

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

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICHE
commissaire enquêteur
désigné par décision n° 24000009/83 du 28 février 2024
du tribunal administratif de Toulon

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte	
1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	4
2. Le projet soumis à enquête	
2.1 Les objectifs de la révision du PLU.....	4
2.2 Récapitulatif des documents modifiés.....	5
2.3 Le plan de développement et d'aménagement durable.....	5
2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	6
2.5 La prise en compte des documents et contraintes supra communaux.....	9
2.6 La gestion du foncier et compatibilité avec l'objectif « ZAN » de la loi Climat et Résilience.....	10
2.7 Impacts du projet sur l'environnement.....	10
3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	13
4. Avis des personnes publiques associées (PPA).....	17
5. Analyse des observations du public.....	21

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

(document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES

(document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

1. L'enquête et son contexte

1.1.Présentation de la commune

La commune du Rayol-Canadel est située entre Hyères à l'Ouest (32 km) et Saint-Tropez à l'Est (27 km), à équidistance (50 km) de Toulon et de Fréjus. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité par la RD 559 dans le sens ouest/est et d'une accessibilité moins aisée via la RD 27 dans le sens sud/nord.

Sa localisation à l'interface du massif des Maures et du littoral lui confère une vocation touristique reconnue, comme en témoigne la prédominance des résidences secondaires, qui représentent près des trois quarts du parc de logements, et l'importante offre d'hébergements touristiques qui occasionnent un fort accroissement de la population en période estivale (augmentation de 650 à 6000 personnes).

La population active de la commune du Rayol-Canadel, s'élève en 2020 à 278 personnes dont 233 ayant un emploi, soit près d'un tiers de la population totale. 50,6 % des actifs travaillent au Rayol-Canadel, principalement dans le secteur des commerces et des services.

La physionomie du territoire est marquée par un relief escarpé qui s'élève ponctuellement à près de 500 m d'altitude et redescend en direction de la mer en formant une série de petits vallons. Ces derniers laissent progressivement place au tissu urbain qui occupe la partie sud du massif et débouche sur la mer à travers ses différentes plages.

Les paysages sont aujourd'hui bien préservés, la frange littorale peu urbanisée a gardé son caractère naturel. La frange urbaine, assez restreinte et aérée, est constituée essentiellement de maisons individuelles insérées dans une trame arborée. Le massif occupe une grande partie du territoire communal, la végétation y est dense et caractéristique des Maures. L'ensemble produit un paysage peu contraint par l'urbanisation qui est assez bien intégrée à la végétation.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez créée en janvier 2013 qui regroupe 12 communes.

Elle relève du SCoT Golfe de Saint-Tropez, qui porte sur le territoire de la communauté de communes. Le SCoT, qui a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 21 juin 2023, est aujourd'hui opposable.

1.2.Contexte et objet de l'enquête

La commune du Rayol-Canadel est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 octobre 2016.

Par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2018, la municipalité a lancé une procédure de révision de son PLU.

La présente enquête publique a pour objet la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Elle porte sur le projet arrêté 1er décembre 2023 par délibération du conseil municipal

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU permet de traduire la volonté communale dont les objectifs sont actés dans la délibération du 14 décembre 2018 :

- *encourager la croissance démographique* en satisfaisant aux besoins en logements permettant à tous les habitants de 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.

Le PLU a été élaboré en suivant ces objectifs généraux détaillés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

2.2. Récapitulatif des documents modifiés

Le projet de PLU révisé comprend des évolutions sur les documents suivants :

- Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale ;
- Le PADD ;
- Les OAP ;
- Les pièces réglementaires écrites :
 - règlement ;
 - annexe au règlement ;
 - prescriptions graphiques réglementaires ;

Les pièces règlementaires graphiques :

- plan du zonage ;
- plan des réseaux d'eau potable ;
- plan des réseaux d'assainissement ;
- plan des Servitudes d'Utilité Publique ;

Les annexes générales du PLU.

2.3. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

La commune présente 75% de résidences secondaires, elle s'affirme comme une commune de villégiature.

L'évolution démographique, même si elle a affiché une courbe positive entre 2009 et 2014, est descendante au nouveau recensement.

De plus, la grande majorité des constructions sont des grandes maisons individuelles sur de vastes parcelles arborées.

Même si la commune réunit de nombreux atouts en termes d'accessibilité et de cadre de vie notamment, l'importante pression foncière et immobilière est un frein à l'installation de nouveaux habitants.

Pour autant certaines opérations plus denses, ont permis de proposer d'autres types de logements plus adaptés aux jeunes ménages (résidence Paulette Gola, l'Orée de Pramousquier ...). Des opérations à venir permettront de compléter cette offre.

La commune doit composer avec la complexité de son territoire, ses contrastes et ses complémentarités.

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

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

- le territoire présente autant un contexte environnemental et paysager exceptionnel qu'un cadre de vie pour les habitants ;
- la commune est à la fois un village devant offrir à ses habitants les services et équipements du quotidien et une station balnéaire familiale, marquée par une grande saisonnalité ;
- l'organisation autour des trois entités urbaines que sont Le Rayol, Le Canadel et Pramousquier souffre d'une véritable centralité qui manque encore de lisibilité.

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

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

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

- Axe 1 : Le Rayol-Canadel, un jardin habité en balcons sur la mer
 - > Créer les conditions d'une attractivité résidentielle,
 - > Affirmer une centralité villageoise,
 - > Adapter le niveau d'équipements.

- Axe 2 : Le Rayol-Canadel, une vie permanente et une vie touristique à concilier
 - > Apaiser la traversée et la desserte du territoire,
 - > Mettre en réseau les déplacements doux pour le quotidien et les loisirs,
 - > Tisser une économie diversifiée et complémentaire.
- Axe 3 : Le Rayol-Canadel, un territoire d'exception pour son cadre de vie
 - > Protéger les grands ensembles naturels, porteurs de diversité écologique et paysagère,
 - > Valoriser la culture locale,
 - > S'engager dans la transition énergétique et composer avec les risques.

Le PADD a fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues au sein du conseil municipal le 5 août 2022. Elles forment le socle des futures règles du PLU. À ce titre, le règlement et le zonage doivent être compatibles avec elles.

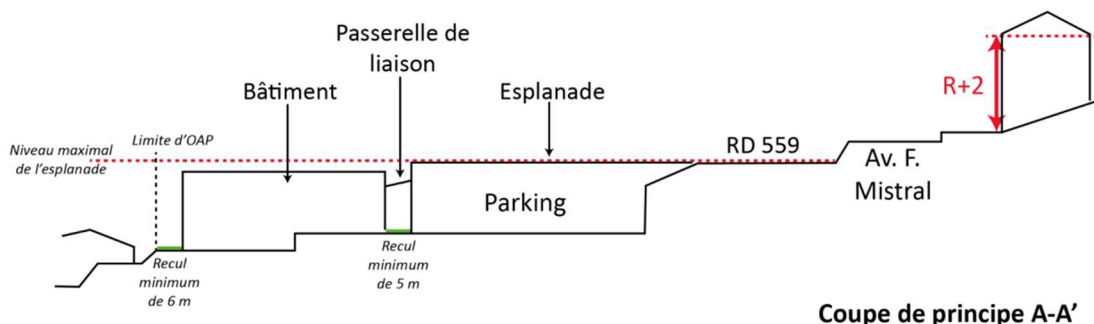
2.4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP centre village

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

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

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



Coupe de principe A-A'

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

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

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

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

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

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

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

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

L'OAP du secteur de l'ancienne carrière

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

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

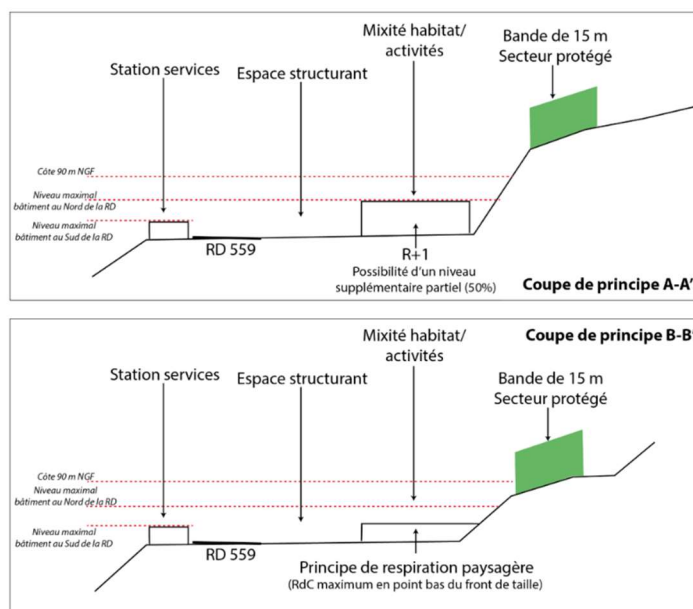
- dans le secteur d'habitat individuel situé en surplomb, les constructions, par leur volume et leur implantation, devront s'inscrire dans la trame paysagère. Une bande paysagère d'au moins 15 mètres sera préservée (inconstructible) avec sa végétation en bordure du front de taille.

