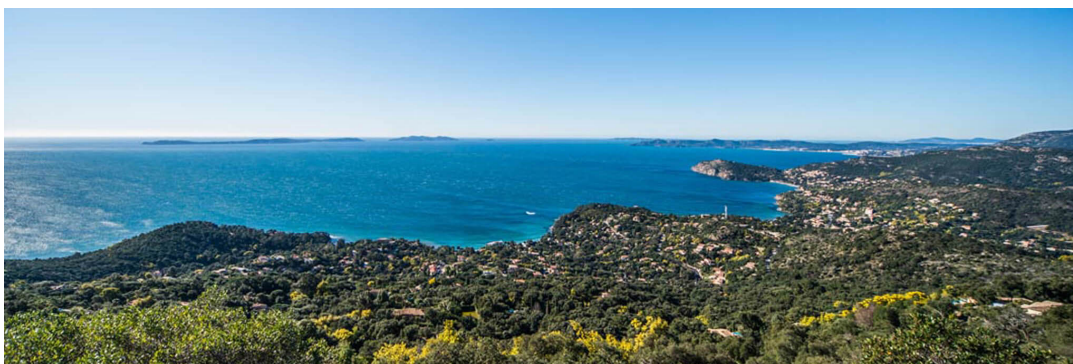




[Site web](#)

[Adhérents](#)

[Nous écrire](#)



NEWSLETTER N° 84

Très chers adhérents et adhérentes,

La réunion publique sur la présentation du nouveau PLU a eu lieu ce Vendredi 20 Octobre 2023.

En voici le compte-rendu, que nous en avons fait en commun, avec les deux associations ARCANE et ABC.

Nous vous en souhaitons bonne lecture

Sébastien Givelet et le Conseil d'Administration



Nous avons assisté aux deux réunions :

- la première réservée aux associations
- la deuxième ouverte au public

Les 2 réunions présentant les mêmes documents, un seul compte rendu est donc rédigé.

En préambule, J. Leclercq déplorait que la réunion publique n’ait pas lieu durant les congés de la Toussaint.

A noter l'absence du premier et deuxième adjoint, en ce moment important, dans la vie d'une commune.

Présents à la réunion de 15 heures

Pour la mairie :

Maire : M Jean PLENAT

**Adjoints et conseillers : aucuns
conseillers ou adjoints**

Pour l’urbanisme : Mme Christel
VERNHES, Mme Anaïs JAMIN

Pour la communication : M Fabrice
FLAMAND Responsable

Pour REGEAT (bureau d’étude pour le
PLU) : Mme Séverine ANDRE

Comité Consultatif du Rayol Canadel :
Mr Yves PIQUE par Visio conférence

Associations pour l’urbanisme et la
défense de l’environnement :

Les Amis du Rayol Canadel :

M Sébastien GIVELET Président

ABC : Mme Josepha SARAZIN

Secrétaire Générale ADRER : M Patrice
COLLANGETTE

Président ARCANE : M Jérôme
LECLERQ Vice-Président

Associations pour la culture : Vivre au
Rayol : M Jean-Paul BAUDRY
Représentant du syndic des mas du
Canadel

Association non répertoriée sur
l’annuaire du site de la mairie : Rayol
pour tous : Guy CIOFFI

UDVN : Pas de représentant

Présents à la réunion de 18 heures

Environ 50 personnes,

dont Mme Voituron Adjointe ,

M Pêtre et M Julien Conseillers
Municipaux

1) Rappel de l’avancée du PLU

Le PADD a été voté le 5 août 2022 par le conseil municipal Le SCOT a été voté en juin 2023

La consommation nette foncière doit être sur la période 2021/2031 de moitié par rapport à la consommation 2011/2021.

En 2050 l'artificialisation nette des sols autorisée sera égale à 0 m².

La commune du Rayol Canadel a une surface globale végétalisée de 68% et d'au moins 80% si on inclut les propriétés construites.

