

**ADRER****Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel**Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, [www.adrer.fr](http://www.adrer.fr)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

## Le PLU 2024

Le nouveau PLU de la commune est devenu exécutoire à la suite du vote intervenu le 12 juillet dernier et de sa transmission au préfet. Ce numéro de la Tribune en donne les principaux éléments et s'attache à expliciter les nouvelles zones de la commune avec leurs propres caractéristiques réglementaires permettant aux adhérents propriétaires d'identifier dans quelle zone se situe dorénavant leur propriété.

L'ADRER reste à leur côté pour toute précision<sup>1</sup>.

### 1. Rappel historique

Le premier PLU du Rayol Canadel a été voté en 2016, ce fut le premier depuis l'abandon du POS<sup>2</sup>, étant rappelé que le plan arrêté en 2013 n'avait pas été définitivement approuvé en Conseil Municipal. La version 2024 détaillée dans cette Tribune constitue la première révision, entamée il y a 6 ans, un long délai dû au fait que le SCoT (schéma de cohérence territoriale, pour la communauté de communes du Golfe de St Tropez) a été lui-même lent à émerger du fait des allers et retours imposés par le préfet et la prise en compte des obligations nouvelles imposées par le législateur, comme la loi climat et résilience<sup>3</sup> qui impose de parvenir à une "zéro artificialisation nette" d'ici 2031, en diminuant au moins de moitié la consommation foncière par rapport à la précédente décennie pour à terme conduire à cet objectif.

### 2. Contribution de l'ADRER

Depuis 2018 l'ADRER a été associée aux différentes étapes du projet de révision en participant à toutes les réunions des personnes publiques associées. Réunions au cours desquelles l'association a pu se positionner. Ces interventions ont porté sur de nombreux éléments comme l'extension de la possibilité de préemption sur la zone NL afin de lui permettre de s'approprier les sols au fur et à mesure des mutations, sur les emprises au sol, l'interdiction des toits terrasses, les carports, la nécessité d'implanter des réserves d'eaux pluviales, l'extension des EBC, l'extension d'emplacements réservés sur la zone N. Elles ont parfois été prises en compte...

### 3. Objectifs du nouveau Plan

Les objectifs fixés par le nouveau plan se résument en deux projections : le développement de logements pour tous les habitants et le maintien d'un équilibre avec l'environnement précieux du territoire, deux axes rappelés dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui pour la commune s'inscrit dans une volonté de "modération de la consommation de l'espace".

Le Plan local d'urbanisme définit le projet global d'aménagement de la commune et fixe les règles d'utilisation des sols. Ces règles sont établies par zone et par secteur.

<sup>1</sup> [adrer@orange.fr](mailto:adrer@orange.fr)

<sup>2</sup> Le plan d'occupation des sols (POS), est l'ancien document d'urbanisme datant de 1967. Son remplacement par le PLU a été prévu par la Loi SRU en 2000 (solidarité et renouvellement urbains)

<sup>3</sup> Cf Tribune N°72










Trois axes fondamentaux sous-tendent le plan du Rayol : un jardin habité en balcons sur la mer, qui doit concilier une vie permanente et une vie touristique et constituer un territoire d'exception en intégrant un engagement vers la transition énergétique, sans oublier l'intégration des risques naturels.

#### 4. Rappel sur le SCoT (Schéma de cohérence territoriale)

Le SCoT définit pour les 16 communes du golfe de Saint Tropez, l'application de la loi littoral en matière **"d'espaces remarquables"**, une notion importante introduite en 1986 par cette loi. Il s'agit en l'occurrence de la corniche des Maures depuis les limites nord du territoire communal jusqu'au Domaine du Rayol en encerclant les zones urbanisées. Le Scot aborde une deuxième notion celle des **"espaces proches du rivage"** <sup>4</sup> qu'il définit comme correspondant à la totalité du territoire communal. Le SCoT identifie trois types d'espaces au sein des espaces proches du rivage pour organiser le principe "d'extension limitée de l'urbanisation":

- Les espaces littoraux sensibles à préserver : espaces bâtis de la pointe de l'Écuelle et de la Malpagne
- Les espaces littoraux de développement urbain stratégique sur lesquels des opérations de renouvellement urbain peuvent s'opérer par intensification : le centre village et sa proche périphérie
- Les espaces neutres qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de préservation ou de développement : les projets doivent être parfaitement insérés, présenter des densités semblables...



