

The background of the page is composed of several overlapping, semi-transparent green triangles and polygons of various shades, creating a dynamic, abstract geometric pattern. The colors range from a bright lime green to a darker, forest green. The shapes are oriented diagonally, with some pointing towards the top right and others towards the bottom left.

Registre de CONCERTATION

Révision du plan local d'urbanisme
DELIBERATION DU 7 DECEMBRE 2021

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RAMATUELLE

Séance du 7 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un et le sept du mois de décembre, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'espace Albert Raphaël, sous la présidence de Roland BRUNO, maire.

Membres en exercice : 19

Présents : 15

Pouvoir : 4

Votants : 19

Date de la convocation : 2 décembre 2021

Date de transmission en préfecture : - 9 DEC. 2021

Date d'affichage : 10 DEC. 2021.

Présents : Patrick RINAUDO, Patricia AMIEL, Richard TYDGAT, Danielle MITELMANN, Jean-Pierre FRESIA, Odile TRUC, Line CRAVERIS, Michel FRANCO, Sandra MANZONI, Benjamin COURTIN, Bruno CAIETTI, Alexandre SURLE, Enzo BAUDARD-CONTESSE, Patrick GASPARINI.

Pouvoirs : Pauline GHENO à Roland BRUNO, Camille DE SAINT JULLE DE COLMONT à Patricia AMIEL, Léonie VILLEMIN à Patrick RINAUDO et Bruno GOETHALS à Patrick GASPARINI.

Michel FRANCO a été nommé secrétaire.

**N° 135/2021 OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME –
OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA
CONCERTATION.**

Richard TYDGAT, rapporteur, expose à l'assemblée que la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 21 décembre 2018 a permis à la commune de se doter d'un document de planification ambitieux en termes de développement économique et social, de protection des paysages et des milieux naturels, et intégrant déjà les enjeux de la transition écologique notamment en ce qui concerne la préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Aujourd'hui le plan local d'urbanisme prend en compte la réglementation en matière de continuité écologique, de protection des personnes et des biens, de lutte contre l'étalement urbain et d'application attentive des différentes dispositions de la loi du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral transcrites dans le code de l'urbanisme.

Le document soutient l'ensemble des composantes économiques du territoire communal. Il accompagne l'essor de l'agriculture, son orientation vers une production biologique et une mise en marché dynamique. Il intègre la démarche de conciliation entre fréquentation touristique et espace naturel remarquable du littoral à travers le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Il préserve l'appareil commercial et de services du village et en favorise le développement.

Toutefois, la période actuelle se caractérise par une accélération des changements à des échelles plus vastes, planétaires pour ce qui concerne le climat ou la situation sanitaire.

Au plan national, la législation s'adapte à ces changements accélérés. Depuis le 30 janvier 2018, date à laquelle a été arrêté le projet de plan local d'urbanisme révisé, ont été adoptées les lois du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ; du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ; du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'adaptation aux impacts locaux de ces changements globaux requiert une vigilance d'autant plus accrue des collectivités locales que leur action sur le réel est directe à travers les documents d'urbanisme, et essentielle à la sauvegarde des conditions de vie de la population. Il en est ainsi, par exemple, des besoins de lien social, de services au village pour les télétravailleurs, d'emplois non liés au tourisme en situation de pandémie, de logement pour les travailleurs saisonniers indispensables à l'économie du tourisme, mais aussi d'adaptation au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité, de possibilité de résilience du territoire à court, moyen ou long termes.

En prenant appui sur les orientations fondamentales de l'actuel Projet d'Aménagement et de Développement Durables, suite aux évolutions législatives majeures survenues et à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, la commune doit aujourd'hui poursuivre et approfondir sa politique d'aménagement du territoire au moyen d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, afin d'en renforcer la performance sociale, environnementale et économique.

Pour ce faire, il propose au conseil municipal de fixer quatre grands objectifs clés et un objectif plus formel et transversal qui encadreront la procédure de révision du plan local d'urbanisme et seront déclinés en sous-objectifs :

1. Renforcer la performance sociale

- a. Répondre au besoin des travailleurs saisonniers par une offre de logements légers en-dehors des espaces proches du rivage et dans un secteur déjà urbanisé, route de l'Escalet ;
- b. Améliorer les conditions de vie dans la commune des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie par la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive ;
- c. Préserver la population de la pollution sonore due à la croissance des déplacements en hélicoptère contradictoire avec le caractère préservé et calme du territoire affirmé dans le schéma de cohérence territoriale révisé le 2 octobre 2019.

2. Approfondir la transition environnementale et écologique

- a. Intégrer la sobriété énergétique et les enjeux de l'énergie décarbonée dans le plan local d'urbanisme, avec en perspective l'instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation « *Climat-Air-Energie* » permettant de renforcer et mettre en cohérence les actions en matière de décarbonation territoriale ;
- b. Accompagner plus fortement l'adaptation au réchauffement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture adaptée, la prévention des îlots de chaleur par la promotion de la végétation, la réduction des volumes bâtis et de l'artificialisation des sols ;
- c. Organiser les conditions d'une reconquête de la biodiversité au vu de l'expérience tirée de la mise en œuvre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne par des dispositions complémentaires, en renforçant notamment la Trame Verte et Bleue, et en matière de coefficient de biotope ;
- d. Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux conséquences du changement climatique et préparer des conditions de la résilience du territoire en adaptant les dispositions du plan local d'urbanisme aux risques environnementaux, submersions marines, pluies torrentielles, sécheresses, canicules, incendies de forêt.

3. Renforcer la structuration du territoire communal

- a. Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation en y poursuivant la politique communale d'équipements publics, de développement du logement permanent, de soutien au commerce, à l'économie touristique désaisonnalisée et à la diversification de l'économie ;
- b. Soutenir la pratique des écomobilités et modes de déplacement doux à travers notamment un maillage des différents quartiers en infrastructures adaptées, à l'instar de la première borne de recharge pour véhicules électriques ou de la voie verte déjà programmée en application du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ;
- c. Mettre à jour le maillage d'emplacements réservés de façon à l'adapter aux différents besoins de la population actuelle et future énoncés dans le plan local d'urbanisme.

4. Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique

- a. Redynamiser l'offre d'hébergement marchand à l'année, en priorisant la réhabilitation des friches touristiques et la rénovation de l'offre hôtelière, notamment au village ;
- b. Diversifier l'offre touristique en privilégiant tourisme durable, destination nature, santé et bien-être, complémentaires aux activités touristiques de haute saison estivale, et en favorisant la synergie avec l'orientation de l'agriculture vers les productions biologiques ;
- c. Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole en accroissant encore la démarche de reconquête des friches, d'une alimentation en circuit court, de soutien à la création de nouvelles exploitations agricoles, et en favorisant l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être, notamment à travers des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées et des Orientations d'Aménagement et de Programmation aux dispositions conciliant fonctionnalité technique et protection du paysage.

5. Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable

- a. Expliciter, délimiter, redélimiter ou supprimer lorsque c'est nécessaire, les parties du territoire communal à considérer comme des « *agglomérations* », « *secteurs déjà urbanisés* », « *espaces proches du rivage* », ou concernées par le concept d'extension de l'urbanisation sous forme de « *hameau nouveau intégré à l'environnement* » en application des évolutions législatives récentes et en tenant compte de leurs dispositions transitoires le cas échéant ;
- b. Affiner les règles applicables dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- c. Ajuster la rédaction des dispositions du règlement relatives au calcul de la hauteur ; aux affouillements et exhaussements ; largeurs de voies ; sous-sols ; vides sanitaires ; aspects extérieurs des constructions (toitures ; enduits ; paraboles ; climatiseurs ; pompes à chaleur ; panneaux solaires) et rectifier les éventuelles erreurs matérielles.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme sera élaborée dans le cadre d'une concertation publique ouverte et continue. Cette concertation fera l'objet d'un bilan tiré par le conseil municipal avant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme révisé. En outre, conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, il pourra être décidé de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que son élaboration sera suffisamment avancée.

Il propose au conseil municipal :

1. De prescrire la révision du plan local d'urbanisme ;
2. D'approuver les objectifs de la révision présentés dans le rapport ;
3. D'organiser comme suit une concertation associant, pendant toute la durée de la procédure de révision, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole :
 - Recueil des observations du public sur un registre numérique ouvert sur le site Internet de la commune et sur un registre physique tenu en mairie à la disposition du public ;
 - Mise à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, des éléments principaux du plan local d'urbanisme révisé, au fil de leur élaboration, sur l'Internet et en mairie ;
 - Organisation d'une réunion publique sur le projet de règlement du plan local d'urbanisme révisé.

Il propose en outre au conseil municipal :

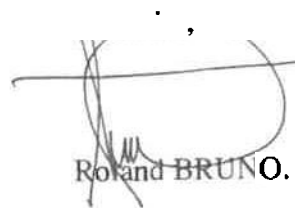
4. De charger le maire de procéder à toutes les formalités légales afin d'assurer à la présente délibération son caractère exécutoire :
 - Notification aux personnes publiques associées ou consultées ;
 - Transmission au préfet ;
 - Affichage en mairie durant un mois ;
 - Insertion d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Où l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 17 POUR et 2 ABSTENTIONS (Bruno GOETHALS et Patrick GASPARINI) :

1. De prescrire la révision du plan local d'urbanisme ;
2. D'approuver les objectifs de la révision présentés dans le rapport ;
3. D'organiser comme suit une concertation associant, pendant toute la durée de la procédure de révision, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole :
 - Recueil des observations du public sur un registre numérique ouvert sur le site Internet de la commune et sur un registre physique tenu en mairie à la disposition du public ;
 - Mise à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, des éléments principaux du plan local d'urbanisme révisé, au fil de leur élaboration, sur l'Internet et en mairie ;
 - Organisation d'une réunion publique sur le projet de règlement du plan local d'urbanisme révisé.

4. De charger le maire de procéder à toutes les formalités légales afin d'assurer à la présente délibération son caractère exécutoire :
- Notification aux personnes publiques associées ou consultées ;
 - Transmission au préfet ;
 - Affichage en mairie durant un mois ;
 - Insertion d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an que dessus.


Roland BRUNO.



De : Bernard SALTET [REDACTED]
Envoyé : mardi 21 décembre 2021 19:37
À : Révision PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : Suggestion concernant la révision du PLU

Bonjour,

Le chemin des Aiguiers comporte un nombre assez important de maisons tout le long de ce chemin.

La parcelle dont je suis propriétaire au numéro [REDACTED] est constituée d'un cabanon habitable, et de moins de 1000 m2 de vignes très anciennes actuellement exploitée par Alexandre SURLE.

La zone est actuellement classée en zone agricole.

A noter que toutes les parcelles adjacentes sont bâties.

Notre projet est de pouvoir y installer notre résidence principale, et donc de pouvoir construire seulement une petite maison.

Notre requête, dans le cadre de la révision du PLU, est de solliciter une nouvelle classification de la zone où se situe notre propriété.

Par avance, nous vous remercions de la prise en considération de notre requête dans le cadre de la révision du PLU.

Bien cordialement.

Bernard SALTET & Henri DESMOULIN

[REDACTED]
83350 RAMATUELLE



Cabinet Szepletowski
Avocats au barreau de Nice

Droit de l'immobilier, Droit de l'urbanisme, Droit Public, Droit bancaire.

Jean-Marc Szepletowski

Ancien chargé d'enseignements

Paul Szepletowski

Chargé d'enseignements

Master 2 Droit de l'Urbanisme
et Immobilier

Romain Toesca

Master 2 Droit de l'Urbanisme
et Immobilier

Master 2 Développement Durable

NICE, le 24 janvier 2022

Commune RAMATUELLE
Conseil Municipal
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de l'Ormeau
83350 RAMATUELLE

OBSERVATIONS CONCERTATION PUBLIQUE

Nos Réf à rappeler impérativement : >210098 PS
PONSOT / CNE DE RAMATUELLE

Monsieur le Maire

Madame, Monsieur, du Conseil Municipal,

Je vous écris en qualité de conseil de Mr PONSOT propriétaire d'une parcelle de terrain sise à RAMATUELLE cadastrée section AI 414 ainsi que cela est matérialisé sur l'extrait cadastral ci-après reproduit :



4 avenue Georges Clémenceau
06000 NICE

Tel +33 (0) 4 92 47 87 87
Fax +33 (0) 4 92 47 87 88

cabinet@szepletowski-avocats.eu
www.szepletowski-avocats.eu

La Commune ayant décidé d'entreprendre la révision de son PLU, mon client m'a chargé pour son compte de produire des observations dans le cadre de la concertation publique.

La parcelle de mon client fait en effet l'objet d'un classement en Zone Np au sein du PLU actuel de la Commune, ce zonage Np étant exclusivement fondé sur le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

Un extrait de ce zonage est ci-après reproduit :



Le seul problème est qu'en se référant au Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, nous avons constaté que,

- Le secteur Np justifié par le cordon dunaire était plus étendu à des endroits où la topographie et le cordon dunaire ne sont pas plus éloignés du rivage,
- Un secteur largement comparable dans lequel est située la parcelle de mon client a fait l'objet d'un zonage Nh.