2) Les grandes lignes du contenu

Les changements au niveau des zones (voir tableau 1 et graphes 1 et 2)

Les emprises au sol et surfaces de plancher

Les principales modifications visent à limiter les divisions parcellaires trop petites et à préserver le Rayol Canadel comme un grand jardin habité.

Zone	Emprises au sol		Espace Végétalisé	
	PLU 2019	Projet Révision PLU	PLU 2020	Projet Révision PLU
UB	20%	17%	50%	60 % dont 50 % végétalisés = 30%
UC	15%	13%	60%	65 % dont 50 % végétalisés = 32,5 %
UN	10%	10%	70%	70 % dont 50 % végétalisés = 35 %
Toutes zones				Emprise au sol piscine : maximum 70 m²

Zone	Surface Plancher PLU 2019	Surface Plancher Projet Révision PLU
N	La Malpagne : Maxi 150 m²	La Malpagne : Maxi 150 m²
	Autres zones : Maxi 250 m²	Autres zones : Maxi 250 m²
	Emprise au sol piscine : maximum 50 m² ; Emprise Plages piscine : maximum 50 m²	
Ai	Maxi 250 m²	Maxi 250 m²
	Emprise au sol piscine : maximum 50 m² ; Emprise Plages piscine : maximum 50 m²	
AL	Article R121-5 maxi 50 m²	

Objets	PLU 2019	Projet Révision PLU
Limites séparatives	4m	5m
Limites voirie	5m	6m
Implantation des constructions	8m	10m
Toitures	Toitures terrasses végétalisées acceptées	Autorisées uniquement végétalisées pour les garages, Trepézienne interdites
Stationnements	2 stationnements par logements et 3 stationnements à partir du 3 ^{ème} logement	2 stationnements par logements et 1 place supplémentaire si supérieur à 150 m²
		1 stationnement 2 roues par logement

Remarques complémentaires

- Le calcul des surfaces constructible en volume est supprimé et remplacé par une règle imposant un R+1 inférieur de 10% par rapport au niveau R pour les nouvelles constructions.

Cela évite d'avoir des constructions cubiques avec des niveau R et R+1 de mêmes surfaces.

- Divisions parcellaires

Conformément à l'article L115-3 , le conseil municipal a décidé de soumettre (DCM n°56/2017 du 15 septembre 2017 et n°97/2017 du 15 décembre 2017) sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable les divisions volontaires,

en propriété ou en jouissance qui ne sont pas soumises à permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.

- Préservation de l'eau

Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction devront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage de jardin.

- Débroussaillage

Il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire, un livret est disponible en mairie sur ce sujet. Un conseiller sera disponible à la mairie afin de guider les habitants sur les pratiques en vigueur. Un certificat de débroussaillage sera exigé en cas de vente d'une habitation.

- Pour l'ensemble des zones, sauf zones UA, UAa, UBe1 comprise dans les OAP et dans l'aire maximale d'implantation, dans le quartier de Pramousquier, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe d'écoulement des vallons et canaux existants ou à créer et en bordure du domaine public maritime. Une cartographie hydrographique des vallons est en cours d'établissement sur la commune (disponible en 2024).
- Le tableau des espaces réservés a été mis à jour et complété (Tableau 2)

3) La Zone Agricole du Col du Canadel

L'étude est très avancée, elle fera l'objet d'une révision à part. Aucune construction ne sera admise.

La zone sera classée ZAP (Zone Agricole Protégée) outil qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation.)

4) Projet cœur de village : OAP

Etude en cours, elle fera l'objet d'une révision à part. Une question sur le nombre de place de parking envisagé dans le projet, le Maire indique que 32 places seront publiques, non payantes.

