

II. ORIENTATIONS GENERALES



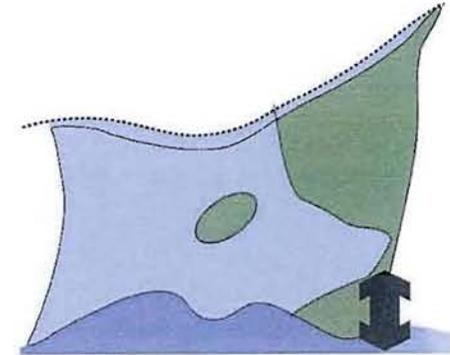
Orientation n°1 : Préserver un environnement majestueux

Objectif 1 : Appliquer les principes de la Loi Littoral

La commune de Rayol-Canadel-sur-mer est soumise aux dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986. Ainsi doivent être définis des espaces proches du rivage, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation, notamment au regard des espaces identifiés de manière globale à l'échelle du SCoT. Les faibles dimensions de la commune et son relief plongeant de la crête au nord vers le littoral au sud, expose pleinement le territoire vers la mer. Seuls quelques espaces situés en arrière plan ne sont pas visibles depuis le littoral.

Dans ces conditions et conformément aux dispositions du SCoT, le PLU définit :

- Des espaces proches du rivage sur l'ensemble du territoire de la commune du fait de la covisibilité et de la proximité globale du rivage ;
- Des espaces remarquables sur le massif au nord-est dans le périmètre du site classé (07/10/07), sur le domaine du Rayol au sud-est ainsi que sur l'ancienne zone NAb du POS en application de la décision du Conseil d'Etat (14/01/94) ;
- Une coupure d'urbanisation avec la commune de Cavalaire dans le secteur du Domaine du Rayol.



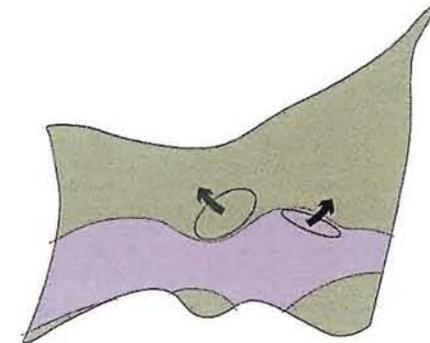
Objectif 2 : Reclassement en zone naturelle certaines franges du massif

Le massif est très prégnant dans l'organisation générale de la commune. Le boisement qui le couvre est délimité au sud par l'urbanisation résidentielle qui s'est développée d'abord à partir des noyaux du Rayol et de Canadel, puis en tissu résidentiel qui a créé une bande urbanisée orientée d'est en ouest. La frange nord de cette urbanisation est un espace sensible au regard du paysage, des risques, de la préservation des espaces naturels, etc.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte la décision en date du 14 janvier 1994 du Conseil d'Etat qui a confirmé le jugement du TA de Nice du 14 mars 1991, celui-ci annulant le POS sur la zone NAb. Ainsi les projets de ZAC sur cette zone ont été stoppés.

Au regard de la sensibilité de ces secteurs, le PLU vise à :

- Reclasser l'ancienne zone NAb en Espace Naturel Remarquable support d'un projet environnemental à définir précisément ;
- Reclasser la zone UD, non assainie et totalement consommée, en zone naturelle N.



Objectif 3 : Préserver et valoriser l'environnement communal

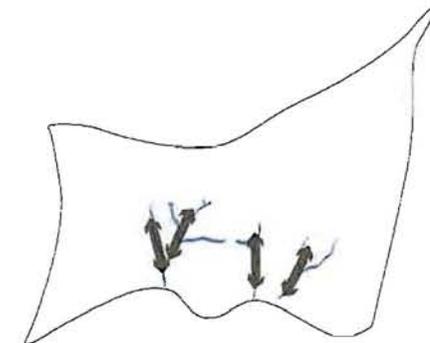
Les espaces naturels de la commune sont largement couverts par des normes de protections environnementales de différentes natures et à différentes échelles, ce qui atteste d'une qualité reconnue des milieux naturels en termes d'habitats et d'espèces.

Ces normes visant à assurer un équilibre entre développement de la commune et préservation de l'environnement, gagneraient à être complétées ou renforcées, notamment dans les vallons, souvent urbanisés. Ils constituent en effet des corridors biologiques sensibles.

Par ailleurs l'évolution du site inscrit en site classé permettrait une meilleure protection de l'environnement communal.

Le PLU instaure :

- Un périmètre d'inconstructibilité dans les principaux vallons traversant les secteurs urbanisés par un classement en zone naturelle EBC.



Objectif 4 : Evaluer les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'ensemble du massif en zone naturelle au POS bénéficie également du statut d'espaces boisés classés (EBC – 426 ha), de même que pour les secteurs naturels littoraux. Cette protection permet le maintien de l'intégrité des espaces boisés, mais elle peut parfois constituer un obstacle dans leur gestion et leur entretien, empêchant ainsi leur valorisation et la lutte contre le risque notamment d'incendie.

Par une évaluation de la qualité du boisement, donc de la pertinence du classement EBC le PLU vise à :

- Libérer des espaces boisés inutilement classés en ne mettant pas en péril la qualité des boisements, mais permettant au contraire leur valorisation.

Objectif 5 : Protéger les populations et le territoire face aux risques naturels et technologiques

Les espaces naturels de la commune, bien qu'étant un atout indéniable, sont une des sources de risque. Le massif est soumis à un risque feu de forêt et les vallons sont une source de risque en termes de ruissellement, que l'urbanisation aggraverait tout en subissant les conséquences. De plus, au-delà des risques naturels, un risque technologique est induit par le transport de matières dangereuses (TMD) sur la RD559, très urbanisée et parfois végétalisée.

Le PLU prévoit donc de :

- Conforter les dispositions inscrites au Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF géré par le SIVOM du littoral des Maures) en inscrivant des espaces d'interfaces à traiter ;
- Rendre inconstructibles les principaux vallons par un classement en zone naturelle EBC ;
- Sécuriser la traversée de la RD559 par des aménagements routiers dans les secteurs du Rayol et du Canadel visant à réduire la vitesse.

Objectif 6 : Assurer une fréquentation raisonnée des plages et la protection du milieu marin

Les plages de la commune sont de taille modeste et elles sont très sensibles. Cependant elles sont l'un des moteurs de l'activité économique de la commune. Comme tous les milieux naturels, une surfréquentation serait préjudiciable à leur maintien en bon état.

