



3. Présentation du projet de zonage et premiers éléments de règlement

3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Quelques règles générales

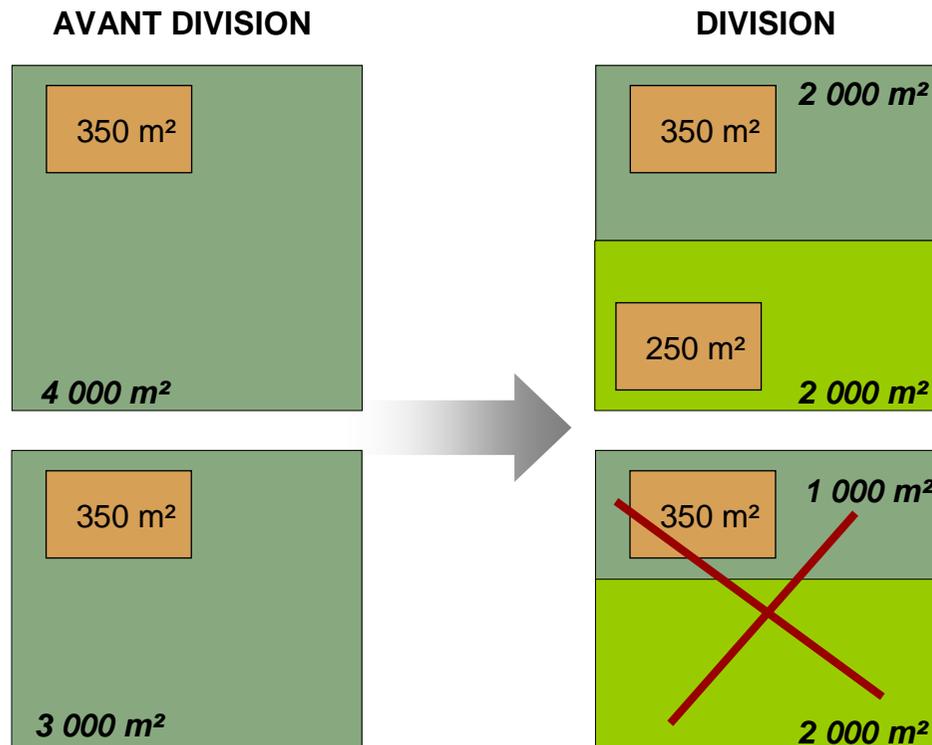
Application du COS résiduel

- En cas de division, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.
- Dans les zones où une superficie minimale des terrains constructibles est imposée, tous les terrains issus d'une division devront respecter cette superficie minimale.

Exemple en zone UC

COS
0,15

Superficie
minimale
2 000 m²



SHON totale : 600 m²
SHON utilisée : 350 m²

Les 2 terrains résultant de la division disposent de 2 000 m², le second terrain est constructible.
SHON résiduelle : 250 m²

Les 2 terrains résultant de la division **ne disposent pas de 2 000 m² chacun le second terrain n'est pas constructible.**

3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



Quelques règles générales

Rapport entre la SHOB et la SHON

- Le rapport entre la SHOB et la SHON ne peut excéder 150 % (à l'exclusion des toits terrasses non accessibles) afin d'éviter les constructions trop imposantes



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

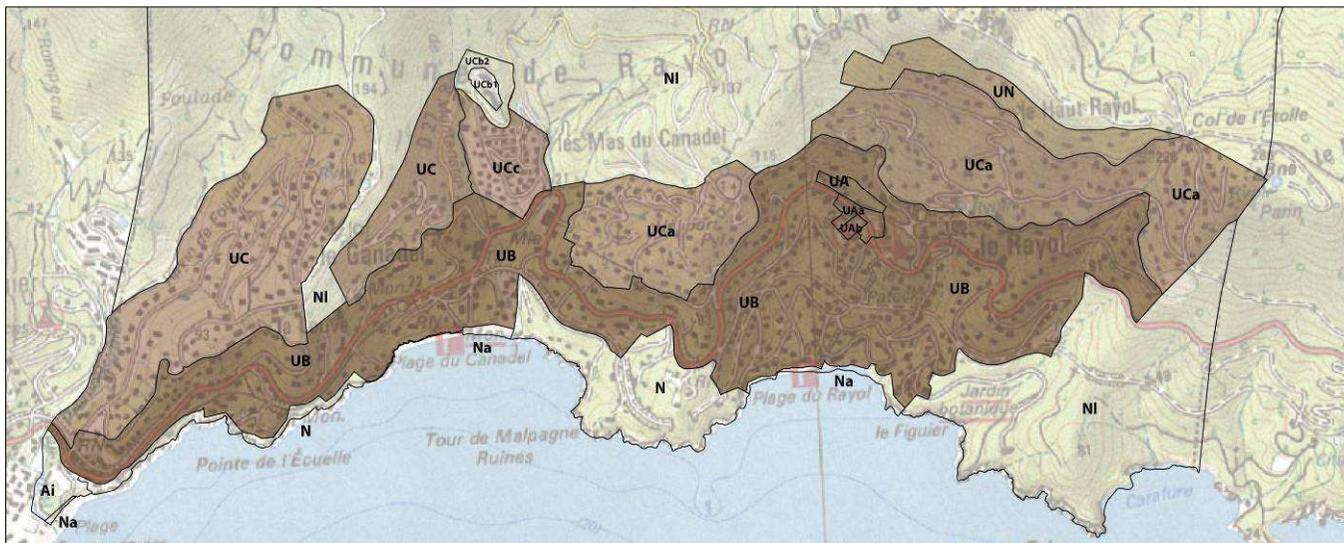
Quelques règles générales

Maintien de la superficie minimale des terrains constructibles

- La superficie minimale des terrains constructibles est maintenue à :
 - 1 500 m² en UB
 - 2 000 m² en UC
 - 4 000 m² en UN