	Espaces naturels et forestiers structurants à préserver		Espace de respiration
	Espaces agricoles structurants à préserver		Coupure d'urbanisation
	Espaces remarquables à préserver		Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
	Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage		Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
	Limite des espaces proches du rivage		

Les limites de l'agglomération correspondent aux limites des zones urbanisées du PLU

#### 5. Le PLU communal

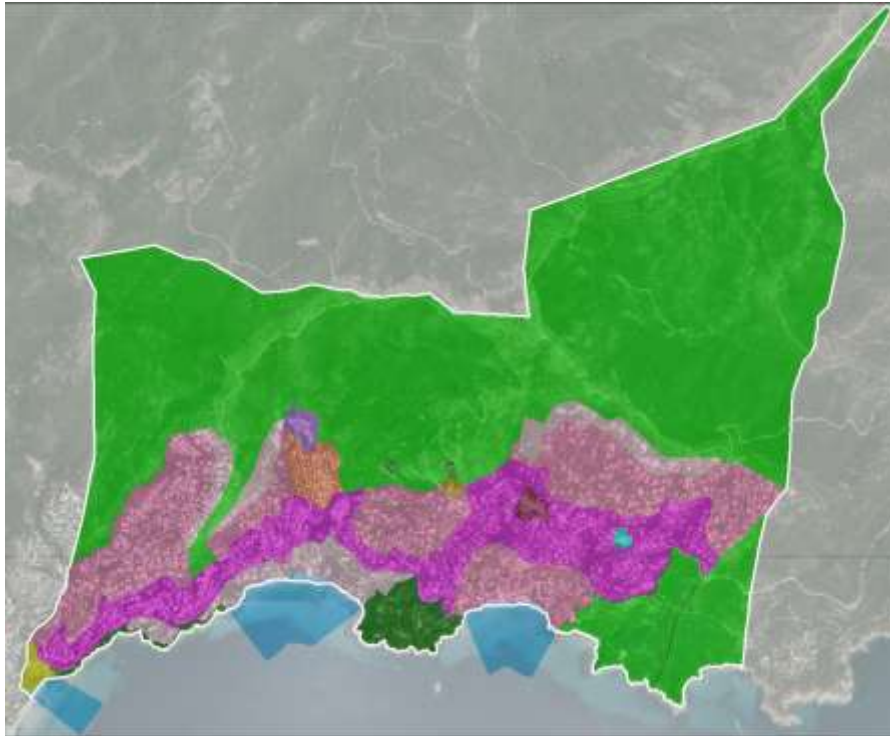
Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation de l'espace de l'ordre de 60% par rapport à la décennie précédente et partant du constat selon lequel le nombre de permis de construire déposés a augmenté de 50% en 5 ans<sup>5</sup>, la commune a entendu maîtriser un développement qui

<sup>4</sup> (article L.121-23 du code de l'urbanisme) Doivent être pris en compte pour qualifier une zone d'espace proche du rivage : la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et le rivage. Dans ces zones l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

<sup>5</sup> Le nombre de permis déposés entre 2019 et 2023 est de respectivement 26, 23, 32, 33 et 39 en 2023

s'éloignerait des objectifs légaux et réglementaires avec un PLU les respectant. Trois zones ont été définies sur les 711 ha du territoire communal

711 hectares														
1,94		227,77							2,15		481,71			
zones urbaines		zones urbaines résidentielles							zone agricole		zones naturelles			
UA	Uaa	UN	UB	Ube	ube1	UC	UCa	UCb	Ai	N	Na	Ne	NI	Nlj
1,41	0,53	33,14	78,02	0,54	0,15	104,8	2,43	6,75	2,15	14,2	32,8	0,81	414,2	19,7



Les zones ainsi définies se détaillent ainsi, les différences par rapport au PLU précédent sont explicitées

### 6. Zones urbaines résidentielles: Zone UN

Zones urbaines présentant une sensibilité paysagère.