Tableau 1

EVOLUTION DES ZONES

Zones	2016	2023	Evolutions		Zones concernées
UA	2,73	1,41	-48,4%	↘↘	Cœur de village
UAa	0,53	0,53	0,0%	Inchangée	Tennis Morel
UB	104,11	79,92	-23,2%	↘↘	
UBe	0,54	0,54	0,0%	Inchangée	Ancienne carrière
UBe1	0,15	0,15	0,0%	Inchangée	Ancienne carrière
UC	55,44	112,29	102,5%	↗↗	
Uca	51,87	2,42	-95,3%	↘↘	Devient zone HLM
UCb2	1,9		-100,0%	Supprimée	HLM Paulette Gola
UCb1	0,74		-100,0%	Supprimée	HLM Paulette Gola
UN	11,89	31,68	166,4%	↗↗	Zones proche rivage
Total U	229,9	228,94	-0,4%	Inchangée	
1AUa	1,29		-100,0%	Supprimée	Zones aromes et bas Tessonière Deviennent NI ou N pour les maisons existantes
1AUan	0,22		-100,0%	Supprimée	
1AUb	1,37		-100,0%	Supprimée	
1AUbn	2,07		-100,0%	Supprimée	
2AU	7,33		-100,0%	Supprimée	
Total AU	12,28	0	-100,0%	↘↘	
Ai	2,15	2,15	0,0%	Inchangée	Pramousquier
AL		23		Crée	Haut Canadel
Total A	2,15	25,15	1069,8%	↗↗	
N	25,39	14,16	-44,2%	↘↘	
Na	32,75	32,73	-0,1%	Inchangée	Plages et zones maritimes
Ne		0,81		Crée	Cimetière et Déchetterie
NL	137,9	389,57	182,5%	↗↗	
NLc	40,32		-100,0%	Supprimée	Haut Pramousquier et Canadel Deviennent NL
NLd	38,53		-100,0%	Supprimée	
NLj		19,64		Crée	Domaine du Rayol
NLs	182,64		-100,0%	Supprimée	Haut Rayol restent en UN
NLsd	9,14		-100,0%	Supprimée	
Total N	466,67	456,91	-2,1%	Inchangée	
Total zones	711	711			