... pour des motifs d'intérêt paysager (ensemble de la commune) et techniques (zones UCa et UN)

Toutefois, sous certaines conditions (raccordement au réseau collectif d'assainissement), une superficie différente pourra être admise pour tenir compte des dispositions du règlement des lotissements autorisés antérieurement, que les règles propres à ces lotissements aient été ou non maintenues en application de l'article L-315-2-1 du code de l'urbanisme.



Article L.123-1, 12° du Code de l'Urbanisme
[Les PLU] « peuvent :
Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Quelques règles générales

La reconstruction

- En zone naturelle :
 - Dans le cas d'un sinistre : reconstruction à l'identique
 - Dans le cas d'une démolition volontaire : reconstruction interdite

- En zone urbaine :
 - Dans le cas d'un sinistre : reconstruction à l'identique
 - Dans le cas d'une démolition volontaire : reconstruction à l'identique

3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



Quelques règles générales

Les fonds de vallon

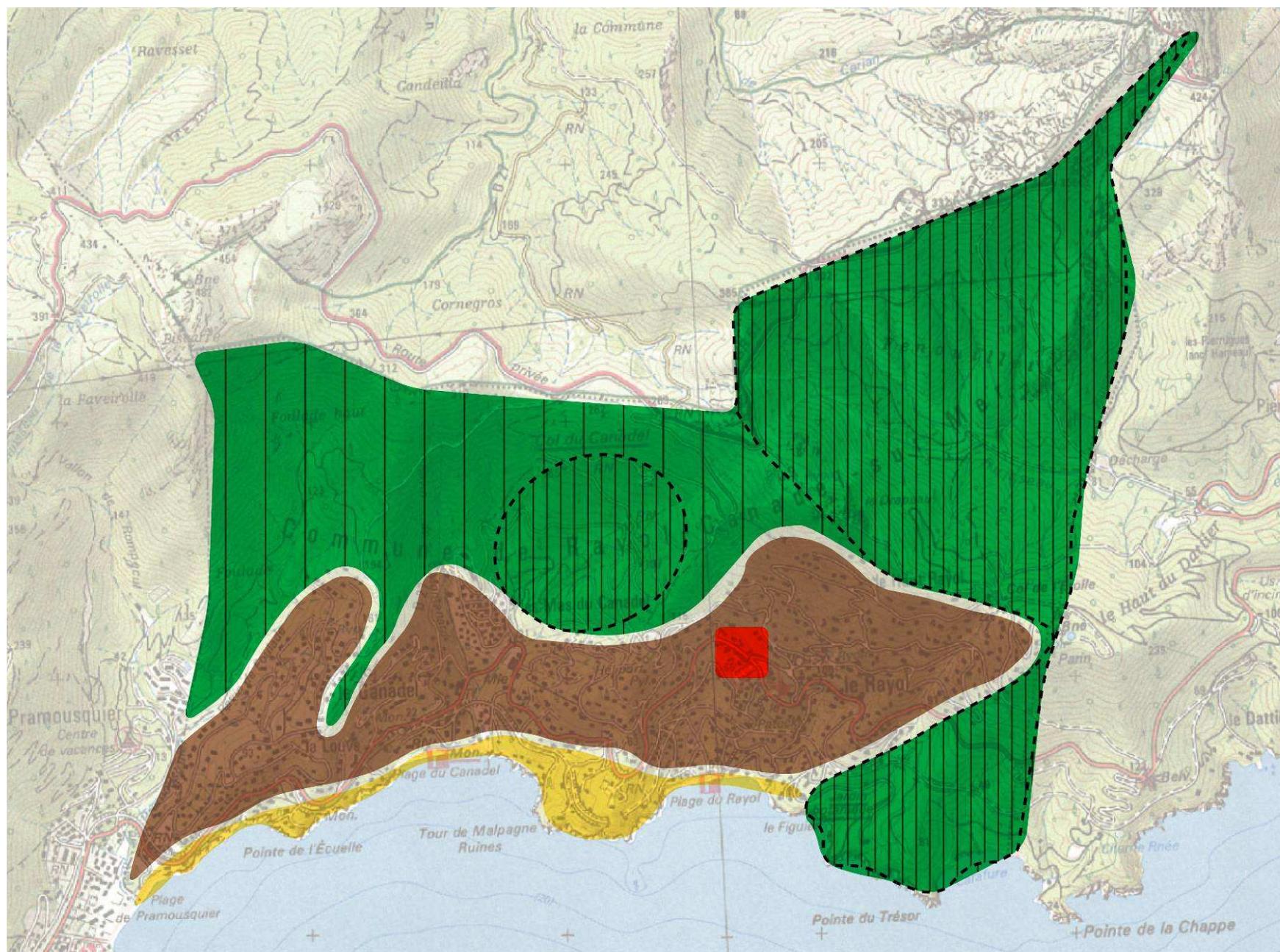
- Toute construction dans une bande de 5m de part et d'autre des fonds de vallon est interdite