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

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

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

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



La programmation repose sur trois entités distinctes :

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

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

2.5 Prise en compte des documents et contraintes supra-communaux

L'article L131-4 du Code de l'urbanisme précise : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Compatibilité du PLU avec le SCoT Golfe de Saint-Tropez

L'analyse du PLU et du DOO du SCoT, objectif par objectif, permet d'indiquer que le PLU2 du Rayol-Canadel est compatible avec les 4 axes du DOO du SCoT Golfe de Saint-Tropez approuvé.

Compatibilité du PLU avec le SMVM du SCoT Golfe de Saint-Tropez

L'analyse du PLU et du chapitre individualisé du DOO du SCoT valant schéma de mise en valeur de la mer, orientation par orientation, permet d'indiquer que le PLU2 du Rayol-Canadel est compatible avec les 10 orientations de ce schéma

Compatibilité avec le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET)

Le SCoT approuvé est un SCoT « transition énergétique ». Il est compatible avec le PCAET. Le PLU étant compatible avec chaque orientation et objectif du SCoT. Il est par conséquent compatible avec le PCAET.

Compatibilité avec le plan local de l'habitat du Golfe de Saint-Tropez

Le PLU répond aux objectifs calendaires et capacitaire du plan local de l'habitat du Golfe de Saint-Tropez. Il est compatible avec ce document.

2.6 Gestion du foncier – compatibilité avec l'objectif « ZAN » de la loi Climat et Résilience

Le projet a pour conséquences :

- une diminution de 2,85 ha de zones U
- une augmentation de 15,13 ha de zones N

Le projet de PLU est conforme aux objectifs du SCoT Golfe de Saint Tropez.

Le projet de PLU est conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

Espaces consommés	7,15 hectares	8,45 hectares
Espace en cours de consommation	1,3 hectare	
Espaces disponibles de plus de 3 000 m2	3,75 hectares	
Objectif loi Climat et Résilience	-50 % de consommation	Soit 4,22 hectares
Objectif SCOT	-60 % de consommation	Soit 3,38 hectares

2.7 Impact du projet sur l'environnement

2.7.1. Avis de l'autorité environnementale

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur élaboration ;
- de leur révision ;
- de leur modification :
 - a) lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;
 - b) s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2.7.2 Enjeux environnementaux identifiés

Consommation de l'espace

Maintenir une délimitation claire des espaces urbanisés en s'appuyant sur les caractéristiques topographiques du territoire et limiter la consommation de l'espace (anticipation de la loi climat et résilience). Ici enjeu transversal : Paysager, écologique, prise en compte des risques, adaptation au changement climatique.

Santé humaine

Assurer une adéquation entre ressource en eau et projet démographique
Maintenir la bonne qualité des eaux et du sols.

Ici enjeu transversal : Santé humaine, écologique, adaptation au changement climatique.

Poursuivre le développement des modes de déplacements doux sur le territoire et l'utilisation des transports en commun pour limiter la consommation d'énergie par les transports et les émissions de GES.

Ici enjeu transversal : Santé humaine et adaptation au changement climatique.

Valoriser le potentiel solaire et développer l'utilisation des énergies renouvelables en veillant aux enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques du territoire.

Ici enjeu transversal : Santé humaine et adaptation au changement climatique et indirectement paysage et écologie

Risques naturels

Le PLU révisé doit maintenir (voir intensifier) les mesures prises pour la gestion des risques et pour protéger la population et les biens (en particulier la maîtrise de l'enveloppe urbaine en dehors des secteurs soumis aux aléas). Ici enjeu transversal : Risques, adaptation au changement climatique et indirectement paysage et écologie.

Anticiper l'évolution du trait de côte sur le littoral

Risque de chute de bloc : l'étude réalisée a permis de réaliser des travaux de sécurisation mais la prise en compte de ce risque doit être assuré par le PLU2

Diversité, faune et flore

Poursuivre la préservation des continuités écologiques par la mise en place des outils adaptés du code de l'urbanisme

Economiser l'espace et maintenir l'organisation de l'urbanisation qui assure les grands équilibres écologiques. Encourager la perméabilité écologique favorable au déplacement des espèces

Prendre en compte la nature en ville et l'environnement nocturne

Lutter contre les espèces envahissantes (végétales). Le PLU2 peut également être l'occasion de sensibiliser sur les espèces allergisantes

Ici enjeu transversal : Ecologie, paysage, risques, adaptation au changement climatique et maintien du cadre de vie (santé humaine)

Patrimoine

Maintenir les protections sur les éléments bâtis

Paysage

Poursuivre la préservation des points de vue, des coupures d'urbanisation, des espaces proches du rivage et des espaces remarquables et des grands ensembles naturels, entre autres par le maintien des coupures nettes à l'urbanisation. Cet enjeu rejoint celui de la diversité faune et flore et concerne, l'écologie, le paysage, les risques, l'adaptation au changement climatique et le maintien du cadre de vie (santé humaine)

Poursuivre le travail engagé dans le PLU1 sur la centralité

2.7.3 Incidences du projet sur l'environnement

Le projet n'a pas d'incidence défavorable sur l'environnement.

Incidence du PLU sur la thématique						
Santé humaine						
Positive	Directe	Temporaire	Court terme	Nécessité de mesures		
Négative	Indirecte	Permanente	Moyen terme	Eviter	Réduire	Compenser
Neutre			Long terme	Pas de mesure nécessaire		
Risque						
Positive	Directe	Temporaire	Court terme	Nécessité de mesures		
Négative	Indirecte	Permanente	Moyen terme	Eviter	Réduire	Compenser
Neutre			Long terme	Pas de mesure nécessaire		
Diversité, faune et flore						
Positive	Directe	Temporaire	Court terme	Nécessité de mesures		
Négative	Indirecte	Permanente	Moyen terme	Eviter	Réduire	Compenser
Neutre			Long terme	Pas de mesure nécessaire		
Paysage et patrimoine						
Positive	Directe	Temporaire	Court terme	Nécessité de mesures		
Négative	Indirecte	Permanente	Moyen terme	Eviter	Réduire	Compenser
Neutre			Long terme	Pas de mesure nécessaire		

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de révision du PLU est définie par le Code de l'environnement (articles R123-2 à R123-27).

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

3.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° 24000009/83 du 28 février 2024 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rayol - Canadel.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

3.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune de Rayol – Canadel s'est faite le 4 mars 2024 dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n° 2024-046 du 11/03/2024 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête a débuté le 17 avril 2024 et s'est terminée le 22 mai 2024, soit une durée de 36 jours.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Les observations pouvaient être déposées, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 :

- sur le registre papier d'enquête ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie ;
- à l'adresse mail enqueteubliquePLU@rayol.canadel.fr.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 5 permanences 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

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie.

3.5. Information du public

3.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite le 28 mars 2024, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir : Var-matin et Var-information.

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux, respectivement le 18 avril et le 19 avril 2024, soit moins de 8 jours après le début de l'enquête.

Les avis ont été publiés en conformité avec les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 28 mars 2024, soit plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Un contrôle de l'affichage a été effectué en cours d'enquête. Cet affichage a fait l'objet d'un certificat du maire joint en annexe.

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

3.5.3. Réunion publique

Il n'a pas été organisé de réunion publique en raison de l'absence de complexité du dossier et compte tenu des 2 réunions publiques qui ont déjà été organisées en phase de concertation.

3.6. Réunions et visites

- Réunion préalable du 4 mars 2024

Cette réunion s'est déroulée en visioconférence le 4 mars 2024. Les participants étaient le maire de la commune, la responsable des affaires d'urbanisme, le bureau de maîtrise d'œuvre d'urbanisme et le commissaire enquêteur.

Le maire de la commune a présenté les principales caractéristiques de sa commune et le projet de révision du PLU, notamment les raisons de la révision, les mesures proposées et la liste des documents à modifier.

Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre les représentants de la commune et le commissaire enquêteur.

- Visite du 17 avril 2024

La visite de la commune a permis la reconnaissance de l'ensemble de la commune en s'attardant sur les zones faisant l'objet de modification du PLU.

- Réunion du 27 mai 2024

Cette réunion avait pour objet la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Elle a permis à la commune et à son bureau d'urbanisme et au commissaire enquêteur d'échanger sur la prise en compte de certaines observations du public et contributions du commissaire enquêteur.

