



Commune du
RAYOL-CANADEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique - 24 septembre 2009

**DOCUMENT
PROVISOIRE**





**DOCUMENT
PROVISOIRE**



Rayol-Canadel-sur-mer

Elaboration du PLU

Réunion Publique
(Jeudi 24 septembre 2009)

- 1. Rayol-Canadel**
- 2. Son environnement**
- 3. Son organisation et ses paysages**
- 4. Son urbanisme (le POS) et ses quartiers**
- 5. Ses enjeux (le PLU)**



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

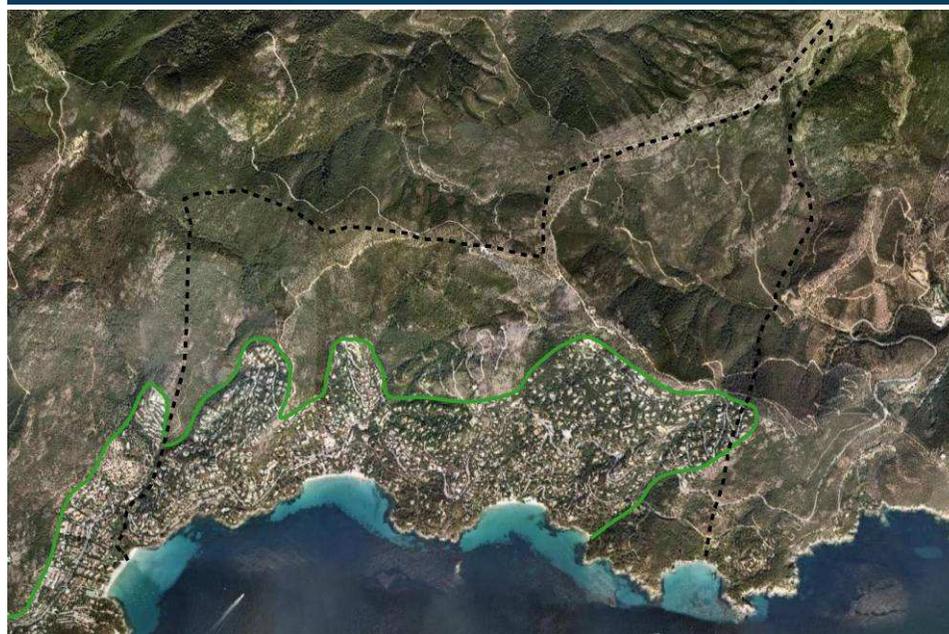
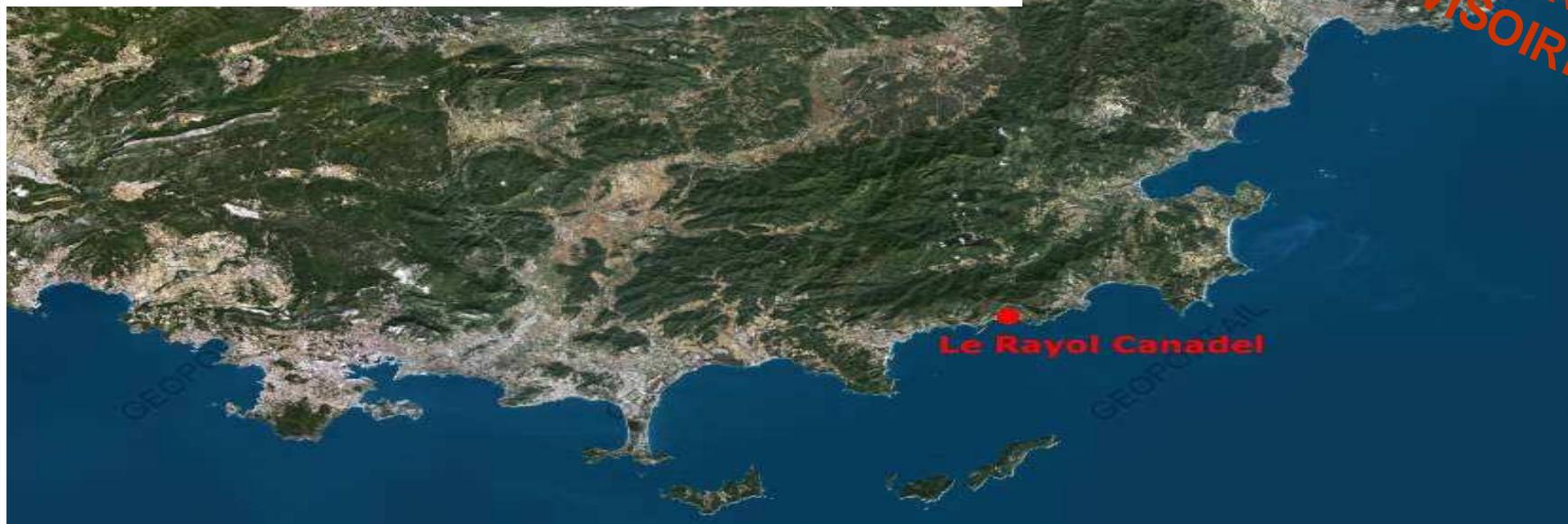


Rayol-Canadel



DOCUMENT
PROVISOIRE

Une commune littorale du Var (canton de Saint-Tropez)



... **commune de transition** située à mi-chemin entre Hyères (32 kms) et Saint-Tropez (27 kms)

... **681 hectares** ou 2 kms du Nord au Sud et 3,5 kms d'Est en Ouest

1885 : percée du chemin de fer de Provence

1925 : création de la station climatique et balnéaire du Rayol par la Compagnie d'Entreprise Immobilière

1949 : détachement de la Mole, Rayol-Canadel devient une commune indépendante



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

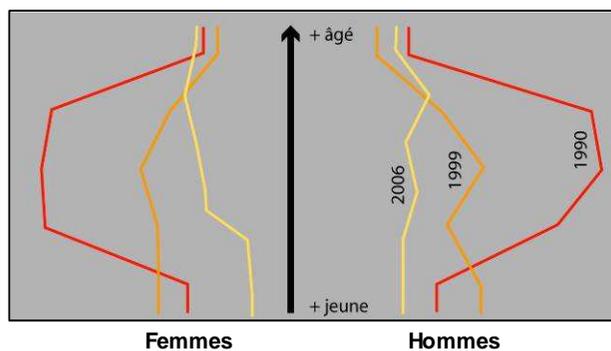
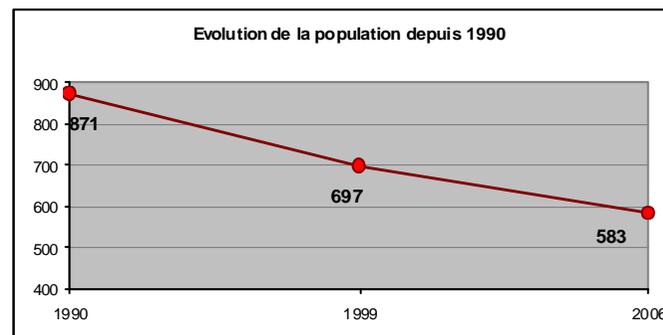
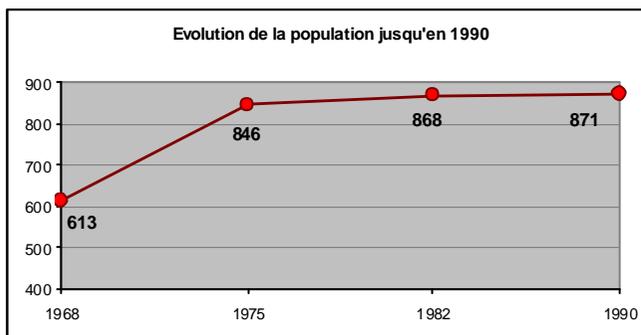
Tendances et évolutions depuis 15 ans (1990 à 2005)

Source: INSEE RGP 2006

DEMOGRAPHIE

871 habitants → 583 habitants
(-288/-33%)
-20 ans : 11% → 20%
20-74 ans : 79% → 64%
+74 ans : 10% → 16%

462 ménages → 256 ménages
(-206/-45%)
2,3 pers./ménage → 2,3 pers./ménage



Avertissement: Sous réserve de l'exactitude des données statistiques INSEE en 1990 et 1999.

Une population en baisse et vieillissante.



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

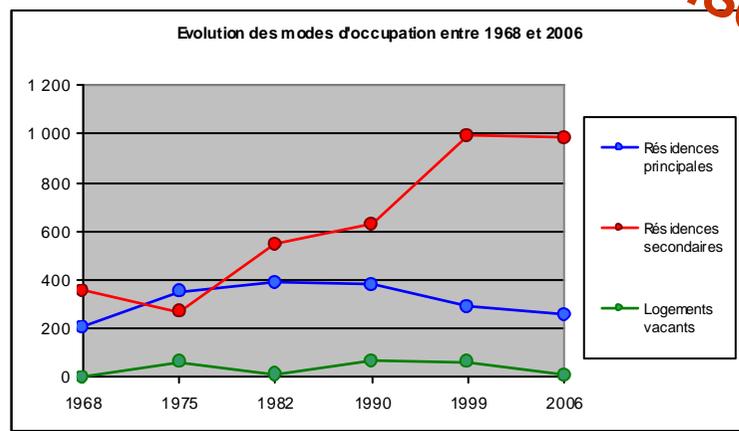
Tendances et évolutions depuis 15 ans (1990 à 2005)

Source: INSEE RGP 2006

Une très faible part de résidences principale, en recul.

Une très forte part de résidences secondaires, en augmentation.

Une part de logements sociaux supérieure à la moyenne du SCoT (6,3%).