Ceci se constate aisément sur les plans figurant au sein du SDAPP :



Ce seul extrait permet d'ores et déjà de constater que la majeure partie de la propriété de mon client est située en dehors du cordon dunaire (portion jaune) ce qui dès lors ne justifie en rien que la totalité de sa parcelle ait fait l'objet d'un zonage Np lequel repose exclusivement sur la dune (Page 110 du rapport de présentation).

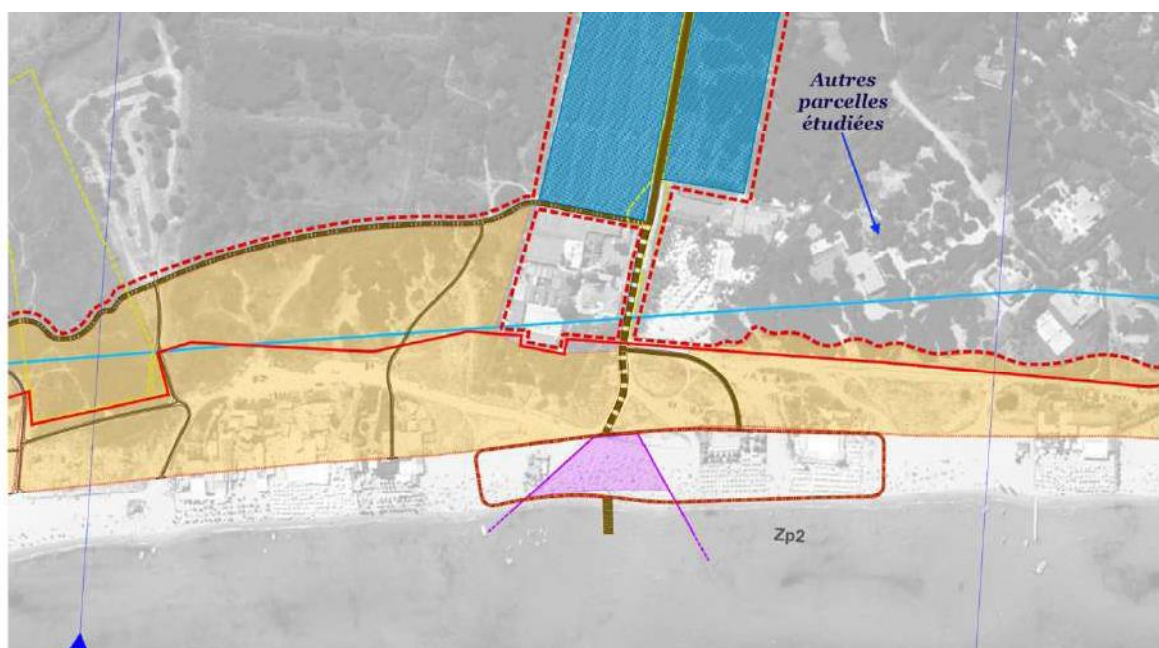
Cela signifie que le classement actuel est dès lors entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Cette erreur est d'autant plus incompréhensible que d'autres parcelles situées dans le secteur EPI, soit un secteur similaire et pour lequel,

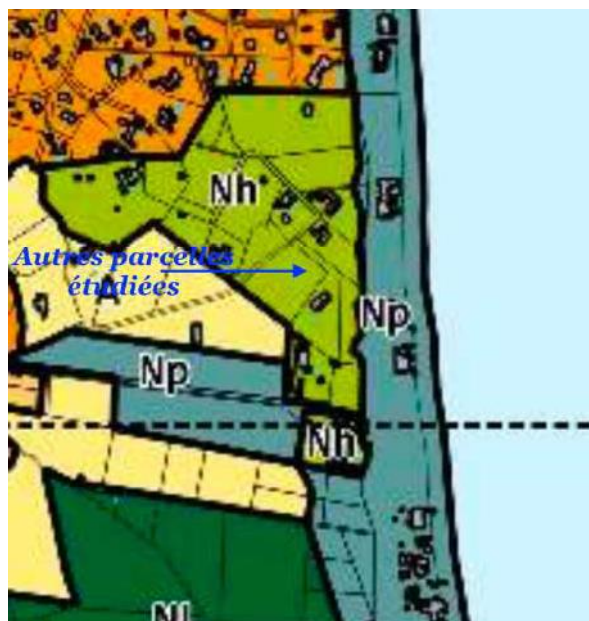
- Le cordon est peu ou prou identique,
- L'arrière de la plage est similaire,

n'ont pas fait l'objet du même classement.

Le secteur EPI est identifié comme étant le suivant aux termes du SDAPP :



Ces autres parcelles étudiées ont fait l'objet du zonage Nh suivant :



Or, sauf erreur, il n'existe aucune justification objective concernant la différence de zonage Np (pour les raisons précédemment évoquées), ce qui signifie que ce zonage,

- Non seulement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation,
- Mais également entraîne une rupture d'égalité devant les charges publiques dans la mesure où d'autres parcelles dans des situations identiques ont fait l'objet d'un classement préférentiel.

Et ceci se constate en faisant un comparatif des deux secteurs, le secteur dans lequel la parcelle de mon client est située étant tout autant aménagé (seconde photographie) :





Secteur des parcelles considérées

C'est la raison pour laquelle nous considérons que la révision du PLU doit être enfin l'occasion d'assigner aux parcelles de mon client un zonage conforme à la réalité.

Nous considérons ainsi que les règles gouvernant l'actuel zonage Np qui concerne la parcelle AI 414 doivent être substituées par celles actuellement applicables en zone Nh, plus conforme aux caractéristiques du secteur dans lequel est situé cette parcelle.

J'ajoute qu'un tel zonage est au demeurant parfaitement conforme avec,

- D'un côté l'objectif de préservation des espaces naturels et donc notamment le cordon dunaire,
- D'un autre côté la nécessité de faire évoluer le bâti existant situé dans une zone touristique.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire qu'un zonage de type Nhs1 pourrait parfaitement être retenu et à titre plus subsidiaire encore qu'il pourrait être envisager de limiter les règles du zonage NP strictement au cordon dunaire, le reste de la parcelle devant recevoir application des règles du zonage Nh.

Telles sont les observations que je formule pour le compte de mon client

Je vous prie, Monsieur le Maire, de croire en l'assurance de nos sentiments.

Votre bien dévoué.