3.7. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était spacieux. Les tables mises en place permettaient le déploiement du dossier et des plans pour leur lecture. Dans le hall contigu des chaises permettaient au public de s'asseoir en attendant l'entretien avec le commissaire enquêteur.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

3.8. Composition du dossier présenté à l'enquête

Le dossier physique mis à la disposition du public ainsi que le dossier dématérialisé comprenaient l'ensemble des éléments requis :

Un document principal concernant le projet, comprenant :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durable ;

- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le règlement, partie écrite :
 - partie principale ;
 - annexe
 - prescriptions graphiques réglementaires ;
- le règlement, partie graphique :
 - plan de zonage,
 - plan de réseaux d'eau potable,
 - plan des réseaux d'assainissement,
 - plan des servitudes d'utilité publique
- les annexes générales

Un document annexe comprenant des pièces administratives et des annexes

Le dossier présenté était complet et lisible. Il permettait une bonne compréhension du projet.

3.9. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré ses permanences dans le respect des dates et horaires prescrits par l'arrêté.

Lors de ces permanences, le commissaire a eu une quinzaine de visites durant lesquelles il a accompagné le public pour la lecture et l'exploitation du dossier et, le cas échéant, pour la formulation des observations.

3.10. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été clos, signé et emporté par le commissaire-enquêteur le 22 mai 2024 lors de la fermeture de la mairie.

3.11. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

Le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 27 mai 2027 à l'occasion d'une réunion avec le maire, la personne en charge de l'urbanisme de la commune et le bureau d'étude d'urbanisme.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 5 juin 2024.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le dimanche 23 juin 2024, avant l'envoi par voie postale.

4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

16 personnes publiques associées (PPA) ont eu notification du dossier.

Il s'agit des entités suivantes :

- Préfecture du Var et services consultés (ARS, ENEDIS, RTE, SDIS, DGAC) ;
- Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
- Commission régionale de préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- Parc National de Port-Cros ;
- Conseil régional PACA ;
- Conseil départemental ;
- Chambre de commerce et de l'industrie
- Chambre des métiers ;
- Chambre d'agriculture du Var ;
- Institut national des appellations d'origine (INAO) ;
- Centre régional de la propriété forestière ;
- Communauté de communes Golfe de Saint Tropez ;
- Section régionale de la conchyliculture ;
- Commune du Lavandou ;
- Commune de La Mole ;
- Commune de Cavalaire-sur-Mer.

Par ailleurs, conformément à l'article L 132-2 du code de l'urbanisme des associations locales d'usagers agréés ont été consultées, suite à leur demande, tout au long de la procédure de révision du PLU.

Il s'agit des associations ARCANÉ, ADRER, AARC. Ces associations ont remis un avis qui a été présenté au commissaire enquêteur lors de l'enquête.

6 PPA ont transmis en réponse un courrier. Il s'agit de :

- La préfecture du Var et les services consultés ;
- La MRAE ;
- La CDPENAF ;
- La Chambre d'agriculture ;
- L'INAO ;
- La communauté de communes.

Aucun des avis remis n'est défavorable au projet.

L'ARS a remis un avis favorable avec une *réserve portant sur les modalités d'assainissement*.

La CDPENAF a remis un avis favorable simple, *sous réserves* :

- les règlements des zones agricoles et des zones naturelles doivent n'autoriser les annexes qu'à proximité immédiate des bâtiments existants et interdire les annexes et extensions dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

La chambre départementale d'agriculture a remis un avis favorable *sous réserves* :

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

La commune a répondu de manière satisfaisante aux avis des PPA.

- La réserve de l'ARS n'a pas été prise en compte car il s'agit de règles indépendantes du PLU qui s'appliquent de fait, et d'autre part l'arrêté du 24 août 2017 a supprimé la distance de 100 m imposée entre les STEP et les ERP et habitations. Le commissaire enquêteur a pris contact avec l'ARS pour confirmer ce point et l'ARS a confirmé que la réserve, reprise d'un ancien avis, n'était plus d'actualité.
- Les réserves de la chambre départementale d'agriculture n'ont pas été prises en compte. La commune a argumenté que la zone N est en grande majorité un espace remarquable au titre de la loi littoral (NL) et est couverte d'espaces boisés classés. Cette identification est incompatible avec l'implantation de constructions. Les secteurs en zone N « classique » se trouve sur le littoral. Ces sont des secteurs qui ne sont pas agricoles ou potentiellement agricoles.

Les remarques des PPA et les réponses de la commune aux observations sont jointes dans le dossier des annexes.

Ci-dessous est présenté un résumé des remarques des PPA.

PREFECTURE (*les demandes en italique doivent selon moi être prises en compte*)

- *revoir le périmètre des destinations autorisées par le règlement dans les zones Ai et N ;*
- *définir un cadre réglementaire permettant de considérer les annexes comme une extension de la résidence principale. Les règlements des zones agricoles et des zones naturelles doivent n'autoriser les annexes qu'à proximité immédiate des bâtiments existants ;*
- *interdire en dehors des zones urbanisés les constructions ou installations dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ;*
- *les règlements des zones Ai et N doivent n'autoriser dans la bande littorale de 100 mètres que l'implantation des services publics et des activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate de la mer ;*
- Démontrer le caractère limité de l'urbanisation sur le secteur de l'AOP « centre village du Rayol ».
- Principe d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : justifier le caractère limité de l'extension urbaine sur les secteurs identifiés comme espace littoral neutre.
- Principe d'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres : dans les zones Ai et N, limiter l'autorisation d'implantation aux seuls installations publiques ou d'activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate avec la mer.
- Interdire en dehors des zones urbanisés les constructions ou installations dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques : affiner la délimitation des espaces remarquable au niveau des zones de contact entre l'urbanisation et les espaces naturels.

- Justifier l'interdiction des constructions à destination forestière en espace naturel ou modifier le règlement pour les autoriser.
- Identifier de manière distincte les EBC et les EBC « les plus significatifs » dans le règlement graphique du PLU.
- Préciser les facteurs pris en compte dans la carte de recul du trait de côte.
- Prise en compte du risque incendie : classer les secteurs de contact des franges urbaines des zones UC, UCa, UCb et UN en zone naturelle afin de prendre en compte leur exposition à un aléa fort à très fort incendie de forêt.
- Consommation des espaces naturels, agricoles et forestier : compléter le rapport de présentation par l'analyse de la consommation des espaces NAF au cours des 10 dernières années, et revoir à la hausse les capacités d'accueil de logement de la zone UCa pour tirer parti de son potentiel. Fixer des objectifs de consommation conformes en quantité à ceux de la loi climat et résilience et fixer des bases de calcul identiques pour la consommation passée et pour la consommation future.
- Prise en compte du risque mouvement de terrain : modifier le rapport de présentation pour afficher les secteurs sensibles identifiés dans le dossier communal synthétique.
- Compléter le règlement avec les dispositions de l'article 68 de loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique.
- Prise en compte du risque inondation : indiquer sur les plans de zonage l'enveloppe rapprochée des inondations potentielles et la marge de recul pour les bâtiments autorisés et approfondir la connaissance du risque inondations sur les secteurs à risque des deux OAP.
- Prise en compte du risque de submersion marine : conforter le règlement par prise en compte des dispositions du PAC de l'aléa submersion marine sur les zones urbaines UC et UN contiguë à la zone Na sur les plages du Rayol et Canadel.
- Projet de reconquête agricole identifié au PADD : mener des études complémentaires dans le cadre d'une future révision à objet unique du PLU compte tenu notamment des possibles impacts paysagers.
- Orientation d'aménagement et de programmation : amélioration la visualisation de l'OAP « centre village » en insérant la photo aérienne oblique du rapport de présentation au sein de l'OAP et en y ajoutant une coupe plus globale montrant l'insertion dans les zones en amont et en aval, pour l'OAP ancienne carrière rajouter également une photo oblique, et pour l'OAP thématique renvoyer à un document thématique expliquant la trame noire.

RTE

Ajout de prescriptions au document.

SDIS

Rappel de prescriptions général.

Certains quartiers ne sont pas couverts hydrauliquement pour assurer une défense extérieure contre l'incendie.

ARS

Inscrire dans le règlement du PLU l'interdiction des immeubles et structures nécessitant un traitement de ses eaux usées d'une capacité supérieure à 20HE pour les zones concernées par cette interdiction.

MRAe

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.

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.

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

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.

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.

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 ca/cul 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.

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 /es 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 /es traduire dans /es OAP et le règlement.

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.

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

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 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.

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. Analyse des observations du public

5.1. 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 contiennent 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^{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.

5.2. 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)
- les commentaires du commissaire si désaccord et/ou si nécessaire (*en noir italique*).

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 Tessonière 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 Tessonière* 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.

[Commentaire du commissaire enquêteur](#)

Le droit de préemption n'est pas un sujet de planification et ne concerne donc pas la révision 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 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.