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



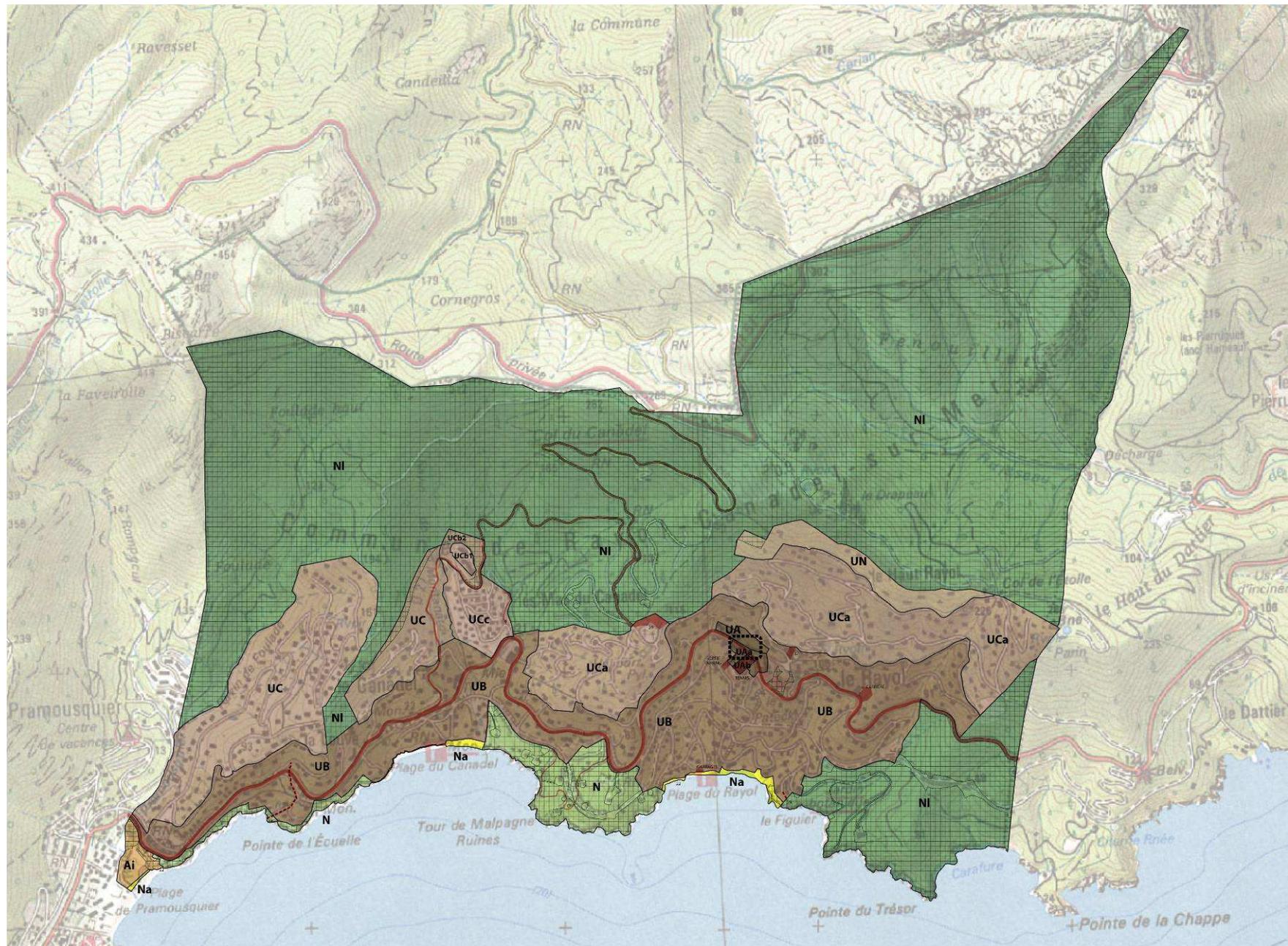
DOCUMENT PROVISOIRE



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



DOCUMENT PROVISOIRE



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Zone UA

Objectifs :

- Développer le noyau villageois (logements, équipements, ...)
- Apaiser la traversée du Rayol

Constructions admises :

- Habitation, hôtellerie, commerces, bureaux, services, piscines, garages
- Installations classées
- Exhaussements/affouillements (2m)
- Reconstruction (sinistre)

Emprise :