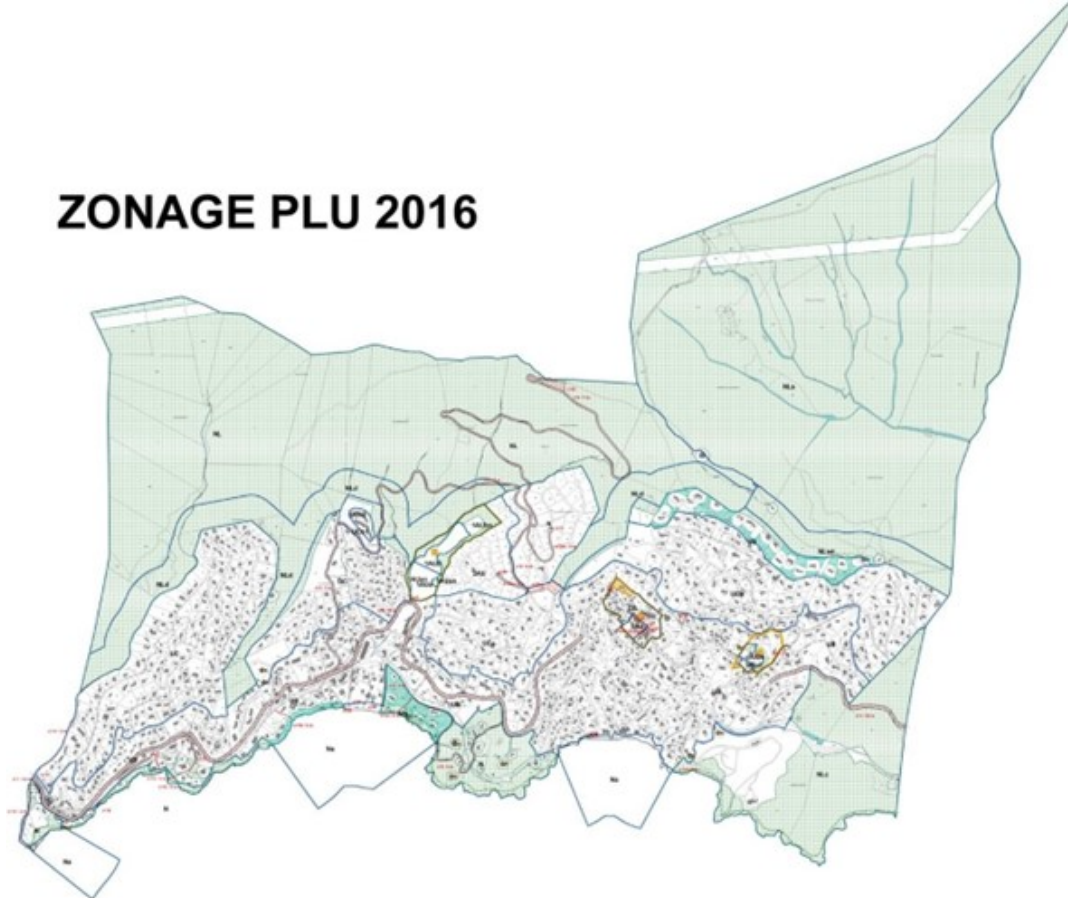
ESPACES RESERVES

Numéro	Destination	Localisation	Bénéficiaire	Largeur / Surface
VOIRIES				
1	Aménagement et élargissement de la RD559		Département	12 m
2	Aménagement et élargissement de la RD27		Département	7 m
3	Élargissement de l'avenue de la Méditerranée, pour l'accès des secours à la plage du Canadel et aire de retournement	Le Canadel	Commune	4 m 130 m²
4	Élargissement et aménagement du chemin de la Tour des Sarrazins pour les véhicules de secours	Le Rayol	Commune	4 m
5	Aménagement du passage Morel, de ses abords et de son accès Sud jusqu'à l'av. Ernest Chancrin	Le Rayol	Commune	6 m
6	Élargissement de la Draye du Sporting	Le Rayol	Commune	4 m
7	Aménagement de l'av. des Stoechades de la corniche de Toulouse à la RD 27	Le Canadel Oriental	Commune	6 m
8	Accès au transformateur électrique et lots bâtis	Tessonnière	Commune	6 m
9	Accès au transformateur électrique	Tessonnière	Commune	6 m
10	Acquisition du chemin de l'Ecuelle	Pramousquier	Commune	563 m²
11	Acquisition et aménagement du Chemin de Plageron		Commune	1 283 m²
12	Accès à une nouvelle résidence et création de stationnement	Rayol	Commune	42 m²
CHEMINS PIÉTONNIERS				
13	Création d'un chemin piétonnier (environ 140 m de longueur) de la voie verte à la mer (Pointe Ecuelle)	Pramousquier	Commune	2 m
14	Aménagement d'un chemin piéton (environ 80 m de longueur) de la voie verte à la mer	Canadel	Commune	2 m
15	Création d'un chemin piétonnier et engins d'entretien (environ 360 m de longueur) de la RD 559 à la mer	Pramousquier	Commune	3 et 3,5 m
16	Création d'un chemin piétonnier (environ 60 m de longueur) de la voie verte à la mer	Pramousquier	Commune	1 m
17	Création d'un chemin piétonnier (environ 85 m de longueur) depuis l'impasse du Ponant à la mer	Canadel	Commune	2 m
18	Aménagement piétonnier sur les escaliers pour l'accès à la mer	Pramousquier	Commune	230 m²
19	Amélioration de la circulation et descente de plage	Plage de Canadel	Commune	10 m²
20	Aménagement de l'escalier piétonnier et création d'une liaison	Rayol	Commune	51 m²
ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS				
21	Création d'un espace public : esplanade	Rayol	Commune	255 m²
22	Création d'un équipement sportif et du stationnement	Rayol	Commune	1 230 m²
23	Création de logements et d'un espace vert	Rayol	Commune	1 350 m²
24	Création de commerce en rez-de-chaussée et de logements	Rayol	Commune	130 m²
25	Création de commerce en rez-de-chaussée et de logements	Rayol	Commune	330 m²
26	Agrandissement du cimetière	Canadel Haut	Commune	1 665 m²
27	Aménagement d'un espace public d'arrière plage sur terrasses avec équipements de loisirs	Rayol	Commune	360 m²
28	Aménagements liés à l'entretien du transformateur électrique		Commune	85 m²
29	Aménagements liés à l'entretien du transformateur électrique		Commune	55 m²
30	Création d'un parking	Pramousquier	Commune	340 m²