J.M. SZEPETOWSKI

Astrid GOETHALS

83350 RAMATUELLE

Commune de Ramatuelle
Monsieur le maire
Boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

Objet : observations à apposer au registre
Revision du PLU Ramatuelle

30 Janvier 2022

Monsieur,

Je vous adresse dans ce pli mes observations en lien avec la révision du PLU de Ramatuelle. Lors de la dernière révision je vous avais adressé une demande spécifique pour disposer de la possibilité d'aménager un ou plusieurs box chevaux sur les terrains en zone Agricole et Naturelle. Ma demande étant restée sans suite, je vous réitère la demande dans le cadre de la nouvelle révision.

Cavalière depuis plus de 12 ans, je souhaiterais pouvoir disposer des bonnes conditions pour que mes chevaux puissent bénéficier d'un abris (box pour équidés) sur le terrain de la propriété familiale. Ayant lu les objectifs de cette révision dans la presse du 14 janvier dernier, deux de ces objectifs sont totalement en phase avec ma demande :

- Approfondir la transition environnementale et écologique,
- Renforcer la lisibilité et l'efficacité de certaines dispositions du PLU au service du Plan d'aménagement et de développement durable,

La mise en pâture de mes chevaux sur un terrain de plusieurs hectares aurait plusieurs incidences positives, à savoir l'évitement des entretiens et coupes de végétaux, l'évitement des éliminations de déchets, la production et utilisation d'engrais naturels.

Je pense également, pour voir les chevaux en charge de la sécurité l'été dans le cadre de la sécurité incendie communale, que notre commune doit développer son image en lien avec la faune, la biodiversité, et à ce titre la présence de chevaux à l'année serait incontestablement valorisante. C'est en tout cas mon avis.

Si vous aviez besoin d'informations relatives aux caractéristiques des box pour les équidés, je serais ravie de vous renseigner.

J'espère que cette nouvelle demande ne restera pas vaine,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Astrid GOETHALS

Monsieur Philippe LANZADA
SARL PHL ELECTRICITE
[REDACTED]
83350 RAMATUELLE

2022 01 09
10/02/2022

Tel [REDACTED]

Mail [REDACTED]

Ramatuelle, le 31 janvier 2022

Monsieur Roland BRUNO
Maire de Ramatuelle
Hôtel de Ville
83350 REAMATUELLE

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	17 FEB. 2022
DESTINATAIRES	OR CO AT
Maire	☒
Adjoint	☒
Cabinet du maire	☒
Communication	☒
CCF - DGA - SG	☐
Ressources humaines	☐
CCAS	☐
Etat civil	☐
Affaires scolaires	☐
Enfance/Jeunesse	☐
Crèche	☐
Services techniques	☐
Urbanisme	☐
Finances	☐
Police municipale	☐
Marchés publics	☐

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien du 19 janvier dernier auquel participait également mon fils et associé Anthony, je me permets de vous adresser cette requête.

La parcelle de terrain cadastrée BC 555 d'une surface d'environ 7 000 m² dont je souhaiterais acheter la moitié (3 500 m²) appartenant à mes parents Jean-Pierre et Josette LANZADA est actuellement classée en zone agricole alors qu'ils n'ont plus d'exploitation agricole et que le terrain contient des pins et non des vignes depuis 1985.

Toutes les parcelles adjacentes au chemin desservant ce terrain sont bâties.

Artisan et Ramatuellois depuis de nombreuses générations, gérant la SARL PHL ELECTRICITE, comportant un effectif de 10 employés, je souhaite continuer à rester installé sur la commune.

Mon projet est de construire sur cette parcelle de terrain un garage entrepôt, deux bureaux, une salle de réunion et de repos pour les employés plus toilettes et douches, d'une surface d'environ 400 m².

Sur ledit terrain, se trouvent des poteaux électriques, le raccordement au réseau eau peut être fait en bord de route et une borne incendie se situe à 50 m.

Je sollicite donc, dans le cadre de la révision du PLU, une nouvelle classification de la zone où se situe le terrain de mes parents.

Je vous serais très reconnaissant de considérer ma demande afin qu'en tant qu'artisan je puisse rester sur ma commune.

Dans l'attente d'une réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression des sentiments les plus respectueux.



Philippe LANZADA

- 9 MARS 2022

Je souhaiterais que les parcelles AM 76-77 soient constructibles, car :

- le terrain est entièrement viabilisé
- et qu'il y a des maisons tout autour dont une à une dizaine de mètres.

 Gérard CALLE

De : thierry martin <[REDACTED]>

Envoyé : mardi 22 mars 2022 20:02

À : Révision PLU

Objet : Révision PLU emplacement réservé 44

L'emplacement réservé 44 qui vise à établir un passage de 4 m sur la parcelle AH570 au travers du camping n'a aucune raison d'exister.

L'accès à la plage se fait aisément à coté. De plus il ne permet d'accéder qu'à la "dune"! qui est interdite!

Thierry Martin

De: thierry martin
Envoyé: lundi 4 avril 2022 14:27
À: Révision PLU
Objet: Révision PLU emplacement réservé 43

Le PLU prévoit un emplacement réservé 43 (aménagement création d'une voie secondaire) sur les parcelles AE 88 et AH570.

Le tracé sur le plan de cet emplacement est exclusivement sur la parcelle AE88. Un fossé pluvial sépare ces deux parcelles. Il n'a pas vocation à être supprimé. La mention de la parcelle AH570 sur le document des emplacements réservés n'a pas lieu d'être.

Merci de faire cette correction.

Thierry Martin

2022-2320
12/04/2022

Mr Martiniani Romain
Melle Martiniani Laura

83 350 Ramatuelle

MAIRIE DE RAMATUELLE			
DATE ARRIVEE	12	AVR. 2022	
DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire	X		
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Jeunesse			
Secrétariat			
Services techniques			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Monsieur Le Maire
Mairie de Ramatuelle
83 350 Ramatuelle

Ramatuelle le 30/03/2022,

Monsieur le maire,

Nous venons par la présente porter à votre attention le fait que si tout le monde rajoute un étage côté pair de la rue Georges Clémenceau cela occasionne diverses nuisances (perte de vue, ensoleillement et luminosité en baisse...) aux habitants de la rue côté impair. C'est en cela que nous demandons une révision du PLU sur cette rue.

En effet comme vous le savez, les prix du marché sur la commune sont devenus inabordables pour les gens du pays qui voudraient acheter une maison ou un terrain pour y construire, nous avons de la chance d'avoir un bien à nous qu'il ne faudrait pas dévaluer si cela était possible. Favoriser en quelque sorte les enfants du pays.