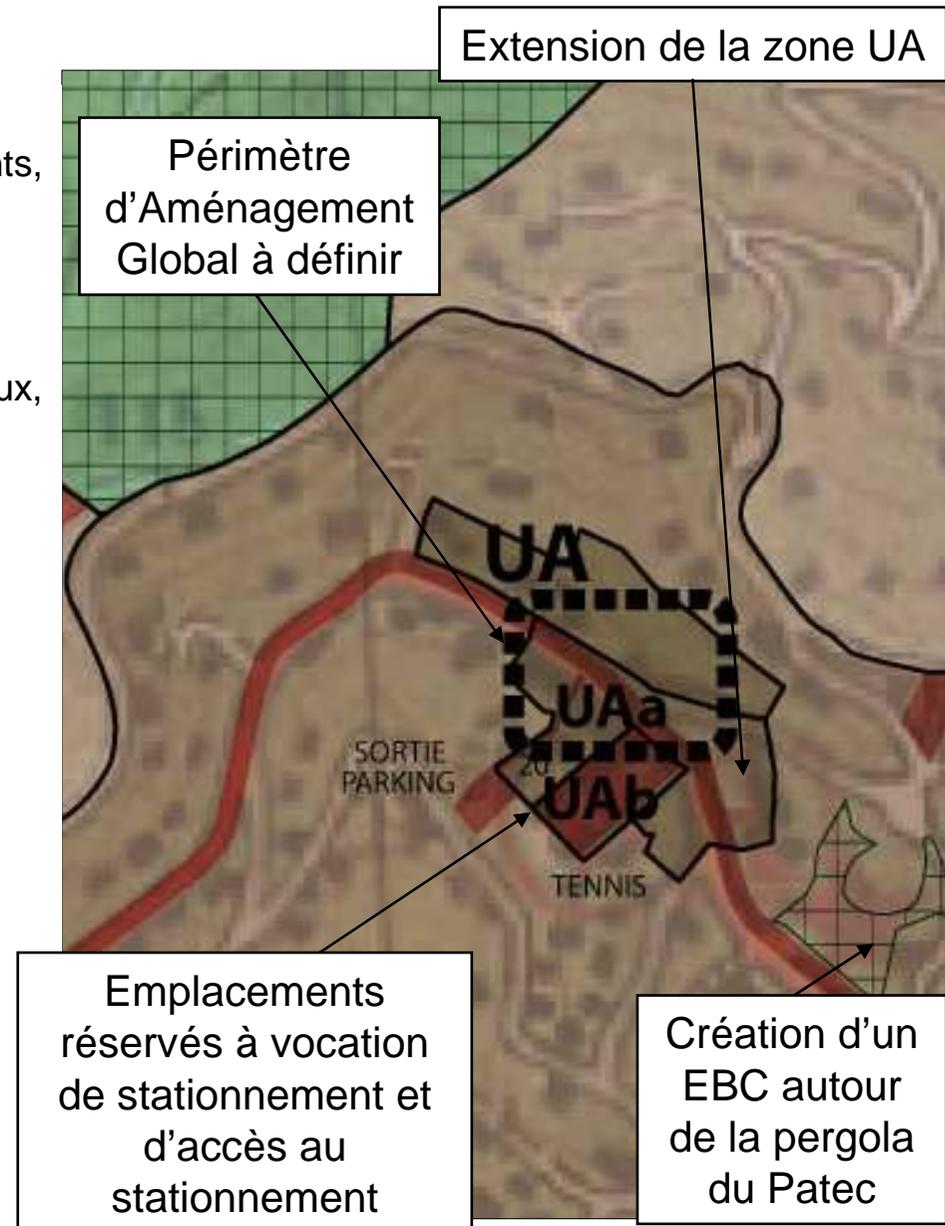
- Bande de 15m : 100 %
- Au-delà : 40%

Hauteur :

- En UA : 11 m sans excéder R+2
- En UAa : 6 m

COS :

- NR



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Zone UB

Objectifs :

- Maintien global des règles existantes

Constructions admises :

- Habitation, hôtellerie, commerces, bureaux, services, piscines, garages
- Installations classées
- Exhaussements et affouillements (2m)
- Reconstruction en cas de sinistre à volume et surfaces identiques/inférieurs

Superficie minimale :

- 1 500 m²

Emprise :

- 17% + emprise spécifique supplémentaire de 5 % pour les piscines

Hauteur :

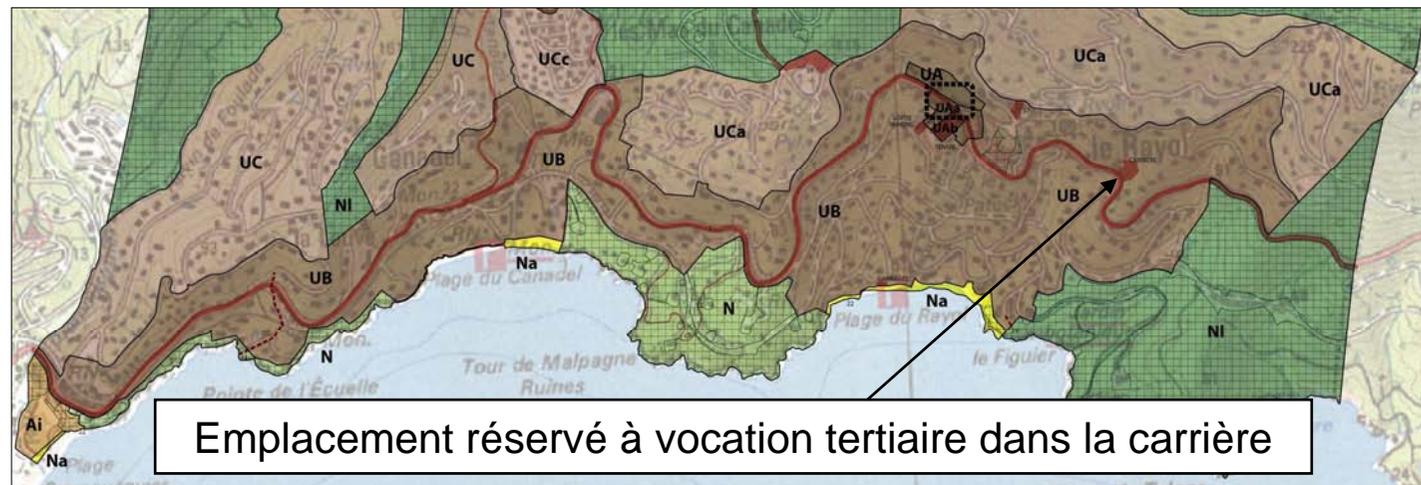
- 6 m

COS :