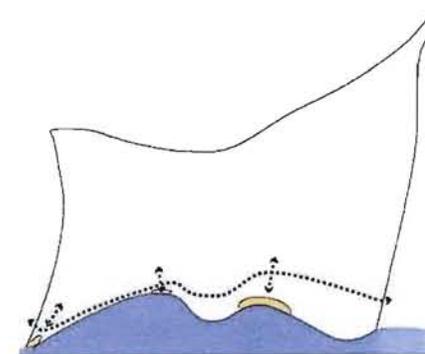
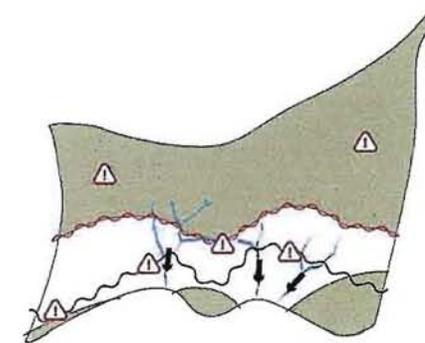
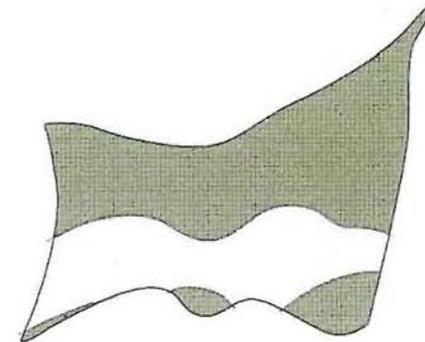
Afin de préserver les plages de la commune, le PLU vise à :

- Réaménager les abords des plages du Rayol et du Canadel en véritables espaces publics tout en y réduisant les capacités de stationnement ;
- Prendre en compte la proposition de site Natura 2000 en mer.

Objectif 7 : Valoriser les modes de déplacements doux et la prise en compte des enjeux environnementaux de valorisation des sites dans les projets

En lien avec le précédent objectif, les modes doux, doivent être favorisés. Le PLU prévoit donc de :

- Prolonger la voie verte sur l'ancien tracé du chemin de fer
- Assurer la continuité du sentier du littoral ;
- Inscrire des cheminements piétons entre les secteurs résidentiels et les plages de Pramoussquier, du Rayol et de Canadel.



Orientation n°1 Préserver un environnement majestueux

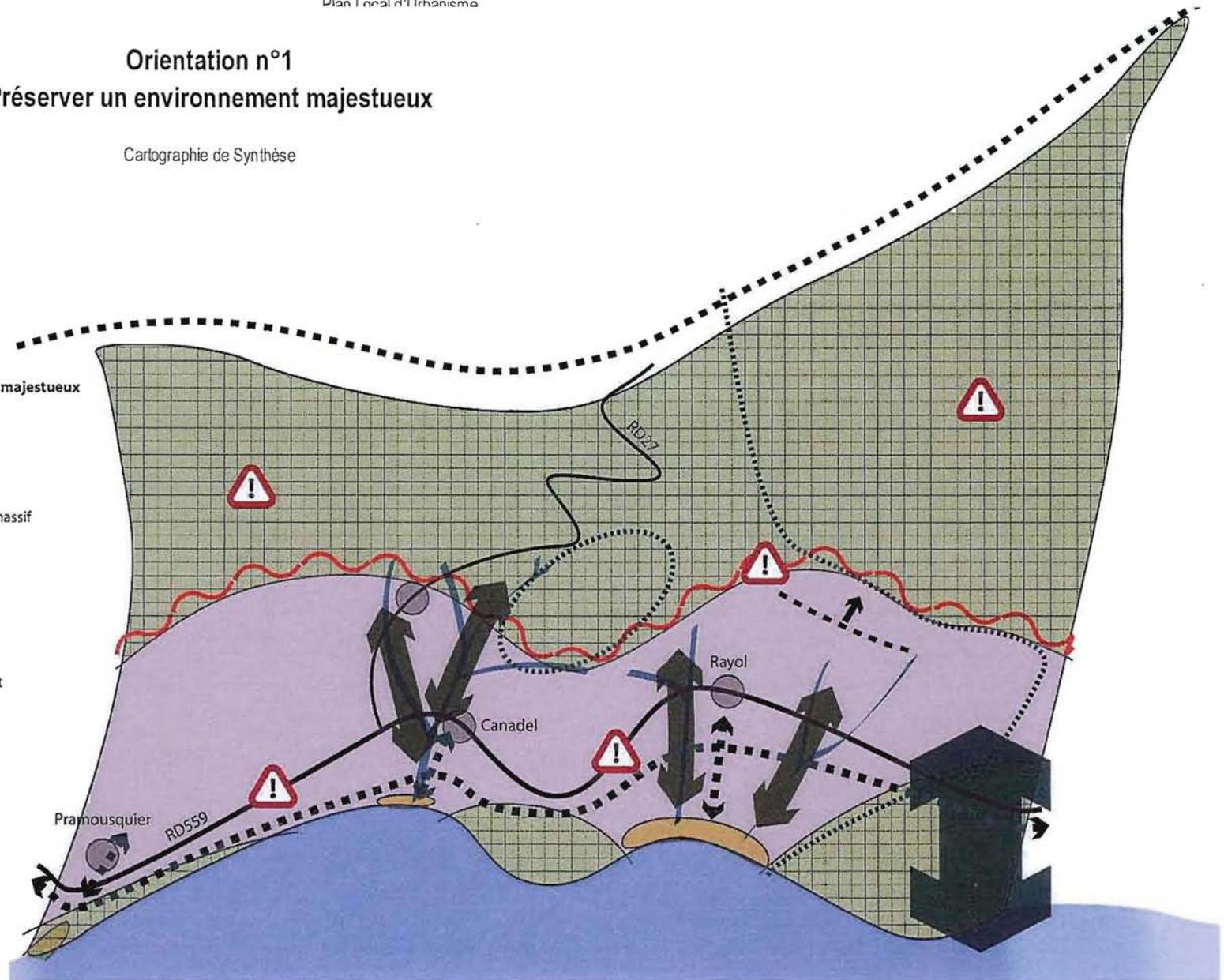
Cartographie de Synthèse

Orientation n°1 : La préservation d'un environnement majestueux

Appliquer les principes de la Loi Littoral :

-  - Espaces naturels remarquables
-  - Espaces proches du rivage
-  - Coupure d'urbanisation
-  Reclasser en zone naturelle certaines franges du massif
-  Préserver et valoriser l'environnement communal
-  Evaluer les Espaces Boisés Classés
-  Protéger les populations et le territoire face aux risques naturels et technologiques
-  Assurer une fréquentation raisonnée des plages et la protection du milieu marin
-  Valoriser les modes de déplacements doux
-  Prendre en compte les enjeux environnementaux de valorisation des sites dans les projets

-  Espaces naturels
-  Espaces urbanisés
-  Pôle à renforcer



Orientation n°2 : Valoriser le cadre de vie remarquable

Objectif 1 : Maintenir la structure paysagère « privative » par le contrôle de la taille des terrains et l'aspect des constructions

La moitié sud de la commune est occupée par une urbanisation résidentielle soumise à la superficie minimale des terrains constructibles (article 5 des règlements du POS et du PLU). Cette caractéristique a permis un tissu bâti relativement peu dense dont la végétalisation progressive a permis de camoufler une grande partie des habitations. Le paysage urbain de la commune en est fortement marqué et une suppression de cette disposition entraînerait une densification défavorable au plan paysager.