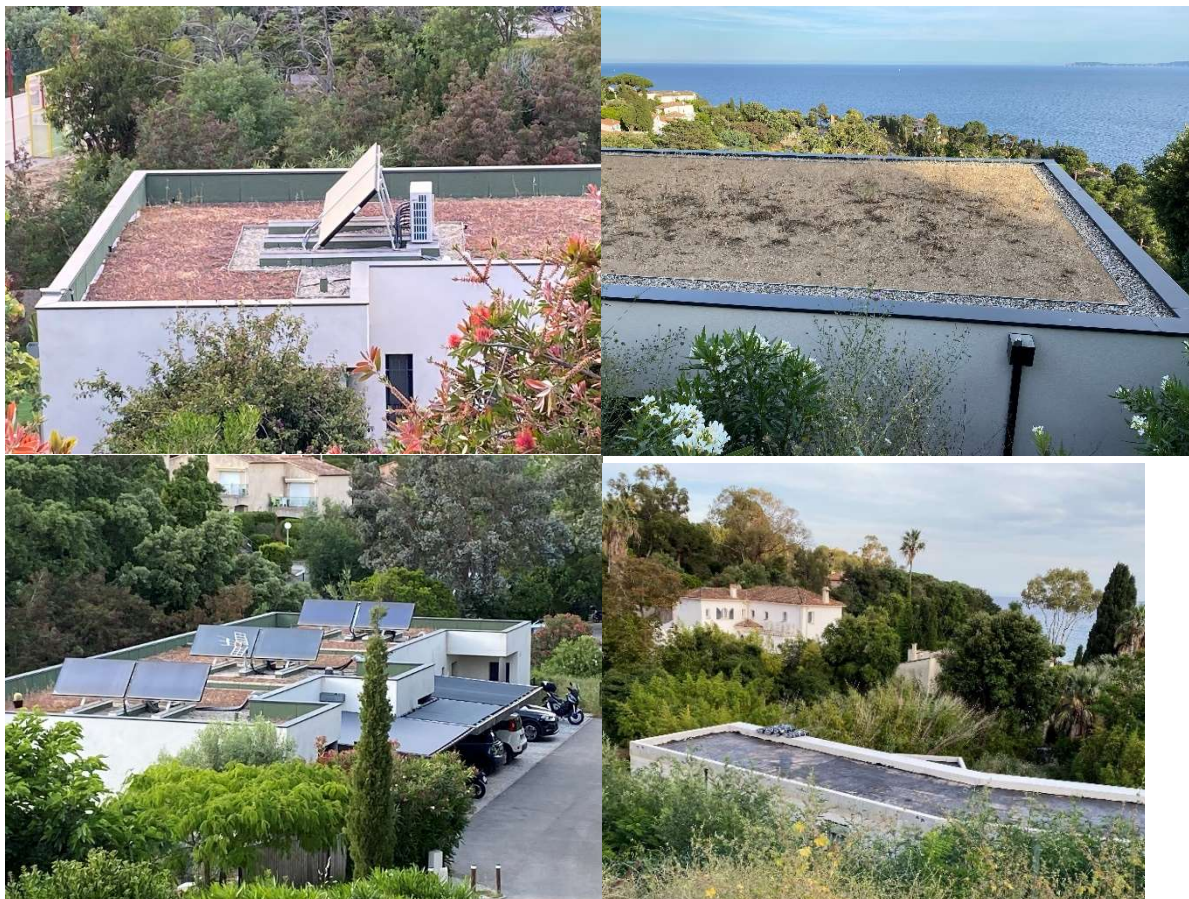
Par ailleurs l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces toits enlaidissent encore le paysage, donnant l'impression de bâtiments industriels.

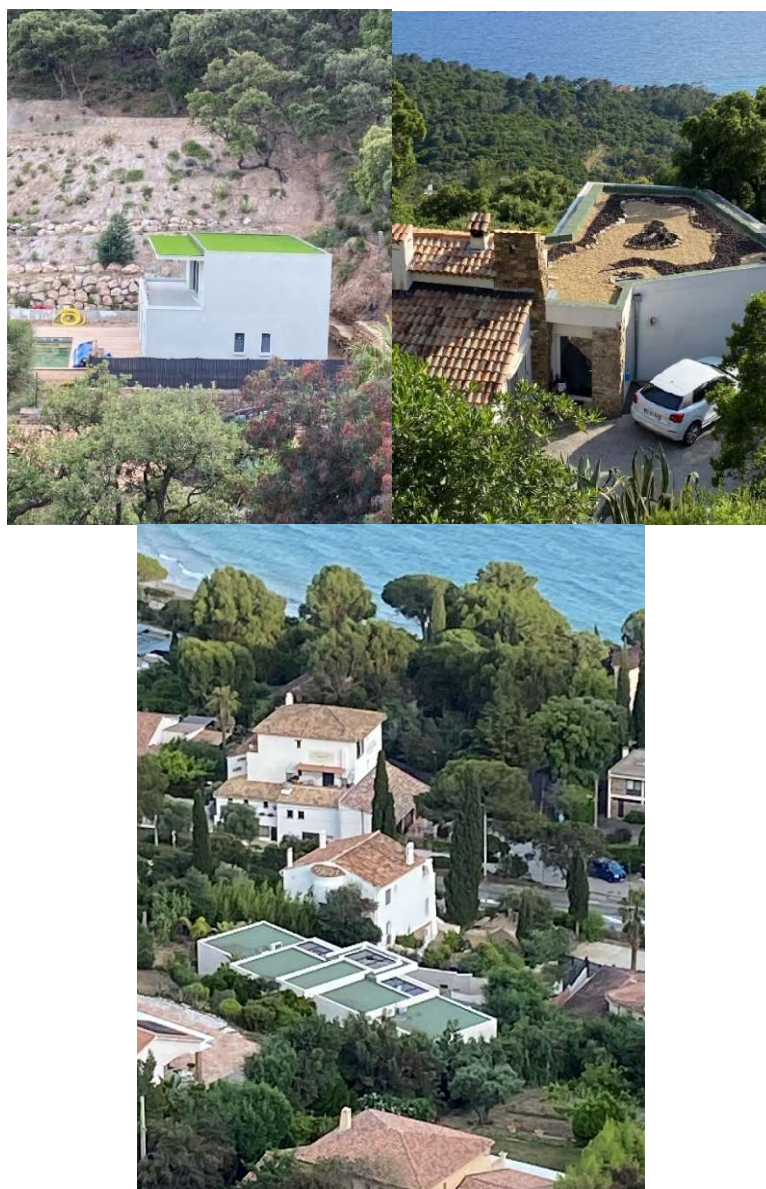
L'autorisation éventuelle ne pourrait donc s'envisager qu'en conservant la hauteur maximum autorisée de 6m30 et à condition d'une parfaite insertion dans le paysage.

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 :









Commentaire du commissaire enquêteur

La commune appuie sa réponse sur de nombreuses photos qui permettent de bien apprécier l'impact sur le paysage d'un ouvrage mal conçu, mal entretenu, mal intégré dans la végétation. Il peut notamment être fait les constats suivants :

- *de nombres terrasses (à faible hauteur d'acrotère) ne sont pas végétalisées mais simplement recouverte d'une couche de gravier dont l'entretien n'est pas toujours fait (une végétation non désirée s'y installe grâce aux fines apportées par le vent). Le résultat me semble « pauvre », et même souvent disgracieux ;*
- *certaines terrasses sont simplement revêtues d'une pelouse artificielle, dont l'effet est parfois discutable (couleur tirant parfois sur le bleu et pauvreté esthétique de la cinquième façade) ;*
- *les exemples de terrasse avec acrotère moyen et haut ne me semblent pas probants en termes esthétique car la hauteur globale du mur (façade + acrotère) parait la plupart du temps exagérée et disproportionnée par rapport aux autres dimensions du bâtiment ; de plus le décrochement de l'acrotère non rempli de terre et de végétation constitue selon moi une saillie disgracieuse ;*
- *les panneaux solaires placés de manière inclinée constituent des décrochements très disgracieux, notamment en vue plongeante ; et prennent une tournure d'usine de production d'énergie qui me semble préjudiciable pour les riverains amont ;*
- *je constate que de nombreux exemples présentent une grande « simplicité » de forme, et je peux comprendre que certains observateurs puissent qualifier cela de pauvreté plutôt que de pureté, d'autant plus que souvent, probablement pour des raisons de pente abrupte, ces bâtiments ne sont pas intégrés dans un environnement proche arboré,*

