COMMUNE
DE
RAMATUELLE

Registre de CONCERTATION

Procédure n°1 de révision allégée du Plan local d'urbanisme
à objet unique : *« SITE DE L'HÔTEL DU BAOU »*

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20230131-DEL005_2023

DEPARTEMENT DU VAR **REPUBLIQUE FRANCAISE**

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

Séance du 31 janvier 2023

L'an deux mille vingt trois et le trente et un du mois de janvier, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Roland BRUNO, maire.

Membres en exercice : 19
Présents : 13
Pouvoirs : 5
Votants : 18

Date de la convocation : 26 janvier 2023
Date de transmission en préfecture : - 3 FEV. 2023
Date d'affichage : - 3 FEV. 2023

Présents : Patrick RINAUDO, Patricia AMIEL, Danielle MITELMANN, Jean-Pierre FRESIA, Line CRAVERIS, Michel FRANCO, Benjamin COURTIN, Bruno CAIETTI, Alexandre SURLE, Léonie VILLEMIN , Enzo BAUDARD-CONTESSE et Bruno GOETHALS.

Pouvoirs : Richard TYDGAT à Roland BRUNO, Odile TRUC à Danielle MITELMANN, Sandra MANZONI à Jean-Pierre FRESIA, Camille DE SAINT JULLE DE COLMONT à Benjamin COURTIN et Patrick GASPARINI à Bruno GOETHALS.

Absente excusée : Pauline GHENO.

Michel FRANCO a été nommé secrétaire.

N° 5/2023 OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE N°1 DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME A OBJET UNIQUE : « SITE DE L'HÔTEL DU BAOU ».

Danielle MITELMANN rapporteur, expose à l'assemblée que la commune a inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du plan local d'urbanisme en vigueur sa volonté de corriger la trop forte saisonnalité de l'économie locale, ainsi que la précarité de l'emploi liée à une activité touristique essentiellement estivale et tournée vers le site de Pampelonne. Le projet d'aménagement et de développement durable énumère ainsi, parmi les objectifs visés, une offre touristique diversifiée, pour un tourisme plus doux, mieux étalé dans l'année ; un soutien à l'activité commerciale au village ; le renforcement de l'attractivité du pôle villageois et de la fonction de chef-lieu que doit assurer le village ; la création d'activités complémentaires au tourisme «*de plage*» et peu consommatrices d'espaces.

D'autre part, au terme du diagnostic qu'ils ont effectué, les propriétaires de l'Hôtellerie « *Le Baou* » en sont arrivés à la conclusion que la restructuration de leur établissement est devenue indispensable au regard de sa vétusté et de la perte d'attractivité qui en résulte, le taux d'occupation étant désormais inférieur à 50%. L'activité est aujourd'hui déficitaire et sans action de restructuration, le site deviendrait très prochainement une friche touristique. D'une première phase d'étude a émergé un nouveau projet d'établissement reposant sur un concept d'hôtellerie de grande qualité, dotée d'un généreux hall d'accueil, restaurant, espace pour enfants, spa, permettant une exploitation à l'année. Le nouvel hôtel, grâce au flux des clients accueillis en toutes saisons, vivifiera le village et ses commerces. Le projet de nouvelle construction, élaboré au fil de consultations des services de la commune et de l'Architecte des Bâtiments de France, est en outre beaucoup mieux intégré au paysage, et prendra en compte les enjeux « *sobriété* », « *réchauffement climatique* » et « *biodiversité* ».

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20230131-DEL005_2023

A ce stade, la commune et les porteurs du projet ont ainsi constaté une convergence de leurs objectifs. Pour l'atteinte de ces objectifs, il est nécessaire d'adapter plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Dans ces circonstances,
VU le code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et R.153-12 ;
Vu la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme par le Conseil municipal en date du 21 décembre 2018 ;
VU la présentation du projet d'établissement et de rénovation de l'Hostellerie du Baou, qui demeurera annexée à la délibération,

Elle propose au Conseil Municipal de :

- Lancer une procédure n°1 de révision allégée du plan local d'urbanisme de Ramatuelle.
- Approuver l'objectif de la révision allégée consistant à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre le projet de rénovation de l'Hostellerie du Baou.
- Organiser, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités suivantes :
    - Mise à disposition d'un registre permettant à la population de formuler ses observations, en mairie et sur le site Internet de la commune ;
    - Mise à disposition du public, en mairie et sur le site Internet de la commune, d'une note de synthèse présentant :
        - Le projet de « restructuration de l'hostellerie du Baou » ;
        - Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme permettant la réalisation du projet.
- Débuter la concertation le 3 février 2023 et de la poursuivre jusqu'à ce que le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme soit sur le point d'être arrêté et pour une durée a minima d'un mois ;
- Charger le Maire :
    - De procéder à l'affichage de la présente délibération en mairie durant un mois et d'en publier une mention dans un journal diffusé dans le département ;
    - D'effectuer toutes les démarches utiles à l'aboutissement de la procédure.

Ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 16 POUR et 2 CONTRE (Bruno GOETHALS et Patrick GASPARINI) :

- De lancer une procédure n°1 de révision allégée du plan local d'urbanisme de Ramatuelle.
- D'approuver l'objectif de la révision allégée consistant à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre le projet de rénovation de l'Hostellerie du Baou.
- D'organiser, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités suivantes :
    - Mise à disposition d'un registre permettant à la population de formuler ses observations, en mairie et sur le site Internet de la commune ;
    - Mise à disposition du public, en mairie et sur le site Internet de la commune, d'une note de synthèse présentant :
        - Le projet de « restructuration de l'hostellerie du Baou » ;

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20230131-DEL005_2023

- Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme permettant la réalisation du projet.

