailleurs une contradiction entre le classement de la parcelle en zone N et sa destination à l'agrandissement du cimetière.

De plus le contributeur demande que toute *la voirie, qui est sa propriété, soit exonérée de tout emplacement réservé*. Il s'appuie sur le code de l'urbanisme qui « interdit la construction de route nouvelle de transit pas plus qu'il n'autorise de créer un emplacement réservé au profit de la commune en vue d'ouvrir cette voie publique » et cite à cet égard un jugement du Conseil d'Etat dans ses arrêts du 10 Mars 1995 et du 4 octobre 1996. Il signale enfin que la préemption telle qu'envisagée par la commune « laisserait subsister des délaissés aussi injustifiés qu'inacceptable » pour le propriétaire.

Réponse de la commune

En ce qui concerne la parcelle AC 93 : Le cimetière communal présente peu de disponibilité, il est bordé par la corniche de Toulouse. La possibilité d'extension se trouve au Nord, à moins de créer un 2ème cimetière dans un autre quartier, ce qui n'est pas envisageable ! Cet emplacement réservé est le choix le plus raisonnable pour la commune qui recherche toujours l'intérêt général.

En ce qui concerne les emplacements réservés sur certaines voies :

En premier lieu, ils ont été positionnés sur les portions de route qui sont indispensables à la circulation publique et à la commune, pour désenclaver les 3 parcelles bâties, accéder aux transformateurs et assurer la jonction avec la RD.

En second lieu l'article L 121-6 du code de l'urbanisme dispose « Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Il ne s'agit pas de nouvelles routes, elles sont existantes !

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer... ». Le code de l'urbanisme ne fait absolument pas référence à la mise en place d'emplacement réservé sur des voies existantes. Il ne vise que les routes nouvelles, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Les emplacements réservés sont positionnés sur des portions de routes existantes pour leur acquisition. C'est également le cas pour d'autres voies sur le territoire : RD 559, RD 27, avenue de la Méditerranée, chemin de la Tour....

Monsieur le Préfet, garant de l'application du code de l'urbanisme dans le Département n'aurait pas manqué de nous le signaler, dans son avis sur le PLU, si tel était le cas.

10 Contribution par courriel du 18 mai de M. Duboc, Rayol : 5 observations

Le contributeur considère que le sujet de la *création de logements pour les habitants permanents est subordonné à l'existence d'activités pérennes sur le village.*

Il souscrit toutefois à la priorité donnée à la construction rénovation de logements pour les actifs.

Le contributeur loue le souhait de « *diffuser la nature en ville* », et doute de sa cohérence avec l'objectif de *création d'un espace bétonné en plein centre-ville* bordé par une nouvelle route remplaçant l'impasse Morel.

Il considère que cette *nouvelle route sera inutile* car en doublon avec la rue du capitaine Thorel et sera *dangereuse*, notamment pour les habitants de la rue Ernest Chancrin.

Il considère que le *projet diffuserait peu la nature en ville*, car basé sur la construction d'une grande plateforme bétonnée, d'un parking « souterrain » et d'immeubles pour actifs.

Il considère que le *parking souterrain est couteux et peu rentabilisé* compte tenu du faible flux de personnes durant 10 mois de l'année. Il serait aussi dangereux compte tenu de la « texture » des sols du Rayol (présences de rivières souterraines) et des désordres d'ordre géologique constatés.

Réponse de la commune

Les arguments de cette contribution sont contradictoires. Il faut des logements pour les habitants permanents mais éviter la densification. Nous rappelons que le contexte géographique, topographique et législatif de notre commune est complexe. Nous rappelons également que la Commune dispose de peu de foncier constructible pour la création de nouveaux logements pour les actifs. Le secteur UAa du centre du village objet de l'OAP est la dernière opportunité foncière pour assurer cet objectif .

La jonction Av. Etienne Gola/Av.Ernest Chancrin a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par le Préfet.

Nous précisons que le parking sera en grande partie, sous l'esplanade mais compte tenu de la topographie, ce sera un parking en silo pour le niveau inférieur.

11 Contribution par courriel du 15 mai de Mme Audrey Gelin, Rayol: 1 observation

Demande d'autorisation des toitures terrasses

Cette contributrice regrette, en tant qu'architecte, que la commune ait fait le choix d'interdire les toitures terrasses pour la raison que certaines d'entre elles sont mal entretenues. Elle signale que certaines toitures terrasses de la commune sont bien entretenues, et demande à la commune

d'autoriser les toit terrasses tout en soumettant leur qualité d'intégration au paysage à l'appréciation du service instructeur en article 11.

Elle rappelle les avantages des toits terrasses qui permettent notamment :

- de mieux intégrer les bâtiments à la pente du terrain très caractéristique au Rayol Canadel ;
- de minimiser l'impact paysager des constructions dans le paysage ;
- de mieux gérer les eaux pluviales ;
- de contribuer à la biodiversité ;
- de contribuer à une meilleure isolation des bâtiments notamment vis-à-vis de l'inertie thermique qu'elles permettent ;
- de laisser l'architecte s'exprimer...

[Réponse de la commune](#)

Voir réponse n°3 aux observations et questions de l'association ADRER.

12 Contribution complémentaire par courriel du 21 mai de Mme Gelin (complément à l'observation précédente)

La contributrice propose la formulation ci-dessous pour l'article concernant les toitures :

« Les toitures terrasses sont autorisées.