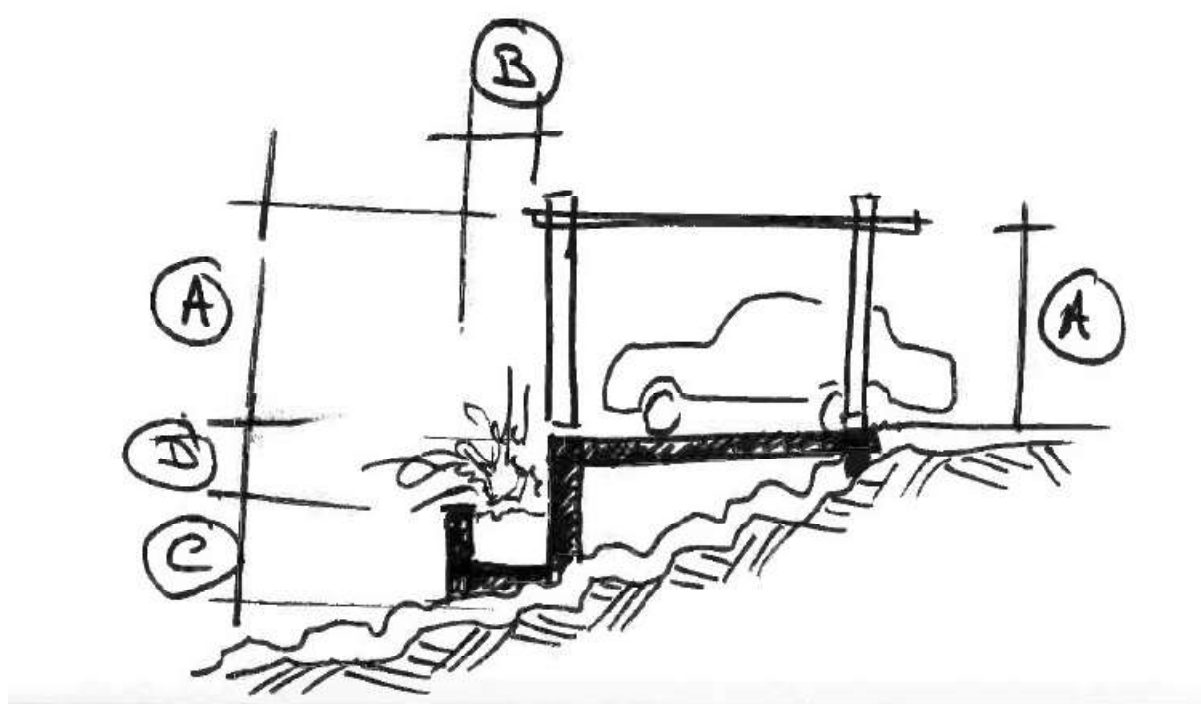
En synthèse, il me semble que :

- *les bâtiments à toitures terrasses sont plus difficiles à concevoir en termes forme architecturale,*

- de ce fait, ils nécessitent beaucoup plus une insertion dans un environnement arboré « couvrant » (pas souvent possible du fait de la forte pente) permettant de pallier une trop grande « simplicité » de forme, voire un aspect disgracieux,
- l'exigence de qualité de la « 5^{ème} façade » (toiture) est accrue en raison de sa forte visibilité pour les riverains en amont et, hélas, trop fréquemment non satisfaite en termes de conception, d'aménagement, comme d'entretien,
- la maîtrise d'un minimum de la qualité architectural et visuelle via les documents d'urbanisme semble difficile, mais pourrait encore être étudié en lien avec les architectes et notamment leur représentation officielle,
- face à cette réalité, le « principe de précaution » vis-à-vis des toitures terrasses peut se comprendre, même si la liberté architecturale est susceptible d'apporter de la richesse par la diversité qu'elle permet.

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 : $A + D + C = 2,50/3,00\text{m} + \text{non défini} + 2.50\text{m}$, 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 expliqué 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le schéma commenté montre que la hauteur totale entre le sol et « l'égout » de toiture peut être très importante sur un terrain très pentu, avec, pour conséquence, un impact visuel significatif. De plus, je comprends que le mur de « restanque » (celui en amont de la « restanque ») n'est pas réglementaire car il soutient la dalle du parking et les poteaux du carport et ne soutient pas de terre.

La commune semble donc s'opposer à cette configuration.

Dans la réponse de la commune, la « restanque » est représentée comme un bac de terre dont le mur amont reprend la charge des poteaux du carport.

Je ne suis pas sûr que ce schéma de principe soit le reflet de l'intention des contributeurs. Peut-être, souhaitent-ils que le sol du carport soit une « restanque » chargée de terre et que les poteaux soient supportés par le sol (de préférence à son niveau naturel) et pas par le mur de soutènement.

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*

[Point n°5](#) : 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

Commentaire du commissaire enquêteur

Le contributeur 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 ».

La question revêt 2 aspects, la fonction de rétention pour réguler le flux d'eau descendant et la question du stockage de l'eau pour son usage ultérieur. Le traitement du premier aspect doit absolument prendre en compte le risque d'eau stagnante et ses conséquences en termes de prolifération des moustiques, et le deuxième aspect justifie d'être traité par le PLU en termes d'intégration paysagère des dispositifs de stockage.

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 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. 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le bâtiment hôtelier existant doit pouvoir continuer à être exploité dans sa fonction d'origine.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il ne me semble pas souhaitable d'interdire totalement la possibilité de répondre au besoin de vues panoramiques.

Le traitement de ce sujet nécessite des prescriptions nuancées qui justifient le recours à des architectes. La concertation avec le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) me semble être une bonne manière de traiter le sujet.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

C'est une prérogative qui relève du département, ce dernier a toutes les compétences pour traiter les sujets de circulations et de sécurité qui en découlent.

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)

Commentaire du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la commune sur le sujet des antennes relais. D'autre part, il est probable que des contraintes techniques (rayon maximum de « diffusion » des antennes) impose la présence de quelques antennes sur le territoire de la commune. Ce qui peut éventuellement être étudié en concertation avec les opérateurs, c'est le positionnement portant le moins atteinte au paysage.

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... »

Commentaire du commissaire enquêteur

J'encourage la commune à adopter cette disposition qui participe à la qualité de l'aménagement urbain.

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 réfléchie 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 ;

Réponse 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.

29 - 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la commune sur l'impact. Il faut privilégier les moyens plus discrets, sous réserve que ceux-ci soient efficaces.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

La prescription de dissimulation ne concerne que les unités placées en toiture et ne permet pas forcément d'atténuer le bruit.

De plus elle ne concerne pas les maisons individuelles pour lesquelles il est seulement prescrit que leur positionnement doit être « le moins visible possible depuis la rue ».

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 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.

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Je ne suis pas convaincu que cela soit indépendant du PLU. M. Ghibaudo (architecte) souhaite que soient autorisés l'installation de citerne ou de bassin enterrés non comptabilisés dans le calcul dans le calcul des surfaces imperméabilisées. Cela a bien un rapport avec le PLU.

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 *écifs 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. [La commune n'a pas répondu à cette observation](#)

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 seniors.](#)

[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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant le sujet de l'aménagement de l'ensemble de la zone (OAP centre-ville), je souscris à la démarche de concertation pour définir les besoins et je souscris à l'organisation d'un concours d'architecte.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

La procédure envisagée me semble répondre au besoin de logements pour les actifs.

Point n°11 : L'ARCANE 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%) ;

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

Commentaire du commissaire enquêteur



Depuis la salle de permanence, j'ai pu observer les maisons sur le versant pentu de la commune et constater que le deuxième niveau du bâti est extrêmement « visible ». Les maisons observées avaient pourtant une surface du second niveau déjà bien inférieure à celle du rendez de chaussée.

Il me semble que corolairement au sujet de l'harmonie du bâti, il y a aussi le problème de la proéminence et de la visibilité importante des masses « minérales » émergeant de la végétation, et de la recherche d'équilibre entre le végétal et le « minéral ». L'objectif revendiqué de conférer au paysage l'allure d'un village jardin, doit selon moi conduire à réduire significativement la surface du deuxième niveau, surtout dans les secteurs les plus pentus où il où le masque végétal est rare, voire inexistant.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur le plan pratique, je ne pense pas que le niveau situé sous l'esplanade soit adapté à l'accueil des fonctions proposées, car à l'Est et à l'Ouest il n'y pas assez, voire pas du tout de dégagement pour l'accès à la lumière du jour. Il en est de même du côté Sud, en raison de la proximité avec le bâtiment qui offre sa toiture terrasse à l'utilisation du public (voir la coupe de la zone).

Compte tenu de cela, l'accueil d'une fonction stationnement de véhicule me semble appropriée d'autant plus qu'elle répond au besoin indispensable qui accompagne les logements prévus au titre du projet.

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 *réécifs artificiels* dans la baie du Canadel soit étudiée au regard de l'évaluation technique, financière et environnementale des *réécifs artificiels* installés dans la baie du Rayol

Réponses de la commune :

Le projet de pose de *réécifs 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à l'argument de la commune de conserver l'ambiance paysagère de ce quartier.

D'autre part, il est délicat, car peu équitable, d'accorder une dérogation pour une seule propriété.

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 ».

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris totalement à cette approche visant à privilégier l'intérêt général, dont une composante majeure est la préservation de la qualité du paysage. Il me semble de plus que la valeur d'une propriété individuelle est significativement renforcée par la qualité du paysage environnant.

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 zones 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant le parking sous l'esplanade, il n'est certes pas souterrain, mais sa disposition sur la première restanque et sous l'esplanade est économique et tout à fait judicieuse, compte tenu de l'enclavement de cette zone entre le restaurant à l'ouest, les commerces à l'est et le bâtiment prévu au sud dont le toit terrasse est accessible au public.