Ainsi, l'écriture de l'article 5 du règlement du PLU a pour objet de :

- Maintenir la superficie minimale des terrains dans les zones UB et UC du PLU pour des motifs de préservation du paysage ;
- Supprimer la superficie minimale des terrains dans la zone UD reclassée en zone naturelle inconstructible au PLU.

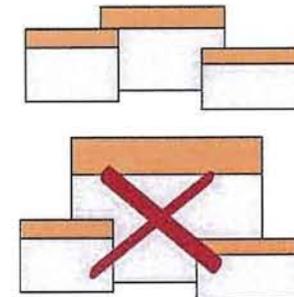


Objectif 2 : Stabiliser les hauteurs des constructions et refuser de nouvelles constructions « hors d'échelle »

Dans le même esprit que pour l'objectif précédent, le maintien des hauteurs admises dans les espaces résidentiels de la commune participe de l'intégration du bâti à la végétation. Le développement urbain ne doit plus se réaliser que par de petites opérations plutôt que par des constructions imposantes, y compris pour les bâtiments publics.

Les dispositions du règlement du PLU visent à :

- Maintenir une hauteur maximale de 11 m en zone « villageoise » (UA) ;
- Maintenir des hauteurs de 6 m pour l'habitat et 9 m pour l'hôtellerie et les établissements de soins, santé et retraite médicalisée en zones résidentielles (UB et UC).

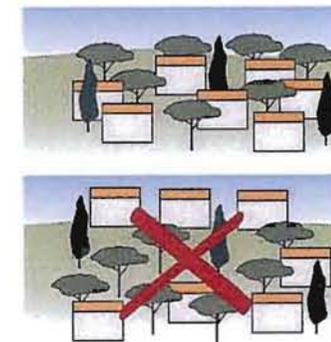


Objectif 3 : Garantir la lisibilité des plans du relief

L'urbanisation de la commune est développée en « nappe » résidentielle parcourant la commune d'est en ouest et du littoral au massif boisé. Cette caractéristique ne doit pas être accentuée.

Ainsi le PLU incite :

- A ne pas densifier les espaces en crête et les premiers plans visibles notamment depuis la RD559 et le linéaire côtier.

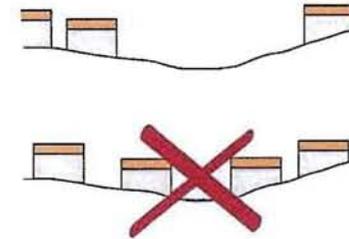


Objectif 4 : Préserver des coupures d'urbanisation dans les talwegs

Le relief particulièrement prononcé de la commune est ponctué de vallons. Ceux-ci sont les couloirs privilégiés d'écoulement des eaux de ruissellement. Il est donc judicieux de les maintenir à l'état naturel ou tout du moins de ne pas poursuivre leur urbanisation. En effet, leur imperméabilisation aurait pour effet de créer ou aggraver le risque de ruissellement en aval. La commune y perdrait également l'avantage de petites coupures d'urbanisation qui aèrent le tissu bâti. Enfin, ces espaces sont généralement des corridors biologiques dont le maintien est fortement souhaitable.

Dans ce cadre le PLU vise à :

- Rendre inconstructibles les principaux vallons.



Objectif 5 : Protéger les éléments de patrimoine et aménager les espaces publics

Malgré sa courte histoire, la commune dispose d'éléments patrimoniaux de qualité cependant peu valorisés, à l'image des tennis délaissés ou de l'esplanade du Pateck non aménagée. Outre la nécessité de préserver ce patrimoine de la dégradation, ils peuvent contribuer au renforcement de l'image de la commune.

Dans le cadre du PLU il est nécessaire de :

- Instaurer des mesures de protection du patrimoine (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, etc.) lorsque celles-ci n'existent pas encore ;
- Prévoir l'aménagement d'espaces publics au droit des éléments de patrimoine et de tourisme (le Pateck, la chapelle N-D du Rosaire, l'espace de l'office du tourisme, etc.) ;
- Réhabiliter les tennis dans le cadre d'un projet d'équipement (stationnement, jeux, espace public, etc.).



Objectif 6 : Traiter les « points noirs paysagers » et lancer une procédure d'inscription de la commune

Le paysage communal offre à voir des flancs de colline urbanisés, mais cette urbanisation est fondue dans la végétation dont le développement aujourd'hui permet d'atténuer l'impact visuel des habitations. Cette sensation se retrouve notamment lors du parcours de la RD559, dont les abords paraissent en majeure partie « naturels », bien qu'ils soient en grande partie bâtis. Cette image de « commune naturelle » est toutefois entachée par des éléments ponctuels qui dénotent dans ce paysage.

Ainsi le PLU vise à :

- Identifier des « points noirs paysagers » à traiter tels que l'antenne relais, les voiries dégradées de l'ancienne ZAC de la Tessonnière, le quai de transfert, l'ancienne carrière, etc. dont l'impact paysager doit être diminué ;
- Engager une procédure d'inscription de la commune au titre des Sites ;
- Prévoir une intervention publique ultérieure par leur inscription en Emplacements Réservés.