- 0,17

SHON maxi :

- 200 m²



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Zone UC

Objectifs :

- Maintien global des règles existantes

Constructions admises :

- Habitation, hôtellerie, commerces, bureaux, services, piscines, garages
- Installations classées
- Exhaussements et affouillements (2m)
- Reconstruction en cas de sinistre à volume et surfaces identiques/inférieurs

Superficie minimale :

- 2 000 m²

Emprise :

- 17% + emprise spécifique supplémentaire de 5 % pour les piscines

Hauteur :

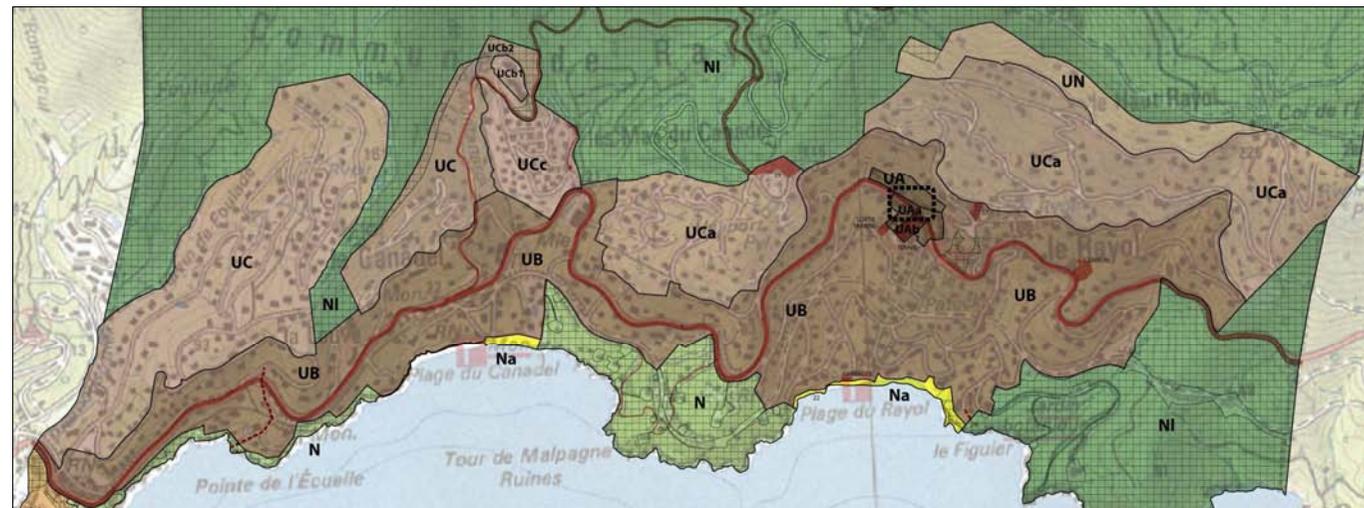
- 6 m

COS :

- UC : 0,15
- UCa : 0,12
- UCb : cf. : PC
- UCc : cf. SHON

SHON maxi :

- 200 m²



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Zone UN

Objectifs :

- Limitation de la constructibilité en périphérie éloignée en bordure d'un espace naturel remarquable

Constructions admises :

- Habitation, piscines non couvertes, locaux techniques inférieurs à 10 m² liés à une piscine, garages
- Installations classées
- Exhaussements et affouillements (2m)
- Reconstruction en cas de sinistre à volume et surfaces identiques/inférieurs

Superficie minimale :

- 4 000 m² et 1 construction d'habitation maximum par terrain

Emprise :

- 10% + emprise spécifique supplémentaire de 3 % pour les piscines

Hauteur :

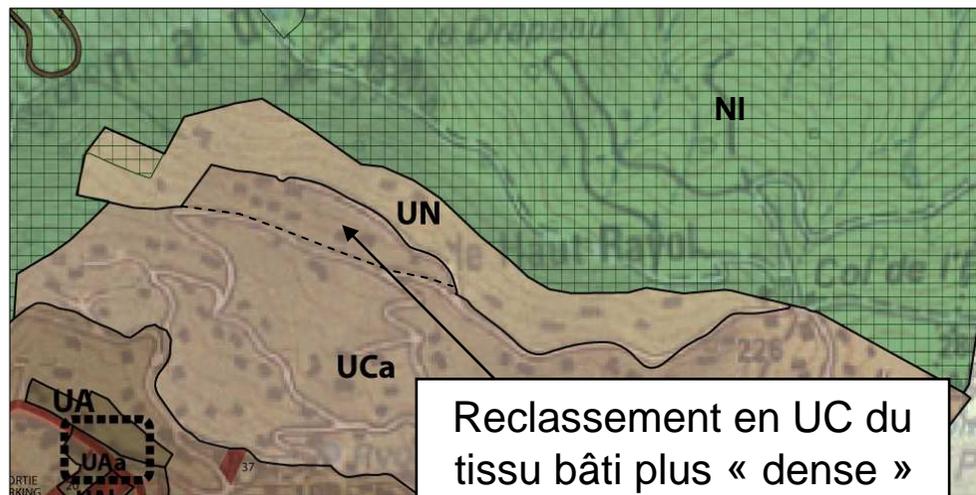
- 6 m

COS :

- 0,10

SHON maxi :