Le fait de créer un parking sous-terrain induirait, soit de rabaisser l'esplanade d'un niveau, ce qui ne me semble pas souhaitable car l'esplanade doit être directement reliée à l'espace de centralité, soit de créer 2 niveaux de parking sous l'esplanade, ce qui serait, techniquement délicat, très coûteux et non opportun (ne correspondant pas à un besoin avéré).

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.

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'engrillagement » 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à la règle de la commune concernant la limitation des extensions, car l'enjeu de l'insertion paysagère, qui structure le PLU (notion de village jardin), ne peut pas s'accommoder de constructions de la taille démesurée.

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....

Commentaire du commissaire enquêteur

Je comprends les préoccupations liées à qualité du paysage.

Les enduits blancs et les constructions démesurées me semblent effectivement trop visibles et donc préjudiciable au caractère de « village jardin ».

La limitation au style architectural purement provençal est selon moi restrictive. Elle interdit l'emploi d'autres moyens permettant plus de diversité des formes, qui répondent à des besoins réels, et qui peuvent aussi s'adapter de manière satisfaisante au souci majeur d'insertion dans le végétal.

Je comprends toutefois qu'à l'aune du retour d'expérience négatif (voir les photos illustratives plus haut), et qu'en l'absence de solution identifiée de maîtrise de la qualité, la commune ait le réflexe de mettre en œuvre le principe de précaution.

Néanmoins, il ne me semble pas souhaitable d'écarter la prise en compte de besoins différents sans avoir mené au préalable une concertation avec le corps des architectes. Il s'agit de savoir s'il est possible de définir des prescriptions réglementaires apportant suffisamment de garanties sur la maîtrise qualitative, en termes de conception comme en termes d'entretien.

Je considère qu'au final il sera légitime de restreindre la forme du bâti si cette concertation d'apporte pas de garantie suffisante.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant le sujet du vocabulaire architectural des toitures terrasses je me suis exprimé ci-dessus.

Une toiture terrasse peut effectivement permettre l'infiltration et la rétention d'eau si elle supporte une masse de terre suffisamment importante (50 à 80 cm). Les illustrations présentées montrent que c'est rarement ce choix qui est fait.

Les panneaux solaires me semblent préjudiciables à la qualité du paysage. Il est souhaitable d'étudier des règles d'insertion.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les objectifs de qualité du paysage sont pertinents et d'intérêt général. Ils priment sur les intérêts individuels. Un environnement paysagé de grande qualité apporte de la valeur aux propriétés individuelles.

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 délaisés 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris aux arguments la commune. Le centre village est un des rares lieu où il est encore possible de construire.

Le projet présente effectivement des édifices bâtis mais ne représente pas la végétation sur la zone, notamment sur l'esplanade et sur le toit terrasse. C'est donc un sujet légitime d'interrogation et de crainte. La réussite du projet centre-ville sera selon moi conditionné notamment par l'équilibre entre le bâti et le végétal.

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 Tessonnière. 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^{lème} 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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je partage l'avis du contributeur. Il ne me semble pas souhaitable d'imposer la disposition en toiture des panneaux.

Cette disposition, la plus haute possible, et donc la moins masquée par la végétation, est de nature à maximiser la co-visibilité et le préjudice au paysage.

Une disposition au pied d'un mur de soutènement est beaucoup plus discrète, elle n'expose pas aux yeux de tous des dispositifs qui sont très laids et peu intégrables dans le paysage.

Il serait souhaitable de se rapprocher de l'architecte de bâtiments de France pour comprendre pourquoi ce préjudice n'est pas pris en compte.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le souci de limiter la consommation d'eau me semble légitime.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'argument de l'encouragement d'activités moteur de l'économie est recevable. Il est vrai qu'un hôtel qui dispose de surfaces pour des fonctions complémentaires (salle de réunion, etc.) est susceptible d'attirer une clientèle tout au long de l'année, et une clientèle complémentaire, notamment hors saison (séminaires, etc.)

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

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune ne répond pas à la proposition 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

[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

Le commissaire enquêteur a formulé 17 observations ou questions.

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.

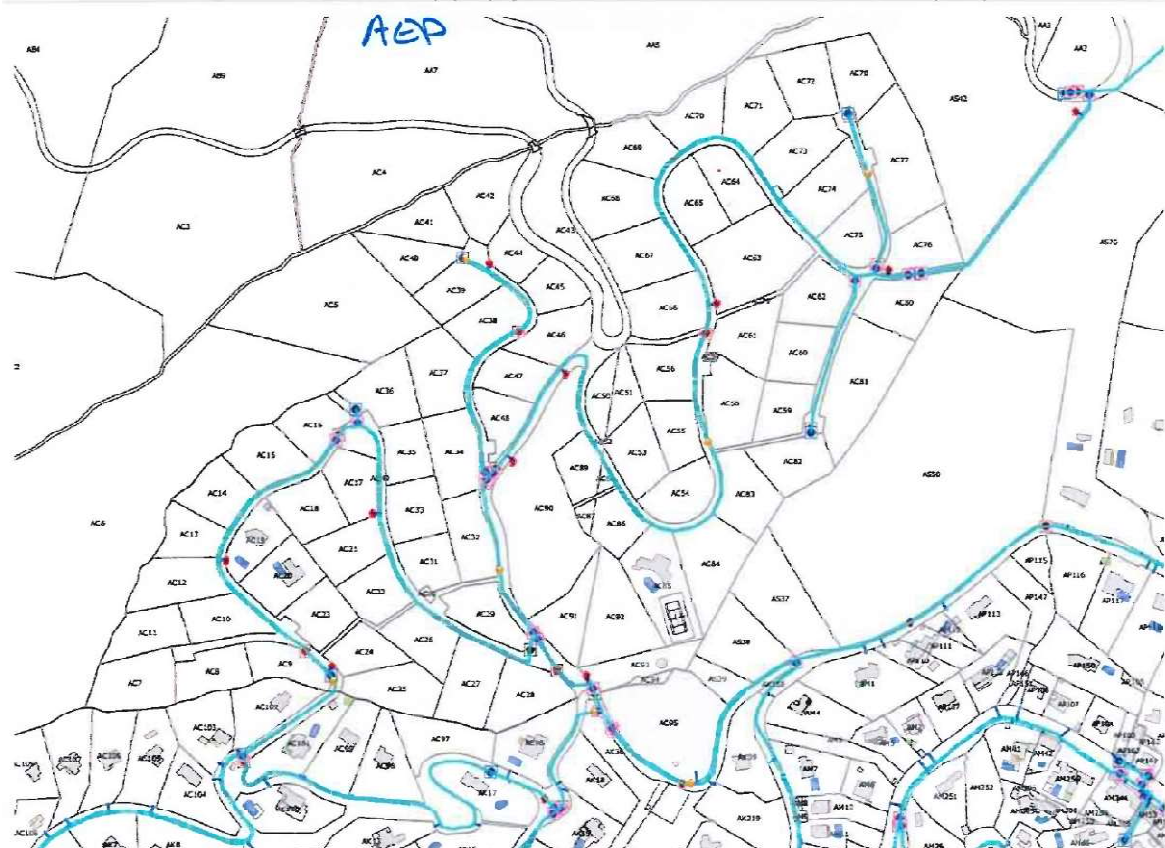
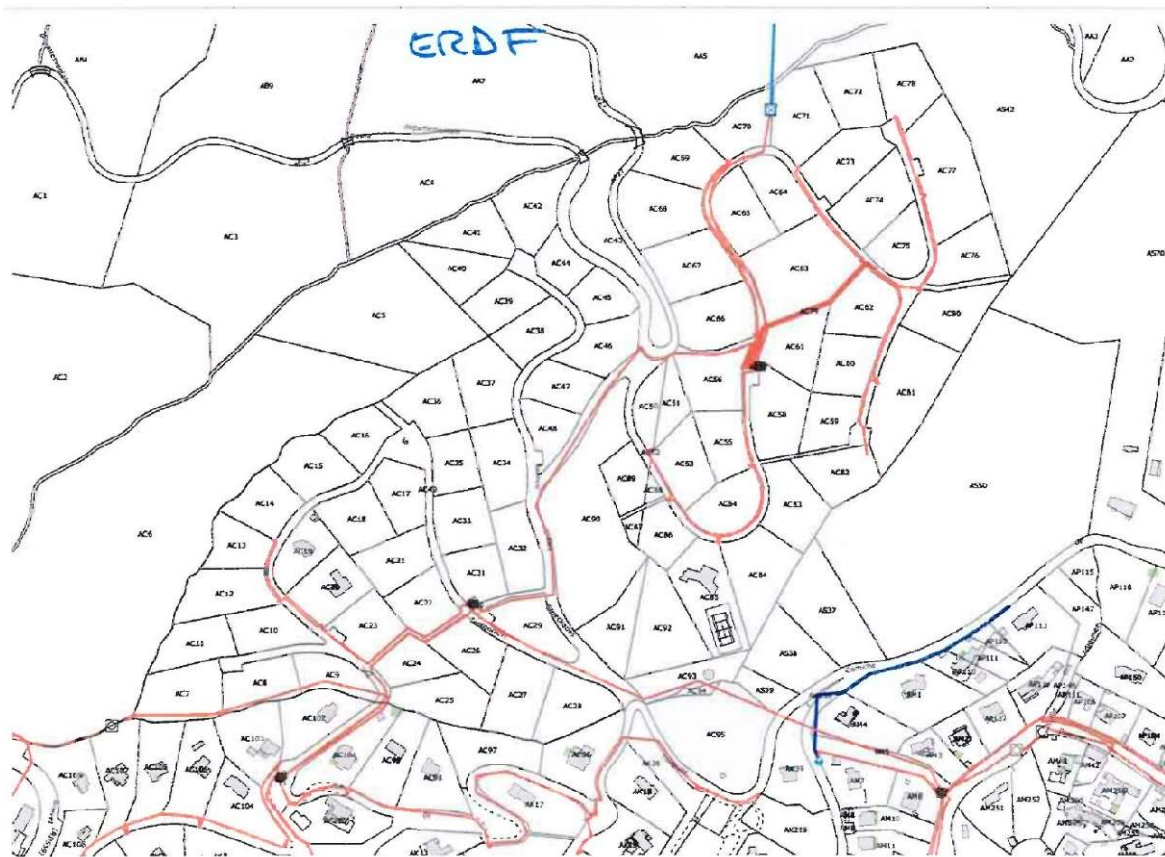
[Réponse de la commune](#)