Des actifs et des emplois en baisse

LOGEMENT	<p>1 078 → 1 246 logements (+168/+16%)</p> <p>Principaux : 35% → 21% Secondaires : 59% → 79% Vacants : 6% → <1%</p> <p>Individuel : 69% → 73% Collectif : 31% → 24% 5 pièces et + : 25% → 42,6%</p>	<p>Occupés par leurs propriétaires : 85% → 72%</p> <p>Logements sociaux : 0 → 28 (11% des résidences principales)</p>
ECONOMIE	<p>322 → 193 actifs (-129/-40%)</p> <p>Taux d'activité : 52,9 % → 56,6%</p> <p>Taux de chômage : 4,3% → 11,4%</p> <p>Travaillent dans la même commune : 73% → 62%</p>	<p>264 → 168 emplois (-96/-36%)</p> <p>Services : 70% → 73%</p> <p>Construction : 22% → 18%</p> <p>Industrie : 5% → 7%</p> <p>Agriculture : 3% → 2%</p> <p>Exploitations agricoles : 0 → 0</p>



**DOCUMENT
PROVISOIRE**



Son environnement

680 hectares

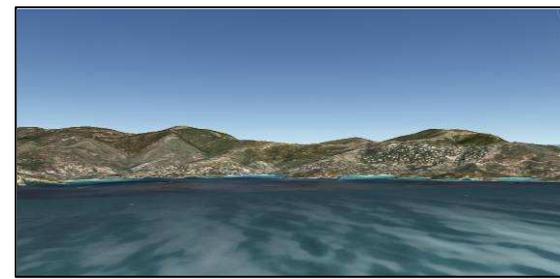
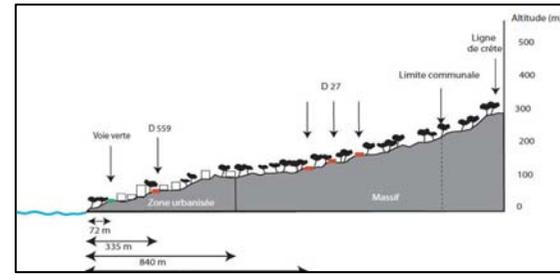
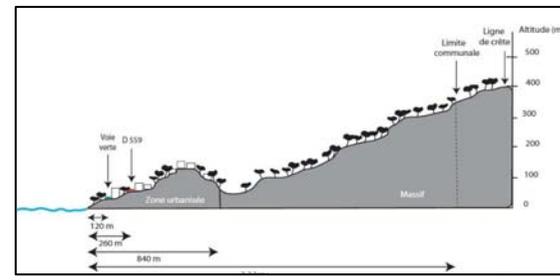
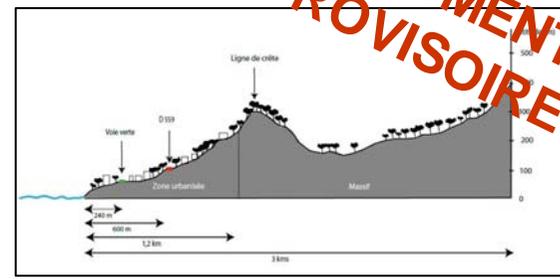
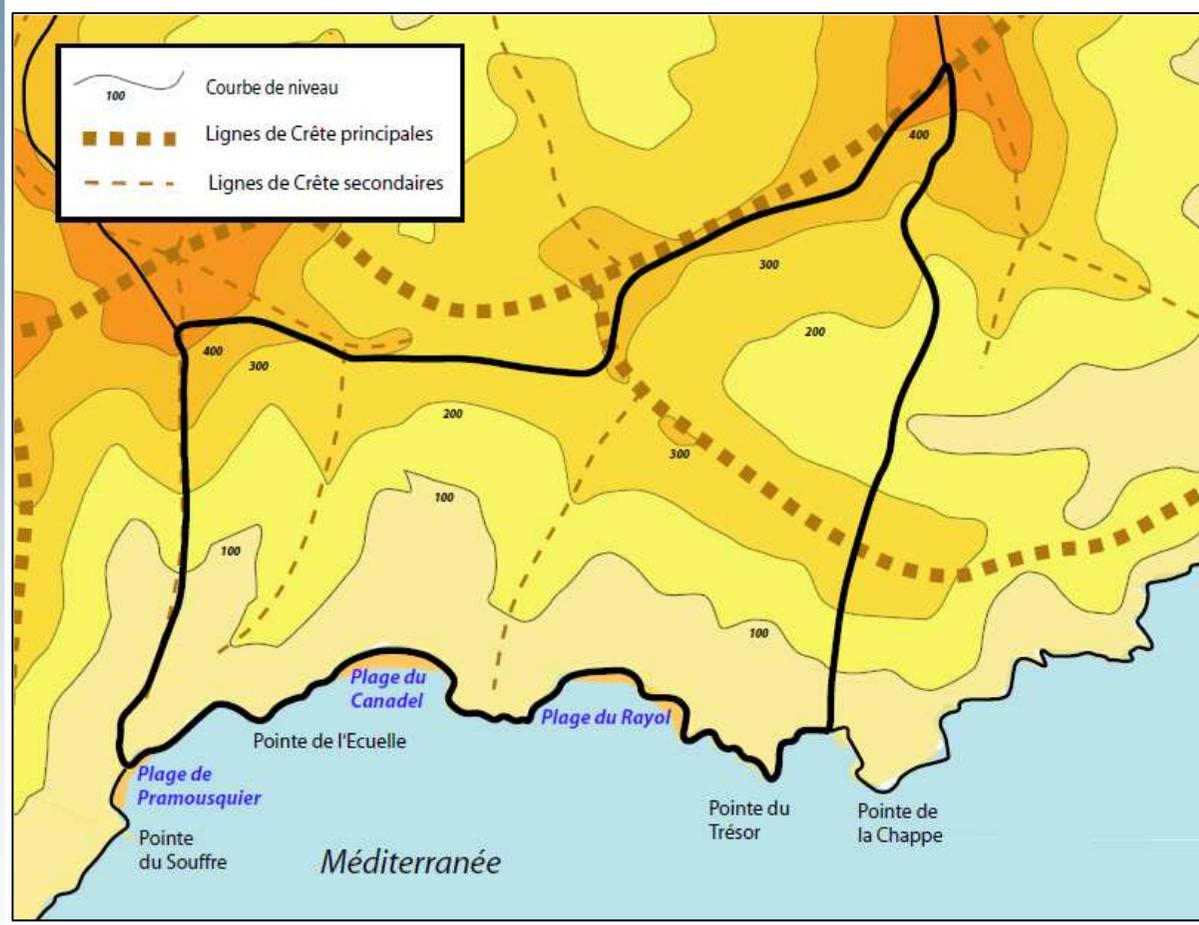
DOCUMENT
PROVISOIRE





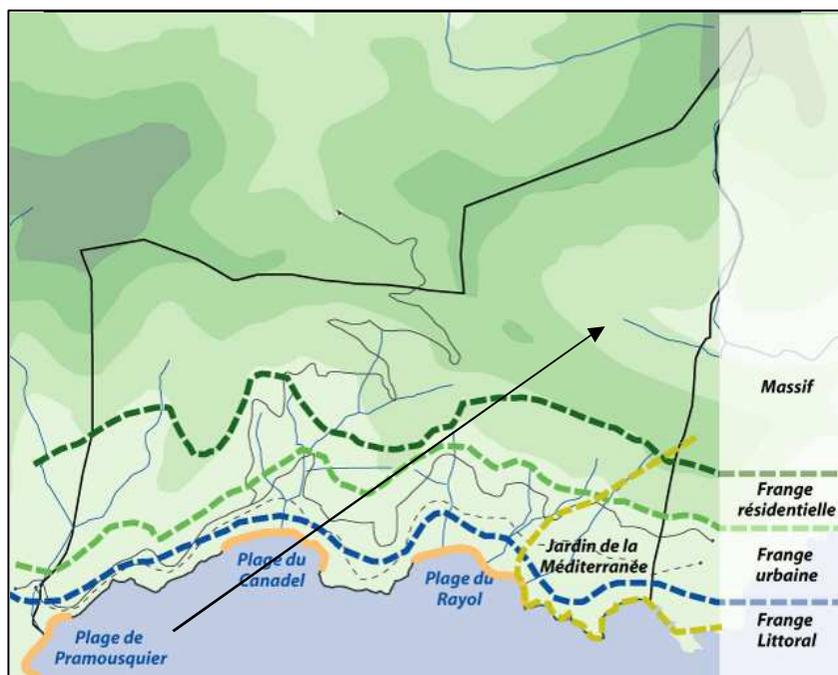
**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Un relief prégnant : le Massif des Maures en balcon sur la méditerranée, des points hauts à plus de 400 mètres



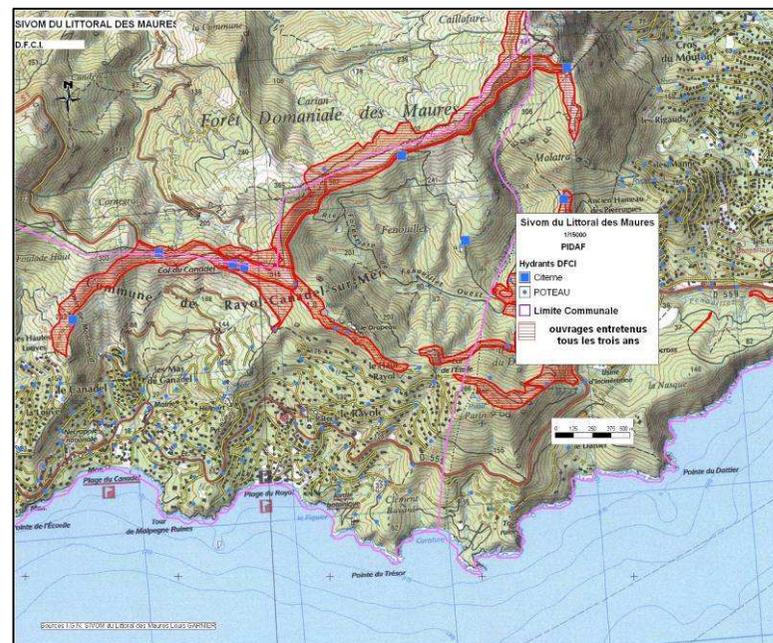
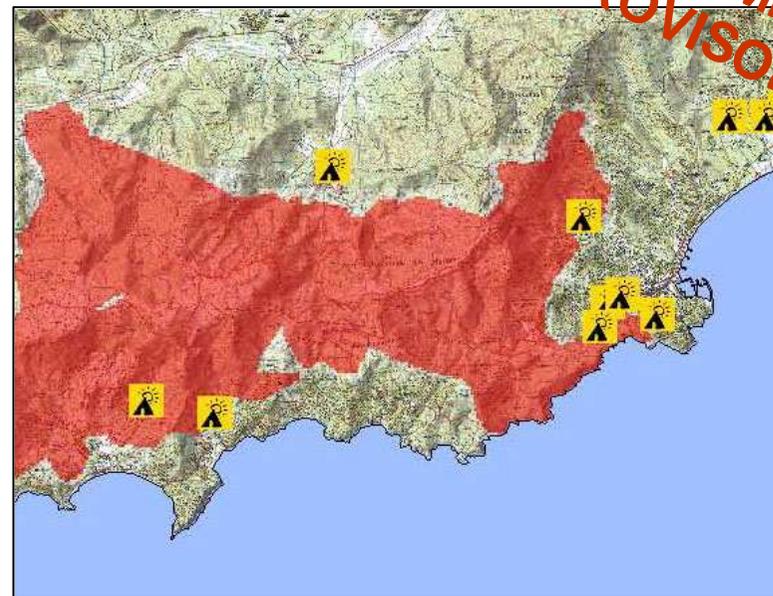
Une organisation « étagée »

- Le Massif et ses versants abrupts
- La frange résidentielle à la végétation jardinée, parfois exotique (cyprés de Provence, palmiers, mimosas, figuiers de barbarie, ...)
- La frange « urbaine » de part et d'autre de la RD559
- Les fonds de Vallon et abords de cours d'eau
- La frange littorale



... soumise à des risques :

- Feux de Forêt (252 hectares incendiés en 199), Rayol-Canadel adhère au PIDAF du SIVOM du littoral des Maures + Cavalaire et La Croix Valmer)
- Ruissellements
- TMD / RD 559 (cf. l'accident du 18 aout 2008)
- Pollutions maritimes
- Inondations - coulée de boues (1996, 2002),
- Inondations - chocs mécaniques (action des vagues – 2001, 2008)