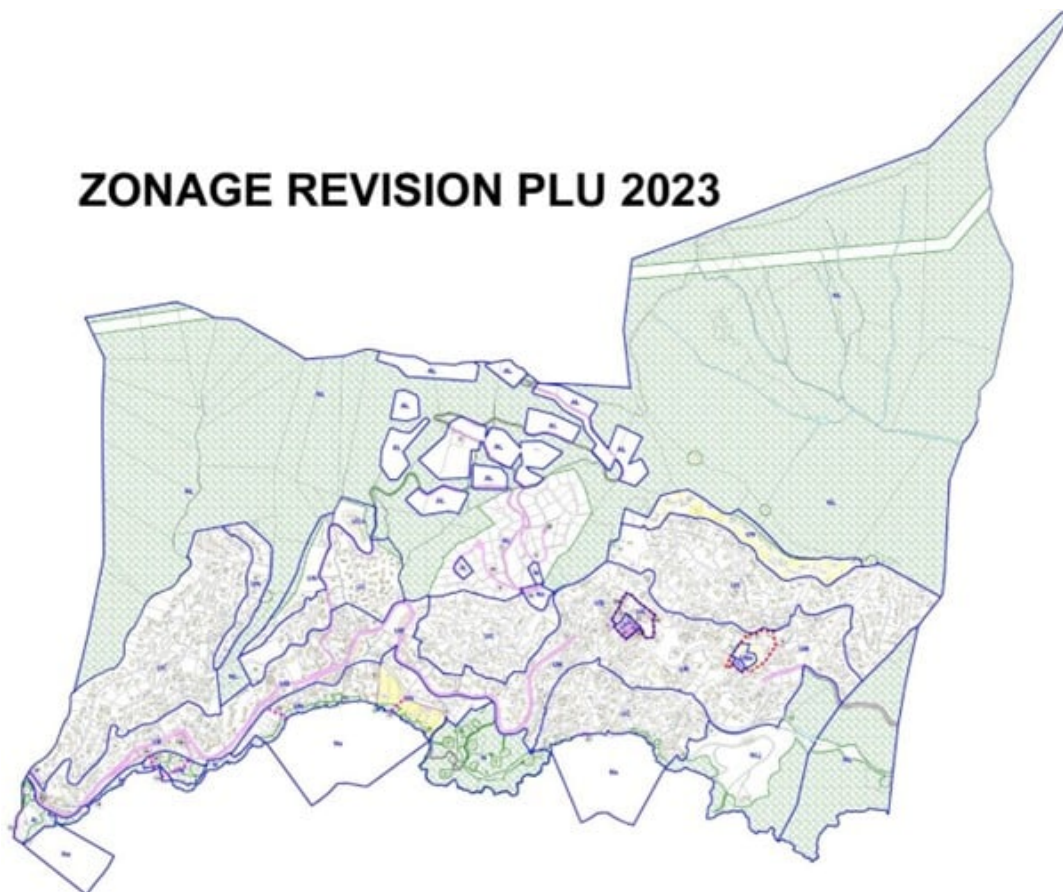
Les ER en jaune ont été ajoutés par rapport au PLU opposable

Graphe 1 et 2 - PLU

ZONAGE PLU 2016



ZONAGE REVISION PLU 2023



[Entre Terre et Mer](#)
[Protéger et Valoriser](#)
[Notre Territoire](#)

[Unsubscribe](#)

ESPACES RESERVES