[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 entretient 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je considère que ces éléments d'explication justifient le besoin d'urbanisation et son caractère limité.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette prise en compte me semble nécessaire.

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 littorale des 100 m et dans la bande littorale autoriser uniquement l'implantation des services publics et les activités économiques qui nécessitent la proximité immédiate de la mer.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette proposition qui me semble nécessaire.



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 réglementer 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 la 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note que le projet n'est pas encore défini.

Je considère que le remplacement éventuel d'arbres de haute tige ou de moyenne tige par de la vigne ou par des arbres de basse taille est de nature à porter atteinte de manière significative à la qualité du paysage, dans la mesure où, avec la distance de vue, « l'effet forêt » serait remplacé par un « effet toundra » contradictoire avec l'objectif de village noyé dans la nature. Il me semble que la qualité paysagère de ce versant de montage est un atout majeur du Rayol-Canadel. Il serait très préjudiciable de porter de lui atteinte.

6 Création d'emplacements réservés pour mise au « gabarit » les routes d'accès incendie

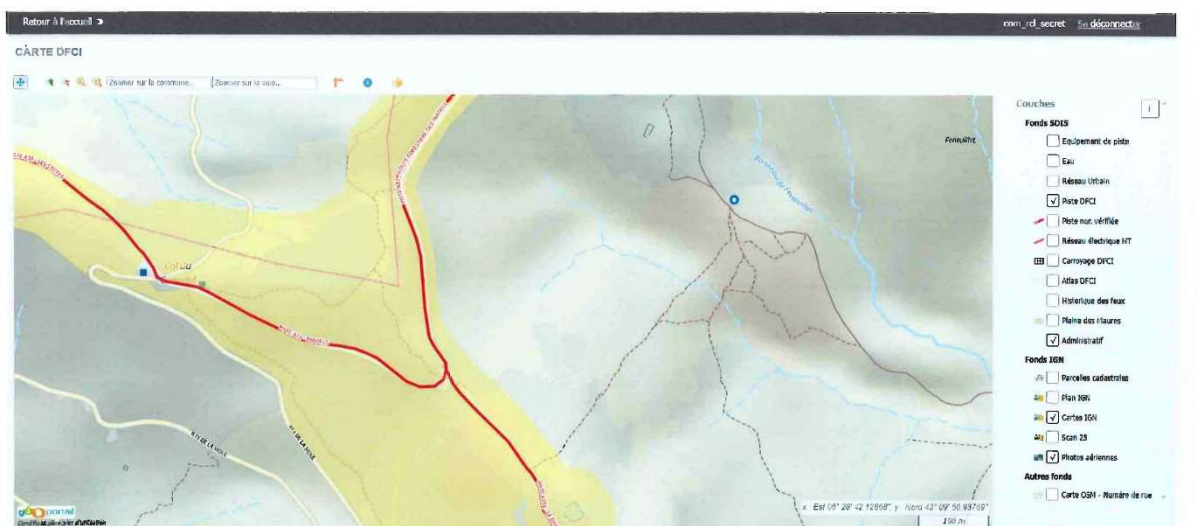
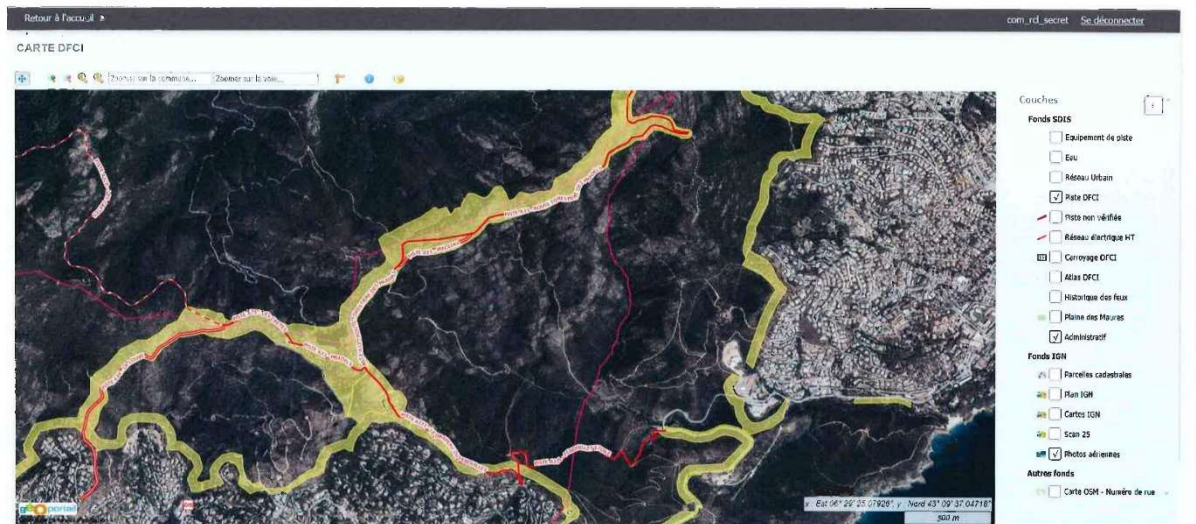
Le SDIS demande de créer des emplacements réservés (ER) pour les jonctions DFCI PIDAF et le réseau route départementale afin mettre au gabarit (largeur etc.) les routes d'accès. Je souhaite savoir comment la commune répond à cette demande. Si elle répond favorablement, quelles seront les dispositions ?