Les propriétaires du côté pair de la rue jouissent déjà d'une très belle vue dégagée sur la mer et la plaine de Ramatuelle, certains bénéficient même d'un jardin. Quant à nous nous bénéficions d'une vue seulement du 2ème étage, si les voisins d'en face montaient d'un étage nous perdrons cet avantage et aurions un mur à la place.

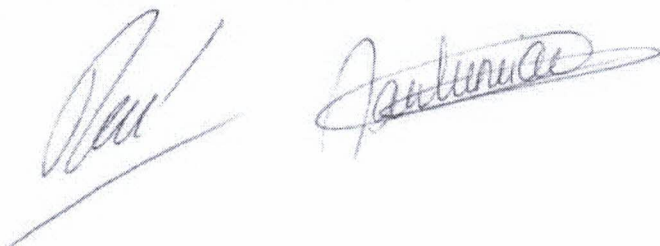
De plus lors de la succession la maison a été évaluée avec une vue mer, si nous la perdions la valeur de maison en serait diminuée, alors que celle des voisins en serait augmentée.

Par exemple avec l'élévation de Mr Barros, nos parents ont déjà été confronté à ce problème. Ils avaient une petite vue sur la mer et sur les pinèdes du 2ème étage alors que lors de la donation ils avaient été redressés par l'administration fiscale aujourd'hui à la place de la vue ils ont un mur et des fenêtres sur le voisin d'en face.

Nous aimerions dans la mesure du possible que la rue reste plus ou moins à l'identique pour que cela ne nuise pas aux propriétaires cotés impair. Vous avez déjà opté pour cette solution Rue Victor Léon ne pourrions-nous pas en bénéficier ? En plus de la vue, nous tenons à insister sur la perte de luminosité et d'ensoleillement que cela occasionnerait pour les habitants ainsi que les commerces.

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien porter à notre requête.

Recevez, Monsieur Le Maire, nos plus cordiales salutations



Daniel RINAUDO - Catherine GIUBERGIA
Guillaume & Damien RINAUDO

83350 RAMATUELLE

SERVICE URBANISME
Mairie de Ramatuelle
Hôtel de Ville
83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 5 mai 2022

Objet : Demande de classement d'une parcelle agricole en zone UP

Madame, Monsieur,

Nous avons rénové en 2015 un ancien cabanon situé au [REDACTED] chemin du Pin de Truc.
Cette ancienne construction est située dans une zone UP sur la parcelle AZ0509 d'une surface d'environ 500m². Les parcelles attenantes, AZ0513 (environ 950m²) et AZ0471 (environ 1850 m²) situées en zone A, nous appartiennent aussi.

Actuellement, cette maison est destinée à la location saisonnière entre mai et mi-août. Elle nous permet aussi de loger nos vendangeurs espagnols, qui viennent depuis de nombreuses années pour cueillir la récolte de raisins.

Damien RINAUDO, viticulteur dans la commune depuis 2015 et son frère Guillaume sont les propriétaires de cette maisonnette. Catherine GIUBERGIA, leur mère, Daniel RINAUDO, leur père, sont les usufruitiers.

Guillaume a terminé son école de commerce à Paris et a décidé de rester vivre à Ramatuelle. Damien et Guillaume créent un domaine viticole Chemin des Boutinelles. Les parcelles exploitées par le domaine sont en conversion Bio, à partir de la récolte 2024 celui-ci sera 100% Bio. Le domaine fera sa première récolte en 2022 et pourra commercialiser son vin à compter de début 2023. Guillaume sera en charge de la commercialisation tandis que Damien continuera son travail sur le terrain, parfois aidé par Guillaume.

Actuellement, Damien est en location dans le village de Ramatuelle (depuis début 2021) et Guillaume vit toujours chez ses parents.

Guillaume et Damien vont gérer le domaine viticole créé et sont donc destinés à rester vivre dans la commune. D'ici quelques années (2 ou 3 ans), Damien ou Guillaume logeront dans la maison rénovée. Celle-ci est équipée de 2 chambres dont une assez petite. Nous souhaiterions agrandir raisonnablement cette construction en ajoutant une chambre et une salle de bain supplémentaire. Cela permettrait à une famille avec deux enfants de vivre confortablement.

En l'état actuel, nous avons utilisé le quota de construction autorisé sur la parcelle AZ0509.

Nous en venons à l'objet de notre demande, nous souhaiterions que la parcelle AZ0513 d'une surface de 950m² attenante à la parcelle AZ0509 soit classée en zone UP et non plus en zone A.

Cet agrandissement permettrait à Damien ou Guillaume de rester à proximité de l'exploitation, de leur lieu de travail et de continuer à faire partie de la vie Ramatuelleoise.

Issus d'une famille qui exploite des terres agricoles depuis quatre générations, nous aimerions que cette passion soit retransmise à nos prochains enfants et ainsi leur donner la chance de vivre dans notre belle commune.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous remercions pour le temps accordé à notre demande.

Bien cordialement

Guillaume & Damien RINAUDO



Parcelles concernées



From: Gilbert Carra [REDACTED]

Sent: Monday, June 13, 2022 5:43:37 PM

To: SERVICE COMMUNICATION <service.communication@mairie-ramatuelle.fr>

Subject: Revision du PLU

Mr le Maire

Mmes et Mrs les membres de la commission révision PLU.

Par la présente je vous demande de ne pas oublier de prendre en compte le courrier transmis par Mr le Maire Le 23 mai 2019 notant "une erreur matérielle " manifeste concernant le classement en zone Ah plutôt que Nh de ma propriété sise quart. [REDACTED] - et d' autres parcelles voisines qui étaient toutes en zone Nb au PLU 2018. Cf. Courrier 112/2019 CAB- GM/LG.

De plus, en référence au PLU 2018 je vous confirme mon entier soutien afin de tenter de limiter les nuisances sonores sur tout le territoire de la commune et, pourquoi pas, la presqu'île de Saint Tropez. Plus particulièrement celles générées par les heli-taxis. Ceci autant au niveau des survols que de la multiplication des hélisurfaces familiales. Je soutiens le refus des helistations commerciales comme imposées par les services de l' État.

Vous remarquerez par cette lecture que je ne demande rien de plus en urbanisme. Mon souhait est seulement de maintenir un couloir de diversité écologique dans cette zone de talweg et son ruisseau temporaire.