Les principales modifications par rapport au PLU précédent concernent les crêtes bâties en covisibilité avec la mer (Nord-est de Pramousquier et Nord-Ouest du Haut Canadel) sont classées en zone UN. La partie bâtie qui va du littoral de Pramousquier au Petit Port bascule en zone UN et enfin le PLU étend le secteur protégé de la zone UN du Haut Rayol.

### **7. Zones urbaines résidentielles: Zone UC**

Les principales modifications par rapport au PLU précédent concernent la zone UCa qui est réduite sur les crêtes bâties en covisibilité avec la mer : Nord-est de Pramousquier et Nord-Ouest du Haut Canadel (classées en UN), la partie littorale du Rayol bascule en zone UC et un secteur spécifique pour les Mas du Canadel (UCb) est créé.



### **8. Zones urbaines résidentielles: Zone UB**

Zone urbaine de transition entre les zones résidentielles du littoral et les zones résidentielles collinaires.



La principale modification par rapport au PLU précédent est que cette zone a été réduite dans sa partie littorale (Nord des plages du Canadel et du Rayol)

Cette zone comporte deux secteurs Ube et Ube1 correspondant à l'emplacement actuel de l'ancienne carrière et du garage qui comporte une OAP depuis le précédent PLU, avec un projet immobilier lancé.

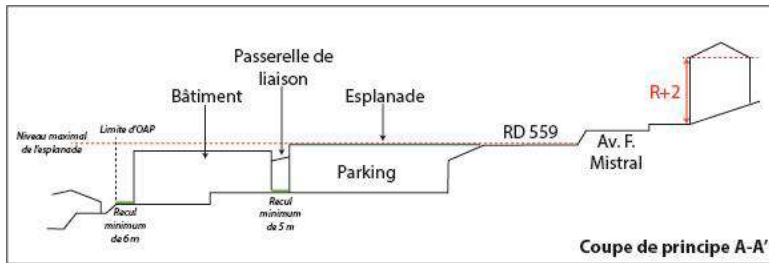
## 9. Zones urbaines: Zone UA et secteur UAa

Il s'agit du cœur du village pouvant accueillir des habitations, des activités de restauration, bureaux, artisans, et commerces... Cette zone fait l'objet d'une "Orientation d'Aménagement et de Programmation" (ou OAP, c'est-à-dire la description opérationnelle d'un projet d'urbanisme plus détaillé que le PLU qui se borne à définir des règles de base).

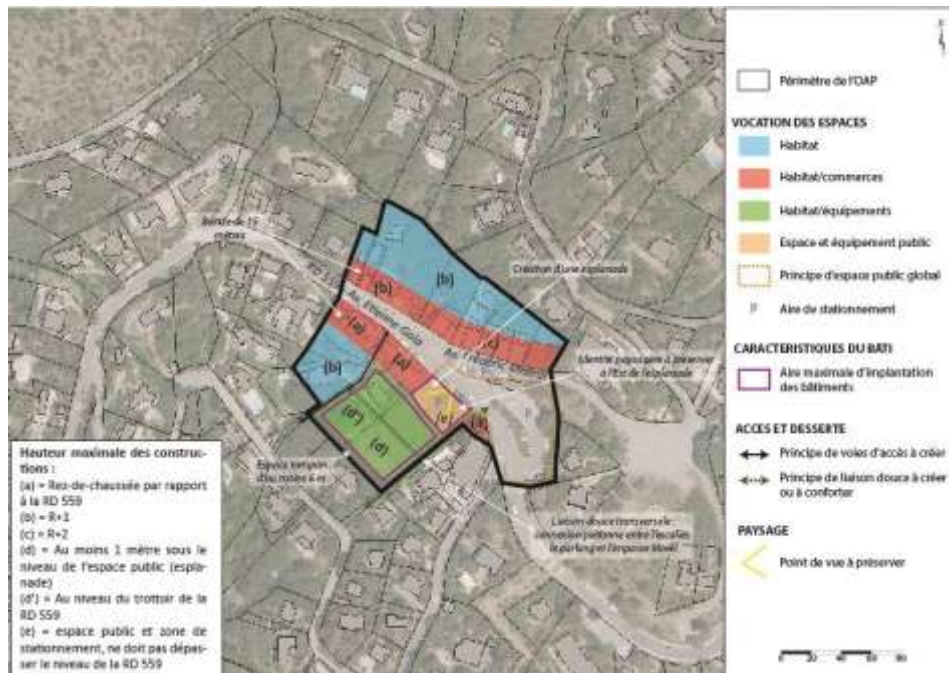
Les principaux changements par rapport au PLU précédent sont une réduction de la zone UAa de chaque côté afin de limiter la densification de ces 2 poches et conserver leur forme urbaine actuelle.