- 400 m²



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT

Zone Ai

Objectifs :

- Confortement de l'unique espace agricole du Rayol-Canadel-sur-mer
- Limitation forte de la constructibilité

Constructions admises :

- Entretien, rénovation, réhabilitation, reconstruction, et extension +30% SHON de l'existant

Hauteur :

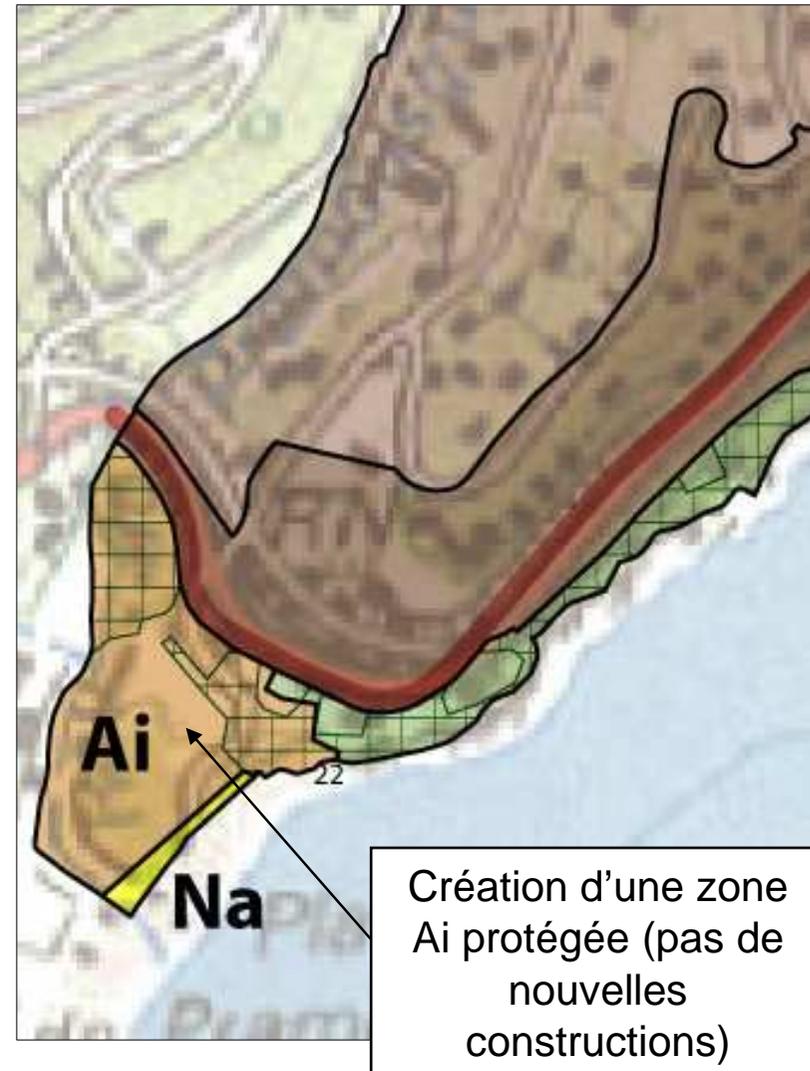
- 6 m

COS :

- 0,10

SHON maxi :

- 200 m²



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



Zone N

Objectifs :

- Maintien de l'intégrité des zones naturelles
- Pas de nouvelles constructions en dehors de celles nécessaires à l'exploitation du massif

Constructions admises :

- Constructions liées au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales existantes
- Entretien, rénovation, réhabilitation, reconstruction, et extension +30% SHON de l'existant
- Piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante
- Affouillements et exhaussements des constructions maxi 2 mètres
- Locaux techniques nécessaires à la réalisation d'une piscine dans la limite de 10 m²