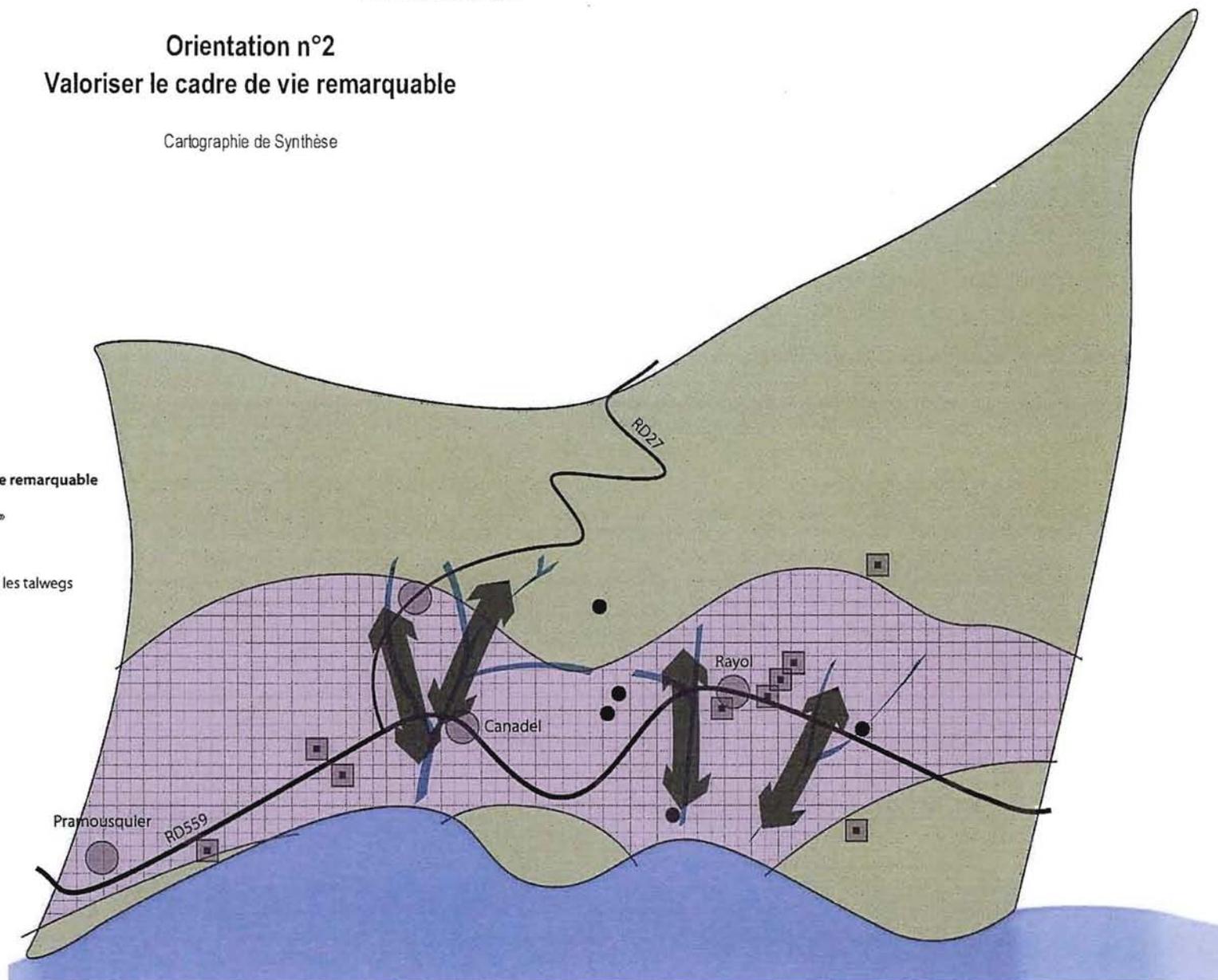


Orientation n°2 Valoriser le cadre de vie remarquable

Cartographie de Synthèse

Orientation n°2 : La valorisation d'un cadre de vie remarquable

-  Maintenir la structure paysagère « primitive »
Stabiliser les hauteurs des constructions
Garantir la lisibilité des plans du relief
-  Préserver des coupures d'urbanisation dans les talwegs
-  Protéger les éléments de patrimoine et l'aménagement des espaces publics
-  Traiter les points noirs paysagers
-  Espaces naturels
-  Espaces urbanisés
-  Pôle à renforcer



Orientation n°3 : Assurer un développement qualitatif de l'habitat

Objectif 1 : Conforter le cœur de village (Rayol)

L'espace de centralité actuel de la commune est constitué par la concentration de commerces et services en bordure de la RD559 au droit du carrefour entre cette dernière et l'avenue F. Mistral. L'organisation de ce secteur très réduit pourrait bénéficier d'une meilleure cohérence et d'aménagements lui permettant d'assurer pleinement sa vocation. Cependant, quelles que soient les actions menées dans ce secteur, elles doivent être pensées à une échelle large plutôt qu'à celle des différentes unités foncières.

Ainsi, le PLU vise à :

- Renforcer la densité en facilitant la création de petites opérations de logements au Rayol ;
- Organiser et renforcer l'offre de stationnement ;
- Réhabiliter les tennis et aménager l'esplanade du Pateck.

Objectif 2 : Aménager le secteur du Canadel

Le secteur du Canadel bénéficie de la présence de l'Hôtel de Ville et d'équipements qui lui confèrent un statut de centralité, bien que d'importance moindre par rapport au secteur du Rayol. Toutefois, la commune souhaite permettre à ce secteur de maintenir, voire développer cette vocation. De même que pour le secteur du Rayol, tout aménagement projeté devra être l'expression d'un projet global à l'échelle du secteur.

Il est donc nécessaire de :

- Diversifier les activités présentes dans ce secteur (commerces, équipements, etc.) ;
- Repenser les déplacements pour permettre un meilleur usage piéton (création de cheminements).

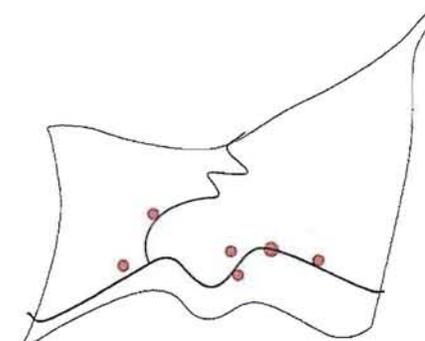
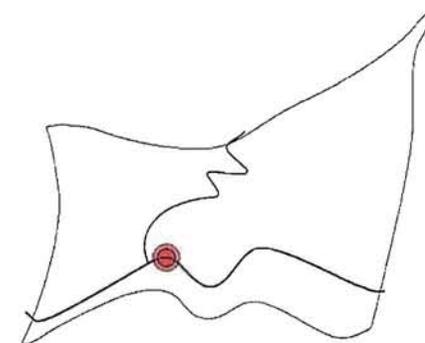
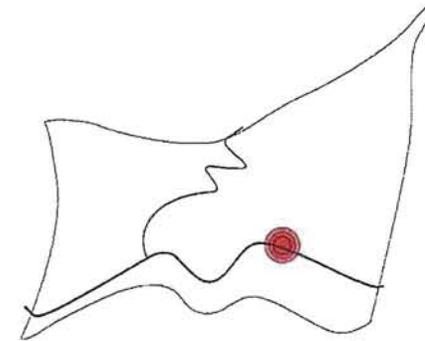
Objectif 3 : Engager une politique d'intervention foncière et la production de logements permanents

Les deux objectifs précédemment énoncés, visant à réaménager les deux principales centralités de la commune, ne pourront se réaliser qu'à la condition que la commune engage une politique d'intervention foncière sur ces deux secteurs et au-delà. Par ailleurs, le parc de logements a entamé depuis plusieurs années un processus de mutation. De plus en plus de résidences principales voient leur mode d'occupation évoluer en résidence secondaire et de plus en plus de villas individuelles ont été bâties jusqu'à offrir un produit quasiment unique.

Ces phénomènes ont conduit à un parc aujourd'hui fortement typé ne convenant pas à toutes les catégories de population. La difficulté à se loger pour les ménages recherchant des logements de dimensions moyennes, éventuellement de type collectif, est devenue bien réelle.

Il s'agit donc de :

- Inscrire des Emplacements Réservés dans des secteurs privés (secteur de la carrière, avenue des Iles d'Or, etc.) ;
- Mener une réflexion sur la production de logements pour actifs dans le secteur de l'avenue Sarrazine, de la déchetterie, des logements sociaux et du Rayol (Pharmacie, abords des tennis, du Pateck, etc.) ;
- Modifier certaines dispositions du Règlement pour faciliter la réalisation d'opérations de logements (affouillements, règles d'implantation, etc.).