Respectueusement

Gilbert CARRA

[REDACTED]
83350 RAMATUELLE

BRÉMOND VAÏSSE SERVANT

AVOCATS ASSOCIÉS

12, RUE DE BERRI - 75008 PARIS

TÉLÉPHONE 33 (0) 1 43 59 39 66

TÉLÉCOPIE 33 (0) 1 45 63 78 73

bvs@bvs-avocats.com

Mairie de Ramatuelle

Monsieur le Maire

60 Boulevard du 8 mai 1945

83350 RAMATUELLE

Paris, le 8 juin 2022

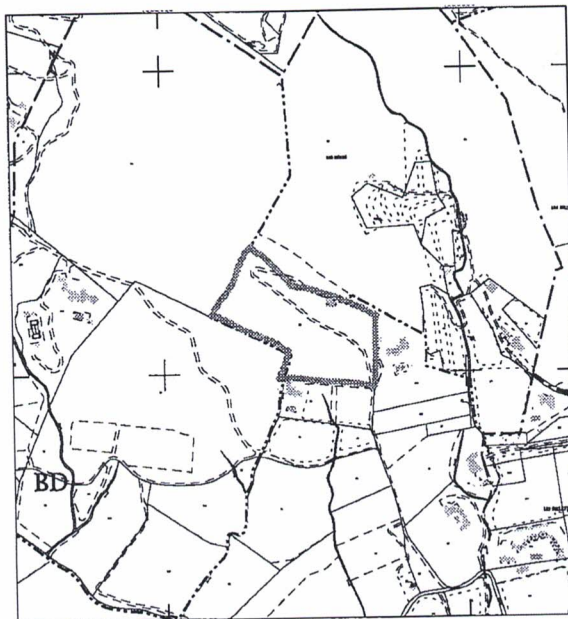
Par courriel : revisionplu@mairie-ramatuelle.fr

Nos Réf. : LEROY - Ramatuelle

Vos Réf. : Concertation publique – Révision PLU Ramatuelle

Monsieur le Maire,

Je suis le Conseil de Monsieur Eric LEROY, propriétaire d'une villa sise [REDACTED] chemin du Val de Limbert sur la commune de Ramatuelle, sur la parcelle cadastrée BD 38.



Mon client m'indique avoir eu connaissance de la mise en place d'une concertation publique en vue d'une révision du PLU de votre commune.

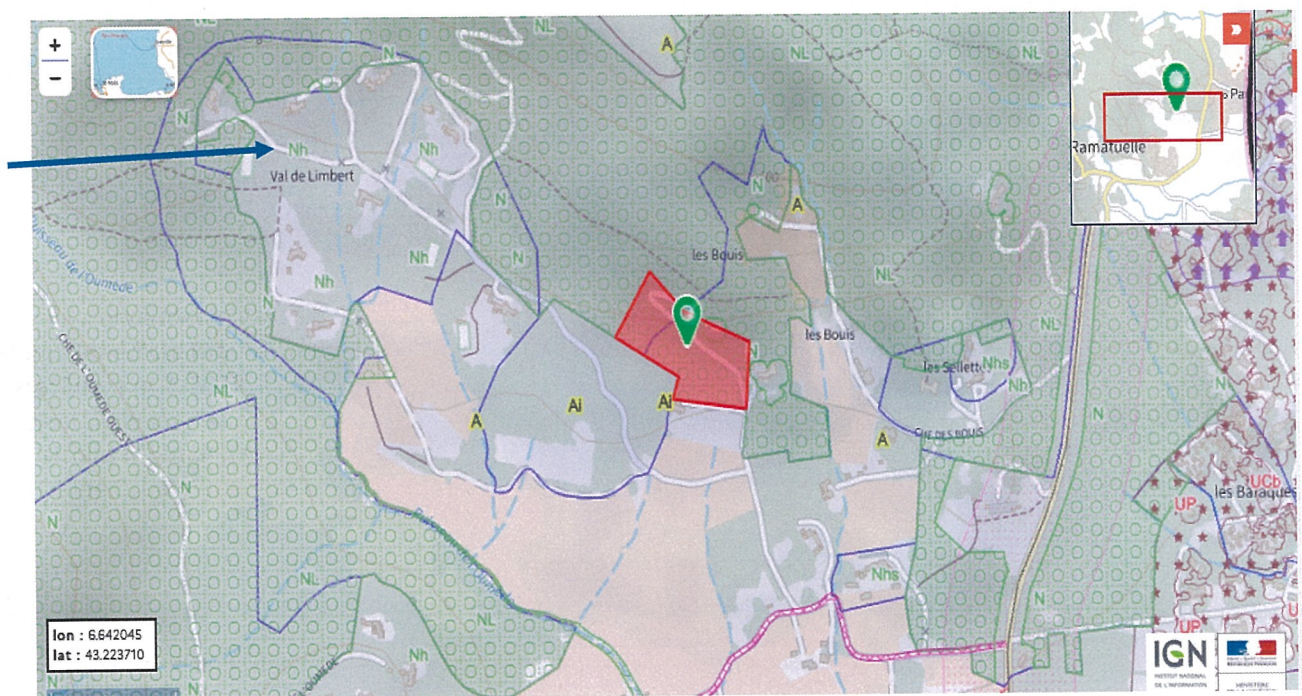
Monsieur LEROY m'a ainsi chargé de produire des observations en vue de cette concertation.

La parcelle de Monsieur LEROY a longtemps fait l'objet d'un classement équivalent à la zone Nh actuelle, avant d'être classée en zone N dans le cadre de la modification du PLU de la commune de RAMATUELLE approuvée le 21 décembre 2018.

Il n'existe ni à la date du nouveau classement ni à ce jour aucune raison justifiant un tel classement en zone N alors même que cette parcelle située à l'Oumède est construite depuis 1969 et habitée depuis cette date.

Par ailleurs, les parcelles bâties aux abords de la propriété de Monsieur LEROY ont été classées en zone Nh ou A, assurant la préservation de l'environnement tout en permettant une évolution modérée du bâti existant.

C'est notamment le cas d'un ensemble de constructions au Val de Limbert à l'est de la propriété de Monsieur LEROY pour lesquelles la commune de Ramatuelle a retenu un classement en zone Nh, c'est à dire contenant des terrains d'urbanisation diffuse existante, alors même que ces constructions sont postérieures à celles sur la parcelle de Monsieur LEROY.



En outre, le massif forestier avoisinant la parcelle BD 38 est identique à celui avoisinant les parcelles du Val de Limbert classée en zone Nh ou les parcelles au sud de la propriété de Monsieur LEROY classées en zone A, sans présenter de caractéristiques remarquables aux seuls abords de la propriété de Monsieur LEROY.



Pourtant, alors que la propriété de Monsieur LEROY est située entre plusieurs propriétés classées en zone Nh, voire A (dont certaines propriétés limitrophes appartiennent à des membres de votre Conseil Municipal ou leurs familles), celle-ci a été classée en zone N créant ainsi une disparité de traitement entre les parcelles présentant les mêmes caractéristiques, dans un environnement très proche.