- De débuter la concertation le 3 février 2023 et de la poursuivre jusqu'à ce que le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme soit sur le point d'être arrêté et pour une durée a minima d'un mois ;

- De charger le Maire :
  - De procéder à l'affichage de la présente délibération en mairie durant un mois et d'en publier une mention dans un journal diffusé dans le département ;
  - D'effectuer toutes les démarches utiles à l'aboutissement de la procédure.

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

le Maire,

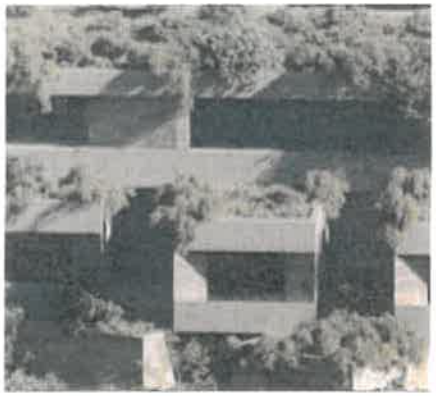
Roland BRUNO.

Annexe : note de présentation du projet : « Restructuration du site de l'Hostellerie le Baou – village de Ramatuelle »

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_DP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

Présentation de l'opération d'aménagement Restructuration du site de l'Hostellerie le Baou – village de Ramatuelle -

Annexé à la délibération du
31 JAN. 2023
Le Maire,



Version 4- 25 janvier 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

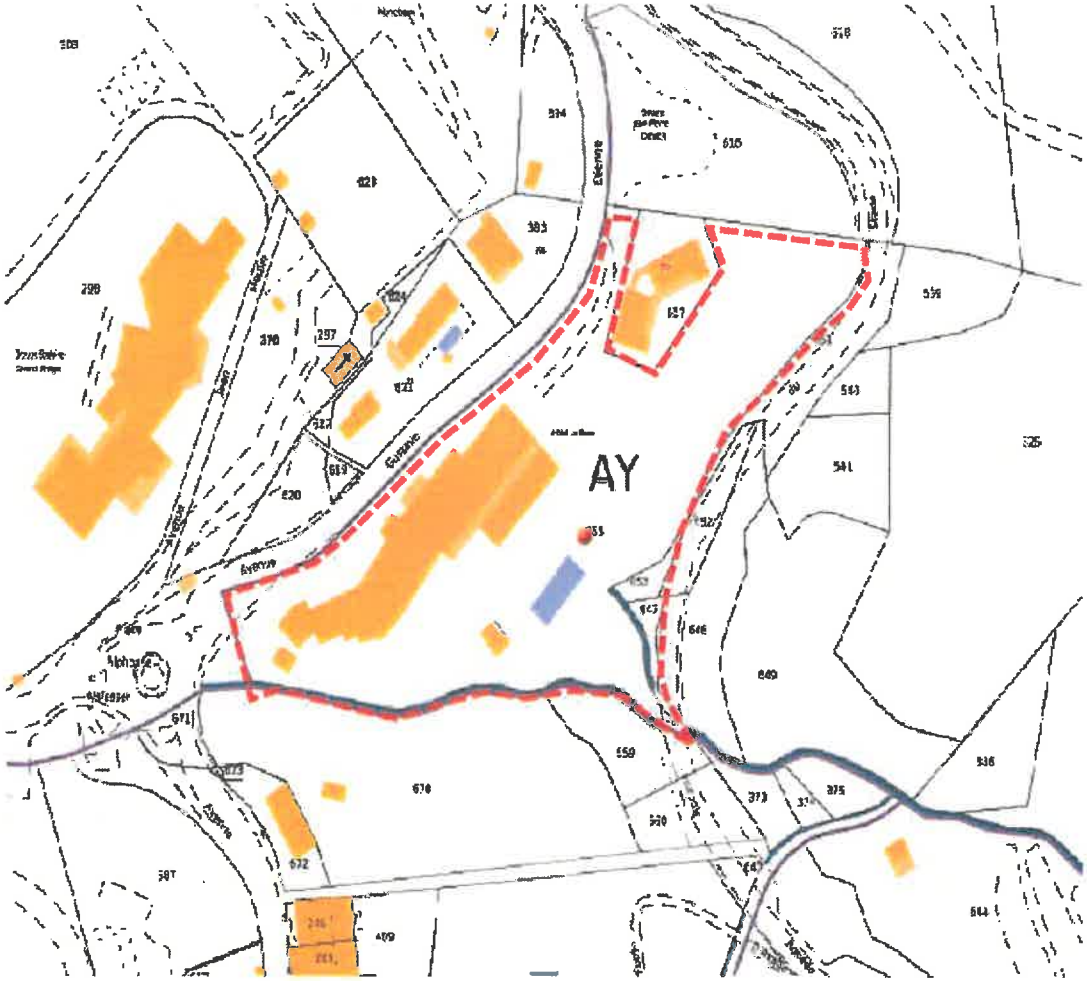
Identité du porteur de projet et de la maîtrise d'ouvrage

Hostellerie Le Baou
72 Avenue Gustave-Etienne –
83350 Ramatuelle village

Identification parcellaire – 000 AY 656
Unité foncière de 8 726 m²

SIRET – 428 669 204

Correspondant du porteur de projet
Monsieur Jérôme BERTAGNA
j.bertagna@nexthomeconsulting.fr