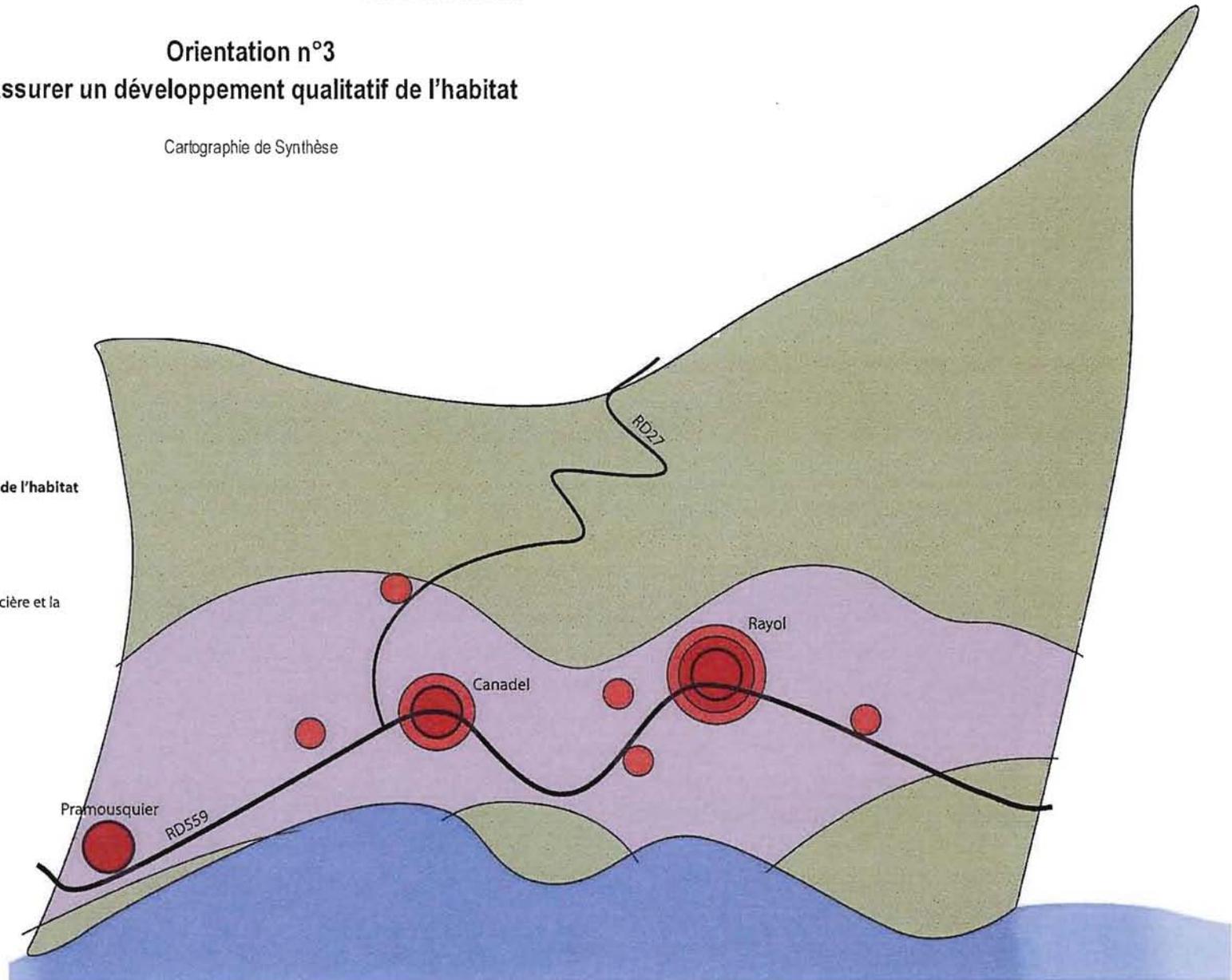
Orientation n°3 Assurer un développement qualitatif de l'habitat

Cartographie de Synthèse

Orientation n°3 : Le développement qualitatif de l'habitat

-  Conforter le cœur de village
-  Aménager le secteur du Canadel.
-  Engager une politique d'intervention foncière et la production de logements permanents

-  Espaces naturels
-  Espaces urbanisés
-  Pôle à renforcer



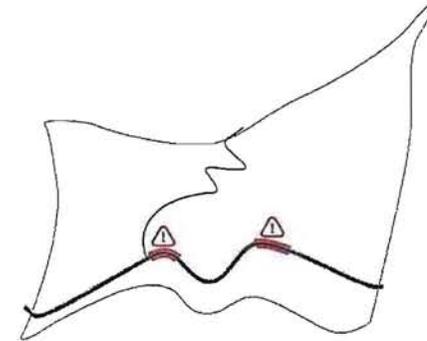
Orientation n°4 : Sécuriser et diversifier les déplacements

Objectif 1 : Aménager la RD559 en traversée villageoise, protéger les abords de route et protéger les populations et le territoire face aux risques technologiques

La RD559 est la colonne vertébrale de la commune. Sa fréquentation importante est tout à la fois source de nuisances, de risques et d'insécurité routière. Les traversées des secteurs du Rayol et du Canadel doivent être repensées en collaboration avec le Conseil Général du Var, gestionnaire de la voie.

En ce sens, le PLU :

- Prône la réalisation d'aménagements « urbains » permettant une réduction de la vitesse des véhicules et une meilleure cohabitation avec les autres modes de déplacement (signalisation, réduction de la largeur des voies, plateaux surélevés, trottoirs élargis, arrêts de bus, espaces publics, etc.).

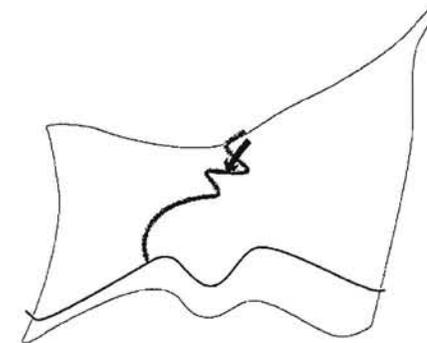


Objectif 2 : Traiter l'entrée secondaire du territoire

La commune est essentiellement desservie par la RD559 qui la relie directement aux autres communes du Golfe de Saint-Tropez à l'est et aux communes de l'aire toulonnaise à l'ouest. Cet axe est l'entrée principale du territoire communal et l'une des entrées de l'aire du SCoT. La RD27 constitue une entrée secondaire. Elle prend la forme d'une petite route serpentant au travers du massif des Maures et ne pouvant supporter une circulation importante.

Aussi, bien que la commune ne soit pas gestionnaire de cette voie, le PLU identifie le besoin de :

- Traiter cette voie en axe touristique comprenant par exemple des espaces de repos permettant d'apprécier la vue extraordinaire sur le littoral qui s'offre aux visiteurs, des aménagements de sécurité (surlargeurs, ...), etc.



Objectif 3 : Evaluer les besoins en équipements publics

Afin de mettre en œuvre leurs projets de voirie ou d'équipements, la commune et le département sont bénéficiaires d'Emplacements Réservés. Ceux-ci constituent un réseau correspondant aux besoins identifiés sous l'égide du POS.