Réponse de la commune

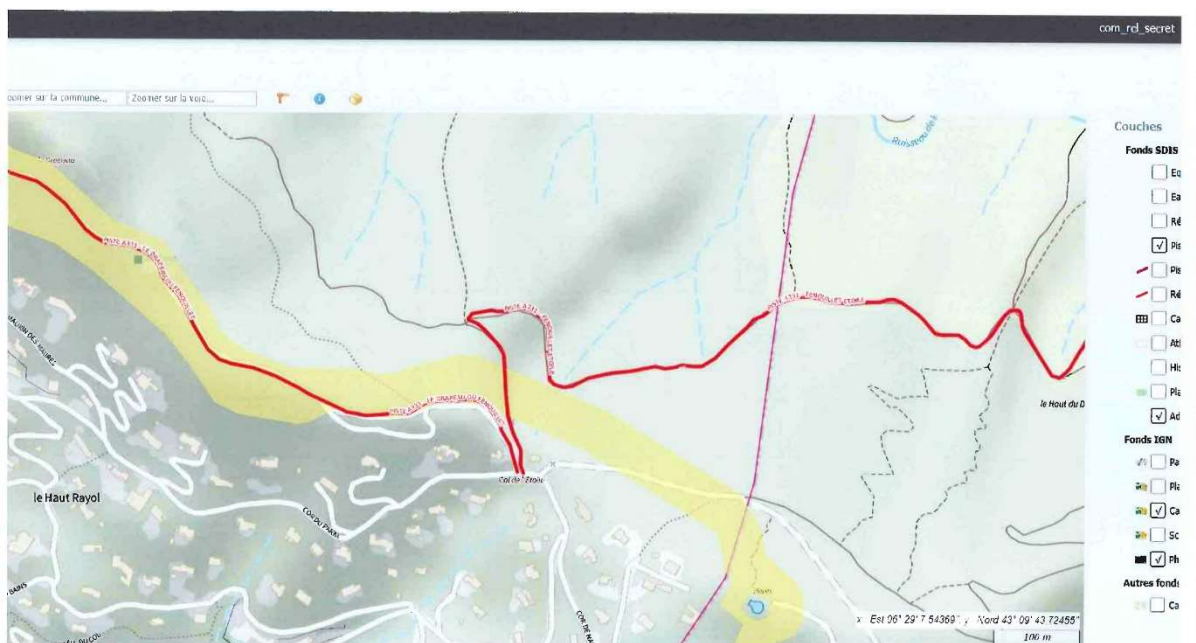
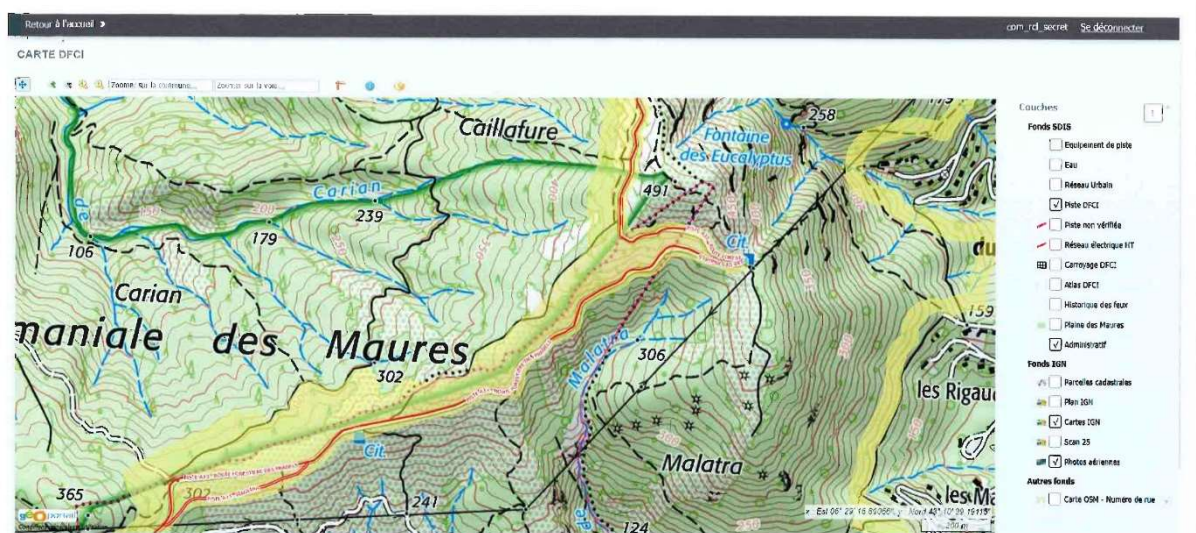
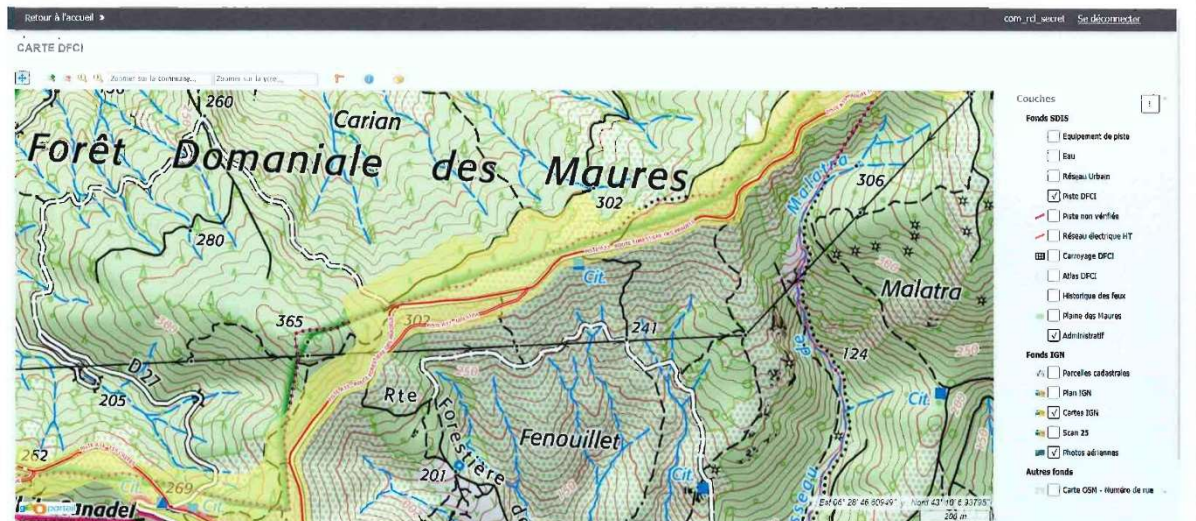
Après vérification sur le site internet Remocra, toutes les pistes DFCI sont reliées à des voiries communales, elles-mêmes reliées à la RD. Elles présentent un gabarit suffisant. Nous pouvons ajouter que cette compétence revient à la communauté de communes.

Vous trouverez ci-dessous des plans de ces voies (source : remocra.fr) REMOCRA est en cours de mise à jour sur le Rayol Canadel

ENQUETE RELATIVE À LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU RAYOL-CANADEL, PRESCRITE PAR L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2024/046 DU 11/03/2024



ENQUETE RELATIVE À LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU RAYOL-CANADEL, PRESCRITE PAR L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2024/046 DU 11/03/2024





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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends note que les différents documents supra-communaux fixe des horizons différents.

Il demeure que l'incohérence calendaire entre l'échéance fixe et la période « élastique » laisse un sentiment d'imprécision, voire de flou.

Dans ces conditions n'est-il pas souhaitable d'aller un peu plus dans le détail et d'indiquer des échéances d'objectifs et des délais fixes cohérents en réponse à chacun des documents de niveau supérieur ?

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 SIDECM + 16 061/j m3 sur Sainte Maxime soit un total de 93 445 m3/j (sources : données Rapports annuels du délégataire pour les contrats SIDECM 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 Giscle 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Je considère qu'un indicateur, qui est un outil de mesure et d'appréciation d'une donnée locale, ne doit pas être confondu avec une valeur statistique, surtout si l'assiette d'évaluation de cette valeur (150l/personne/jour) dépasse très largement le niveau de la commune et mélange donc des contextes de consommation d'une grande diversité. Est-il prouvé que la consommation des habitants de la commune est de 150l/j ?

Indépendamment du sujet de l'indicateur, ce qui est important c'est que les études conduites attestent de l'adéquation de la ressource avec la consommation.

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 du 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 d'1 m³ les réservoirs et récupérateurs d'eau pluviale doivent être intégrés et protégés par un massif végétal ou derrière une restanque.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette proposition. Il me semble souhaitable de l'insérer dans le règlement en y ajoutant également la possibilité de l'enterrement.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'absence d'élément sur l'aménagement et la végétalisation de ce centre a suscité l'interrogation légitime de certains contributeurs, voire des critiques puisque d'autres contributeurs ont évoqué une « bétonisation ».

Les éléments de réponse sont satisfaisants. Ils attestent de la volonté de la commune de dynamiser le centre-ville.

La concertation est nécessaire.

Le souci de végétalisation pour maintenir un équilibre entre le construit et le végétal est conforme aux orientations du PADD.

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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces mesures me semblent satisfaisantes.

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Oui c'est exact. Mais je n'avais pas vu de courrier réponse officielle de la commune aux PPA. Cette demande visait à l'intégration des réponses aux PPA dans le mémoire en réponse de la commune afin de les officialiser. La réponse de la commune au PPA sera annexée au rapport.

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).

Commentaire du commissaire enquêteur

J'approuve ces propositions.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'argument présenté est légitime.

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.

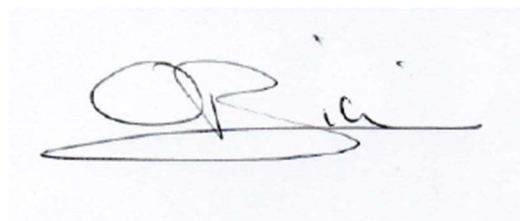
Commentaire du commissaire enquêteur

L'argument de l'encouragement d'activités moteur de l'économie est recevable. Il est vrai qu'un hôtel qui dispose de surfaces pour des fonctions complémentaires (salle de réunion, etc.) est susceptible d'attirer une clientèle tout au long de l'année, et une clientèle complémentaire, notamment hors saison (séminaires, etc.)

Par ailleurs, la commune a demandé, par courrier en date du 17 juin 2024, que soit rectifiée une erreur matérielle du PLU relative au tracé de l'emplacement réservé n°15. La rectification permet de mettre le tracé en conformité avec le besoin réel et laisse l'intégralité des parcelles aux propriétaires riverains de cet emplacement.

Je considère qu'il est opportun et nécessaire que cette rectification soit prise en compte dans le projet finalisé.

le 23 juin 2024



Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur