

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

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

Observations sur le projet de règlement et de zonage

du PLU de Rayol – Canadel sur mer

A. Dispositions générales

– Article 5

« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont exonérées de toutes contraintes* » Cette exonération paraît excessive en particulier pour la hauteur des bâtiments qui pourrait compromettre le paysage de la commune.

Elle est en contradiction avec le reste du règlement qui préserve le caractère du village la hauteur des bâtiments étant très réglementée à 6 m dans toute la commune et à 9m en zone UA.

En effet d'autres collectivités que la Commune pourraient déposer des demandes de permis de construire avec des éléments inappropriés eu égard au caractère de la commune

– Article 8

La dérogation à la règle d'inconstructibilité dans les fonds de vallon dans le cas de busage à « *condition de n'augmenter ni le volume ni le débit d'écoulement des eaux* » paraît difficilement applicable, les conditions techniques énoncées étant assez peu pertinentes

– Article 9

Les règles particulières des aires maximales d'implantation devraient figurer dans le règlement.

– Article 12

La distinction entre les catégories 3 et 4 de bruit de la RD 559 devrait figurer sur un document graphique.

– Article 15 – Emprise au sol

Les terrasses : la référence à une hauteur « *supérieure ou égale à 60 cm* » a été supprimée du code de l'urbanisme. Lorsque des terrasses sont prévues pour une part au dessus du terrain naturel leur prise en compte dans l'emprise au sol doit être examinée au cas par cas.

– Article 17-volume des constructions

Ne faudrait-il pas prendre en compte le volume des sous-sols éclairés naturellement lorsqu'ils servent manifestement à l'agrément de la maison (salle de jeux...) ?

B. Zones

– Article 1-UA, UB, UC, UN

« Interdiction des véhicules équipés pour l'exercice d'une activité »

Tel que l'article est rédigé la commune ne peut accepter un commerce ambulante sur ses nombreux terrains privés. Pour les artisans qui exercent une activité professionnelle sur le domaine public à l'aide d'un véhicule équipé il est nécessaire qu'ils puissent garer leurs véhicules chez eux.

– Article 2- UA,UB,UC,UN

Qu'en est-il des affouillements pour lesquels aucune prescription n'est fournie ?

– Article 3 de la zone UB.

Sur la voie verte il faut laisser la possibilité de créer des accès pour les piétons.

– Article 4 UA, UB, UC, UN

Voir ci-après le problème des bassins de rétention

– Article 7-UA

Les bâtiments annexes sont-ils autorisés à s'adosser à un bâtiment situé sur le terrain voisin en limite de parcelle ?

– Article 8- UA

La distance de 4 mètres entre les façades de deux bâtiments est suffisante si les façades sont aveugles; avec des vues prévoir une distance de 8 mètres comme dans les autres zones

– Article 11 - UA. UB. UC. UN. 1AU 2AU

- Cet article veut tout réglementer, l'architecture, les maçonneries, les enduits, le bois, les couleurs, les décorations, les ferronneries la position des capteurs solaires. Laissez un peu plus de souplesse. Aucune des maisons remarquables de la commune n'aurait pu voir le jour avec une telle réglementation
L'instructeur du PC a toujours la possibilité de discuter avec le maître d'œuvre pour rechercher la meilleure harmonie avec l'environnement voisin

- Pour les murs de soutènement il faudrait indiquer la largeur minimale entre les deux murs

– Article 12 Aires de stationnement

Une seule place par logement + une pour cinq logements en zone UA semble bien peu si l'on veut éviter le stationnement dans les rues.

A l'inverse trois places par logement en zones UB. UC. UN. 1AU paraît excessif

– Article 13 des zones UA. UB. UC. UN. 1AU.

Le problème des plantations est délicat et demanderait plus de précisions.

Faut-il :

- replanter les arbres abattus pour la construction des bâtiments et piscines ?
- Tenir compte de la lutte contre l'incendie ?
- Laisser de l'espace aux capteurs solaires

– Article 15- UA, UB, UC, UN, 1 AU

« *Non réglementé* ». Il y aurait lieu de rappeler ici que la performance énergétique des bâtiments doit être jointe à la demande de PC (article R.111-22-1 du code de la construction)

– La zone Na

Il pourrait être indiqué que ce zonage concerne la plage « et les arrières-plages »

Page 54 la partie écrite en rouge dans les constructions admises est absolument nécessaire.

A la lecture de ce règlement il apparaît qu'il n'a pas été rédigé avec en mémoire l'esprit de la COP 21.

C. Observations complémentaires.

Des documents essentiels restent absents du dossier

– Le rapport de présentation expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation.

Ce document devait présenter un diagnostic économique, démographique environnemental et foncier du territoire couvert par le plan, ainsi qu'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans.

Ce rapport de présentation nous aurait alors permis de connaître le bilan du POS écoulé

Les autres pièces en découleraient plus facilement :

– Le plan de zonage devrait être parfaitement lisible par tous et dessiné à une échelle suffisamment grande pour :

- voir parfaitement les limites des différentes zones, celles-ci devant suivre les limites de parcelles afin d'éviter les litiges,
- identifier tous les emplacements réservés de toute nature (parkings, voies nouvelles, élargissements de voies existantes) afin d'éviter de nouvelles procédures au moment de la réalisation. En effet ces emplacements doivent être clairement visibles sur chaque parcelle incriminée, les propriétaires ayant toujours la possibilité de recours.

– L'annexe assainissement devra indiquer le tracé du réseau public actuel et si il y a lieu le réseau public futur des eaux usées, comprendre le règlement sanitaire départemental et les obligations liées au SPANC.

– Le plan du réseau pluvial

Les ruisseaux qui traversent le village et assurent l'écoulement normal des eaux pluviales de la commune directement vers la mer sont indispensables, la commune n'ayant pas réalisé de réseau propre, ou si peu. Tous ces ruisseaux courent dans des propriétés privées souvent en limite de mitoyenneté. L'intérêt de tous est que les eaux pluviales recueillies par les bassins versants s'écoulent le plus rapidement possible vers la mer. Le risque d'inondation des terrains situés en aval est faible à condition que le ruisseau ne se perde pas en route.

L'obligation de créer des bassins de rétention à la charge des propriétaires privés paraît difficilement applicable en raison de la dimension des ouvrages à réaliser si l'on tient compte du volume et de la violence possible des précipitations, ce qui induit un coût important. De plus, les propriétaires sont en principe tenus de ne pas mettre d'obstacle à l'écoulement des eaux provenant des fonds supérieurs.

Quant à la mise en place de buses, celles-ci accélèrent l'écoulement des eaux et augmentent automatiquement le volume à transporter du fait de l'absence d'infiltration dans le sol. Il peut être intéressant de la réaliser dans certains cas à condition que le diamètre des tuyaux ait été bien calculé au préalable ce qui demande une étude lourde faite par qui ? Le propriétaire ou la commune ?

– La liste des emplacements réservés avec leurs bénéficiaires

– Le plan des servitudes

Tous ces documents sont en effet nécessaires pour que le dossier de PLU ne suscite pas des recours de forme

Rayol – Canadel le 15 janvier 2016

Pour le Bureau, le Président

Jean Mansiaux