Le PLU vise donc à :

- Mener une évaluation de leur réalisation ;
- Réactualiser les Emplacements Réservés en modifiant ou supprimant ceux existants en fonction des besoins identifiés au PLU, ou en en créant de nouveaux.

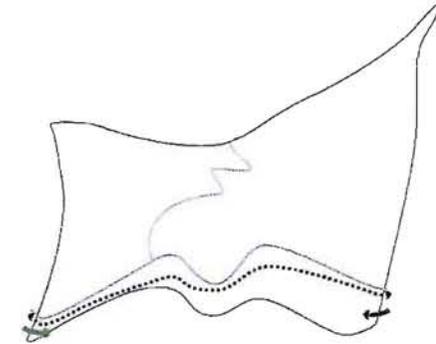


Objectif 4 : Aménager la voie verte et le sentier du littoral

Les déplacements au sein de la commune et vers l'extérieur sont essentiellement des déplacements automobiles. Ceci s'explique d'une part par l'organisation générale du territoire (trois pôles reliés par un axe routier majeur, un tissu résidentiel vaste) mais également par un manque certain d'équipements dans ces secteurs facilitant l'utilisation de la marche ou du vélo. Cependant, la traversée de la commune est possible en empruntant l'ancienne voie de chemin de fer qui longeait la voie départementale. Elle est aujourd'hui le support d'un axe essentiellement dédié aux modes doux appelé voie verte.

Afin de renforcer la pratique des modes de déplacements doux, il est nécessaires de :

- Rendre plus praticable la voie verte en réalisant des aménagements (traitement du sol, renforcement des bas côtés, etc.) et ainsi rapprocher le secteur de Pramouquier des deux autres centralités ;
- Prolonger le sentier du littoral qui ne traverse pas la commune de manière continue.

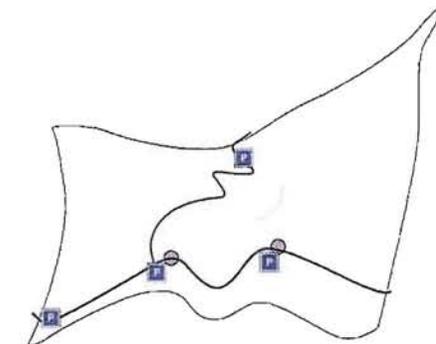


Objectif 5 : Redéployer les capacités de stationnement

Le transfert modal entre l'automobile et les modes doux ne peut être réalisé qu'à condition de le favoriser par l'optimisation du stationnement. Diverses aires de stationnement existent sur la commune, dans les secteurs de Pramouquier, du Canadel et du Rayol, ainsi que des plages.

Afin de renforcer l'attractivité des centralités villageoises et répondre aux besoins de nouveaux résidents, des visiteurs, des touristes, ... le PLU vise à :

- Renforcer l'offre en stationnement à proximité de la RD559 au Canadel et au Rayol (N-D du Rosaire, sous les tennis, Avenue F. Mistral, etc.) ;
- Délocaliser la majeure partie du stationnement à proximité des plages à proximité de la RD559 et rendre plus facile et agréable la pratique des modes de déplacements doux (cheminements piétons, navettes, etc.).



Orientation n°4 Diversifier et sécuriser les déplacements

Cartographie de Synthèse

Orientation n°4 : La diversification et la sécurisation des déplacements

 Aménager la RD559 en traversée villageoise, protéger les abords de route et protéger la population et le territoire face aux risques technologiques

 Traiter l'entrée secondaire du territoire

 Evaluer les besoins en équipements publics

 Aménager la voie verte et le sentier du littoral

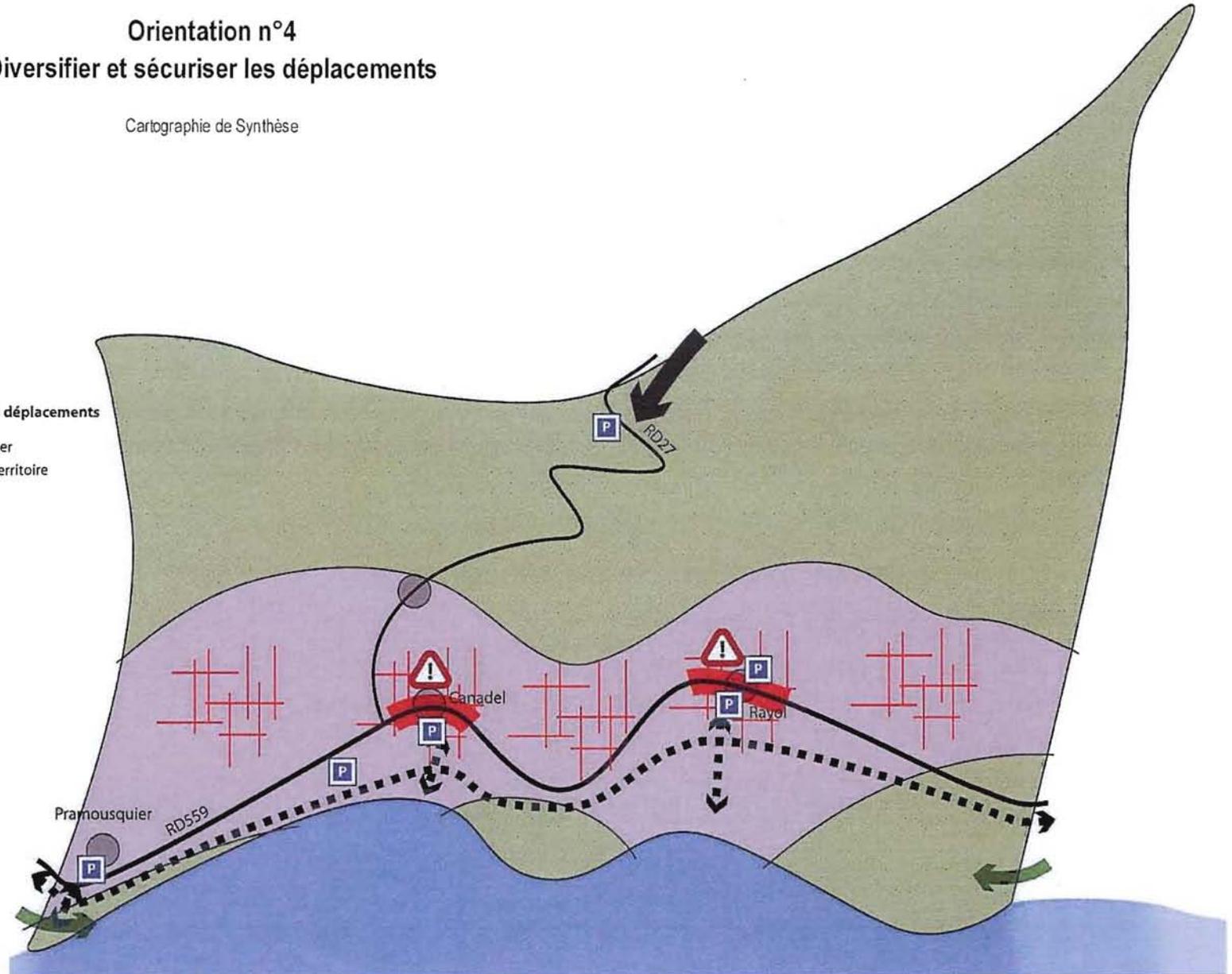
 Favoriser les déplacements doux

 Redéployer les capacités de stationnement

 Espaces naturels

 Espaces urbanisés

 Pôle à renforcer



III. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

En conclusion de ce PADD, au titre de la préservation de l'environnement, le PLU aura ainsi pour objectifs de :