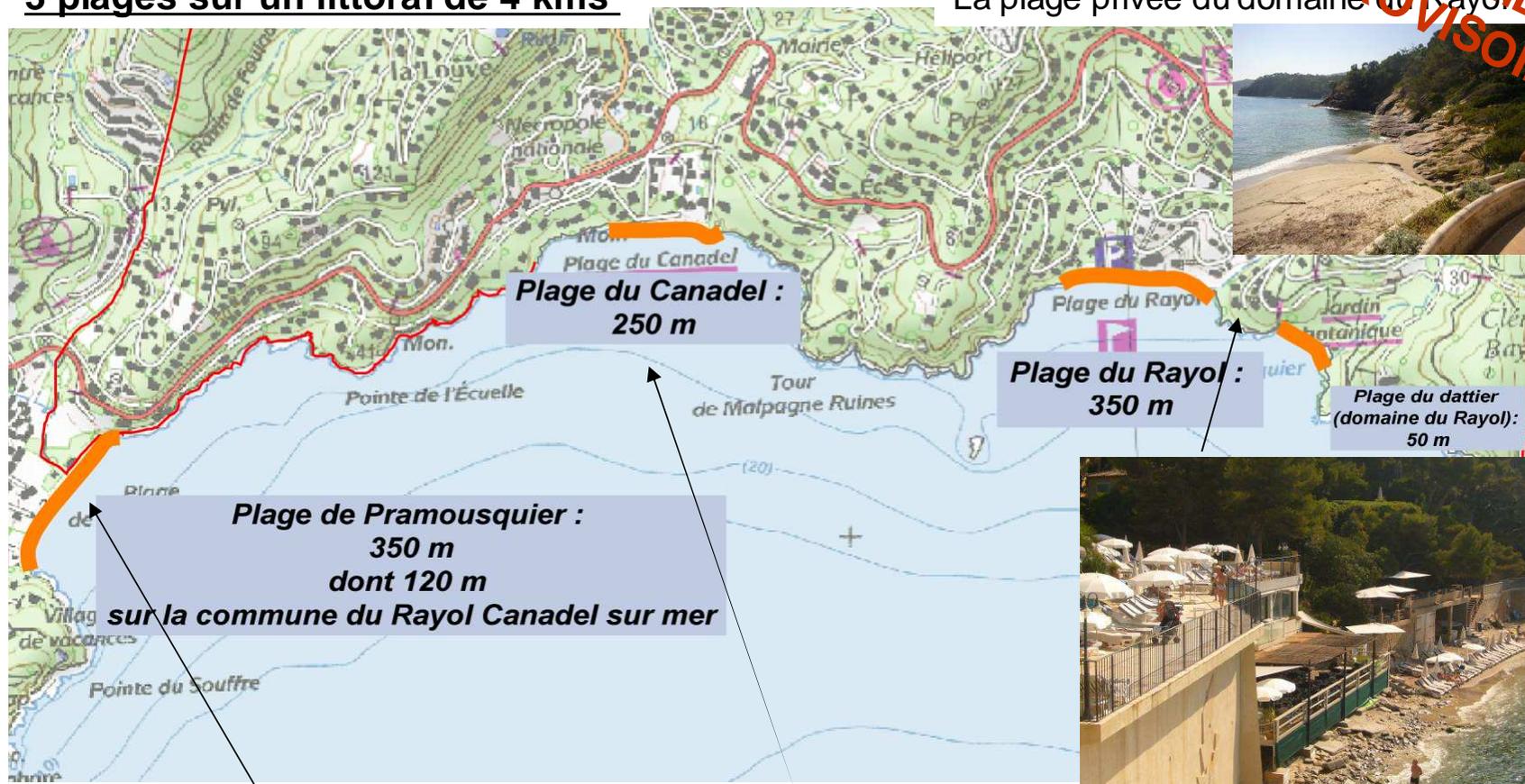




**DOCUMENT
PROVISOIRE**

3 plages sur un littoral de 4 kms

La plage privée du domaine du Rayol

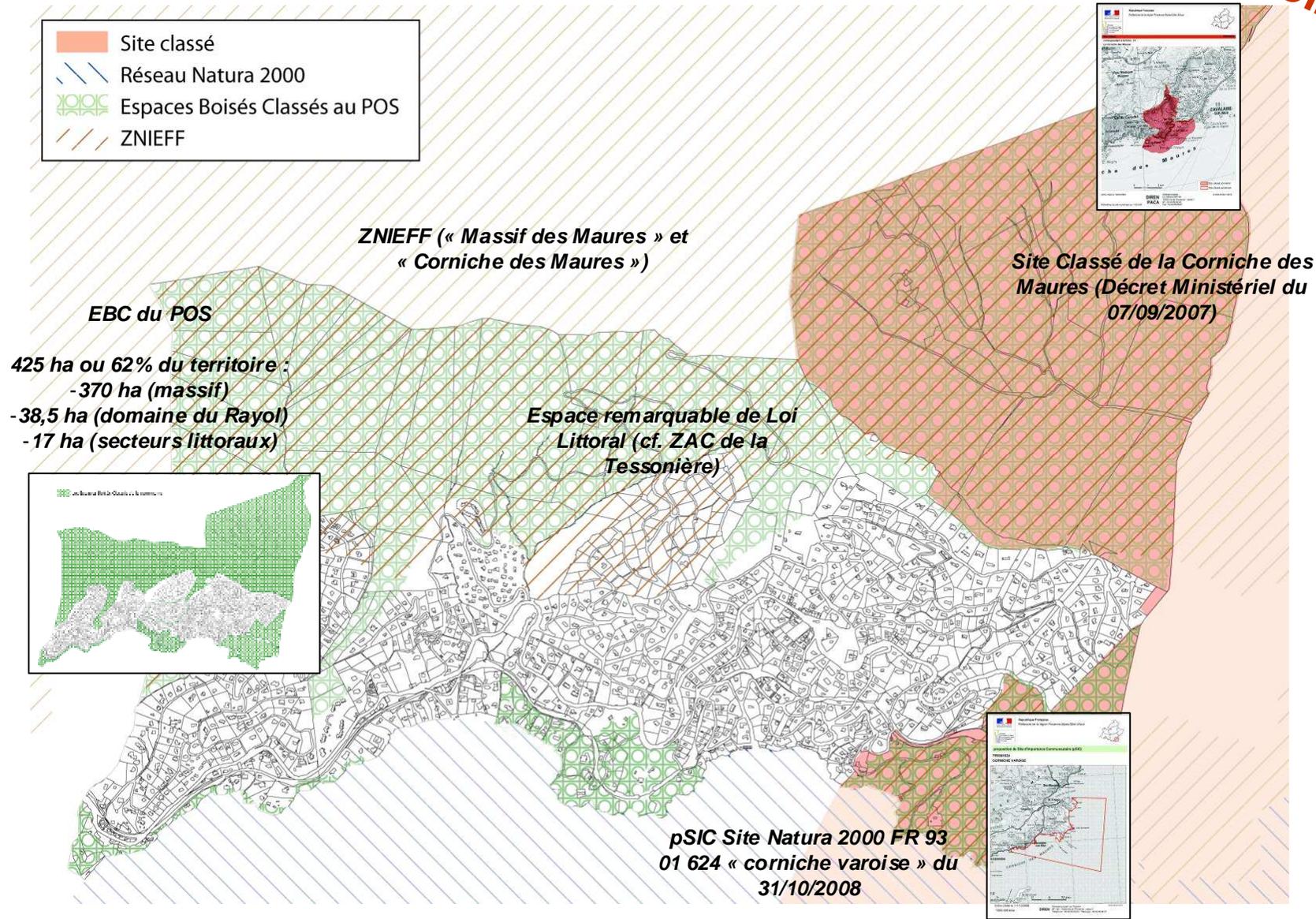




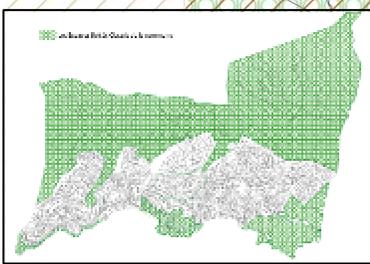
**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Des espaces protégés

-  Site classé
-  Réseau Natura 2000
-  Espaces Boisés Classés au POS
-  ZNIEFF



EBC du POS
425 ha ou 62% du territoire :
 - 370 ha (massif)
 - 38,5 ha (domaine du Rayol)
 - 17 ha (secteurs littoraux)



Site Classé de la Corniche des Maures (Décret Ministériel du 07/09/2007)

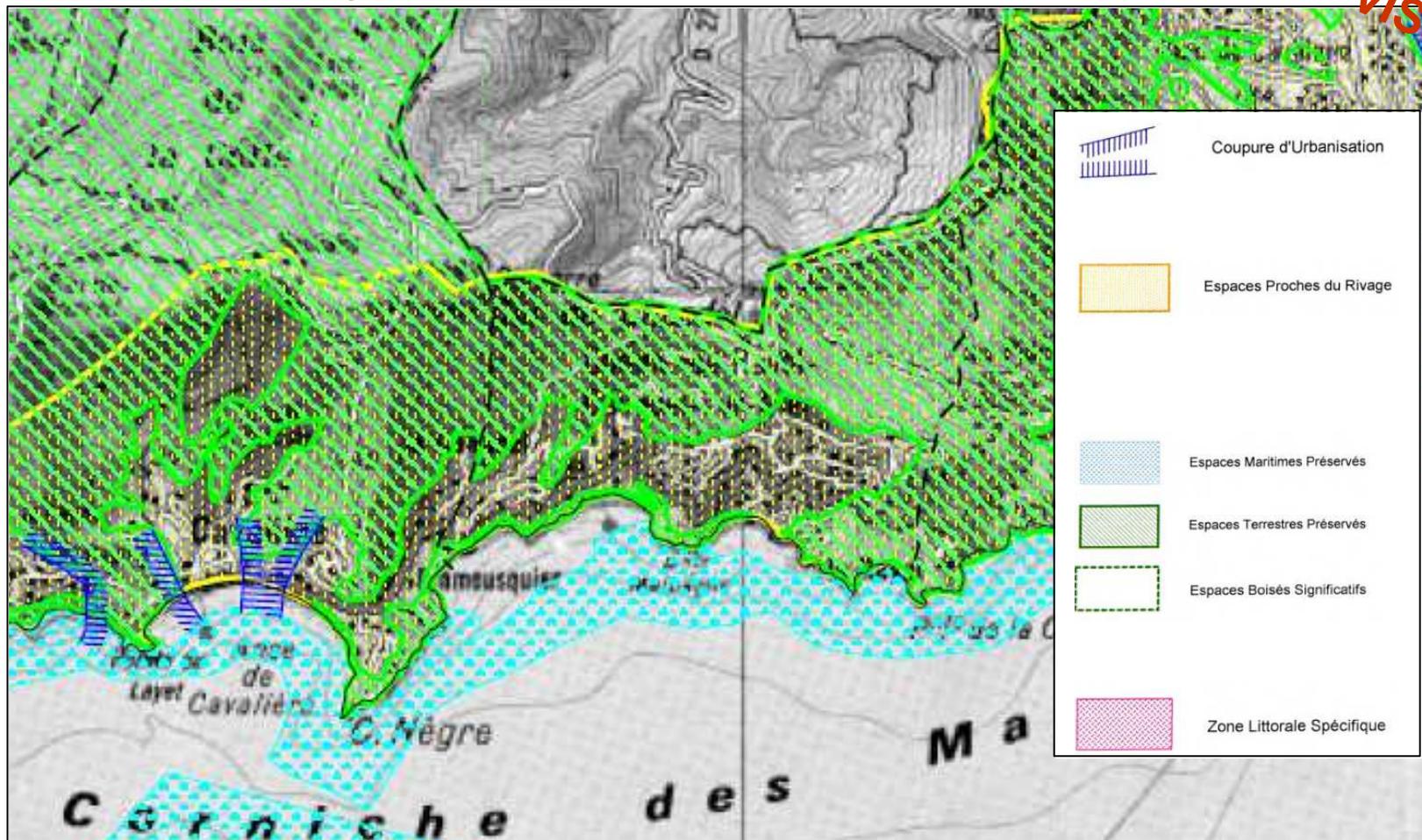
pSIC Site Natura 2000 FR 93 01 624 « corniche varoise » du 31/10/2008





