



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel
Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie du Rayol-Canadel
Place Giudicelli
83820 Le Rayol- Canadel sur mer

Le 02 mai 2019

Enquête Publique Modification N°1 du PLU

Monsieur le Commissaire,

Nous vous prions de trouver ci-dessous l'avis de notre association sur la modification N° 1 du PLU de notre commune. Cet avis est assorti de quelques commentaires et suggestions.

1. L'OAP du Centre du village :

Nous avons bien noté les principales modifications :

- Inversement des secteurs de la résidence pour séniors et des logements pour actifs, sans en modifier le contenu global.
- Modification des hauteurs dans les secteurs équipements publics / espace public et habitat / équipements permettant de préserver les vues sur la mer
- Le parking, l'esplanade et les terrasses
- Les bâtiments situés en contre bas de l'esplanade
- Les bâtiments situés en contrebas des commerces
- La définition des emprises au sol dans le secteur Habitat/ Equipements
- La mixité fonctionnelle : mixité Habitat / équipements et espaces publics
- Les principes de circulation motorisée (définition de la vocation de l'emplacement réservé N° 6) et de circulation douce

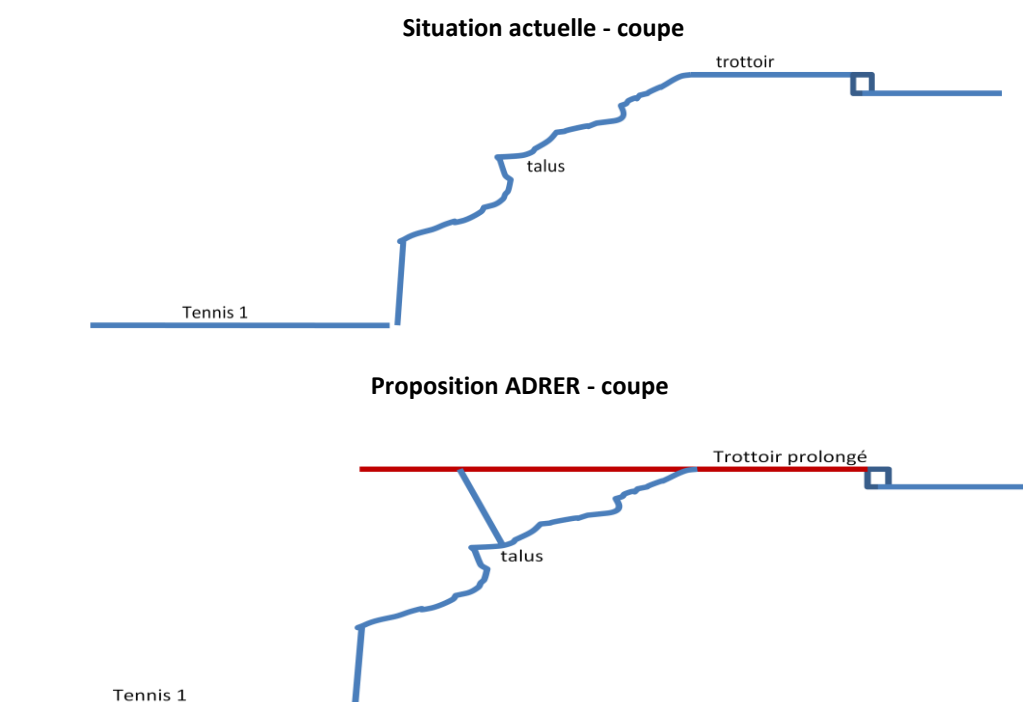
Nous observons à la lecture du règlement, la présence de 2 zones "non aedificandi":

- 6 m au sud du tennis du bas pour ne pas créer de gêne au voisinage, clairement figurée en rayures sur le plan de zonage
- 2 m de part et d'autres du chemin piétonnier qui part de la RD 559 jusqu'au bas du dernier tennis. Cette dernière, si elle est bien décrite dans le règlement, n'apparaît pas clairement sur le plan de zonage car les emplacements réservés (figurés en quadrillage) couvrent ladite zone (figurée en rayures), ce qui semble indiquer que la zone de 2m s'arrête au milieu du chemin, ce qui n'est pas le cas dans le règlement.

Suggestion complémentaire - Le prolongement du trottoir.

Lors de la 1ere présentation de cette OAP en 2017 notre association avait formulé un vœu dont le principe n'avait soulevé aucune objection: le prolongement sur quelques mètres du trottoir situé entre le bureau de tabac et l'escalier. Ce prolongement présenterait plusieurs avantages:

- il élargit l'espace et fluidifie les croisements de la circulation piétonnière
- il constitue un lieu d'échanges pour les nombreux piétons qui l'empruntent quotidiennement
- il optimise la vue sur la mer grâce à son avancée surplombante, en donnant un effet panoramique très fort en corrigeant ce que la présence d'une nouvelle construction en aval pourrait avoir d'excessif
- la partie de talus végétalisée, le reste. De plus des ouvertures appropriées sont ménagées pour laisser passer les arbres à tronc important.
- Il ne remet pas en cause l'aménagement de l'esplanade prévue au niveau inférieur.



2. L'OAP de la carrière :

Cette OAP nouvelle dans le PLU permettra un aménagement de l'entrée du village ; elle devrait pouvoir attirer les investisseurs. Nous souhaitons formuler quelques remarques:

- L'extrait du plan d'ensemble où figurent les deux zones UBe et Ube1 que l'on trouve dans le rapport de présentation devrait, à notre avis, figurer dans le sous-dossier de l'OAP.
- Nous croyons comprendre que le bâtiment de l'actuel garage/station service aurait vocation à disparaître et qu'une "zone mixte" pourrait s'implanter de part et d'autre de la RD 559. Probablement une station service serait souhaitable que ce logement s'implante de manière linéaire pour minimiser son impact sur le voisinage aval
- Par ailleurs nous notons une ambiguïté dans la rédaction (page 31 du rapport de présentation) qui dit:

*En partie Sud de la RD559 (activités économiques) : **1 niveau** équivalent à **3,3 m** (toiture à pentes) **ou 3,8 m** (toiture terrasse) à l'égout du toit. Aucun niveau ne sera situé **en dessous** de celui de la RD 559. □ En partie haute (habitat individuel) de la zone : **R+1** équivalent à **6,3 m ou 6,8 m** à l'égout du toit.*

Ce passage mériterait d'être précisé car il ne permet pas de savoir si une construction sera ou non visible en aval de la RD 559

- Nous notons
 - la présence d'un "espace public structurant" qui semble correspondre à un rond point facilitant l'accès aux deux rives. Ce point mériterait d'être développé.
 - un emplacement de stationnements au pied de la falaise et en arrière de la zone bâtie à R+2, ce qui nous semble une bonne idée. Toutefois la hauteur des constructions (R+2) ne devant pas perturber la vue depuis le haut de la falaise, ce qui serait vérifiable si le plan de coupe remontait plus généreusement vers l'amont.

Nous constatons que les deux OAP sont bien en cohérence avec le PADD du PLU.

3. Le règlement

Pour la forme, il nous paraît intéressant de dissocier le règlement du PLU et les dispositions des OAP.

En précisant en tête du règlement que les dispositions des OAP font l'objet d'un sous-dossier OAP, on éviterait la sorte de redondance de trouver dans le règlement « à l'exception de... » à chaque article.

4. La doctrine MISEN

Ce nouveau règlement établi par la DDTM qui s'impose aux rejets d'eaux pluviales, comporte dix pages, ce qui nous semble excessif, d'autant que ses applications à la commune soient limitées.

5. Avis de notre association

L'ADRER formule un avis favorable sur la modification proposée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

le Président
P. Collangettes