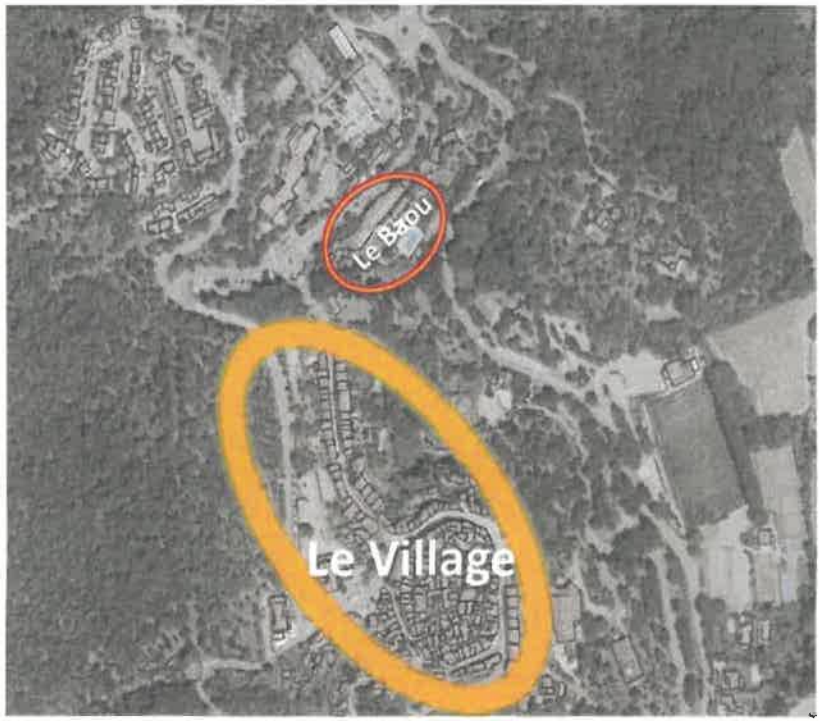


REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-Actes
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

L'Hostellerie le Baou exploite depuis 1963, face au village de Ramatuelle, un vaste équipement touristique doté de 40 chambres (par extensions cumulées en 1980 et 1990), **accueillant aujourd'hui moins de 2 700 nuitées annuelles**.

Par sa situation au contact de la centralité villageoise, son rayonnement et son offre de prestations, l'Hostellerie le Baou participe du rayonnement touristique de la Commune et au soutien à l'appareil commercial et économique du village.

Aujourd'hui, l'exploitant constate que la vétusté de son équipement touristique compromet sa viabilité économique : la désuétude des locaux communs, l'inadaptation des chambres, les faiblesses fonctionnelles en matière de sécurité, d'accueil des publics et stationnement, l'impact de la consommation énergétique, la multiplication des infiltrations – l'ensemble de ces paramètres témoigne de l'état d'obsolescence touristique de l'hôtel et de son décrochage d'attractivité face à l'offre concurrentielle haut de gamme présente dans le golfe de Saint Tropez.



Les études techniques menées par l'exploitant pour sa remise aux normes actuelles (confort, sécurité, sobriété énergétique) ont mis en évidence la rigidité du bâtiment conçu sur des principes constructifs massifs incompatibles avec une réhabilitation globale, et notamment la présence généralisée d'amiante.

Compte tenu du taux d'occupation actuelle désormais inférieur à 50%, et son ouverture restreinte aux seuls 3 mois d'été, L'Hostellerie le Baou est devenu nettement déficitaire. L'établissement ne pourra pas tenir cette situation au-delà de l'exercice 2022, dernière année d'exploitation décidée par ses structures dirigeantes.

RÉCU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-216301018-20230131-DEL005_2023

Historique et état de l'existant de l'hostellerie du Baou de Ramatuelle

Dans ce cadre, l'exploitant et la Commune de Ramatuelle ont posé les conditions d'une démolition reconstruction, en association étroite avec les services de l'Etat, notamment l'Architecte des Bâtiments de France. De cette phase d'étude a émergé un projet de nouvel hôtel, parfaitement adapté à la configuration du site et aux nouvelles normes architecturales, et pour lequel il est nécessaire de faire évoluer plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles le périmètre de la zone Naturelle au pied de l'hôtel et des prescriptions de protection.

Ces évolutions du PLU dépassant les possibilités de Modification de droit commun du PLU, le projet hôtelier nécessiterait une procédure spécifique prévue par le Code de l'Urbanisme de Révision à objet unique du Plan Local d'Urbanisme

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme exige toutefois que soient énoncés les raisons et les objectifs de cette Révision à objet unique. C'est le rôle de la présente note d'exposer l'ensemble des motifs du projet de restructuration de l'hôtel du Baou qui concourent à la valorisation urbanistique, architecturale, culturelle et économique du village de Ramatuelle.

Données principales de l'hostellerie du Baou actuelle

- Crée en 1963 et étendue deux fois en 1980 et 1990 sous forme d'ajouts ponctuels
- Une capacité d'accueil de 40 chambres et un grand équipement salon et restauration format **4 800 m² de Superficie de Plancher**
- Une emprise bâtie développée sur 5 niveaux et demi
- Une hauteur frontale de **19 mètres (132 NGF au faitage du toit)**
- **Une emprise d'artificialisation de 3 800 m²**, soit un taux d'artificialisation de 44%

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
083-218301018-20230131-DEL005_2023

Les 5 orientations de l'opération de restructuration du site de l'Hostellerie le Baou – Village de Ramatuelle

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
021-RP-083-210801018-20230131-DEL005_2023

Orientation 1/ l'apport du projet du nouvel hôtel du Baou à la polarité du village de Ramatuelle

1a. La redynamisation sociale et économique du village de Ramatuelle est inscrite comme l'un des objectifs prioritaires du projet de territoire décrit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme. La régénération du principal équipement d'accueil touristique contribuera à cette dynamique avec **une exploitation à l'année** accueillant une clientèle fréquemment renouvelée pour le tissu économique local.

L'hôtelier s'engage également à investir dans le parc d'habitat ancien du village pour y loger une partie de son personnel et contribuer ainsi à sa vie locale.

1b. Le nouvel équipement hôtelier est la meilleure solution pour prévenir le risque d'une friche touristique et maintenir un équipement d'accueil majeur au village doté de 34 nouvelles unités d'hébergement touristique à forte attractivité,

1c Le nouvel équipement hôtelier sera conçu comme pleinement ouvert sur son environnement. Des cheminements nouveaux entre l'hôtel et le village seront réalisés pour faciliter les échanges.