Cette disparité de classement ne peut se justifier par un impératif d'intérêt général et n'est donc pas proportionnée au but à atteindre de limiter l'urbanisation en dehors des zones déjà construites ou dans les zones d'urbanisme diffus.

Il apparaît donc que le classement en zone N de la parcelle BD 38 de Monsieur LEROY résulte manifestement d'une erreur d'appréciation que la révision du PLU telle qu'envisagée permettra de régulariser.

En effet, il conviendrait de substituer au classement en zone N de cette parcelle un classement en zone Nh correspondant davantage à la réalité et permettant la préservation et l'évolution du bâti existant sur la parcelle de Monsieur LEROY sans compromettre l'environnement naturel.

Telles sont les observations que je porte à la concertation publique à la demande de mon client.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Christian BRÉMOND
bremond@bvs-avocats.com

SECRETARIAT COMMUNICATION

De : BB Fab [REDACTED]

Envoyé : lundi 27 juin 2022 18:42

À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>

Cc : [REDACTED]

Objet : Revision du PLU

Monsieur le Maire,
Mmes. et MM. les membres de la commission de révision du PLU,

Par la présente, je vous prie de bien vouloir noter que je souscris pleinement aux observations ci-dessous transmises par Mr. Gilbert Carra, l'erreur matérielle manifeste à laquelle il fait référence concernant tout autant les parcelles, voisines des siennes, dont je suis moi-même propriétaire.

Je m'associe également à ses observations concernant la lutte contre les nuisances sonores et dans cet esprit suggérerais d'introduire dans le PLU des dispositions interdisant, dans les zones agricoles ou naturelles notamment, toutes activités susceptibles de générer des nuisances sonores et autres, comme par exemple l'organisation par les exploitants des terres se trouvant dans ces zones d'événements festifs. L'expérience nous enseigne malheureusement que certaines exploitations agricoles ont de plus en plus fréquemment tendance à se transformer, notamment au printemps et en été, en véritables discothèques à ciel ouvert très pénalisantes pour une grande partie du territoire.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire,
Mmes. et MM. les membres de la commission de révision du PLU, d'agréer l'expression de ma considération la plus distinguée.

Fabienne BOULIN BURGEAT

[REDACTED]
Ramatuelle

----- Forwarded message -----

De : **Gilbert Carra** [REDACTED]

Date: lun. 13 juin 2022 17:43

Subject: Revision du PLU

To: service communication <service.communication@mairie-ramatuelle.fr>

Mr le Maire

Mmes et Mrs les membres de la commission révision PLU.

Par la présente je vous demande de ne pas oublier de prendre en compte le courrier transmis par Mr le Maire Le 23 mai 2019 notant "une erreur matérielle " manifeste concernant le classement en zone Ah plutôt que Nh de ma propriété sise quart. La Rouillère - et d' autres parcelles voisines qui étaient toutes en zone Nb au PLU 2018. Cf. Courrier 112/2019 CAB- GM/LG.

De plus, en référence au PLU 2018 je vous confirme mon entier soutien afin de tenter de limiter les nuisances sonores sur tout le territoire de la commune et, pourquoi pas, la presqu'île de Saint Tropez. Plus particulièrement celles générées par les heli-taxis. Ceci autant au niveau des survols que de la multiplication des hélisurfaces familiales. Je soutiens le refus des helistations commerciales comme imposées par les services de l' État. Vous remarquerez par cette lecture que je ne demande rien de plus en urbanisme. Mon souhait est seulement de maintenir un couloir de diversité écologique dans cette zone de talweg et son ruisseau temporaire.

Respectueusement
Gilbert CARRA

[REDACTED]
83350 RAMATUELLE

2022-4093
01/07/2022

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	
DESTINATAIRES	OBJET AT
Maire	
Adjoint	
Cabinet du maire	
Communication	
DGS - DGA - SG	
Ressources humaines	
CCAS	
Etat civil	
Affaires scolaires	
Services techniques	
Urbanisme	
Police municipale	
Marchés publics	

Monsieur le Maire de Ramatuelle,
Monsieur le commissaire enquêteur,
Mairie de Ramatuelle
60 boulevard du 8 Mar 1945
83350 Ramatuelle

A [REDACTED], le 24.06.2022

Objet : Demande de modification du zonage de la parcelle 000 AI92 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire de Ramatuelle, Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance des objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme de Ramatuelle. Ces derniers sont pertinents et essentiels à la préservation de la biodiversité et l'adaptation aux changements climatiques ; je les partage et je les défends.

J'ai le projet de création d'un éco-lieu sur votre commune, à savoir une ferme « Les Jardins de Bistagnes » tournée vers le maraîchage biologique d'herbes aromatiques (Basilic, Coriandre, Persil, Ciboulette...) couplée à des services complémentaires (formation, cours de cuisine, petite restauration dans le cadre du dispositif ferme-auberge) dans le prolongement de l'activité agricole. Ce projet a pour objectif le développement d'une ferme écologique technologique à la pointe des innovations en termes de maîtrise de l'impact environnementale. Ce projet verra le jour en lieu et place d'un ancien terrain de karting à ce jour dévolu à l'atterrissage d'hélicoptères - activité à laquelle je souhaite mettre un terme aussitôt que possible (lieudit Les Bistagnes, chemin de pré long).

1. Cet éco-lieu créera une activité à l'année, au-delà de la saison touristique. Il favorisera un emploi local et durable par l'installation de 2 jeunes agriculteurs.
2. Cet éco-lieu permettra la culture et la commercialisation de produits faisant face à une forte demande commerciale (herbes aromatiques : Basilic, Coriandre, Persil, ...) avec une distribution locale.
3. Cet éco-lieu mettra un terme à la pollution sonore liée au ballet des hélicoptères. Nous retrouverons l'odeur des aromates, le chant du vent et de la mer toute proche.
4. Cet éco-lieu luttera efficacement contre l'artificialisation des sols :
 - par la suppression de la piste de kart ;
 - par la dépollution des sols ;
 - par la re-naturation du site ;
 - par la mise en valeur des terres ;
 - par la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole, irréprochables, écologiques et frugaux.
5. Cet éco-lieu participera à la reconquête de la biodiversité :
 - par la reconstitution du cordon dunier ;
 - par une attention particulière aux cours d'eau ;
 - par la création d'un jardin-potager méditerranéen en association avec l'exploitation maraîchère ;
 - plus généralement par le ménagement du milieu de la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique.
6. La ferme participera à lutter contre les risques de la sécheresse et notamment d'incendie par la suppression de la friche actuelle, participant à recréer le paysage agricole ouvert à l'arrière du cordon dunier.
7. La ferme sera une vitrine des innovations agricoles (autonomie énergie et eau, biodynamie) et maîtrise des impacts environnementaux sur un site exceptionnel de la commune de Ramatuelle.
8. Le projet participera enfin à diversifier l'offre touristique en privilégiant un tourisme à échelle humaine en synergie avec le terroir, à travers une exploitation maraîchère à la pointe de l'écologie. Il s'agira de créer une destination nature équilibrée comme de plébisciter une forme de lenteur retrouvée. La ferme associera plaisir du goût et pédagogie, éléments indissociables si l'on souhaite se tourner à nouveau vers le vivant.