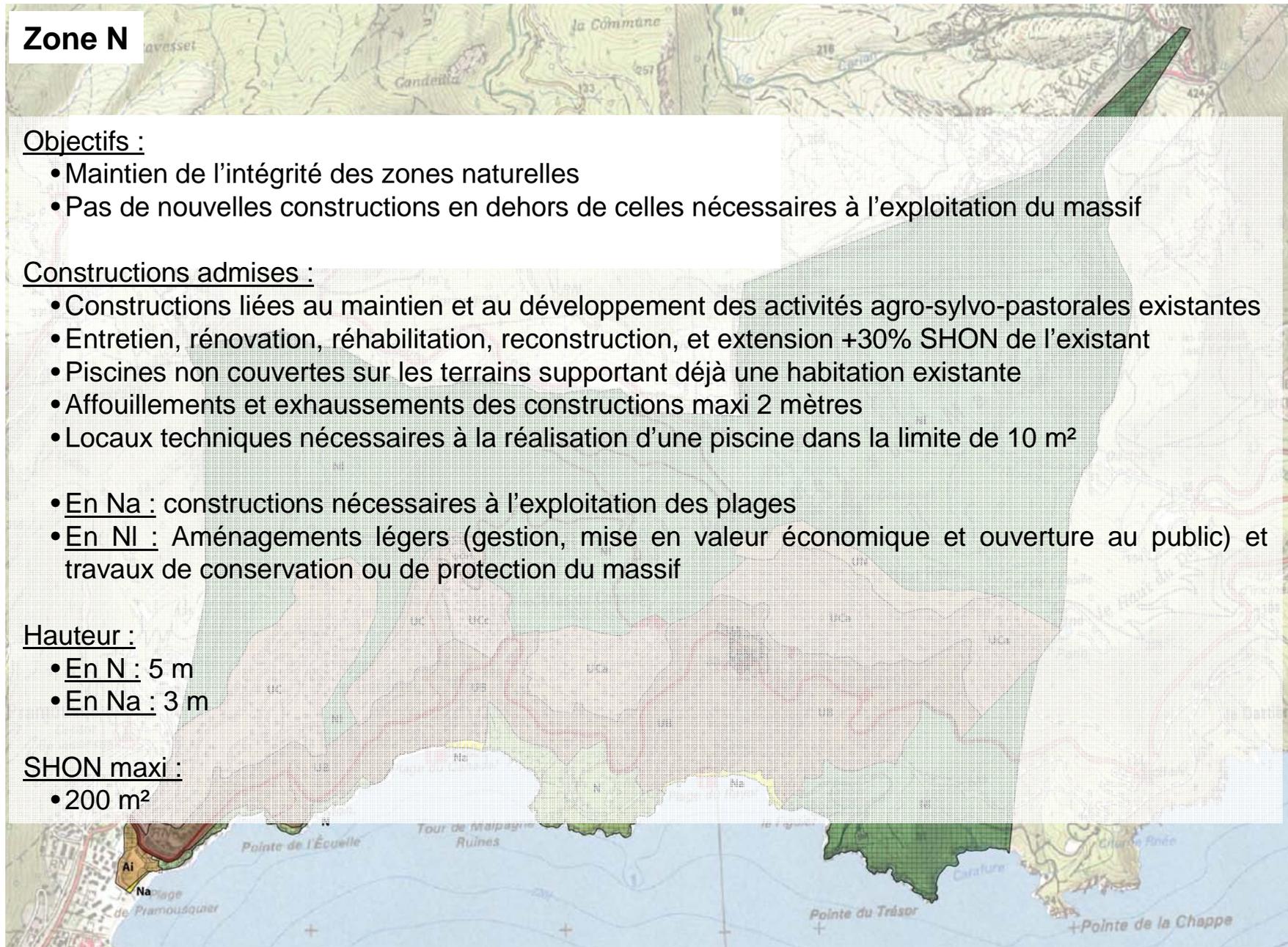
- En Na : constructions nécessaires à l'exploitation des plages
- En Ni : Aménagements légers (gestion, mise en valeur économique et ouverture au public) et travaux de conservation ou de protection du massif

Hauteur :

- En N : 5 m
- En Na : 3 m

SHON maxi :