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
083-218001018-20230131-DEL005_2023

Orientation 2/ l'apport du projet à l'identité méditerranéenne du village de Ramatuelle

2a. le projet viendra remplacer la construction actuelle en rupture avec l'harmonie architecturale et urbanistique de l'ensemble villageois. Conçu **comme un fragment** du centre ancien à partir de gabarits en rapport avec les échelles bâties traditionnelles, le nouvel hôtel se composera sous la forme de plusieurs entités bâties moins massives que l'existant, réunies à travers un maillage de ruelles et d'espaces communs,

2b l'identité méditerranéenne du village sera renforcée par le nouvel équipement mis en œuvre par une tectonique architecturale engageant des jeux de façades plus sobres, des modes constructifs propices au confort d'été, la végétalisation du bâti à travers des toitures plantées, l'emploi de la pierre et de matériaux locaux développés à travers l'écoconstruction,

2c. l'entrée Nord du village, l'avenue Gustave Etienne, sera mieux mise en valeur avec le dégagement du stationnement de surface et le traitement architectural épuré de la façade sur rue permettant de prolonger les continuités piétonnes.

L'apport du projet en matière de renouvellement urbain et de mise en valeur du site du village de Ramatuelle

Etat actuel

- Image vieillissante de l'hôtel sur le contrefort du village
- - Impact visuel de la grande verrière particulièrement visible depuis la route du village
- Entrée de ville encombrée par le stationnement automobile tant en partie haute que basse de l'équipement
- Empiètement sur le talweg et fractionnement des espaces naturels en lisière par la multiplication des clôtures

Apports du nouveau projet d'hôtel

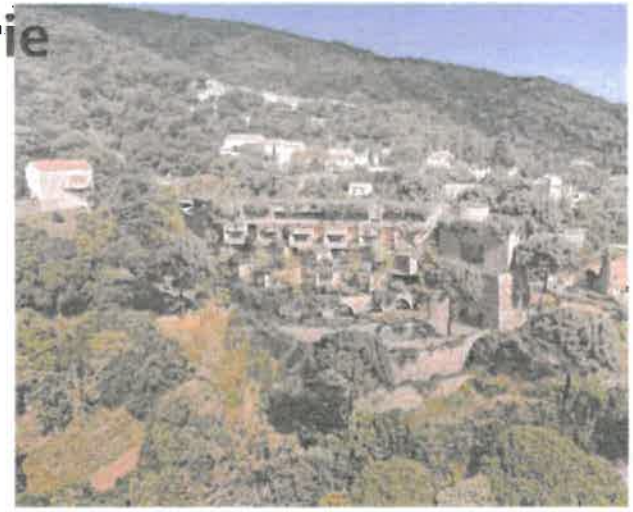
- Meilleure échelle des volumes bâtis permettant de rompre avec l'effet de masse du volume actuelle par des décrochages
- Reprise de l'organisation du tissu villageois au sein de la future construction conçue comme un jeux de ruelles, d'espaces à vivre
- Utilisation de matériaux en lien avec la construction traditionnelle du village
- Massification de la présence végétale avec des toitures plantées et un taux d'espaces verts de pleine terre de 20%
- Les accès seront traités sous la forme de calade en pierre et en terre cuite
- L'ensemble du stationnement sera sous ouvrage, le parking en contrebas étant intégralement restitué en terrain naturel et revégétalisé (suppression des enrochements)

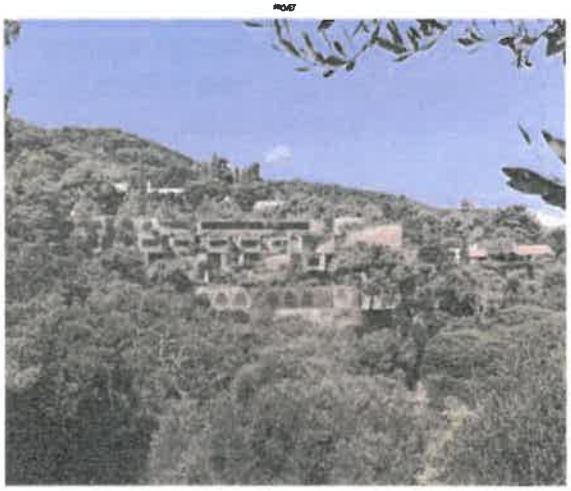
REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