**DOCUMENT
PROVISOIRE**

La Loi Littoral à Rayol - Canadel



DDE 83 (Juin 1997)

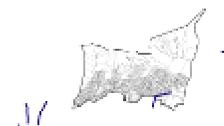
Une commune, « espace proche »



Des espaces remarquables (ZAC Tessonnière)



Une coupure d'urbanisation en lien avec Cavalaire



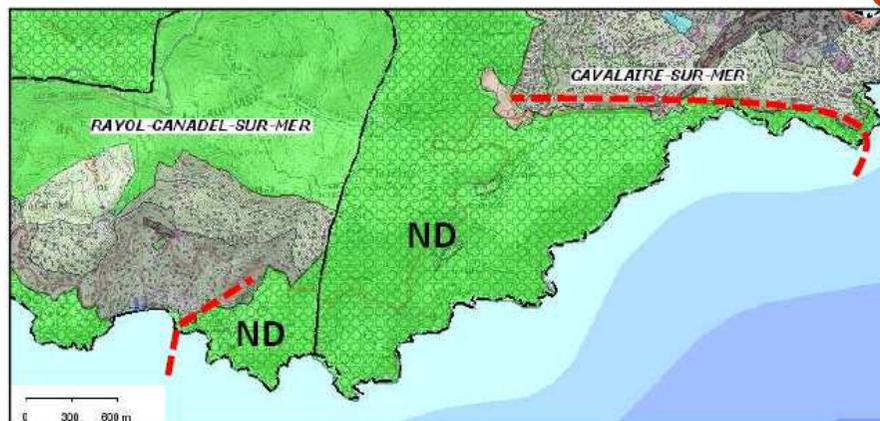


**DOCUMENT
PROVISOIRE**
DIREN Juin 2008

Coupure d'urbanisation

Corniche des Maures
Rayol-Canadel
Cavalaire s/ Mer

Linéaire: 6,5 km
Intérêt: régional
Atlas: Corniche occ. des Maures
Typologie: 3A



Photos obliques
Mission 1984



Photos obliques
Mission 2006

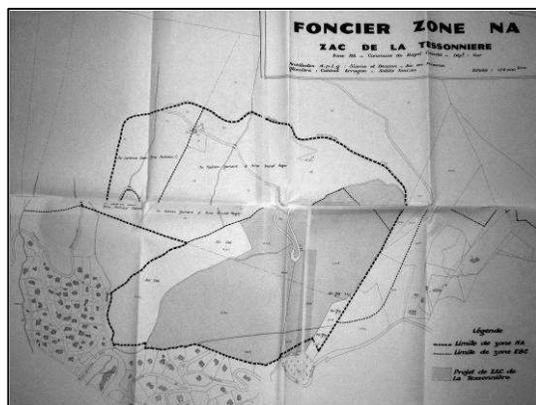


Loi Littoral – Les coupures d'urbanisation (L.146-2) – Département du Var

20

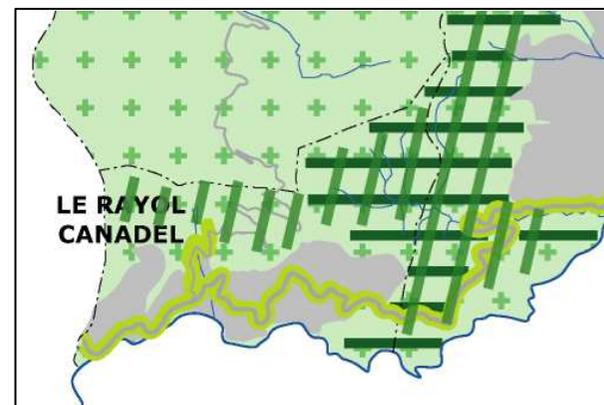
Espaces remarquables

Zone NAb du POS (décision du Conseil d'Etat)



« **La zone NAb** du plan d'occupation des sols de la **COMMUNE DU RAYOL-CANDEL s'inscrit dans un site remarquable, jusqu'alors peu urbanisé et dont la nécessité de la protection justifie l'interdiction de principe de toute forme de construction sur les terrains qui la composent** »
(Conseil d'Etat 14 janvier 1994)

Massif (identification au SCOT)



Application de la loi Littoral
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Espaces naturels remarquables et des Coupures d'urbanisations



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

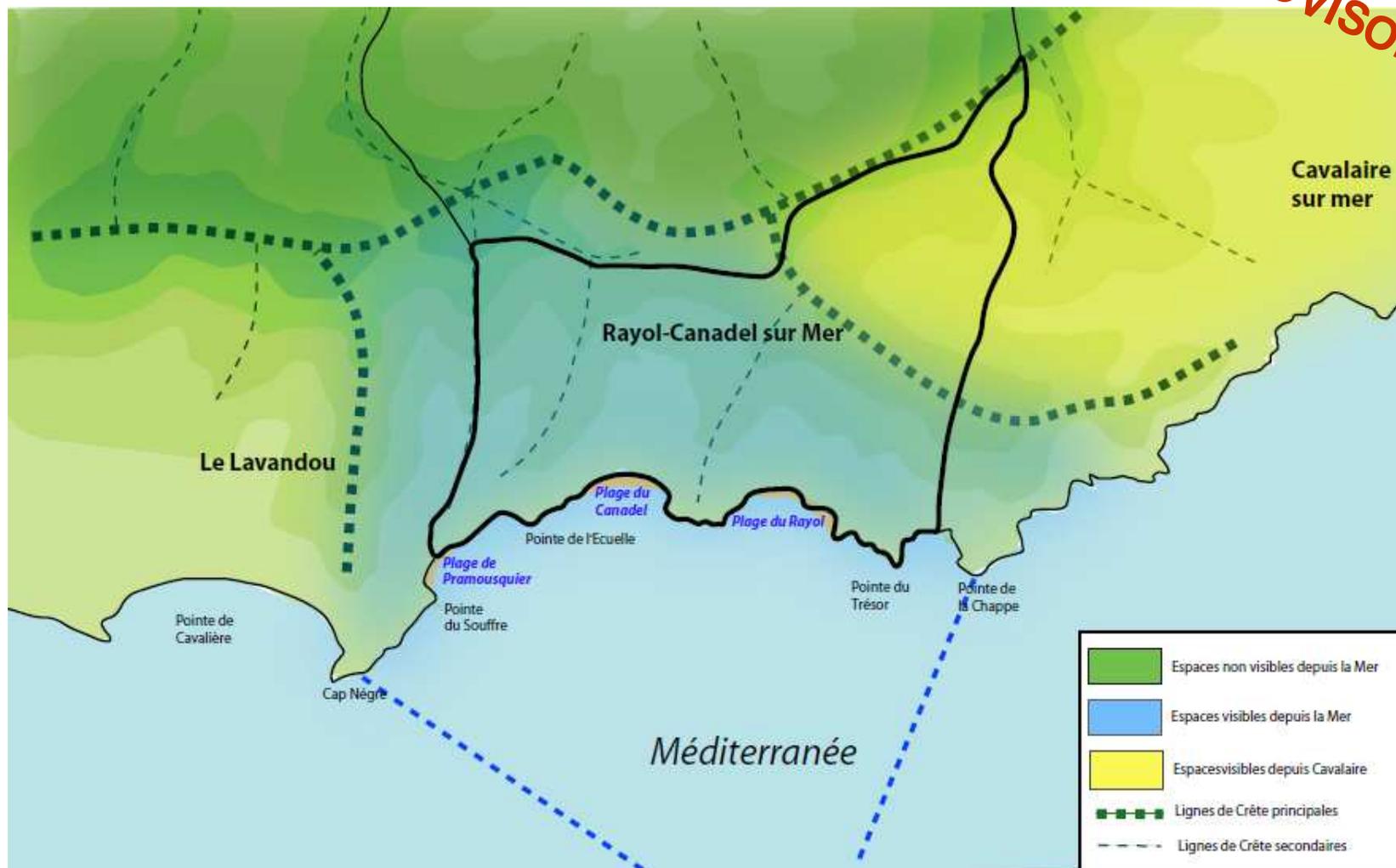


Son organisation
&
ses paysages



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Perceptions visuelles



Des espaces visibles ...

- ... depuis la mer**
- ... depuis Cavalaire**
- ... depuis le Massif**



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Une commune littorale forestière





**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Un territoire en balcon sur la mer





**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Un territoire en balcon sur la mer





**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Une commune « jardinée »



Des éléments patrimoniaux et identitaires



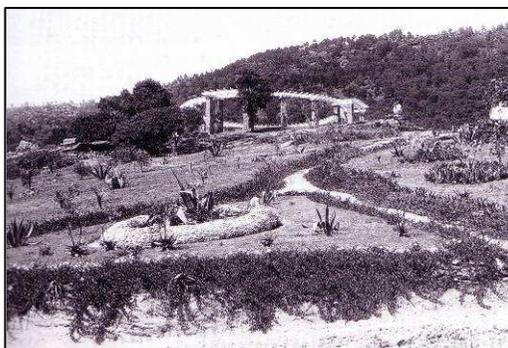
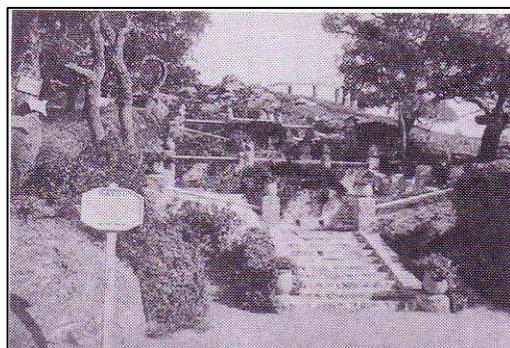
Les escaliers



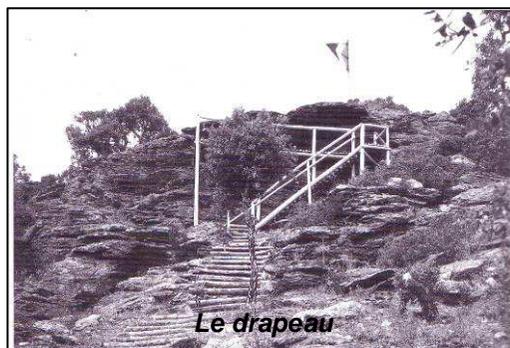
Le Pateck



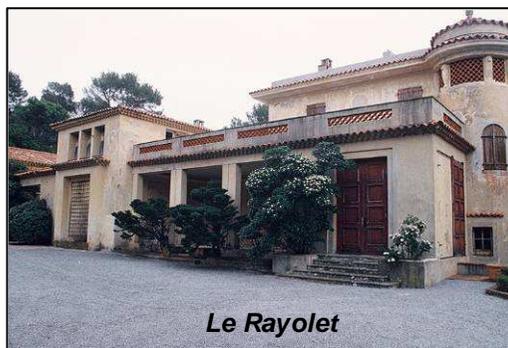
Les tennis



COTE DES MAURES - Le Rayol (Var) - Les Courts et e pavillon de thé du Rayol Tennis



Le drapeau



Le Rayolet



Chapelle Notre Dame du Rosair

Des réalisations hors d'échelle



Les logements aidés



L'hôtel du Bailli



Le quai de transit



L'antenne relais



Des constructions individuelles ou collectives « hors d'échelle »

Des espaces publics non fonctionnels





**DOCUMENT
PROVISOIRE**



Son urbanisme
(le POS)
&
ses quartiers



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Le POS

Zone	Superficie	%
UA	0,89 ha	0,1
UB	105,41 ha	15,5
UC	107,68 ha	15,8
UD	10,76 ha	1,6
Ex-NAb	45,97 ha	6,8
ND	408,95 ha	60,2
Total	679,66 ha	100

1^{er} POS : 26 mai 1987.

Révision n°1 approuvée le 11 septembre 1993

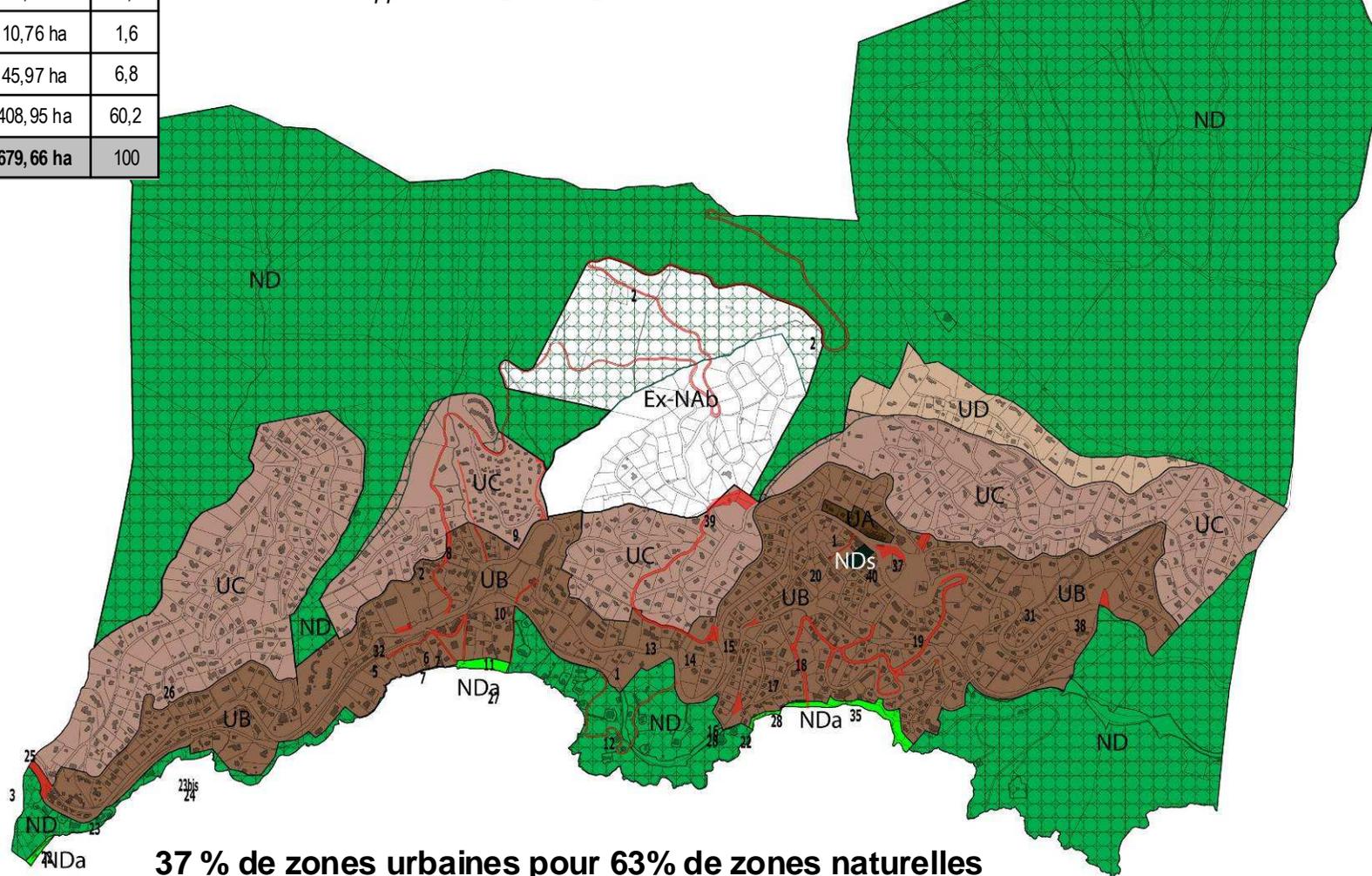
Révision n°1 modifiée le 11 août 1993 suite au jugement du TA de Nice du 16 février 1995

Révision n°2 approuvée le 23 juin 2000

Modification n°1 approuvée le 02 juillet 2004

Modification n°2 approuvée le 09 décembre 2004

Modification n°3 approuvée le 24 mars 2006

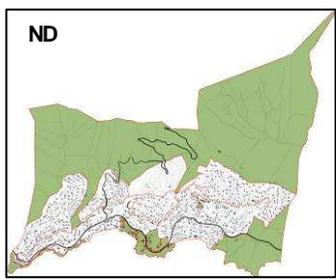
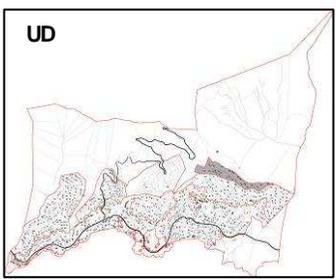
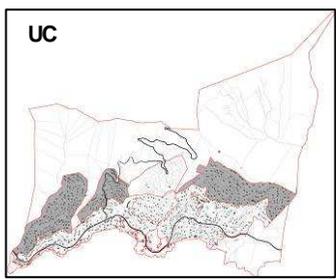
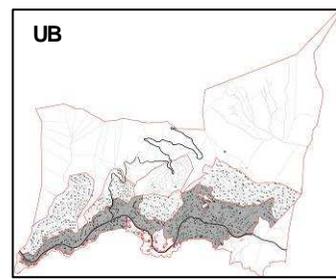
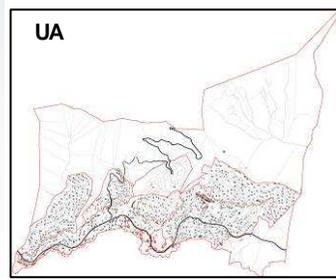


37 % de zones urbaines pour 63% de zones naturelles

Les principales dispositions du règlement du POS

N.B. : Pas de zones NB, pas de zones NC, pas de zones NA ...

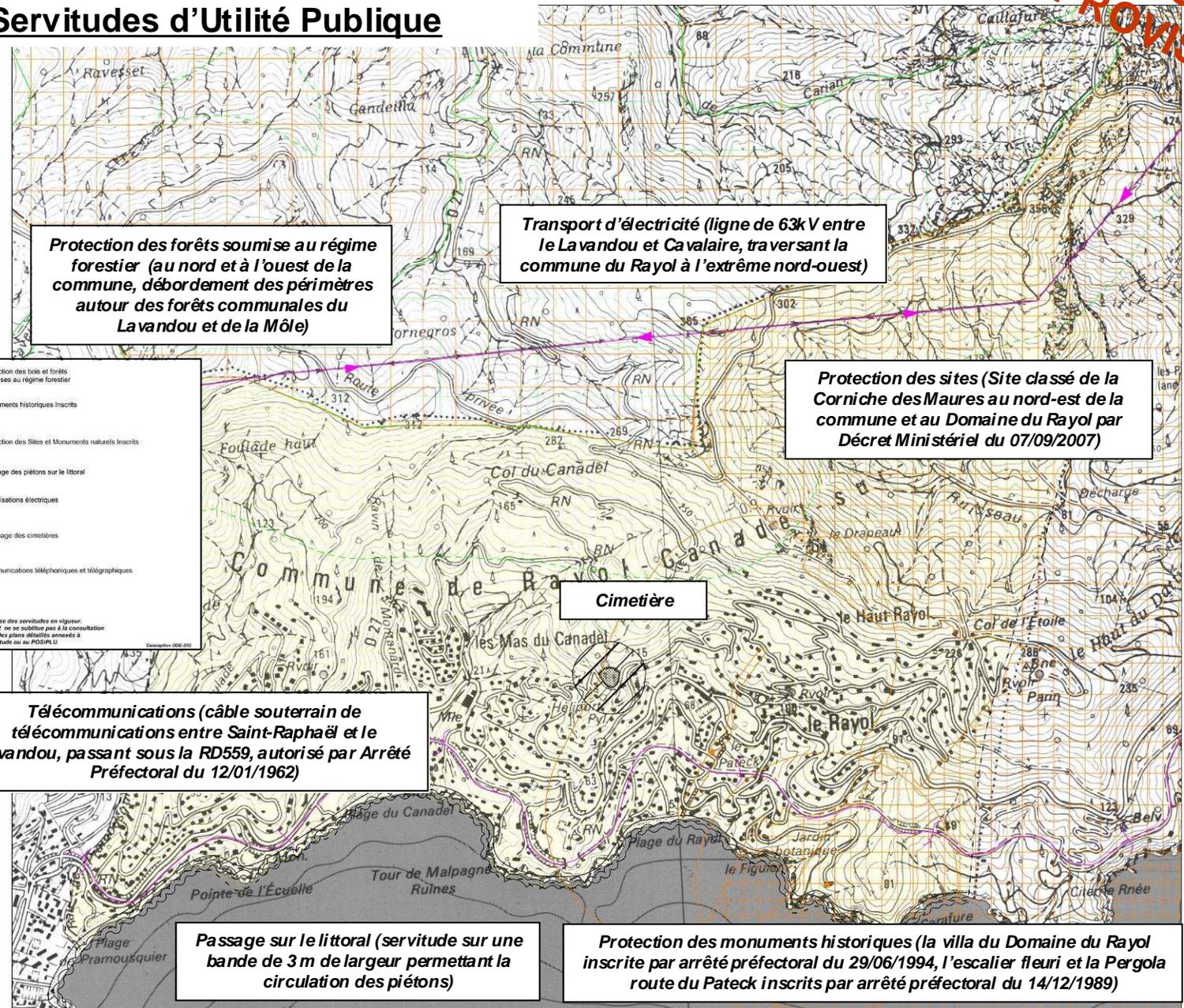
	Vocation	Superficie minimale	Hauteur maximale	COS	Divers
UA	<i>Zone de construction en continu, en bordure de la RD559</i>	-	9 m	-	-
UB	<i>Zone urbaine littorale</i>	1 500 m ²	6 m	Avec assainissement : 0,17 Sans assainissement : 0,15	9 m de hauteur et cos de 0,30 pour les hôtels et les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée SHON maximale de 1 500 m ²
UC	<i>Zone urbaine sur les versants du massif</i>	2 000 m ²	6 m	Avec assainissement : 0,15 Sans assainissement : 0,12	9 m de hauteur et cos de 0,30 pour les hôtels et les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée SHON maximale de 1 500 m ²
UD	<i>Zone de faible capacité avec un couvert végétal forestier important</i>	4 000 m ²	6 m	0,10	-
ND	<i>Zone correspondant aux grandes unités foncières et sites préservés en application de la Loi Littoral</i>	-	5 m En NDa: 3 m	Extension possible de 30% de la SHON sans dépasser 150 m ² extension comprise	-