- Garantir à la commune son cadre naturel dont le massif occupe une large partie du territoire et plonge rapidement dans la mer (430 hectares de zones naturelles « ND » soit 63% de la commune presque totalement en Espaces Boisés Classés - EBC) ;
- Appliquer les dispositions de la Loi Littoral en identifiant :
 - les « espaces proches du rivage » dans lesquels s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'existant ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
 - les « espaces remarquables » à préserver dans lesquels seuls des aménagements légers liés à leur gestion, leur mise en valeur, leur ouverture au public ou leur préservation peuvent être réalisés (ancienne zone NAb, site classé à l'est de la commune en lien avec Cavalaire, ...),
 - les « coupures d'urbanisation » (entre le Domaine du Rayol et l'urbanisation de Cavalaire) ;
- Prendre en compte les mesures de protection environnementale telles que le Site Classé, la proposition de site Natura 2000 « Corniche Varoise », les ZNIEFF des « Maures » et de la « Corniche des Maures », les EBC du POS ;
- Assurer la gestion des risques naturels et technologiques ;
- Inscrire des coulées vertes du massif au littoral et maîtriser la fréquentation du littoral.

Enfin, au titre du développement, le PLU aura ainsi pour objectifs de :

- Améliorer le cadre de vie par le maintien de la structure paysagère (cf. la taille minimale des parcelles), des hauteurs des constructions, de la lisibilité du tissu bâti et des coupures d'urbanisation en fond de vallon, de la protection et de la revalorisation du patrimoine et du traitement des « points noirs » paysagers ;
- Engager une politique de développement de l'habitat par le renforcement de l'habitat permanent ou pour actifs, des commerces et services du cœur de village, des pôles secondaires (Canadel et Pramousquier) ;
- Sécuriser, améliorer et diversifier les modes de déplacements : traversée villageoise de la RD559, traitement des « entrées de ville », planification du développement des infrastructures (Emplacements Réservés), développement de la voie verte et du sentier du littoral, des modes doux (itinéraires piétons/cycles et espaces publics remis en valeur) et des capacités de stationnement.

La synthèse cartographique du PADD

Orientation n°1 : La préservation d'un environnement majestueux

Appliquer les principes de la Loi Littoral :

-  - Espaces naturels remarquables
-  - Espaces proches du rivage
-  - Coupure d'urbanisation
-  Reclasser en zone naturelle certaines franges du massif
-  Préserver et valoriser l'environnement communal
-  Evaluer les Espaces Boisés Classés
-  Protéger les populations et le territoire face aux risques naturels et technologiques
-  Assurer une fréquentation raisonnée des plages et la protection du milieu marin
-  Valoriser les modes de déplacements doux
-  Prendre en compte les enjeux environnementaux de valorisation des sites dans les projets

-  Espaces naturels
-  Espaces urbanisés

Orientation n°2 : La valorisation d'un cadre de vie remarquable

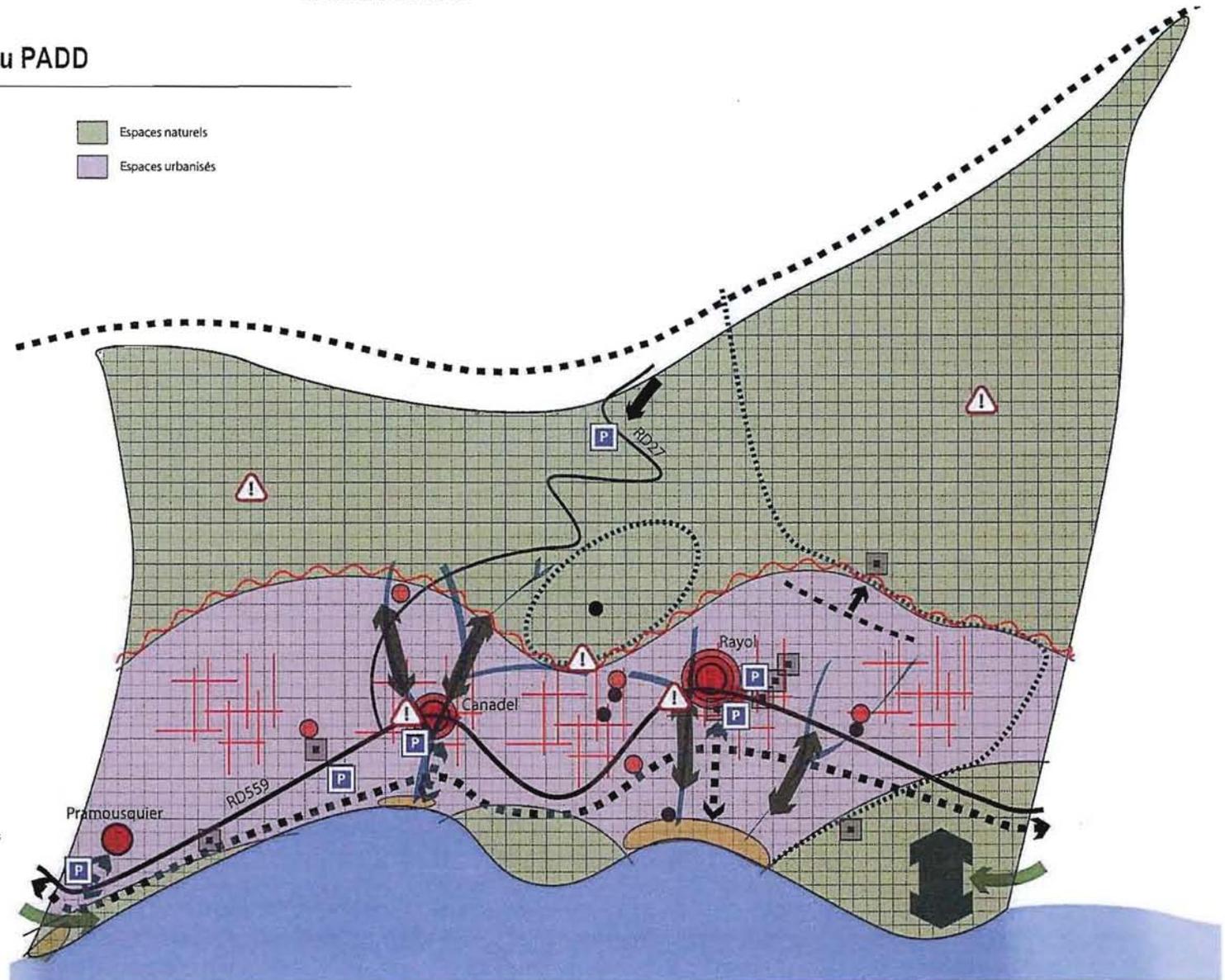
-  Maintenir la structure paysagère « privative »
-  Stabiliser les hauteurs des constructions
-  Garantir la lisibilité des plans du relief
-  Préserver des coupures d'urbanisation dans les talwegs
-  Protéger les éléments de patrimoine et l'aménagement des espaces publics
-  Traiter les points noirs paysagers