Apport du projet à l'identité du village de Ramatuelle

Etat actuel

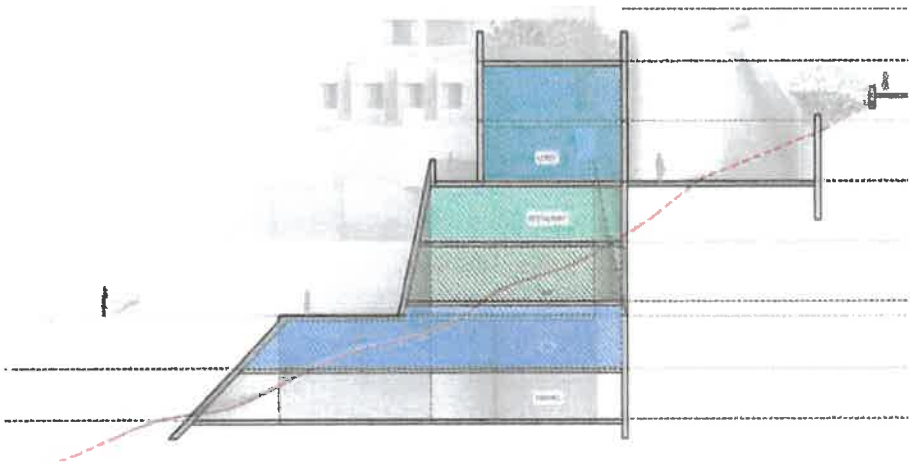
Projet nouvelle Hostellerie

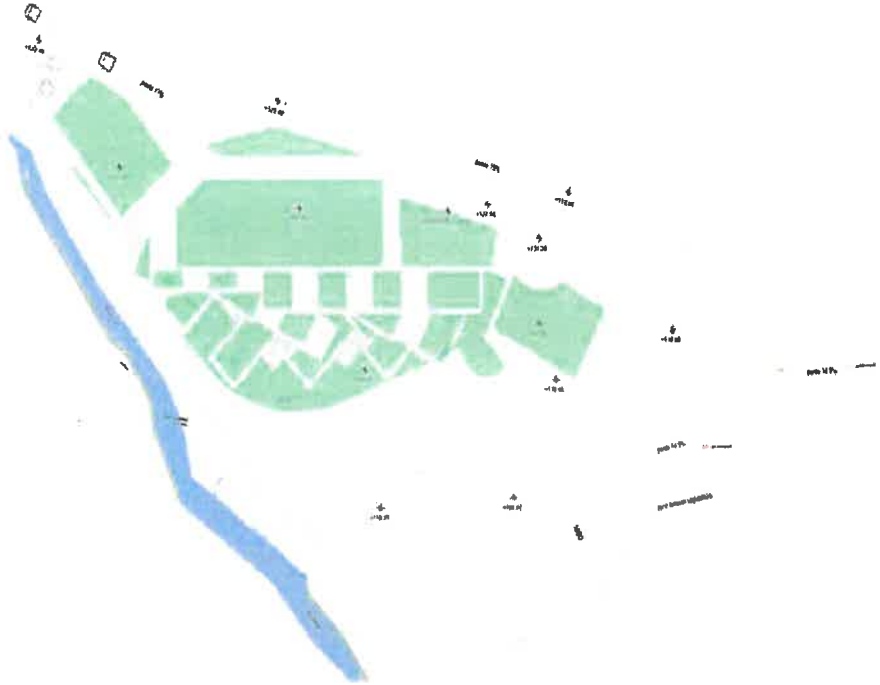


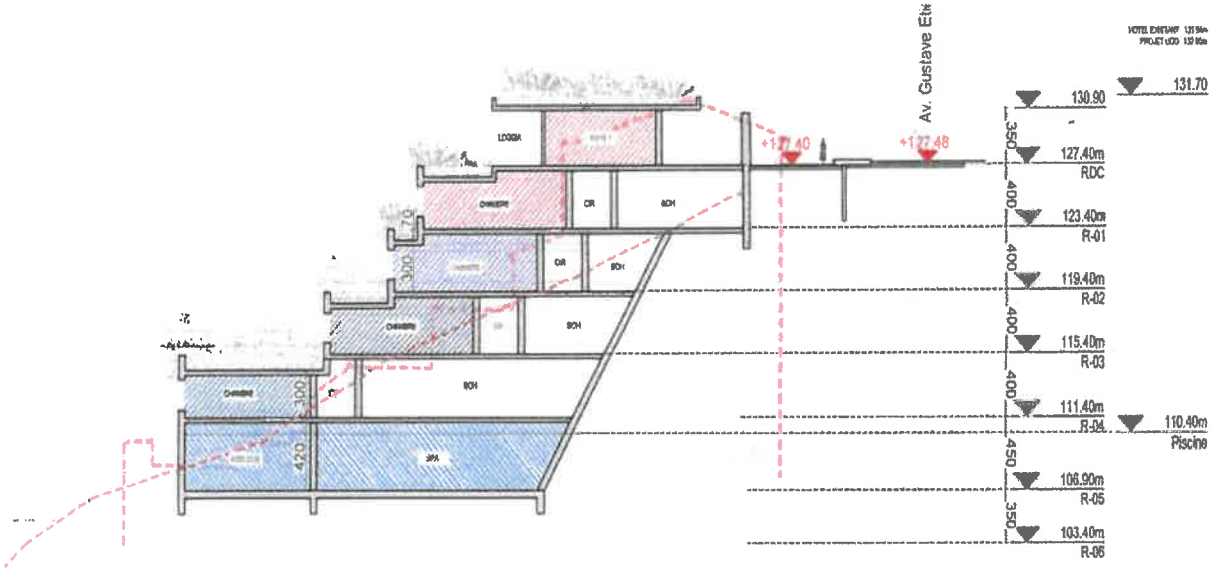


REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_DP-083-218301818-20230131-DE1405_2023

Apport du projet à l'identité du village de Ramatuelle







REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-Legalite.com
Id : RPC-083-216301610-20230131-DEL005_2023

Orientation 3/ l'apport du projet à la perf[illegible]ronnementale communale

3a. le réaménagement du site de l'Hostellerie le Baou valorisera la trame bleue autour du cours d'eau en ménageant mieux ses abords par le recul de la construction, le retrait des clôtures de propriété et l'instauration de zones de défends pour la libre circulation de la petite faune,

3b la végétalisation du site sera intensifiée avec l'effacement de l'aire de stationnement en contrebas de l'unité foncière, le traitement végétal sous forme de toits-terrasses plantées, la densification du couvert végétal par la plantation d'arbres de haute tige et de massifs réalisés à partir d'essences locales et peu consommatrices en eau. Le ratio d'espace vert évoluera positivement.

3c le futur hôtel sera conçu autour de la sobriété environnementale avec un fort niveau de performance énergétique par la densité de l'isolation thermique, la production de l'eau chaude sanitaire, une part importante d'auto-consommation énergétique, la multiplication de la récupération des eaux précipitées et de réemploi, une plomberie à faible niveau de consommation d'eau, le compostage sur place des déchets issus du tri humide,

3d la qualité constructive sera mise en œuvre à partir de l'écoconstruction, avec l'emploi de matériaux sains et sûrs pour la santé obtenus à proximité de Ramatuelle. Pour la phase de construction, il sera mis en place un chantier à faible production de déchets, guidé par les principes de la circularité à partir du recyclage de l'existant et le tri sélectif des équipements existants (plomberie, ameublement…) pour un réemploi soit sur site soit en ressourcerie.