**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Les Servitudes d'Utilité Publique



Protection des forêts soumise au régime forestier (au nord et à l'ouest de la commune, débordement des périmètres autour des forêts communales du Lavandou et de la Môle)

Transport d'électricité (ligne de 63kV entre le Lavandou et Cavalaire, traversant la commune du Rayol à l'extrême nord-ouest)

Protection des sites (Site classé de la Corniche des Maures au nord-est de la commune et au Domaine du Rayol par Décret Ministériel du 07/09/2007)

- A1 Protection des bois et forêts soumises au régime forestier
 - Ac1 Monuments historiques inscrits
 - Ac2 Protection des Sites et Monuments naturels inscrits
 - EL9 Passage des piétons sur le littoral
 - I4 Canalisations électriques
 - Int1 Voisinage des cimetières
 - PT3 Communications téléphoniques et télégraphiques
- Important:**
Ce document est une synthèse des servitudes en vigueur. Il est de nature informative et ne se substitue pas à la consultation des gestionnaires et à celle des plans détaillés annexés à la décision instituant la servitude ou au POS/PLU.

Cimetière

Télécommunications (câble souterrain de télécommunications entre Saint-Raphaël et le Lavandou, passant sous la RD559, autorisé par Arrêté Préfectoral du 12/01/1962)

Passage sur le littoral (servitude sur une bande de 3m de largeur permettant la circulation des piétons)

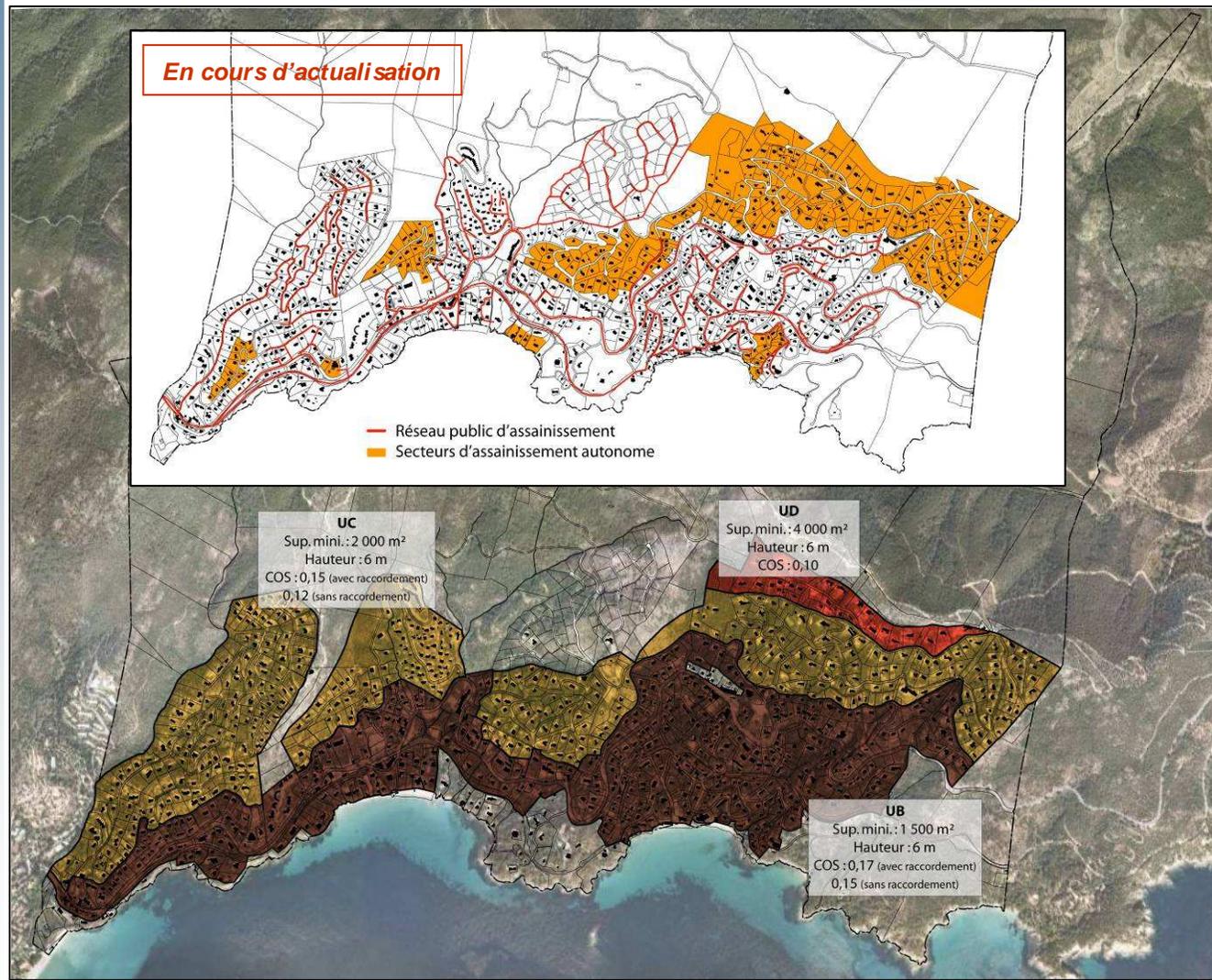
Protection des monuments historiques (la villa du Domaine du Rayol inscrite par arrêté préfectoral du 29/06/1994, l'escalier fleuri et la Pergola route du Pateck inscrits par arrêté préfectoral du 14/12/1989)



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

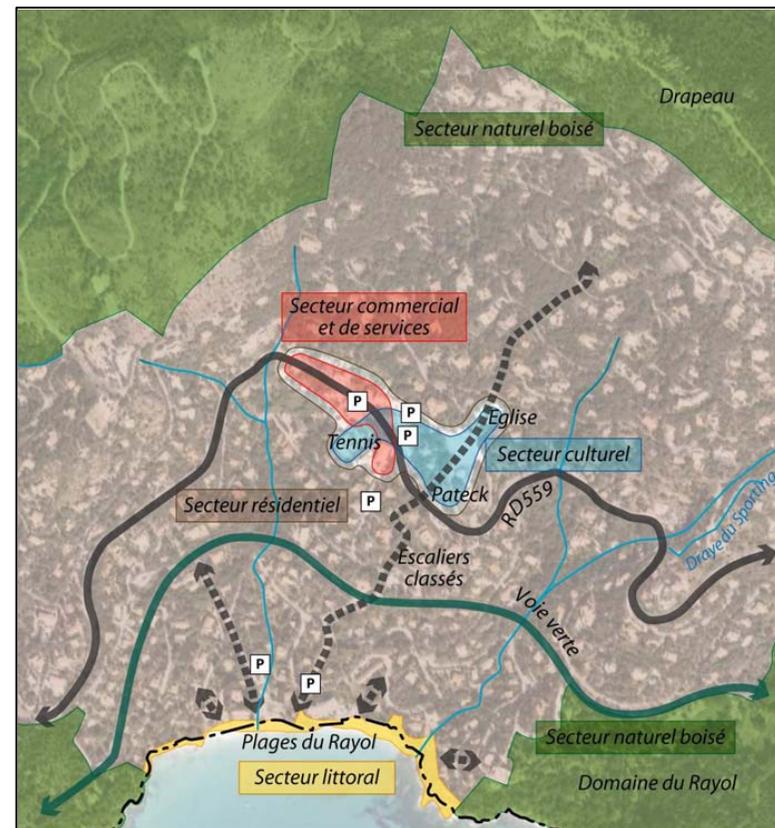
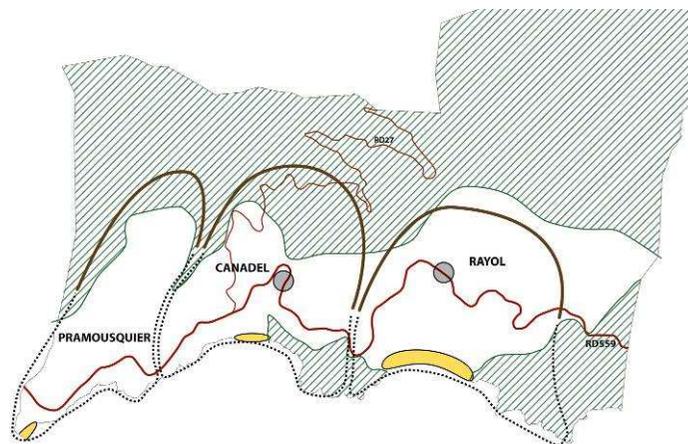
L'article 5 du POS

UB (105 ha) UC (107 ha) et UD (11 ha), soit 223 ha ou 99% des zones urbaines



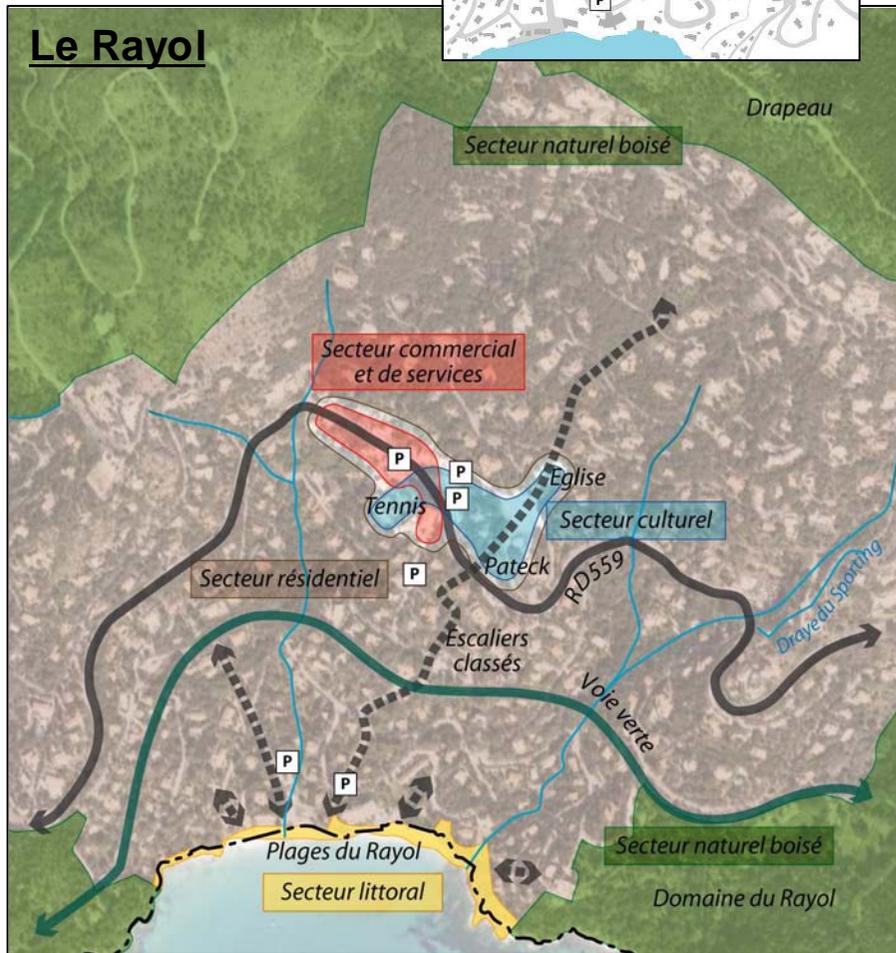
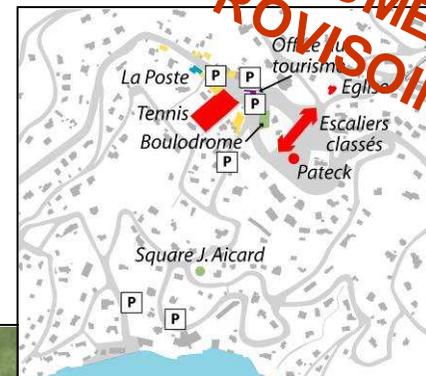
3 cirques et 3 « quartiers » :

- Pramousquiers
- Canadel
- Rayol





**DOCUMENT
PROVISOIRE**





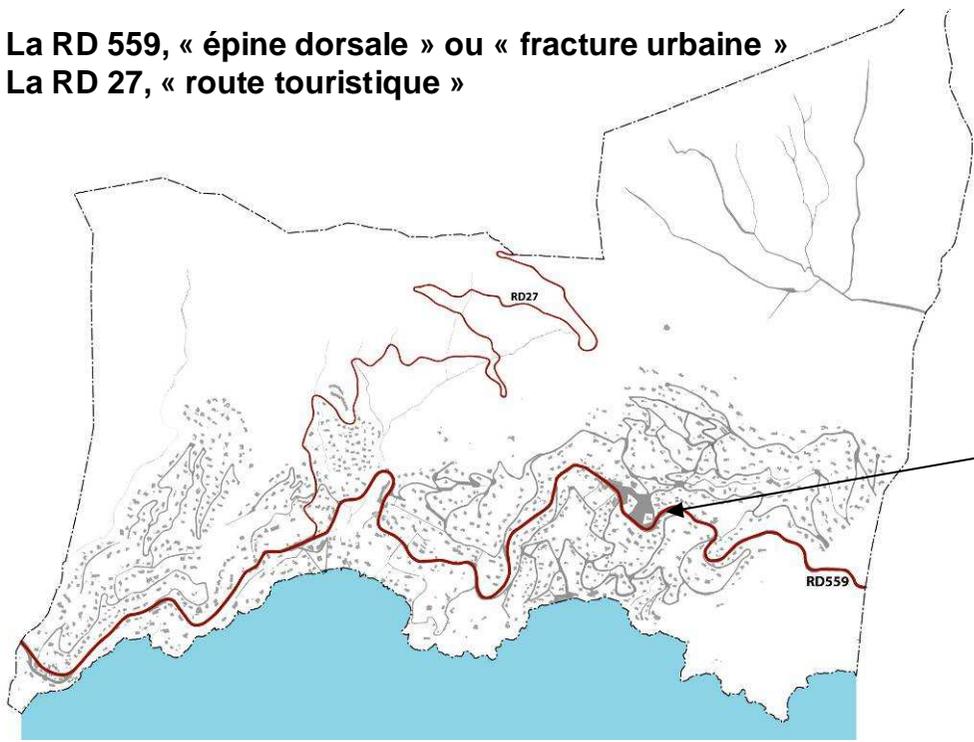
Le Canadel



**DOCUMENT
PROVISOIRE**
... et dangereux

Des déplacements essentiellement routiers

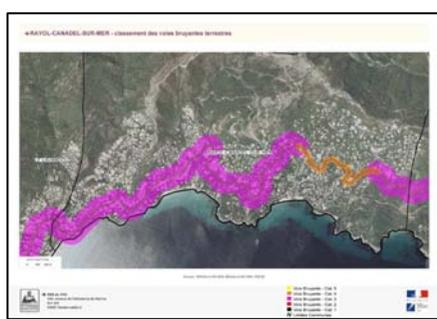
- La RD 559, « épine dorsale » ou « fracture urbaine »
- La RD 27, « route touristique »



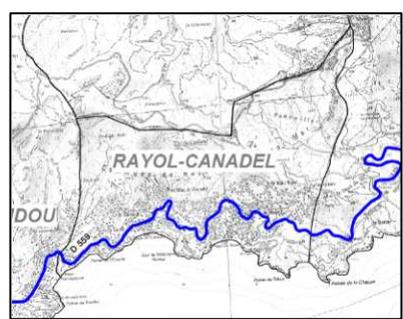
(TMD, conflits d'usage, traversées piétonnes, ...)



Deux Emplacements Réservés au bénéfice du Département



Voie bruyante



Voie à grande circulation

N°	Désignation des opérations	Collectivité bénéficiaire	Largeur de la plate-forme Superficie approximative
1	Aménagement et élargissement de la RD559	Département	12m 6ha 550
2	Aménagement et Élargissement de la RD27	Département	7m 9 ha

Le réseau TC

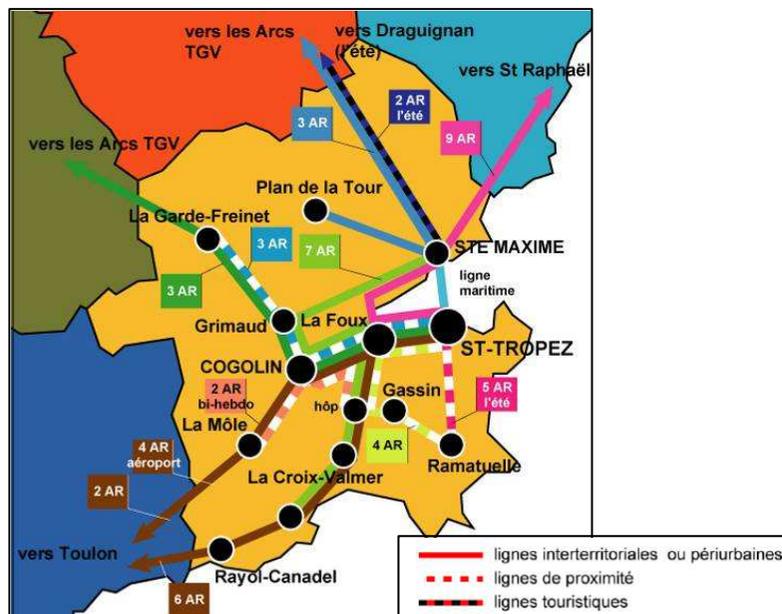
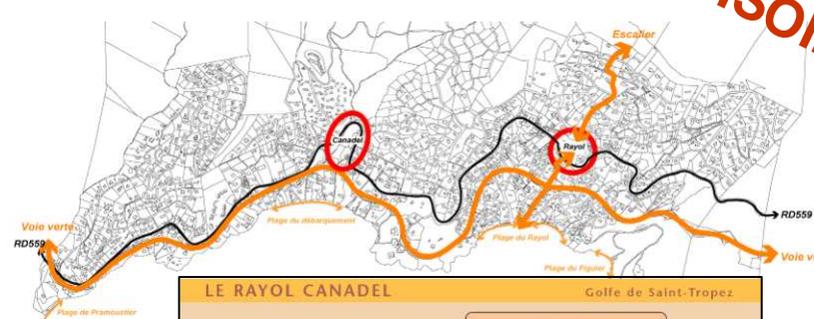


2 lignes : N°7801 « ST-TROPEZ - LE LAVANDOU – TOULON » et n°8814 « LA CROIX-VALMER - LE LAVANDOU - LA LONDE-LES-MAURES - HYERES-LES- PALMIERS – TOULON »

6 arrêts : Pramouquier, Nécropole nationale, Hôtel de ville, Corniche de Marseille, Office du Tourisme, station essence

5 à 10 mouvements / jour vers St Tropez et Toulon

La voie verte



+ Le sentier du littoral



**DOCUMENT
PROVISOIRE**



Ses enjeux (le PLU)



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

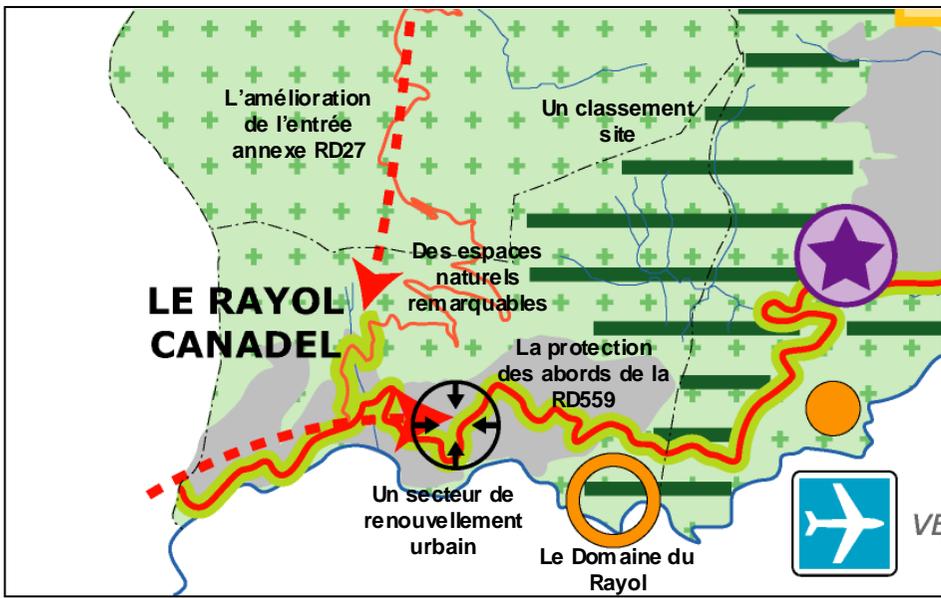
Les 5 premiers objectifs du PLU
(cf. la délibération de prescription du PLU du 12 janvier 2009)

- ***Conforter le cœur du village*** ; notamment par extension de la zone UA du POS
- ***Reclasser le secteur de la ZAC de la Teissonnière et celui de la ZAC des Arômes conformément aux jugements successifs du TA de Nice et du Conseil d'Etat***
- ***Préserver l'environnement communal*** (massifs, cours d'eau, chemins piétonniers, liseré littoral ...)
- ***Protéger les populations et le territoire face aux risques naturels*** (feux de forêt, mouvements de terrain, inondations, écoulement ...)
- ***Produire des logements permanents***



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

Rayol-Canadel dans le SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez



ESPACES NATURELS

- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Protection des abords de route
- Aménagement du boulevard littoral
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles

Application de la loi littoral
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des coupures d'urbanisations

ECONOMIE

- Zone d'Activités à requalifier
- Extension de Zone d'Activités
- Création de Zone d'Activités
- Espace de développement (activités / habitat / équipement)
- La DCN

HABITAT

- Renouveau urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espace de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain

TRANSPORTS

- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à valoriser
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Pôle d'échanges à créer
- Ponton maritime à conforter ou à créer
- Hélicoptère à conforter ou à créer
- Aéroport
- Liaison maritime à valoriser

EQUIPEMENTS

- Equipement à valoriser
- Equipement à créer
- Aire d'accueil des gens du voyage



Enjeux



**DOCUMENT
PROVISoire**

Au plan environnemental

- Appliquer la Loi Littoral (espaces proches, espaces remarquables, coupures d'urbanisation)
- Préserver l'environnement communal : massifs, cours d'eau, liseré littoral, ... (site inscrit, Natura 2000 et ZNIEFF)
- Evaluer les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Reclassez la zone NAb (ZAC de la Teissonnière, ZAC des Arômes)
- Protéger les populations et le territoire face aux risques naturels (feux de forêt, mouvements de terrain, inondations, coulée de boues, écoulement, ...)
- Garantir la fréquentation des plages

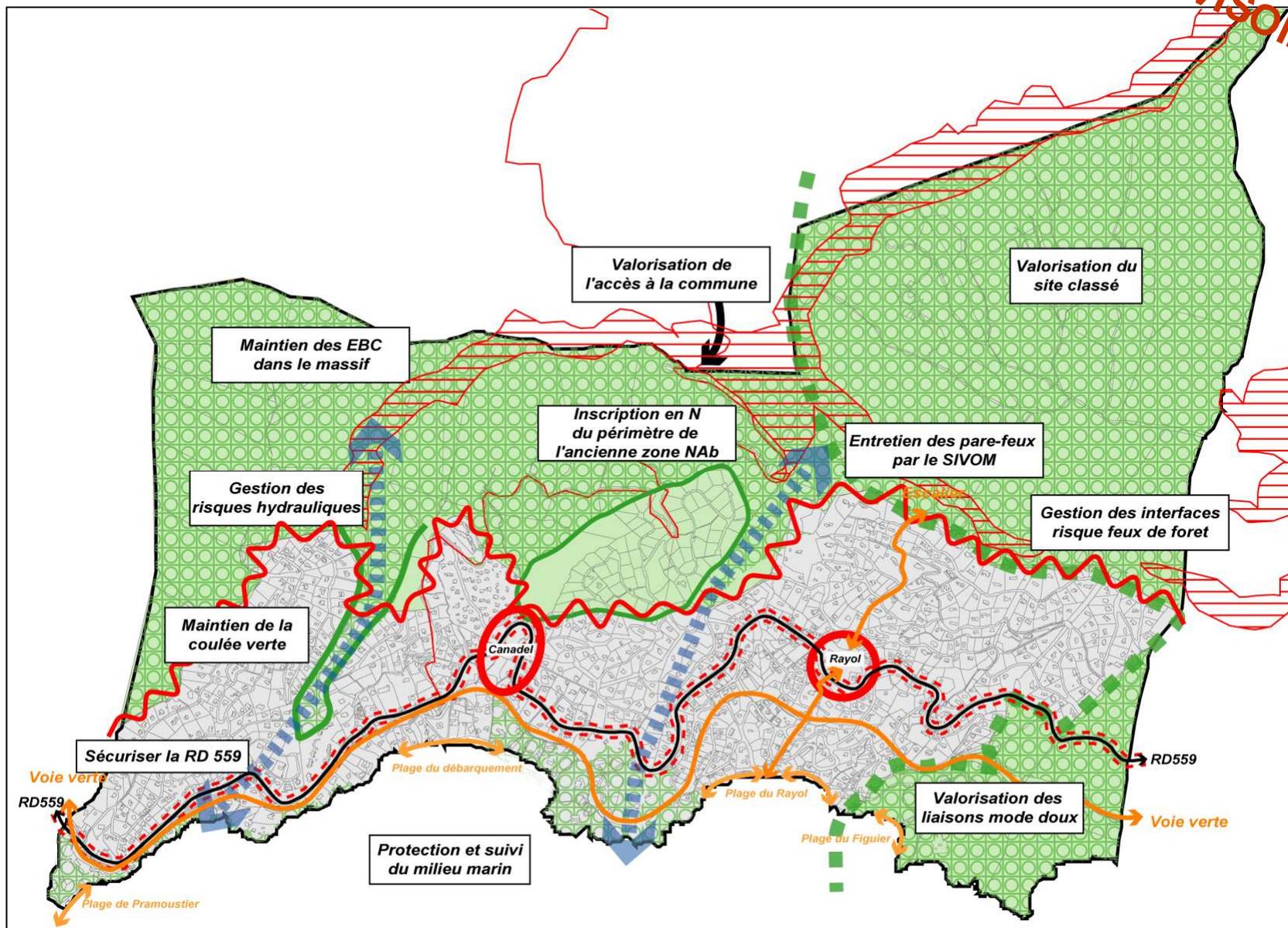
Au plan paysager et patrimonial

- Maintenir la structure paysagère privative (cf. A 5 du POS)
- « Affiner » l'article 11 du règlement
- Maintenir les hauteurs des constructions (réussite de l'intégration paysagère du Rayol Canadel) et éviter les constructions futures « hors échelle »
- Maintenir la lisibilité des plans du relief en évitant d'investir le premier plan et en n'occupant pas les crêtes du second plan
- Conserver les coupures d'urbanisation dans les Talwegs
- Protéger les éléments de patrimoine et leurs abords : Le domaine du Rayol, Le Pateck et sa pergola ronde, L'escalier monumental, Le drapeau, Les tennis, La Chapelle Notre Dame du Rosaire, Quelques villas, ...
- Traiter les points noirs (ZAC, ancienne carrière, antenne relais, ...) et engager une procédure d'inscription de la commune (cf. site inscrit)



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

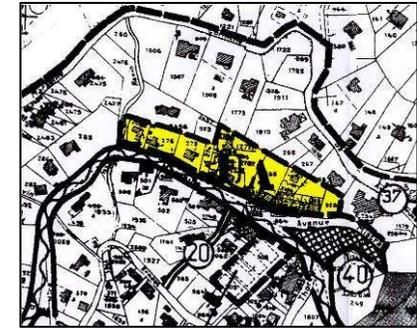
1ers enjeux « environnementaux »



Enjeux

Au plan urbain

- Conforter le cœur du village (habitat, commerces, services, ...)
- Aménager le secteur du Canadel
- Produire des logements permanents (cf. la participation aux efforts intercommunaux inscrits dans le SCOT)
- Garantir le caractère résidentiel des quartiers au nord et au sud de la RD 559
- Engager une politique d'intervention foncière pour réussir la « mutation douce » des noyaux villageois (Rayol et Canadel)



La zone UA du POS

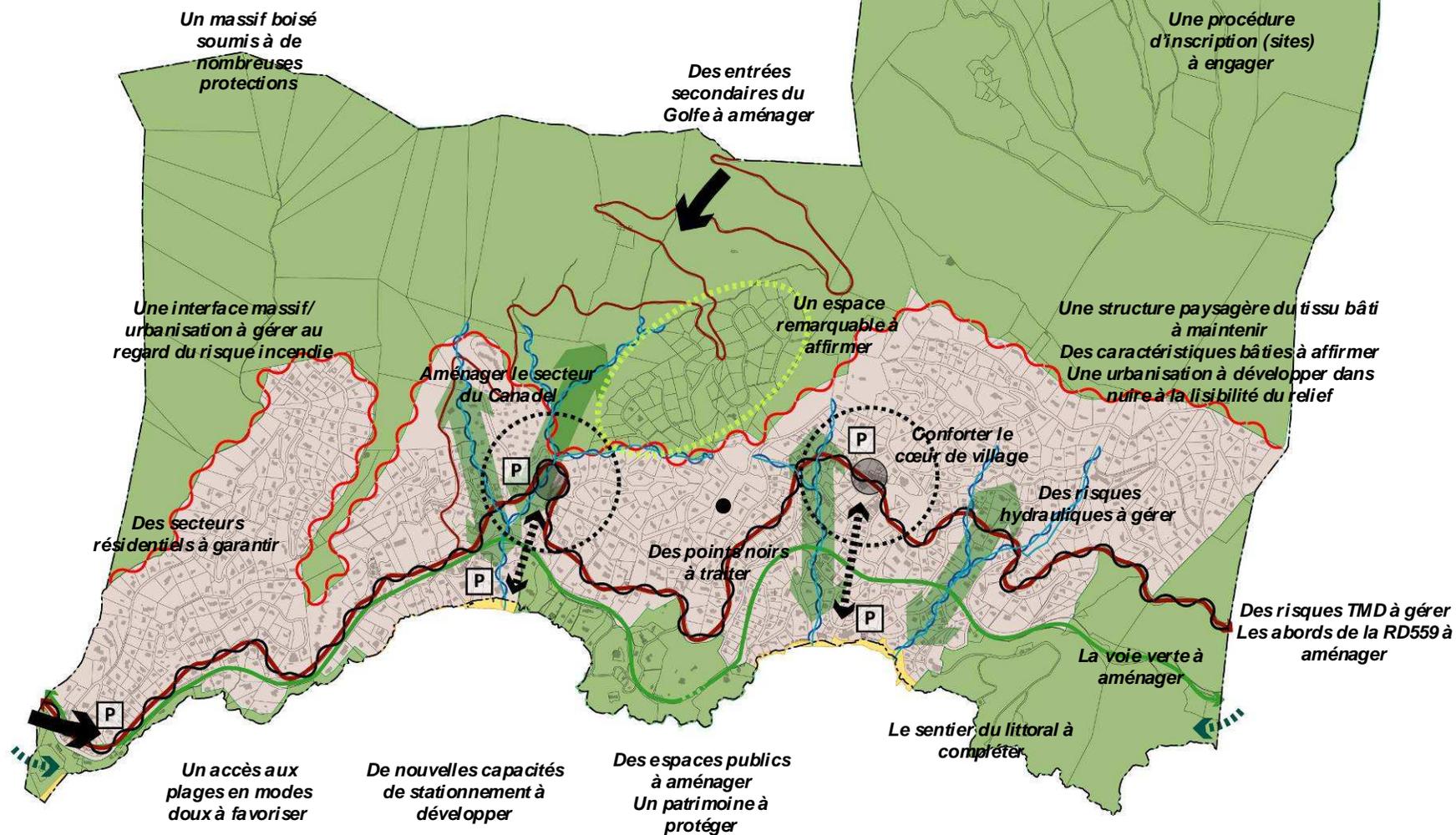
Au plan fonctionnel

- Aménager la RD559 en traversée villageoise et protéger les abords de route (SCOT)
- Aménager des espaces publics plus apaisés, plus soignés, notamment aux abords des éléments de patrimoine architectural, urbain, paysager ou naturel (et donc touristiques)
- Aménager une vigie en crête sur la RD ... (entrée secondaire du territoire au SCOT)
- Evaluer les ER
- Aménager la voie verte et compléter le sentier du littoral (escalier sous le Bailli, ER, servitudes de passage, ...)
- Favoriser les modes doux pour accéder aux plages
- Offrir de nouvelles capacités de stationnement (village, Canadel, plages, crête)
- Protéger les populations et le territoire face aux risques technologique (TMD sur la RD 559)



**DOCUMENT
PROVISOIRE**

1ers enjeux « urbains et fonctionnels »





Commune du
RAYOL-CANADEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique - 24 septembre 2009

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