Orientation n°3 : Le développement qualitatif de l'habitat

-  Conforter le cœur de village
-  Aménager le secteur du Canadel.
-  Engager une politique d'intervention foncière et la production de logements permanents

Orientation n°4 : La diversification et la sécurisation des déplacements

-  Aménager la RD559 en traversée villageoise, protéger les abords de route et protéger la population et le territoire face aux risques technologiques
-  Traiter l'entrée secondaire du territoire
-  Evaluer les besoins en équipements publics
-  Aménager la voie verte et le sentier du littoral
-  Favoriser les déplacements doux
-  Redéployer les capacités de stationnement



La compatibilité avec les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.» Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

1. L'équilibre entre renouvellement urbain et développement maîtrisé

Le POS de 1987 révisé et modifié ne dispose plus de zones d'urbanisation future (NA) permettant un développement de l'urbanisation en dehors de l'agglomération déjà constituée. Les dispositions du PLU ne prévoyant pas la création de telles zones, ni l'extension des zones urbaines sur des parties classées en zone naturelle, cette situation est clairement maintenue. Les possibilités de développement ne concernent désormais plus que le réinvestissement de terrains bâtis ou non au sein même des zones urbaines existantes.

2. La diversité des fonctions

Le tissu urbain de la commune ne présente pas une grande diversité des fonctions du fait d'une part de la masse critique de la commune, de la taille d'un grand quartier (cf. la première partie du PADD), qui ne peut alors compter que quelques lieux de centralité. D'autre part, le caractère résidentiel prépondérant, symbolisé par « la villa isolée sur sa parcelle », ne correspond pas à un caractère urbain propice à l'installation de commerces et d'activités.

Ne pouvant ignorer ces deux faits, le PLU s'attache à renforcer la diversité des fonctions globale à l'échelle de la commune, en confortant les deux principales centralités que sont le secteur du Rayol et celui du Canadel dans leur rôle de pôles commerciaux et de services.

3. L'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le PLU n'est pas l'occasion d'organiser un accroissement irraisonné de la population de Rayol-Canadel-sur-mer, mais au contraire de répondre strictement aux besoins existants et futurs de cette même population. Il permet la création mesurée de logements adaptés à la demande tout en conservant le cadre de vie naturel exceptionnel qu'offre la commune.

Il vise ainsi à préserver les espaces naturels dans le massif et au sein même du tissu urbain, ainsi que les ressources naturelles et le patrimoine historique.

Dans ces conditions, le PLU de Rayol-Canadel-sur-mer respecte parfaitement les principes de l'article L.121-1 qui définit le cadre vertueux dans lequel les documents de planification doivent être inscrits.

La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. »

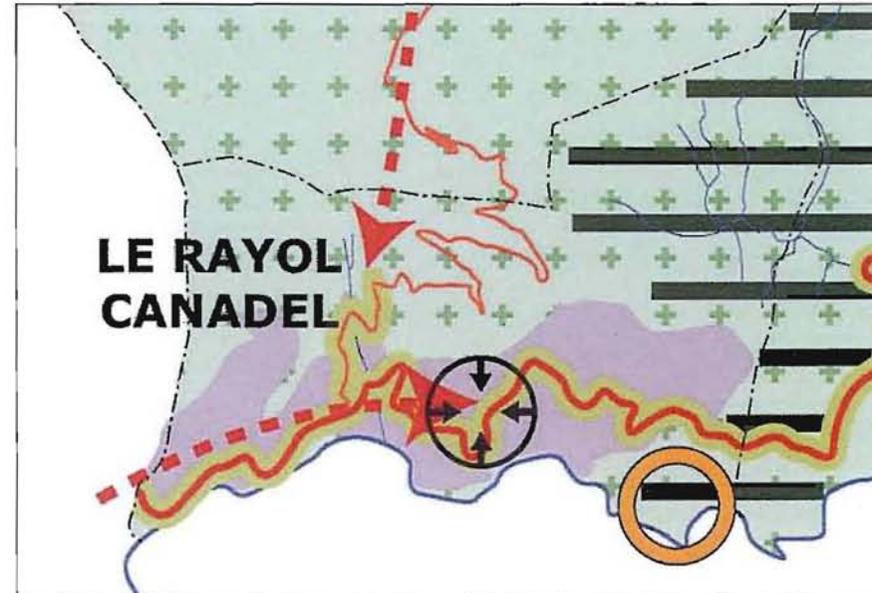
Les orientations générales définies par le présent PADD doivent garantir une compatibilité avec les orientations générales et les inscrites au SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

A l'échelle de Rayol-Canadel-sur-mer, le SCoT identifie :

- Le classement au titre des sites ;
- Le Domaine du Rayol ;
- Amélioration des entrées secondaires du territoire (RD559 et RD27) ;
- Des espaces naturels remarquables (Loi Littoral) ;
- Un secteur de renouvellement urbain ;
- Projet d'école supérieure de musique ;
- La protection des abords de route (RD559).

Enfin, au SCoT, le massif en arrière plan du Rayol Canadel est classé en espace naturel remarquable. Il bénéficie également en partie (en commun avec la commune de Cavalaire) d'une protection au titre des sites.

Dans ces conditions, le présent PADD est compatible avec les dispositions inscrites au SCoT.



Source : SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez

ESPACES NATURELS		ECONOMIE	
Zone urbaine	Classement "Site"	Zone d'Activités à requalifier	
Zone pavillonnaire	"Espace de respiration"	Extension de Zone d'Activités	
Espace naturel	Maltrise renforcée de l'urbanisation	Création de Zone d'Activités	
Espace agricole	Protection des abords de route	Espace de développement (activités / habitat / équipement)	
Cours d'eau	Aménagement du boulevard littoral	La DCN	
	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		

HABITAT	TRANSPORTS	EQUIPEMENTS
Renouvellement urbain	Amélioration de la desserte du golfe	Equipement à valoriser
Développement en continuité du bâti existant	Entrée secondaire du territoire à valoriser	Equipement à créer
Espace de projet d'habitat	Projet de contournement	Airo d'accueil des gens du voyage
Projet de renouvellement urbain	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	

12 juillet

Document réalisé par

sdp.conseils

62, Rouguières Basse
13 122 Ventabren

Stéphane de PONCINS

Julien GOMEZ

Urbaniste – Socio-économiste

Avec la participation de :

Tiffany RUBIS

Urbaniste – Environnementaliste

Klervi PRIGENT

Paysagiste

Janvier 2010