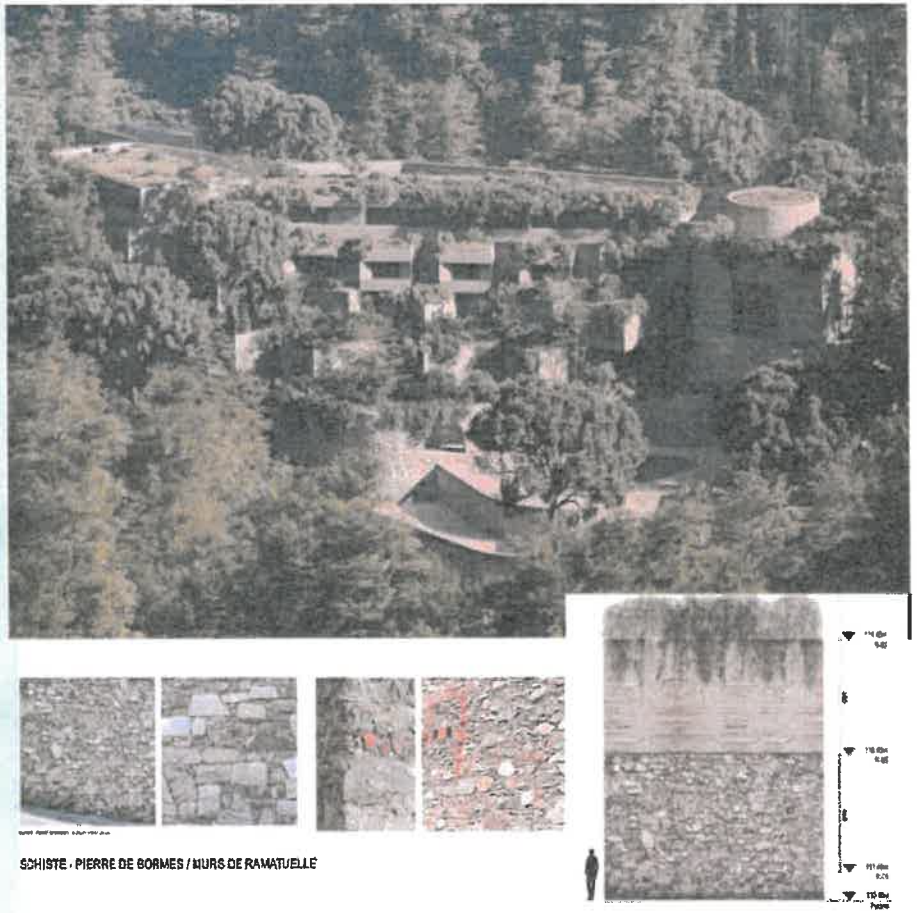
.

Points principaux en matière de performance environnementale

- Un projet en 0 artificialisation nette consistant à une opération de renouvellement urbain de démolition reconstruction **créant environ 8 200 m² de Surface de Plancher**

- La transformation d'un équipement obsolète en matière de sobriété environnementale avec le déploiement de capacité de production d'énergie renouvelable, la réutilisation des eaux pour les usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable, la rétention des eaux précipitées pour les besoins en eau d'arrosage

- Un Coefficient de Biotope combinant 3 925 m² de terrain naturel et environ 1 500 m² de pleine terre en toiture végétalisée soit **5 425 m² d'espaces végétalisés portant le coefficient de biotope à 62%.**



Perspective d'intégration architecturale par la matérialité reprise des constructions anciennes du village de Ramatuelle

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301016-20230131-DEL005_2023

Orientation 4/ l'apport du projet à la vie culturelle, sociale et sportive du village

4a Le futur hôtel accompagnera la vie culturelle de Ramatuelle en s'investissant comme partenaire majeur des spectacles, festivals, conférences et séminaires qui s'y réalisent. L'hôtel contribuera à l'accueil des artistes et conférenciers, mettra à disposition son lobby et ses salons, ouvrira ses équipements aux publics accueillis,

4b la montée en gamme de la restauration viendra affirmer la notoriété de la destination gastronomique de Ramatuelle en offrant de nouveaux débouchés à la production agricole et viticole et aux métiers de la mer, et en participant à la promotion de l'œnotourisme dans le Var,

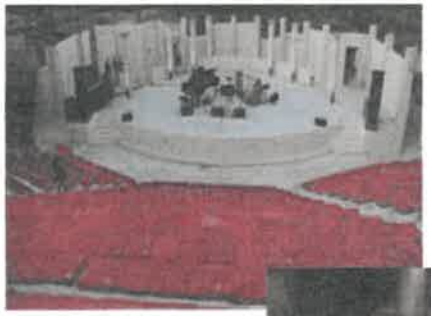
4c le nouvel équipement hôtelier élargira son offre de prestations touristiques en direction du soin, du bien être et du développement personnel (spas, relaxions, méditations) avec en perspective l'apport en prestations de services pour les professionnels de ces activités dans le bassin d'emploi communal,

4d l'élargissement de la destination touristique se fera également en direction des activités sportives dans le cadre de package hébergement-sport permettant en mi-saison et basse-saison de soutenir le tissu économique local du sport en matière de demande de location de matériel, de stages et d'initiation.

L'apport du projet en matière de développement des loisirs et du tourisme

Principaux apports du nouvel hôtel à la vie culturelle, sociale et sportive

- Un partenaire majeur des évènements culturels
- Une nouvelle offre de restauration résolument tournée vers la mise en valeur de la production locale
- Une clientèle ciblée à l'échelle européenne et fléchée vers les modes de transport bas carbone pour accéder à la destination (navette Gare TGV les Arcs / Draguignan)
- De nombreux partenariats dans l'animation et la découverte avec le tissu économique local au soutien de leur demande d'activités en dehors de la saison touristique.



REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
21_RP-083-216301016-20230131-DEL005_2023

Orientation 5/ l'apport économique du projet en matière d'emplois, l'économie présentielle et aux ressources fiscales locales

5a le projet hôtelier sera créateur d'une cinquantaine d'emplois à l'année (administration, accueil, régies techniques, restauration, animation, entretien…) sous le statut de contrat à durée indéterminé et à temps plein, offrant à chaque employé un haut niveau de qualification professionnelle dans les métiers du tourisme. L'hôtel en pleine saison portera son volume d'emplois total à plus de 100 salariés.

5b le futur hôtel deviendra un acheteur de premier ordre pour les fournisseurs locaux (agriculteurs, métiers de la mer, prestataires de service….) avec lesquels des partenariats co-bénéficiaires seront mis en place (accompagnement dans la transition biologique, promotions des savoir-faire, meilleure visibilité commerciale….)

5c le positionnement dans l'hébergement de prestige avec une prévision autour de 10 000 nuitées par an viendra soutenir l'appareil économique du village vers lequel l'hôtel orientera prioritairement sa clientèle

5d le futur équipement contribuera aux ressources communales à travers ses contributions fiscales et le versement régulier des taxes de séjour.

L'apport du projet en matière de maintien, extension ou accueil des activités économiques

Principales données économiques liées à la mise en œuvre du projet

- Création de 50 emplois à l'année, montant à 100 salariés pendant la haute saison
- Remplacement de 40 chambres par 37 unités touristiques d'accueil à haut niveau de confort
- Agrandissement majeur des surfaces d'animation de l'hôtel (le restaurant, le spa, un espace enfants, le lobby et de vastes superficies techniques pour le fonctionnement et l'accueil du personnel)
- Accroissement de 2 700 nuitées actuelles à plus de 10 000 nuitées avec en moyenne une dépense d'achat local hors hébergement de l'ordre de 70 €uros par nuitée soit au moins 700 000 €uros annuels d'augmentation de dépense sur l'aire de chalandise (commerces, services, loisirs)

Modalités de financement du projet

- Phase de démolition – reconstruction fixée à 4 500 €uros le m² de Surface de Plancher
- Nouvel Equipement Touristique de l'ordre de 80 Millions d'€uros financé par fonds propres
- 4 500 000 €uros de commercialisation moyenne annuelle de l'hébergement hors restauration et services

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

Les principes de la Révision à objet unique du Plan Local d'Urbanisme pour la restructuration du site de l'hostellerie du Baou

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
21_RP-083-218361618-20230131-DEL005_2023

/ Les adaptations nécessaires du Plan Local d'Urbanisme – Révision à objet unique pour la réalisation du projet de nouvel hôtel

- l'unification de la réglementation du droit des sols sur l'ensemble de la propriété avec l'extension de la zone urbaine sur la partie du parking actuelle classée en zone naturelle, **cette extension urbaine nécessitant une demande de dérogation au SCoT du Golfe de Saint Tropez et à la CDPENAF et de la Commission des Sites du Var au titre de l'ouverture à l'urbanisation**

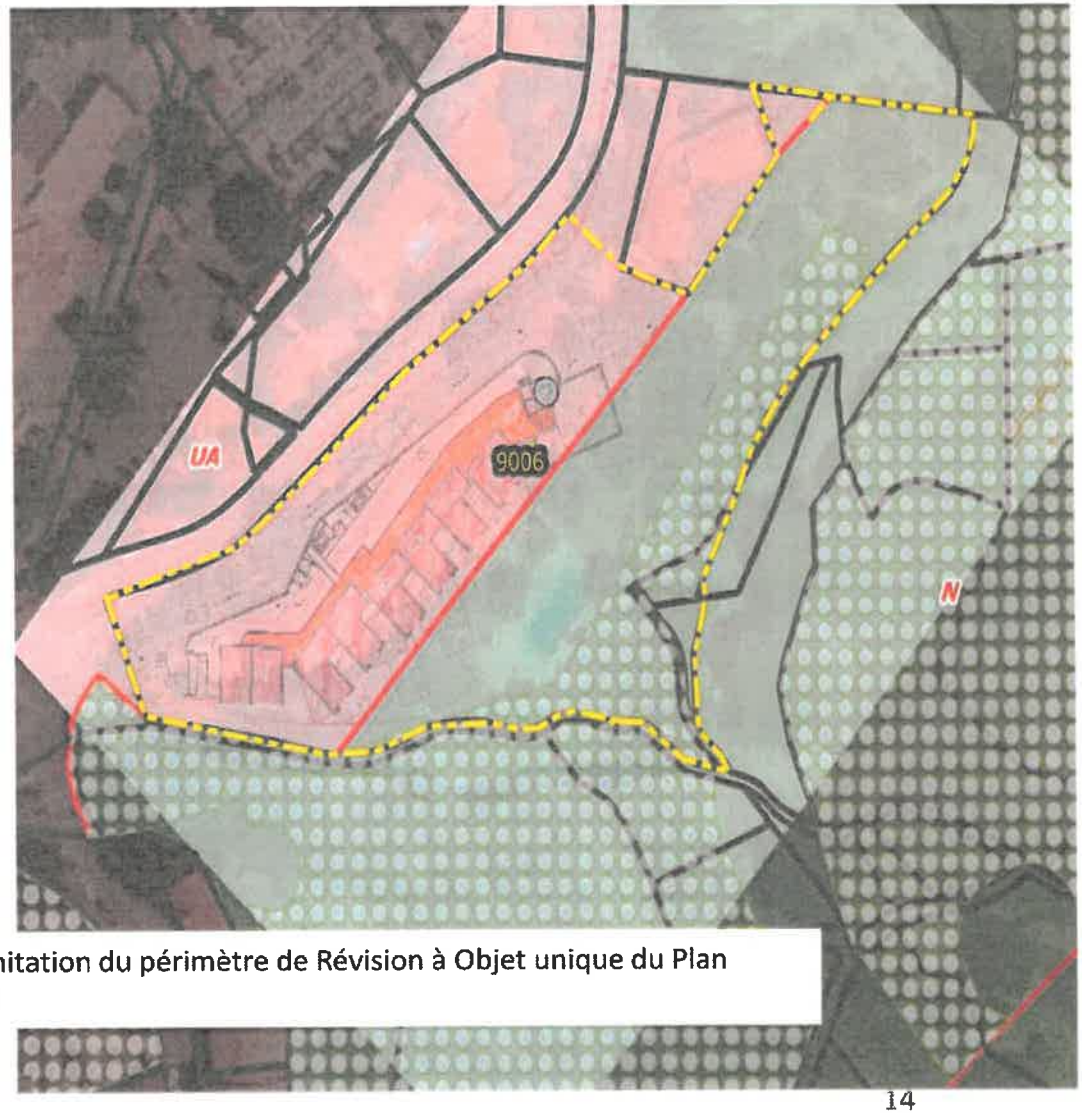
- **la suppression des Espaces Boisés Classés** couvrant les parkings en contrebas, ces protections ayant été instaurées sur une surface artificialisée préexistante, légalement réalisée avant leur inscription dans le Plan Local d'Urbanisme

