

# A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré de Rayol-Canadel

14 Avenue des Anglais, 83820 Rayol-Canadel sur Mer

[www.adrer.org](http://www.adrer.org)

Association agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.

Arrêté Préfectoral n° 2014/21

## PROJET DE PLU

(compte-rendu de la réunion publique tenue en mairie le 18 décembre 2015)

C'est ce vendredi 18 décembre 2015 que le Maire de Rayol-Canadel a rendu public les derniers éléments essentiels du projet de PLU dont la première phase, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable avait été présentée en mai dernier.

Les projets de zonage et de règlement, éléments du PLU, précisent les options prises au PADD.

### I. Le zonage

Le zonage proposé se décompose en plusieurs espaces:

- **La zone UA** qui couvre le centre ville, agrandie, a vocation, conformément à la loi ALLUR, à être densifiée. Un schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation y est prévu (OAP) . Celui-ci définit les limites de la zone, la vocation des terrains, les règles de densité et de hauteur des constructions en particulier de part et d'autre de la RD 559 ainsi que la voirie de desserte.
- **Les zones UB et UC** : leurs limites sont quasiment inchangées par rapport à celles du POS en application.
- **La zone UN** (ancienne zone UD du POS en haut de Rayol). Seules les habitations existantes peuvent être agrandies sur un périmètre proche, les terrains restant devenant inconstructibles.
- **Les zones N** sont inconstructibles à l'exception de l'agrandissement de 30 % des surfaces de plancher des maisons existantes sans dépasser 250 m2 au total.
- **Les Aromes et la Tessonière.** Les trois études qui ont été menées conformément à la Loi Littoral sur la zone blanche du POS (biodiversité, paysage et co-visibilité à partir de la côte) ont conduit à définir quatre zonages distincts:
  - Deux sur le terrain des Arômes :

- La zone 1AUa dans la partie basse au voisinage de la RD 559 ayant vocation à accueillir des logements aidés en location pour jeunes actifs
- La zone 1AUb au dessus de la précédente ayant vocation à accueillir des logements aidés en accession à la propriété.

Sur ces deux zones les principaux éléments réglementaires de constructions sont définis dans le règlement.

- Deux sur les terrains de la Tessonnière:
  - La zone 2AU, située dans le bas, en prolongement de l'urbanisation actuelle considérée comme réserve foncière dont les éléments réglementaires ne sont pas encore définis dans l'attente de la négociation en cours entre les propriétaires et les aménageurs indépendants.
  - La zone N (naturelle) située en amont, au dessus de l'avenue des Stoechades et de la voie en impasse qui bifurque avant le raccordement à la RD 27 ayant vocation d'être rachetée par le Conservatoire du littoral.

## II. Le Règlement de zone

### Les règles de construction

La loi ALUR ayant supprimé les notions de COS et de superficie minimale des terrains, rend chaque terrain plus facilement divisible. Afin de maîtriser le mieux possible la densification de la commune qui pourrait s'ensuivre, les conditions de construction combinent le volume intérieur du bâtiment à construire, sa hauteur, l'emprise au sol de l'ensemble du bâti situé sur la parcelle et les espaces libres et non imperméabilisés. La hauteur est limitée à 6 mètres sur toutes la commune sauf en zone UA qui permet un étage de plus dans certains secteurs.

### La servitude d'Espace Boisé Classé ( EBC )

Cette servitude a été supprimée sur plusieurs terrains : autour des HLM Gola afin de permettre la construction de 15 logements, sur la partie jardin du Domaine du Rayol servitude incohérente avec la notion de "jardin en mouvement" et sur un petit secteur du Canadel ou cela ne se justifiait pas.

**Restent à produire le plan de zonage et à définir les annexes** : pour les servitudes d'utilité publique, les périmètres où il y a un droit de préemption, et les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

### III. Le calendrier

Le Bureau d'études doit encore fournir le rapport de présentation du PLU, le plan de zonage et divers documents annexes. La bonne fin du projet est prévue comme suit:

- fin janvier 2016: arrêté du PLU par délibération en Conseil Municipal
- février, mars, avril 2016: examen par les Personnes Publiques Associées au complet<sup>1</sup>
- mai et juin 2016: enquête publique suivi du vote d'approbation du projet par le Conseil Municipal.

### IV. Observations de l'ADRER

Le travail accompli est important et constitue un grand pas en avant en permettant de revitaliser la commune, de dénouer la situation des terrains des Arômes et de la Tessonnière tout en préservant le caractère "jardin habité" du village.

Un travail collaboratif a structuré les derniers mois de préparation dans le cadre d'une concertation poussée qui a vu le Maire partager l'ensemble des études préalables ayant abouti au projet avec les principales Personnes Publiques Associées (PPA) en particulier le Préfet et ses Services, ce qui permet d'augurer un avis favorable de l'Administration mais non encore acté.

Nous restons dans l'attente de la communication d'un rapport de présentation qui doit intégrer les préoccupations environnementales, le développement économique, l'équilibre social de l'habitat, les transports et les services. Même si le rapport de présentation n'a pas de valeur juridique, le juge peut le sanctionner pour vice de forme.

\* \* \*

#### **INFORMATION**

**La cérémonie des vœux du Maire se tiendra le mardi 5 janvier 2016 à 19 h  
en mairie**

\*

---

<sup>1</sup> (préfet, président du conseil départemental, président du conseil régional, établissement public chargé de la mise en œuvre du SCOT, autorité organisatrice des transports, organisme de gestion des Parcs Naturels Régionaux s'il y a lieu, Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture, Collectivités territoriales limitrophes pour les communes frontalières)