Afin de limiter leur impact dans l'environnement : les toitures terrasses seront végétalisées, les parties ouvertes sur des lieux de vies et accessibles pourront être traitées sous forme de terrasses revêtues de pierres locales aux tonalités ocres ou de bois. Le dernier niveau devra être réalisé en retrait depuis le niveau inférieur. Les acrotères devront faire l'objet d'un habillage soigné (ex : pierre ou couvertines métalliques), les relevés d'étanchéité horizontaux non habillés seront interdits. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la façade. La mise en place de parabole, de climatiseur visible y est interdite.

Les modalités de leur mise en œuvre devront être précisées en plan : vue de toiture (5ème façade) ainsi que dans la notice. »

[Réponse de la commune](#)

Voir réponse n°3 aux observations et questions de l'association ADRER

13 Contribution par courriel du 22 mai de M. Michon : 1 observation

Le contributeur possède une parcelle viabilisée, pour laquelle il indique que le maire a laissé espérer sa constructibilité. Il souhaite que le *nouveau PLU lui permette la constructibilité*.

[Réponse de la commune](#)

La parcelle AC 17 fait partie de l'ancienne ZAC de la Tesssonnière. Ce quartier classé en zone A Urbaniser dans le PLU de 2016, a fait l'objet de plusieurs décisions de justice. La dernière en date, considère que cet espace constitue un espace remarquable au sens de la loi littoral. Nous ne pouvons pas le classer en zone constructible.

14 Contribution par courriel du 22 mai de M. Ghibaudo (Architecte) : 10 observations

Le contributeur plaide pour la cause *des toitures terrasses*. Il indique que l'on ne peut rester figé sur une architecture régionaliste ou néoprovençale sous prétexte de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et refuser la modernité.

Il rappelle qu'un label « Patrimoine du XX^{ième} siècle a été créé précisément pour reconnaître, mettre en valeur et protéger une architecture contemporaine et de qualité.

Il cite de nombreux bâtiments à toiture terrasse de grande qualité qui sont dans la liste des éléments du paysage à préserver. Il met en exergue que certains bâtiments à toiture terrasse

sont reconnus comme des exemples d'intégration dans le paysage et de dissimulation dans son environnement depuis la mer.

Il indique par ailleurs qu'il y a autant de mauvaises architectures avec des toitures en tuiles.

Il note que les toitures terrasses sont toujours possible pour le centre village alors que c'est dans ce secteur que les constructions sont les plus homogènes et les plus traditionnelles. Il souligne d'ailleurs que le but de cette autorisation est de préserver les vues en amont, ce qui devrait être le cas dans toutes les zones.

Il souhaite préserver la liberté de création et propose de conserver la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées et non accessibles en intégrant des prescriptions et contraintes adaptées pour assurer la pérennité de la végétation, mais aussi de conditionner la « non opposition à conformité » par la mise en œuvre et le respect des prescriptions.

Il rappelle l'intérêt des toitures terrasses plantée en termes d'insertion dans le paysage. Le volume de toiture visible est moins important qu'une toiture en tuile et indique que cela permet une vue amont plus dégagée et une construction plus discrète.

Il cite les autres avantages, isolation thermique, phonique, rétention d'eau pluviale et donc participation à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales.

Il propose une rédaction des contraintes de toitures terrasses à insérer dans le règlement.

Il souhaite par ailleurs que le sujet du traitement des *débords de la couverture* ne fasse pas l'objet d'un encadrement limitant la créativité en signalant que l'architecture balnéaire traditionnelle comprend des avancées bois

Enfin il déplore l'obligation *de réaliser un volume inférieur en étage* à celui du rez de jardin, en citant en exemple des bastides répertoriées comme remarquables sur la commune.

Le contributeur formule par ailleurs d'autres observations dans un second courrier (observation 2).

Il déplore que le *positionnement des panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires*, noirs et réfléchissantes, posés généralement en surimposition sur la pente de toiture orientée vers la mer, fassent courir le risque de dégrader la qualité des paysages. Il suggère de limiter la surface des panneaux en imposant un pourcentage maximum par rapport à la surface des toitures (en pente ou végétalisées).

Il suggère également de privilégier *des implantations au sol*, par exemple en aval des murs de soutènement, ou des piscines, plutôt qu'en toiture car l'impact des panneaux en toiture sera très important depuis la mer.

Le contributeur relève la *limitation du volume des piscines à 70 m³* sans imposer de sa surface d'emprise. Il considère que ce n'est pas cohérent et efficace et que cela suscite l'interrogation. Quel volume prendre en compte ? Le volume d'eau ? Le volume de la structure du bassin ? Avec le bac à débordement ? Pour lui, la rédaction est imprécise et sera sujette à interprétation. Si l'intention est la réduction de la consommation d'eau, il faut plutôt selon lui contrôler les consommations ou les vidanges en période de restriction. Il indique par ailleurs qu'il n'est pas nécessaire de vider un bassin de piscine sauf de manière exceptionnelle.

Il signale de possible contournement de la règle avec de grandes piscine, au final plus profonde que déclaré dans la demande d'autorisation.

Il souligne que cette valeur fixe engendre des pourcentages d'imperméabilisation des sols très disparates (faible pourcentage pour les grands terrains et fort pourcentage pour les petits terrain).

Il considère que le règlement actuel accordant une emprise au sol supplémentaire spécifique pour les piscines plages et local technique est plus pertinente.

Il souligne que la *limitation de la hauteur des constructions* est un facteur important pour une bonne intégration au site, particulièrement dans les secteurs en pente et face à la mer le calcul des hauteurs.

Il considère que la notion de plan parallèle au terrain existant est intéressante mais qu'elle nécessite la mise en place d'une *limite de hauteur frontale maximale du pied de la façade la plus en aval jusqu'à l'égout du toit le plus haut* ceci pour éviter un nombre excessif de volume créant une surface frontale trop importante et dommageable pour le paysage.

Il considère que les *possibilités de construction dans les zones A et N sont trop importantes* et trop peu contraignantes. Il souligne qu'il n'y a pas de limitation du « coefficient d'emprise au sol pour les constructions principales », ainsi rien n'empêche de réaliser une terrasse couverte ou en surélévation d'une surface importante.

De plus le cumul des annexes peut représenter 140 m² en plus de la construction principale.

Enfin, contrairement aux zones urbaines, il n'y a pas de coefficient de jardin ou d'espace libre non imperméabilisé à respecter.

Il demande la *simplification des notions d'espaces de l'article DC16* (espaces verts, espaces libres, espaces perméables, etc.), pour une meilleure prise en compte en évitant les problèmes d'interprétation.

Il s'étonne de la possibilité *d'emprise au sol supplémentaire pour des hôtels existants qui dépassent les règles actuelles* d'emprise au sol. Il s'étonne de ce bonus donné à ceux qui outrepassent les règles alors que le projet tend à réduire les emprises au sol dans toutes les zones afin de limiter la constructibilité et l'imperméabilisation. Par ailleurs, il se demande si ce bonus sera aussi accordé aux hôtels ayant respecté les règles.

Il souhaite que des *dispositions soient prises pour la gestion des eaux pluviales* compte tenu des épisodes de sécheresse, de la raréfaction de la ressource en eau et des épisodes de pluie intense. Il lui semble nécessaire que le problème soit abordé de manière globale pour trouver des solutions permettant de limiter les dégradations (ravinement, inondations, glissement de terrain et de capter l'eau du ciel pour des domestiques ou d'arrosage. A cet effet, il souhaite que soient autorisés l'installation de *citerne ou de bassin enterrés non comptabilisés dans le calcul dans le calcul des surfaces imperméabilisées*.

Réponse de la commune

Concernant les toitures terrasses : Voir réponse n°3 aux observations et questions de l'association ADRER.

Concernant les panneaux photovoltaïques : La possibilité de les implanter au sol est systématiquement refusée par l'architecte des bâtiments de France au sein du périmètre délimité des abords, qui couvre un quart des zones U. Dès lors, même si nous partageons cette vision, il n'est pas opportun d'édicter une règle qui ne sera pas applicable. Le règlement reprend les préconisations qui ont été faites par l'architecte des bâtiments de France.

Concernant la limitation de volume des piscines : si on limite le volume on limite forcément l'emprise.

Pour exemple la création d'une pataugeoire de 20 cm de profondeur et d'un volume de 70 m³ correspond à une emprise de 350 m². La création d'une piscine de 1,5 m de profondeur (profondeur classique) correspond à une emprise de 47 m² environ. Cette nouvelle écriture permet de mieux maîtriser la consommation d'eau.

Concernant les possibilités de construction en zone A et N : si une construction en zone A ou N est surélevée, il y aura création de surface de plancher, ce qui est encadré par le règlement. Les annexes (garages, carport, terrasse couverte...) sont limitées en emprise (40 m²).

Concernant l'emprise au sol des hôtels : la commune totalise 4 hôtels en activité répartis sur le territoire dans différentes zones du PLU. Ces hôtels présentent généralement une emprise plus conséquente que les constructions d'habitation. Il s'agit d'autoriser 5 % d'emprise au sol

supplémentaire pour les locaux et aménagements complémentaires à l'activité. Nous ne souhaitons pas bloquer ces activités moteur de l'économie. Mais uniquement leur permettre une petite évolution qui serait nécessaire à la gestion de l'hôtel.

Concernant les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales : le règlement incite la mise en place de récupérateur d'eaux de pluie et impose des zones de rétention à la parcelle en fonction de la surface imperméabilisée (article DC 25).

C'est bien l'article DC 11 partie débords de la couverture figure une disposition incitative : « Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont autorisées si elles sont raccordées à un ouvrage de récupération des eaux pluviales et qu'elles ne sont pas réalisées en PVC ».

Les citernes et bassins enterrés ne sont pas comptabilisés dans le calcul des surfaces imperméabilisées conformément à l'article 16 des dispositions générales

15 Contribution par courriel du 22 mai de Maïa Mendjisky pour l'ordre des architectes PACA : 1 observation

Le contributeur fait part de ses inquiétudes concernant le projet de PLU et souhaite discuter des solutions qu'il propose pour garantir la qualité architecturale

Réponse de la commune

Voir réponse n°3 aux observations et questions de l'association ADRER

Courrier de Mme Barthelemy de demande de communication du dossier d'enquête. Ne constitue pas une contribution.

Observations et questions du commissaire enquêteur

1 Entretien des portions de réseaux publics situées sur des terrains privés

Une des contributions propose l'élargissement d'un emplacement réservé pour permettre l'entretien des réseaux d'intérêt public (eau, électricité, assainissement, eau pluviale, incendie, courants faibles, etc.).

Dans le cadre de la réponse à ce contributeur, je demande à la commune de préciser quels types de dispositions légales peuvent être prises pour permettre cet entretien des réseaux (emplacement réservé ? servitude ? autres ? rien du tout ?) et de justifier du choix de la disposition la plus adaptée.

Réponse de la commune

Les ER ont été positionnés sur les portions de route qui sont indispensables à la circulation publique et à la commune, pour désenclaver les 3 parcelles bâties et assurer la jonction avec la RD. Les autres voies ne sont pas nécessaires à la circulation publique, nous ne souhaitons pas assumer leur gestion s'il n'y a pas d'intérêt général.

Nous pouvons ajouter que les réseaux d'eau et d'assainissement sont la propriété et gérés par la communauté de communes, c'est donc à l'intercommunalité de se porter acquéreur des réseaux privés. Cependant, la commune entretien toutes les bornes incendies de ce quartier qu'elles soient publiques ou privées.

Pour votre information, vous trouverez ci-dessous les plans des réseaux desservant la Tessonière.



2 Justification de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)

Le projet prévoit une extension de l'urbanisation (notamment 2 OAP) dans des zones classées « espaces proches du rivage ». S'agissant de zones sensibles en termes urbanistiques, je demande à la commune de justifier ce besoin d'extension et son caractère limité au regard de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.

Réponse de la commune

Dans le cadre du projet de révision de PLU du Rayol-Canadel, la quasi-totalité du territoire est qualifiée d'espace proche du rivage par le SCOT.

Ainsi, au regard des espaces encore disponibles identifiés en page 116 du rapport de présentation il s'agit plutôt « d'achèvement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ». Le PLU n'opère pas de densification par rapport à ce qu'il est possible de faire aujourd'hui. Au contraire, le projet de PLU diminue les possibilités de constructions dans les zones résidentielles : augmentation des prospects par rapport aux voies et aux limites séparatives, diminution du coefficient d'emprise au sol, augmentation du % d'espaces verts).

Dans le village, la zone soumise à OAP correspond aux zones UA et UAa. Le cœur de l'OAP représente 5 300 m² (secteur UAa), il s'agit d'un secteur anthropisé, inséré dans la zone urbaine. Il ne s'agit pas d'une extension mais d'une nouvelle occupation d'un secteur. À noter que ce projet est déjà possible dans le PLU actuel approuvé et que les précédents avis PPA n'avaient pas relevé une incompatibilité du PLU avec la loi littoral et le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Nous pouvons ajouter que la zone UA a été réduite au profit de la zone UB, ce qui garantit une diminution de la densité aux abords du village et donc d'une meilleure prise en compte de la notion d'extension limitée.

La seconde zone soumise à OAP correspond aux secteurs UBe et UBe1. Le projet est en cours de construction. Le projet de révision a uniquement entériné ce qui était déjà dans le PLU, pour lequel aucune remarque n'a été formulée par les personnes publiques associées.

3 constructions des piscines

Dans le cadre de son analyse du projet la préfecture demande à la commune de définir un cadre réglementaire n'autorisant les piscines « qu'en extension de la construction existante ».

Quelle suite la commune va-t-elle donner à cette demande ? Si la commune donne suite quelle seront les dispositions ?

Réponse de la commune

Nous allons corriger le règlement, afin d'autoriser les annexes des constructions existantes en zone Ai et N uniquement en extension de la construction principale existante.

4 Limitation des constructions dans la bande littorale des 100 m

Dans le cadre de son analyse du projet la préfecture demande à la commune de limiter l'autorisation d'implantation aux seuls installations publiques ou d'activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate avec la mer. Quelle suite la commune va-t-elle donner à cette demande ? Si la commune donne suite quelle seront les dispositions ?

Réponse de la commune

La zone NL correspond à des espaces littoraux mais aussi aux massifs qui ne se trouvent pas dans la bande littoral des 100m. La destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » correspond notamment aux locaux techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs électriques. Ce type d'équipement est déjà positionné en zone NL. Il nous paraît difficile d'interdire tous travaux sur des équipements existants et nécessaires.

Le secteur Nlj, correspond au domaine du Rayol, une partie de ce secteur comprend la bande littorale des 100 m. Au sein du jardin sont implantées des constructions (sanitaires, locaux nécessaires à la formation, à la restauration, accueil....comme indiqué sur le plan ci-dessous). La réhabilitation des constructions existantes est faites, des serres viennent d'être construites.... Les locaux et bureaux accueillant du public, sont autorisés uniquement dans le secteur Ne. Ce secteur correspond au cimetière, où ce type de constructions existe déjà. Il n'est pas inclus dans la bande littorale des 100m. Ce cimetière était classé en zone UCa dans le précédent PLU.

Le PLU révisé n'a pas évolué dans ce secteur. Le PLU approuvé n'a pas fait l'objet de remarque relative à l'application de la loi littoral. Toutes ces constructions ont été autorisées. Il n'est pas pertinent d'interdire des constructions qui existent déjà et qui sont légalement édifiées.

Proposition : Nous pourrions dans le règlement interdire les nouvelles constructions mais autoriser les travaux sur les constructions existantes, en dehors de la bande littoral des 100 m et dans la bande littoral autoriser uniquement l'implantation des services publics et les activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate de la mer.



5 Projet de reconquête agricole identifié au PADD

L'impact paysager en termes de déboisement et de nouvelles constructions d'exploitation de ce projet n'est-il pas contradictoire avec le souhait d'un village planté et intégré dans la nature ? La zone concernée est-elle classée en espace boisé classé (EBC) comme l'indique une association ?

Le projet ne sera-t-il pas en non-conformité avec les prescriptions du PCA Var comme l'affirme une des associations.

Réponse de la commune

Ce projet est amorcé dans le projet pour une prochaine révision du PLU et plus précisément dans le PADD. Pour autant, sa réalisation est en l'état actuel impossible. La zone concernée est classée en espace boisé classé et nécessite une étude complémentaire.

Le projet ne serait pas forcément contradictoire avec le souhait d'un village planté et intégré dans la nature. En effet, un paysage peut évoluer sans pour autant être appauvri. Il s'agit dans ce projet de créer un espace agricole planté de vignes, d'oliviers, de pistachiers... au sein du massif. A noter, que le PLU ne peut règlementer le type de culture.

À l'instar d'autres communes littorales, comme Bormes, le Lavandou, La Londe, la commune du Rayol-Canadel pourrait avoir un paysage qui évoluerait vers un paysage agricole sur une partie de son massif sans pour autant être contradictoire avec les enjeux de cette révision.

Dans tous les cas, le déclassement de ces EBC devra être examiné par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, qui pourra donner son avis sur ce

déclassement, son impact paysager et faire des recommandations. Nous avons rencontré le paysagiste conseil de l'Etat à ce sujet.

L'association ARCANE fait référence au PRA du Var (Plan de Reconquête Agricole), qui est un outil mis à la disposition des communes. Ce plan de reconquête vise à identifier les zones boisées où les projets de reconquête agricole sont les plus susceptibles de se concrétiser. Les filières retenues dans ce plan sont celles qui sont le plus porteuses dans le département : AOP Bandol, AOP Coteaux varois, AOP Côtes de Provence, AOP Figues, apiculture, castanéiculture, grandes cultures, IGP viticulture, maraîchage-horticulture, oléiculture, petit élevage, plantes à parfums, aromatiques et médicinales, sylvopastoralisme, trufficulture.

Nous ne pensons pas être en contradiction avec ce plan, bien au contraire, la chambre d'agriculture a dans son avis (p.2) précisé : « vous avez également un projet de reconquête agricole au sein du piémont boisé du Col de Canadel, actuellement en EBC, pour lequel vous avez fait appel aux services techniques de la CA 83 afin d'identifier le potentiel agricole de ce site. Nous soutenons votre démarche et continuerons à vous accompagner dans la poursuite de ce projet et sa potentielle réalisation ».

6 Création d'emplacements réservés pour mise au « gabarit » les routes d'accès incendie

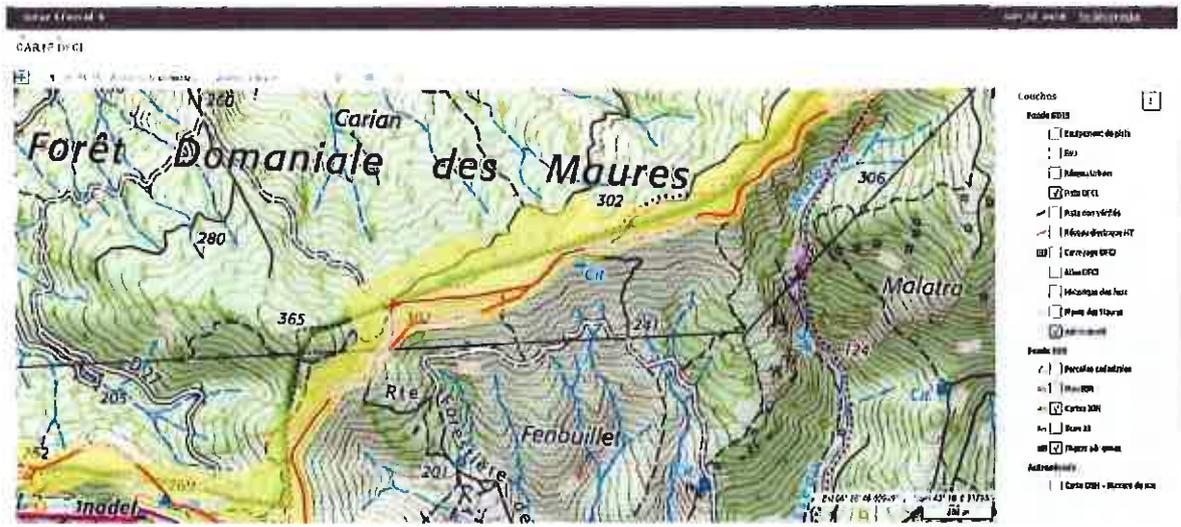
Le SDIS demande de créer des emplacements réservés (ER) pour les jonctions DFCI PIDAF et le réseau route départementale afin mettre au gabarit (largeur etc.) les routes d'accès. Je souhaite savoir comment la commune répond à cette demande. Si elle répond favorablement, quelles seront les dispositions ?

Réponse de la commune

Après vérification sur le site internet Remocra, toutes les pistes DFCI sont reliées à des voiries communales, elles-mêmes reliées à la RD. Elles présentent un gabarit suffisant. Nous pouvons ajouter que cette compétence revient à la communauté de communes.

Vous trouverez ci-dessous des plans de ces voies (source : remocra.fr) REMOCRA est en cours de mise à jour sur le Rayol Canadel







7 Période d'application du PLU 10-20 ans

Vous citez à plusieurs reprises des objectifs à 2040 et pourtant vous évoquez une période qui varie du simple au double (10 à 20 ans), soit 2030 à 2043, et qui n'est pas cohérente avec vos objectifs 2040. Il me semble souhaitable de mettre en cohérence temporelle objectifs et période. Et s'il y a une part d'incertitude sur les objectifs il vaut mieux le dire, avec si possible un ordre de grandeur.

Réponse de la commune

Les échéances 10 et 20 ans nous semble cohérentes au regard d'une part des documents supra-communaux :

Le SCOT précise dans son PADD « Ce projet doit s'inscrire dans le temps et doit permettre la gestation, la maturation et la mise en œuvre des projets structurants. Ainsi il est nécessaire de dépasser les temporalités électorales, pour se doter d'un cadre de développement à moyen terme, adaptable au fur et à mesure de la mise en œuvre de ces projets, des évolutions des contextes économiques, démographiques et législatifs.

C'est pour cela qu'un horizon de douze ans après l'approbation du SCoT est envisagé, cette période correspondant aux échéances de deux bilans, prévus par le législateur tous les six ans et aux échéances, également tous les six ans, des Programmes Locaux de l'Habitat. »

Le SRADDET quant à lui se base sur des projections 2030 et 2050 : « Comme le reste du territoire national, la région est confrontée au vieillissement de sa population. Les projections de l'Insee (2030-2050) ... A travers le SRADDET, la Région se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4%, axé de manière privilégiée sur la population active à l'horizon 2050 ».

Mais aussi au regard de La loi climat et résilience d'août 2021 fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le zéro artificialisation nette en 2050

Ces temporalités plus ou moins longues sont fréquentes dans les documents de planification urbaine.

8 Indicateur de suivi de la ressource en eau et de l'assainissement en fonction de la population
La commune propose comme indicateur une hypothèse de consommation de 150l/j/habitant. Cela ne constitue pas à mes yeux un indicateur de suivi comme demandé, qui doit permettre de comparer la ressource en eau en fonction de la population (donc en fonction de la consommation d'eau de cette population).

La commune ne peut-elle avoir accès aux chiffres de consommation issus des relevés effectués par le service des eaux sur son territoire ?

Par ailleurs la commune dispose-t-elle de données relatives à sa ressource en eau, sachant que cette dernière peut être très aléatoire en fonction des saisons et d'une année à l'autre ?

Réponse de la commune

Cet indicateur de suivi proposé en réponse à la recommandation n°5 de la MRAE, nous semble pertinent et cohérent par rapport à la valeur moyenne de la consommation d'eau en France.

Nous avons eu accès aux données de ressource en eau auprès de la communauté de communes, comme précisé en p. 188 du rapport de présentation. Cette ressource est suffisante au regard des besoins actuels et futurs de notre territoire comme précisé en p. 209 du rapport de présentation « 7.5.1 Cohérence entre la capacité de la ressource en eau et le projet démographique :

La compétence « eau » appartenant à la communauté de communes Golfe de Saint-Tropez, la municipalité a interrogé le service compétent de l'intercommunalité au sujet de la capacité de la ressource intercommunale à alimenter en eau potable le territoire, en prenant en compte un projet démographique communal plus ambitieux que celui annoncé par le PLU, à savoir une production de 80 logements et une projection d'environ 150 habitants supplémentaires.

Voici ci-dessous la réponse de l'intercommunalité à ce questionnement :

« Je vous confirme que la consommation supplémentaire d'eau potable, en lien avec 80 logements supplémentaires, ne me paraît pas de nature à remettre en cause les ressources en eau aux vues des volumes produits et distribués sur le secteur du Golfe de Saint Tropez.

Pour 80 logements, la consommation d'eau potable peut être estimée de la manière suivante : 150 l/hab/j x 2.2 hab/logement x 80 logements soit environ 26 m3/j.

La capacité de production de la Communauté de communes (excepté la Garde Freinet qui n'est pas sur le même réseau) est actuellement de 100 000 m3/j et sera portée à 118 000 m3/j en 2026 avec la mise en service d'une seconde file de traitement sur l'usine de Basse Suane située à Sainte maxime.

En ce qui concerne les besoins actuels :

Les productions lors des jours de pointe ont été respectivement de 77 384 m3/j pour les communes de l'ex SIDECEM + 16 061/j m3 sur Sainte Maxime soit un total de 93 445 m3/j (sources : données Rapports annuels du délégataire pour les contrats SIDECEM et Ste Maxime sur l'année 2021). L'année 2021 est prise comme référence car les consommations d'eau potable ont été particulièrement élevées.

Au niveau des ressources, les usines de production d'eau potable sont alimentées de la manière suivante :

- L'usine de la Verne est alimentée par le barrage de la Verne, d'une capacité de 8 millions de m3 et par une conduite d'eau brute provenant de la SCP (débit souscrit en période estivale de 375 l/s),*
- Les usines de la Gisle et de la Môle sont alimentées par des nappes alluviales,*
- L'usine de Basse Suane est alimentée par une canalisation d'eau brute provenant du Canal de Provence (débit souscrit de 250 l/s).*

Les besoins de ces 80 logements supplémentaires représenteraient 0.02 % de la capacité de production du secteur ce qui est négligeable ».

9 dispositions relatives aux réservoirs ou citernes de récupération d'eau pluviale des toitures

L'usage de dispositifs de récupération des eaux pluviales sera probablement amené à s'accroître suite aux épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents, et qui sont annoncés depuis de nombreuses années par les scientifiques du GIEC.

Compte tenu de l'intensité des certains épisodes pluvieux, il peut être jugé intéressant de prévoir des stockages de grands volumes, qui pourront permettre un arrosage significatif lors de la saison sèche. Dès lors se pose avec acuité le problème de l'intégration paysagère de ces dispositifs. Ce sujet n'est pas traité pour les réservoirs d'eau de pluie alors qu'il est traité pour les citernes à gaz et à gasoil. Il me semble nécessaire de le traiter.

J'ajoute qu'une citerne remplie (maçonnée ou non) peut constituer un mur de soutènement (de type mur poids) très efficace pour renforcer un talus lorsque la pluie intense le fragilise.

Réponse de la commune

Nous pouvons envisager d'ajouter une disposition dans le règlement qui indiquerait qu'au-delà de 1 m³ les réservoirs et récupérateurs d'eau pluviale doivent être intégrés et protégés par un massif végétal ou derrière une restanque.

10 OAP centre village - aménagement et usage de l'esplanade

L'esplanade et ses alentours immédiats me semblent être l'endroit de centralité susceptible d'apporter au village, de l'agrément, de la vie sociale, de la vitalité.

Les enjeux sont importants et le défi à relever nécessite de justifier et de documenter beaucoup plus ce projet d'OAP en ayant une approche plus globale des besoins sur l'esplanade et ses alentours.

L'esplanade n'est qu'un moyen. Sera-t-il suffisamment utilisé ? La commune a-t-elle défini de manière fonctionnelle les besoins multiples pour l'utilisation de ce cette centralité (esplanade et ses alentours) ?

Je m'interroge donc à la fois sur l'usage et l'aménagement de cette centralité, les 2 étant bien sûr intimement liés.

Dans la réflexion menée sur les fonctions proposée, j'appelle l'attention de la commune sur les synergies potentielle liée à la contiguïté et accès facile de certaines fonctions (exemple ces restaurants et buvettes bondées car elles ont accès immédiat et sans gêne sur les marchés (exemple ces places d'Aix en Provence ou d'autres communes en PACA).

Quelles seront les fonctions de l'esplanade proposées aux habitants pour une utilisation spontanée, de manière individuelle ou collective : espace d'agrément ? jeux de boule ? autres ? La contiguïté de l'esplanade avec la RD 559, source de nuisance notamment sonore, est de nature à nuire à certains usages pour lesquelles la quiétude est nécessaire. Si de tels usages sont envisagés, la commune a-t-elle prévu des dispositifs pour remédier à ces nuisances ?

Quel usage sera accordé aux activités commerciales (restaurant, buvette, marché, etc.) ?

Quels usages, quelles fonctions sont prévus au titre des activités organisées ou administrées par la commune ?

Quels seront, au sein de cette centralité, les facilités et l'agrément d'accès d'une fonction à l'autre, susceptibles de conditionner la symbiose entre les fonctions ou bien au contraire de remettre en cause leur existence mutuelle et leur collaboration fructueuse ? A titre d'exemple, une simple passerelle étroite d'accès ne semble pas très incitative à la transition d'un espace fonctionnel à l'autre ...

Quel sera la nature de l'aménagement de ce lieu (paysager, arborisation, accessoires urbains, terrain de pétanque, etc.) et pour quelles activités ?

Le très bel arbre situé à au coin nord-est mérite d'être préservé. Le sera-t-il ?

Le bâtiment en aval de l'esplanade et relié à celle-ci par une passerelle sera-t-il végétalisé et arboré en toiture ? La hauteur de ce bâtiment ne suit pas le dénivelé des restanques du terrain naturel. Pourquoi ? Cela signifie-t-il que sa partie sur la restanque inférieure aura un étage de

plus ? Si la réponse est non, pourquoi ne pas faire un toit en restanques successives pour offrir le charme d'un jardin étagé et dégager les perspectives et la vue en direction de la mer ?

En résumé, qu'est-ce que la commune propose (besoins fonctionnels et sensoriels, contiguïté, facilité et agrément d'accès d'une fonction à l'autre, et moyens correspondants en réponse à ces besoins) pour faire de cette centralité un lieu attractif, suffisamment fréquemment utilisé, et facteur de vitalité pour le village ?

Réponse de la commune

Les OAP sont des orientations d'aménagement, si le code de l'urbanisme encadre leurs champs d'application, elles restent des orientations auxquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

Le PLU doit permettre ou interdire l'occupation du sol et non son utilisation.

Le passage à la phase opérationnelle sera la prochaine étape qui débutera par la mise en place d'un concours d'architecte avant la fin de l'année.

De plus, nous souhaitons que les futurs équipements et animations soient choisis avec la population. Ainsi, la population sera invitée à exprimer ses souhaits : terrain pétanque, kiosque à musique, jeux d'enfants ... dans le cadre d'une concertation.

Comme déjà indiqué dans le magazine municipal, le choix des équipements et des animations à réaliser sur l'esplanade et la terrasse seront soumises au choix de la population « *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 tout au long de l'année.*

Jeux, concours, spectacles de rues, bibliothèques libres, concerts... il y en aura pour tous les goûts et tous les âges ! »

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

Nous avons prévu un espace public ouvert et convivial laissant de larges vues sur la mer et les îles. D'autres usages pourraient être envisagés mais nous sommes à un stade trop précoce.

Nous pouvons également ajouter que les 2 commerces qui bordent la future place sont une librairie-tabac et un casino : ils n'auront pas l'utilité d'une terrasse.

Nous souhaitons que l'esplanade reste publique et qu'elle ne soit pas privatisée, même partiellement, pour une activité.

En ce qui concerne votre suggestion de marché, il trouve actuellement sa place en face de la future esplanade, à côté de l'office du tourisme. Il fonctionne bien et permet un accès facile aux véhicules des marchands.

Par ailleurs, nous portons une grande attention à l'intégration de ce projet dans le paysage et à l'équilibre entre les constructions et les espaces verts.

Sur un total de 5 300m², 2 200m² seront conservés en un espace de pleine terre sur lequel nous maintenons 15 arbres de hautes tiges existants et nous en planterons 32 supplémentaires.

Une partie de l'esplanade (partie Nord Est) conservera les arbres existants.

Sur l'esplanade et le toit terrasse, des jardinières seront prévues entre les principaux équipements.

Au pied des résidences, au sud, un jardin intergénérationnel équipé, permettra les rencontres et les échanges entre ces habitants.

11. création d'un local municipal pour gérer les terrains de sports (voir observation d'une association)

La commune a-t-elle besoin d'un tel local ?

Réponse de la commune

L'association ARCANE propose sur le site de l'OAP centre village, un local municipal pour gérer les terrains de sport. Les terrains de tennis n'existent plus et l'OAP ne prévoit pas qu'il y en ait de nouveaux. Par ailleurs la commune possède déjà une salle omnisport, un city stade et un espace street workout...

12 logements pour habitants permanents et/ou actifs

Il semble très difficile de garantir la pérennité de la fonction « logement permanent », ou de la fonction « logement pour actifs ». Au grès des mutations (ventes), un appartement peut passer facilement du statut de résidence principale à celui de résidence secondaire. Quels sont les intentions et les moyens de la commune pour préserver la présence permanente des habitants et notamment des actifs ?

Réponse de la commune

La commune maîtrise le foncier du projet. Elle demandera au futur bailleur social, dans le cadre d'une convention relevant du droit privé, un équilibre entre logements, sociaux, logements en accession à la propriété et logements pour les séniors.

Dès lors, ces logements seront des résidences principales. Les logements sociaux et les logements pour les séniors resteront des résidences principales. Les logements en accession à la propriété seront mis en place dans le cadre de BRS (bail réel solidaire).

Il s'agit d'un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Ces baux peuvent être conclus pour une longue durée de 12 ans et jusqu'à 99 ans.

13 Réponse au avis transmis avant le début de l'enquête : personnes publique associé (PPA)

Je souhaite prendre connaissance des réponses de la commune aux observations et recommandations des PPA.

Réponse de la commune

Il nous semble que nous avons répondu à toutes les observations et recommandations.

La réponse à l'avis de la MRAe figure dans le dossier administratif d'enquête publique. Elle figurera dans un nouveau chapitre du rapport présentation.

Pour les autres PPA nous n'avons pas répondu individuellement dans un courrier. Vous pouvez intégrer le tableau de réponse que nous vous avons transmis. Toutes les corrections seront expliquées et justifiées dans la délibération qui sera transmise après approbation aux PPA

14 L'article DC 16 des dispositions communes du règlement, relatif aux espaces verts de pleine terre non imperméabilisés, offre la possibilité d'aménager *des bassins de rétention paysager*. L'eau peut stagner assez longtemps dans un bassin, notamment si le sol présente un caractère argileux peu propice à l'infiltration. Sachant que les eaux stagnantes sont susceptibles d'engendrer la prolifération des moustiques, la commune a-t-elle prévu de lutter contre ce risque ? Il semble difficile d'imposer la mise en place de pompe de circulation de l'eau dans un bassin n'est pas techniquement imperméabilisé...

Réponse de la commune

Comme nous l'avons répondu à l'avis de l'ARS nous allons ajouter une disposition dans le règlement visant à réduire la prolifération des moustiques dans ce type d'ouvrage, lorsqu'ils seront à ciel ouvert.

- Pour les constructions d'ouvrage de rétention et principalement à l'air libre, ils seront équipés d'un orifice de fuite qui évitera la stagnation des eaux et la prolifération de moustiques.

Nous allons ajouter une recommandation dans le règlement pour favoriser des ouvrages de rétention fermés et enterrés. L'ARS nous demande qu'ils soient hermétiques pour éviter la prolifération des moustiques et que les ouvrages à ciel ouvert ne peuvent pas être hermétiques.

D'autre part nous pouvons ajouter que les périodes où les moustiques prolifèrent (plutôt fin du printemps et été) sont généralement différentes des périodes où les ouvrages de rétention se remplissent d'eau (plutôt automne et hiver).

15 Quelle est la justification des restrictions de toiture terrasse ?

Réponse de la commune

Voir réponse n°3 aux observations et questions de l'association ADRER.

16 Quelle est la justification de la limitation à 70 m³ des piscines ?

Réponse de la commune

Cette disposition permet de limiter la consommation d'eau. Lorsqu'elle est associée à d'autres dispositions et incitations comme la récupération des eaux de pluies, elles permettront de mieux appréhender les épisodes de sécheresse.

17 Quelle est la justification du bonus accordé aux hôtels ayant outrepassé les règles de constructibilité ?

Réponse de la commune

La commune totalise 4 hôtels en activité répartis sur le territoire dans différentes zones du PLU. Ces hôtels présentent généralement une emprise plus conséquente que les constructions d'habitation. Dans la mesure où nous avons réduit les emprises au sol par rapport au PLU approuvé, il s'agit d'autoriser 5 % d'emprise au sol supplémentaire pour les locaux et aménagements complémentaires à l'activité. Nous ne souhaitons pas bloquer ces activités moteur de l'économie. Mais uniquement leur permettre une petite évolution qui serait nécessaire à la gestion de l'hôtel.

 **Le Maire**
Jean PLENAT



MAIRIE DU
RAYOL-CANADEL
83820

Le Rayol-Canadel, le 17 juin 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Téléphone 04 94 15 61 00

JP/FM/CV

Objet : Erreur matérielle tracé emplacement réservé n°15

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à une relecture du plan de zonage de la future révision du PLU, nous avons constaté une erreur matérielle au niveau de l'emplacement réservé n°15 à Pramousquier.

A savoir, le cheminement est tracé légèrement en retrait à l'intérieur des parcelles, et non en limite, et partage ces dernières en laissant une superficie moindre, non exploitables, en limite de la commune ce qui pénalisent les propriétaires.

Dans un souci de bon sens, et afin de laisser l'intégralité des parcelles aux propriétaires riverains de cet emplacement, nous souhaiterions rectifier ce tracé et repositionner l'emplacement réservé en limite de commune comme dessiné initialement par un géomètre en 2021 sur le plan joint.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations.



Le Maire

Jean PLENAT