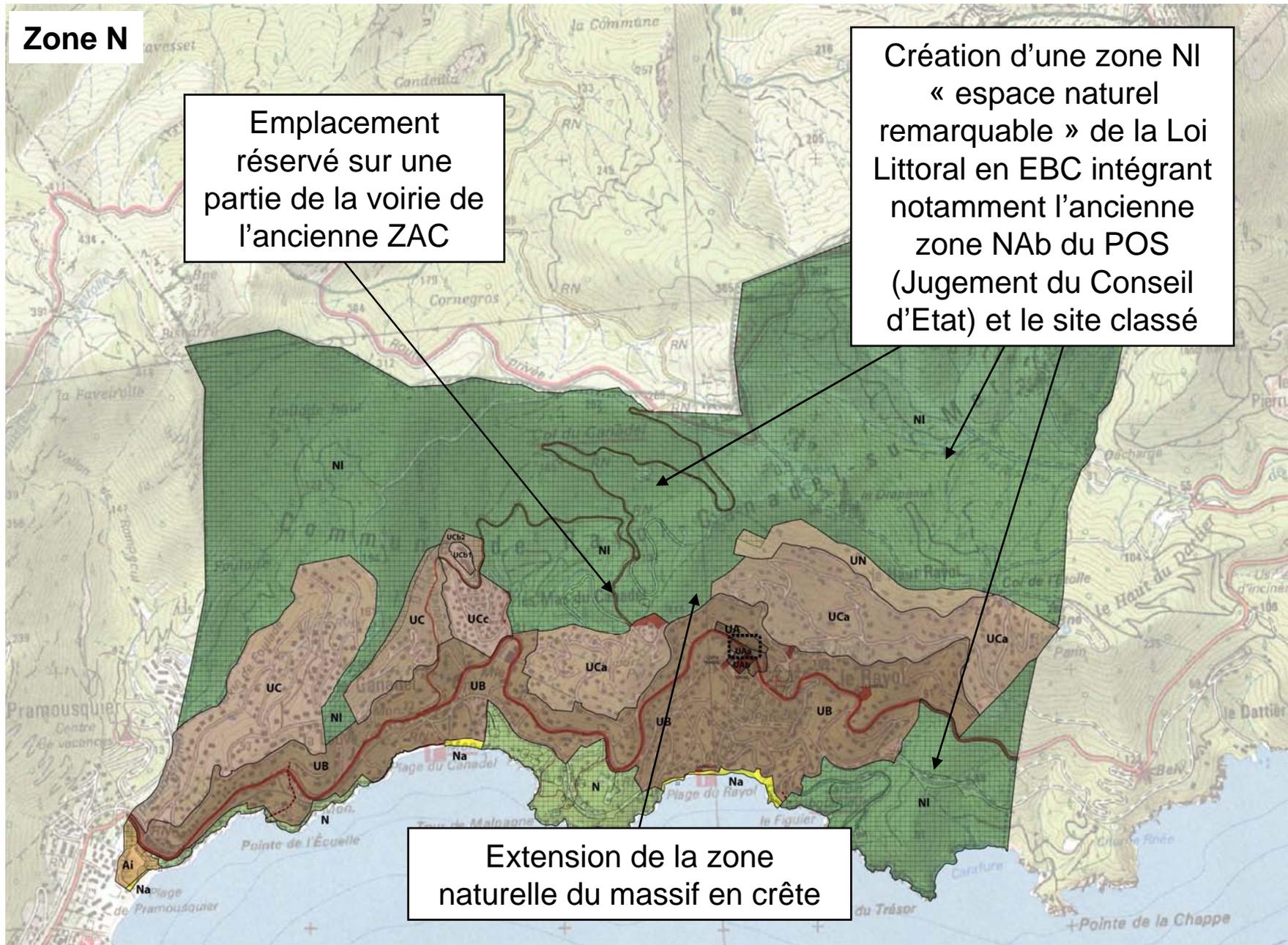
- 200 m²



3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



DOCUMENT PROVISOIRE

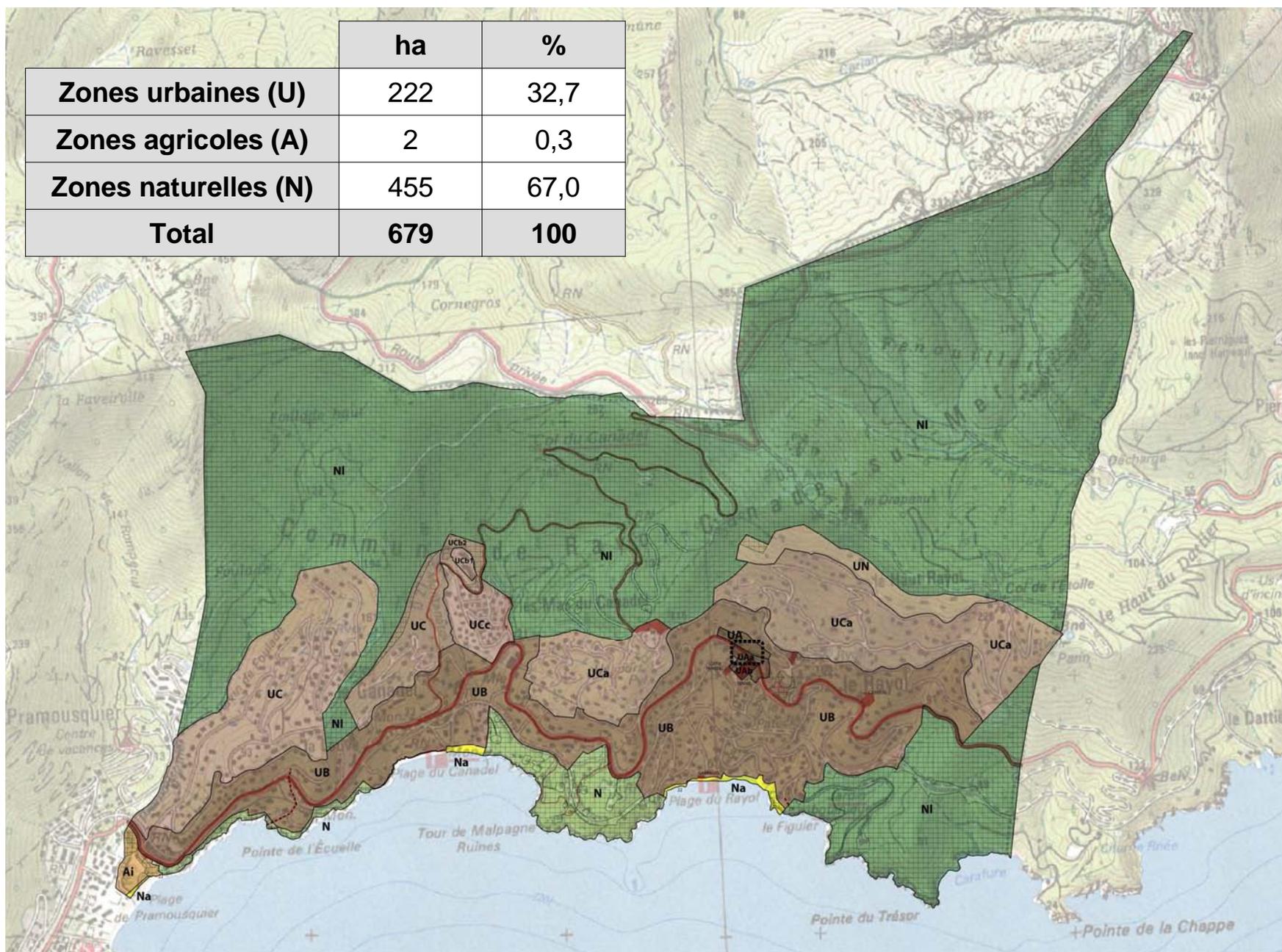


3. PROJET DE ZONAGE ET PREMIERS ELEMENTS DE REGLEMENT



DOCUMENT PROVISOIRE

	ha	%
Zones urbaines (U)	222	32,7
Zones agricoles (A)	2	0,3
Zones naturelles (N)	455	67,0
Total	679	100





Commune de
Rayol-Canadel-sur-mer



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique du 05 octobre 2010

**Etat d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU :
du PADD au PLU, présentation du projet de zonage et des
premiers éléments de règlement**