Les OAP ont été définies en prévision de développer des logements répondant aux besoins des habitants, logements en location, logements en accession à la propriété, logements pour les seniors. Des hauteurs différentes sont prévues pour préserver le panorama avec la création d'une esplanade "place du village", optimisant le panorama aujourd'hui compromis par des espèces envahissantes. Des liaisons douces sont maintenues et créées ainsi qu'une zone de stationnement. Les hauteurs ont été diminuées dans la partie aval - (a) - de la route (RD 559) les constructions étant limitées à R+0, à la différence de la partie amont qui peut supporter R+2, comme l'illustre la coupe ci-dessous :



La répartition des bâtiments dans le secteur habitat/équipements a été repensée pour une meilleure intégration



### 10.Zone agricole: Zone A

Il s'agit du secteur Ai correspondant au secteur Pramousquier historiquement agricole abritant "la Ferme". Le règlement de cette zone ne permet que l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexe et de piscine.



## 11. Un projet agricole différé

Depuis plusieurs années la commune envisage la création d'un secteur agricole en aval du col du Canadel sur une dizaine d'hectares avec le perspective d'y cultiver vigne, oliviers, pistachiers.. Ce projet pourrait s'inscrire dans la politique publique de reconquête agricole avec un avantage de constituer un barrage contre le feu de forêt qui passe traditionnellement par ce secteur. Toutefois cette emprise se situe dans un espace remarquable d'après le SCoT et l'incertitude quant aux positions possiblement défavorable d'une commission départementale, le projet est différé pour faire l'objet d'études complémentaires avant de s'inscrire dans une prochaine modification du PLU.

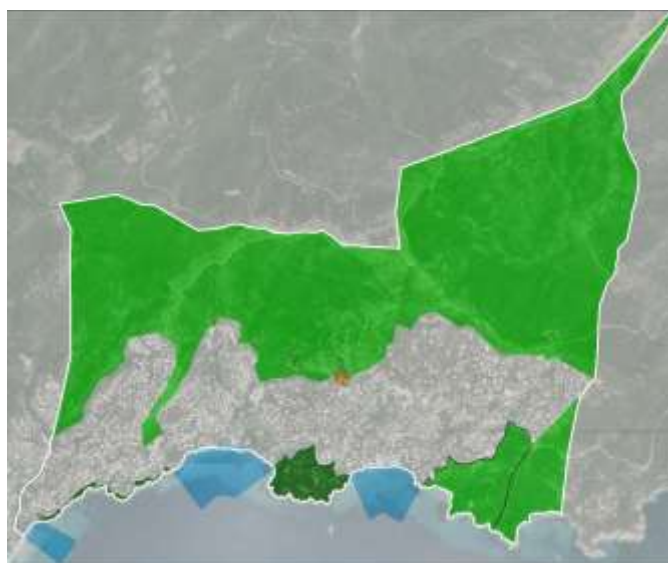


## 12. Zones naturelles : N, Na, Ne et NL

**Les secteurs suivants sont concernés:**

- N : quartier habité compris entre le littoral et l'av. Etienne Gola, Malpagne, et 3 constructions existantes dans l'ancienne ZAC de la Tessonnière.
- Na : plages de Pramousquier, Canadel et du Rayol. Seuls sont autorisés les ouvrages nécessaires à l'accès à la mer et constructions démontables directement et nécessaires aux activités de bain de mer.
- Ne : cimetière.
- NL : espaces remarquables au titre de la loi littoral.
- NLj : au domaine du Rayol.