Je cherche donc à réaliser un projet singulier à tout point de vue. Il s'agit de s'inscrire dans les logiques du bio-régionalisme en favorisant l'accueil touristique sur une terre à considérer comme un bien commun à préserver et enrichir. L'exploitation agricole sera l'écrin de cette ambition. Je souhaite que puisse voir le jour un projet architectural manifeste par son caractère frugal et authentique.

Je désire également engager un dialogue constructif avec les propriétaires des parcelles voisines et notamment la parcelle communale 000AI 95. Il s'agit de dépasser la logique de raisonnement à la parcelle pour envisager plus largement un projet paysagé d'ensemble de manière à mieux répondre aux objectifs intrinsèques à la révision du Plan Local d'Urbanisme. Il serait alors possible de donner une plus grande ampleur à l'exploitation maraîchère, de mutualiser les accès, favoriser les mobilités actives et gagner en cohérence territoriale.

A ce jour la classification en zone naturelle renforcée (NI) de ma parcelle est un frein à la création d'une exploitation agricole à plusieurs titres :

- le changement de destination est impossible ;
- l'autorisation de créer 50m2 de surface de plancher rend difficile la bonne gestion de l'exploitation ;
- les équipements d'intérêt collectifs tels que les aires de stationnement ne pourraient à ce jour pas être créés à proximité.

La classification en zone agricole permettra de créer une exploitation maraîchère ambitieuse et cohérente en justifiant de la nécessité de chacune des constructions de cette dernière. La classification en zone naturelle apparaît donc à ce jour paradoxalement contradictoire avec les objectifs de la révision du PLU de la commune.

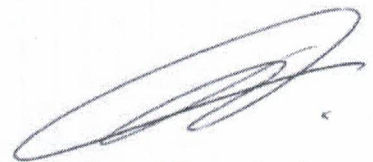
Je demande donc par le présent courrier, dans le cadre de l'enquête publique propre à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la modification du zonage de la parcelle 000 AI92, de naturelle (NI) à agricole (A). Je demande par ailleurs dans un souci de cohérence avec les parcelles agricoles avoisinantes et en vue d'un projet de territoire à long terme, l'étude de la même modification pour les parcelles adjacentes :

- 000 AI 95 ;
- 000 AI 94 ;
- 000 AI 93.

✓ J'aspire à faire ici la preuve que l'esprit d'entreprendre n'est pas contradictoire avec le milieu du vivant, qu'il s'agit au contraire de réparer, préserver et développer. Vous trouverez à ce propos en pièce jointe de ce courrier un court dossier de faisabilité illustrant l'esprit de cette aventure.

Je serai également heureux de pouvoir vous exposer mon projet lors d'une entrevue à la mairie. Je me permettrai de prendre contact avec vos services pour organiser une réunion de présentation (j'ai déjà présenté une ébauche de mon projet à Mme Capham fin 2021)

J'espère que vous saurez, Monsieur le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur porter un regard attentif à ma requête. Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.



Samuel Stremsdoerfer
Silver Tech

De : Francois VIEILLECROZE <info@vieillecroze.com>

Envoyé : vendredi 8 juillet 2022 16:33

À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>

Objet : RE 2020

Destinataire : MONSIEUR LE MAIRE

Mairie de Ramatuelle

Adresse Email : secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr

Affaire / Dossier : RE 2020

N° de Référence : 22/3266/FV/er

Date : le vendredi 8 juillet 2022

A l'attention de Madame Christine Capham, responsable service Urbanisme

Cher Monsieur Le Maire,

Le bureau d'études thermiques avec lequel nous avons l'habitude de travailler est venu nous informer des nouvelles dispositions de la réglementation environnementale 2020 que tous nos futurs projets devront respecter. Nous avons déjà pu identifier certains éléments qui pourraient avoir une incidence sur les futures réglementations des PLU et règlements divers. Pour exemple :

- Augmentation très sensible de l'épaisseur des isolants en mur qui aura inévitablement une incidence sur le calcul de l'emprise, de la surface de plancher et de la cubature des bâtiments
- Augmentation très sensible de l'épaisseur d'isolation en toiture qui pourra avoir une incidence sur la hauteur des bâtiments
- Nécessité absolue de prévoir des capteurs solaires sans lesquels aucun projet n'est viable. Ce point me paraît le plus dommageable pour l'aspect esthétique des bâtiments.

Nous avons identifié sur ce sujet, différentes hypothèses de travail :

- Réalisation de toits plats partiels afin de pouvoir mettre des capteurs à plat, les dissimulant ainsi à la vue
- Possibilité de les implanter ailleurs que sur les toits du bâtiment, comme abri voitures, ramade détachée de la construction principale, éventuellement même dans le jardin sur une structure permettant de ne pas imperméabiliser/artificialiser le sol

L'objet de ce courrier est uniquement d'attirer votre attention sur les difficultés que nous allons rencontrer dès le 1er septembre car la rédaction des PLU ne prévoyant aucune de ces dispositions, je crains que les choses deviennent complexes.

Dès maintenant, je demande à mes conseils (Avant Altana) de vérifier s'il existe des dispositions législatives permettant de déroger, soit aux règles du PLU, soit à la réglementation environnementale 2020 en attendant que le PLU soit mis en conformité avec cette réglementation. Je ne manquerai pas de vous faire part de leur avis.

Bien évidemment, si vous le jugiez utile et opportun, je me tiens à votre disposition pour participer à toute réunion de travail si vous y aviez convenance. Bien entendu, ces points de réflexion ne pourront être envisagés qu'avec la participation de Madame l'Architecte des Bâtiments de France.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Cher Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

François Vieillecroze



FRANÇOIS VIEILLECROZE
ARCHITECTE D.E.S.A.
Cabinet d'architecture Vieillecroze
38 route des Salins - 83990 Saint-Tropez
TÉL. 04 94 55 80 80 info@vieillecroze.com
www.vieillecroze.com