Les principales différences par rapport à l'ancien PLU concernent l'intégration de l'ancienne ZAC de la Tessonnière en zone NL conformément aux décisions de la justice administrative



### 13. Règlement des zones

L'ensemble des zones font l'objet d'une réglementation commune que chaque projet doit respecter, mais chacune des zones peut présenter quelques différenciations.

#### Les hauteurs

Zone concernée	PLU antérieur	Nouveau PLU
UA UAa	Hauteur différente selon les îlots Sous le niveau de la RD : Rd R+1 et R+2	<b>Sous le niveau de la route départementale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hauteurs différente selon les îlots :</li> </ul> <b>En amont de la route départementale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réduction de la hauteur</li> </ul>
UB	Toiture en pente : 6.3m Toiture terrasse : 6.8m	6.3m
UC UCa		6.3m
UCb		3.5m
UN		6.3m
N		6.3m

Les toits plats ne sont autorisés que pour les garages. Ils doivent être végétalisés.

#### Pourcentage d'espace non imperméabilisé et végétalisé

Zone concernée	Espace non imperméabilisé ancien PLU	Espace non imperméabilisé nouveau PLU
UB	50%	60% dont 50% végétalisés
UC	60%	65% dont 50% végétalisés
UN	70%	70% dont 50% végétalisés
N	Non réglementé	Non réglementé

#### Implantation des constructions

Zones UB, UC, UN, N (sauf UBe et UCa)	PLU antérieur	Nouveau PLU
par rapport aux voies	5m	6m
Par rapport aux limites séparatives	4m	5m
Entre les constructions sur une même propriété	8m	10m
Par rapport à l'axe des vallons	10m	10m

#### Coefficient d'emprise au sol

La règle précédente qui permettait de limiter les constructions par le calcul de leur volume a du être abandonnée car non conforme.

zone	PLU antérieur	Nouveau PLU
UB (sauf Ube)	20%	17%
UC sauf UCa	15%	13%
UN	10%	10%
N	Non réglementé	Non réglementé



## 14. Autres dispositions incluses dans le PLU

Outre un rappel des obligations légales de débroussaillage, le PLU prévoit des "éléments de paysage préservés" avec :

- 408 hectares d' "Espaces Boisés Classés",
- des secteurs protégés sur le Haut Rayol, l'arrière plage Canadel et la ceinture du projet de logements du secteur Ube et Ube1 (ancienne carrière)
- 10 constructions identifiées (Villas, hôtel, bastidon, abris de pêcheur) au titre du patrimoine architectural.

## 15. Emplacements réservés (ER)

Les ER permettent à la Commune d'exproprier la parcelle concernée pour cause d'utilité publique

Le PLU comprend 27ER destinés à l'acquisition ou à l'élargissement de voies, à la création ou à l'aménagement de chemins piétons, à la création d'espaces et d'équipements publics et à la création de commerces et de logements

## 16. Enquête publique

Le rapport<sup>6</sup> du commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique, étape précédant celle du vote intervenu le 12 juillet 2024, a été publié. Il émet un avis favorable assorti de réserves, que le maire a déclaré prendre en compte:

- 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 urbanisées 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 ;
- les règlements des zones Ai et N doivent limiter les destinations aux seuls cas autorisés par la législation en vigueur.

\*\*\*

---

<sup>6</sup> [https://www.rayol-canadel.fr/photo/img/urbanisme/Conclusions\\_r%C3%A9vision\\_PLU\\_Rayol.pdf?time=172051340912](https://www.rayol-canadel.fr/photo/img/urbanisme/Conclusions_r%C3%A9vision_PLU_Rayol.pdf?time=172051340912)