- le remplacement des règles d'implantation par **un principe gabaritaire dans le règlement graphique**

- **la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** permettant de fixer certaines exigences du projet

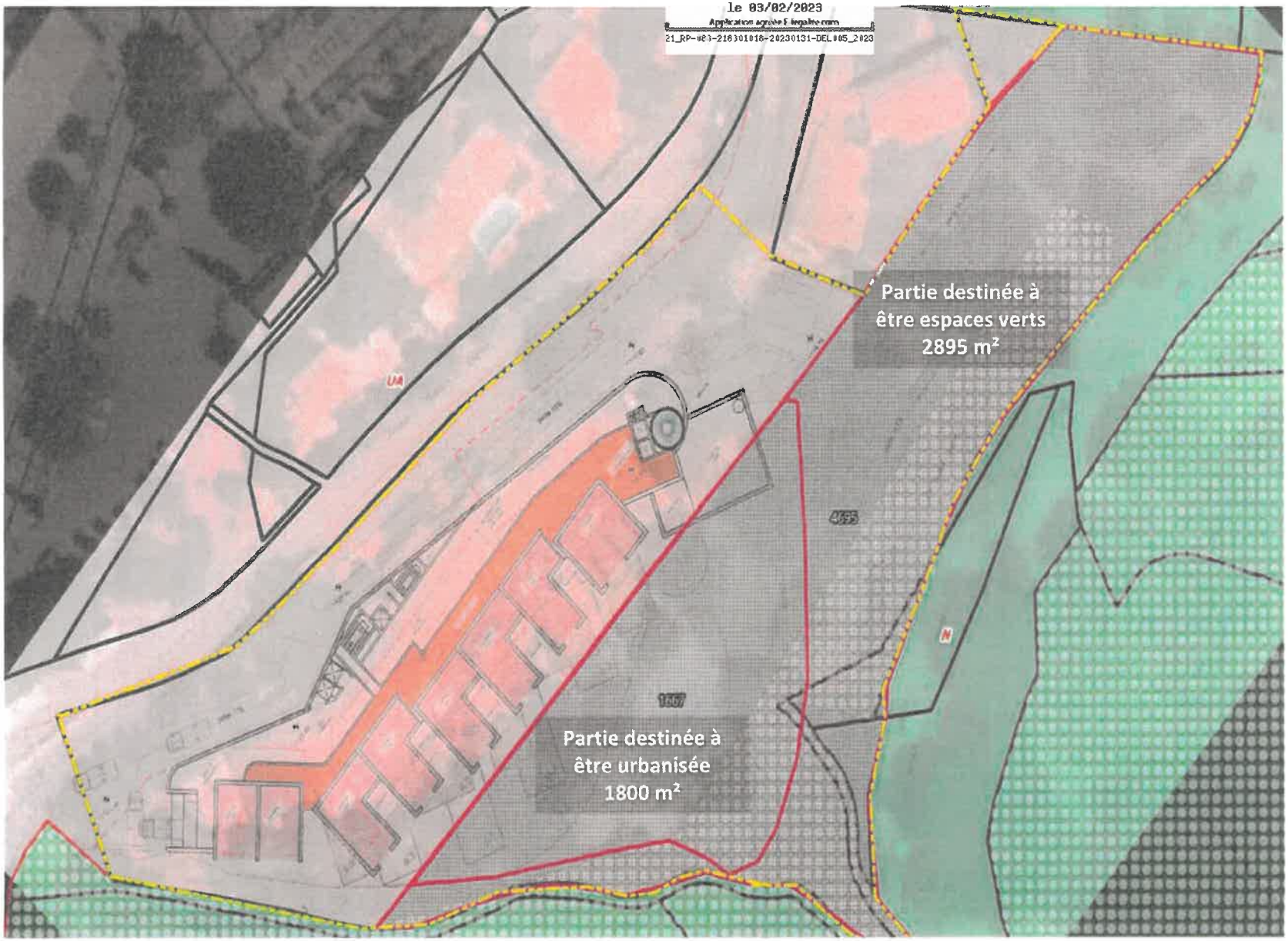
- **la soustraction de l'unité foncière AY656 – l'hostellerie le Baou – du secteur de protection du centre historique** au motif que cette règle contrait les changements de destination sur le premier niveau de l'équipement face à la rue Clemenceau, et impose des prescriptions architecturales et patrimoniales sans rapport avec l'architecture du projet de nouvel hôtel.

Points réglementaires liés au règlement graphique à engager par la Révision du PLU



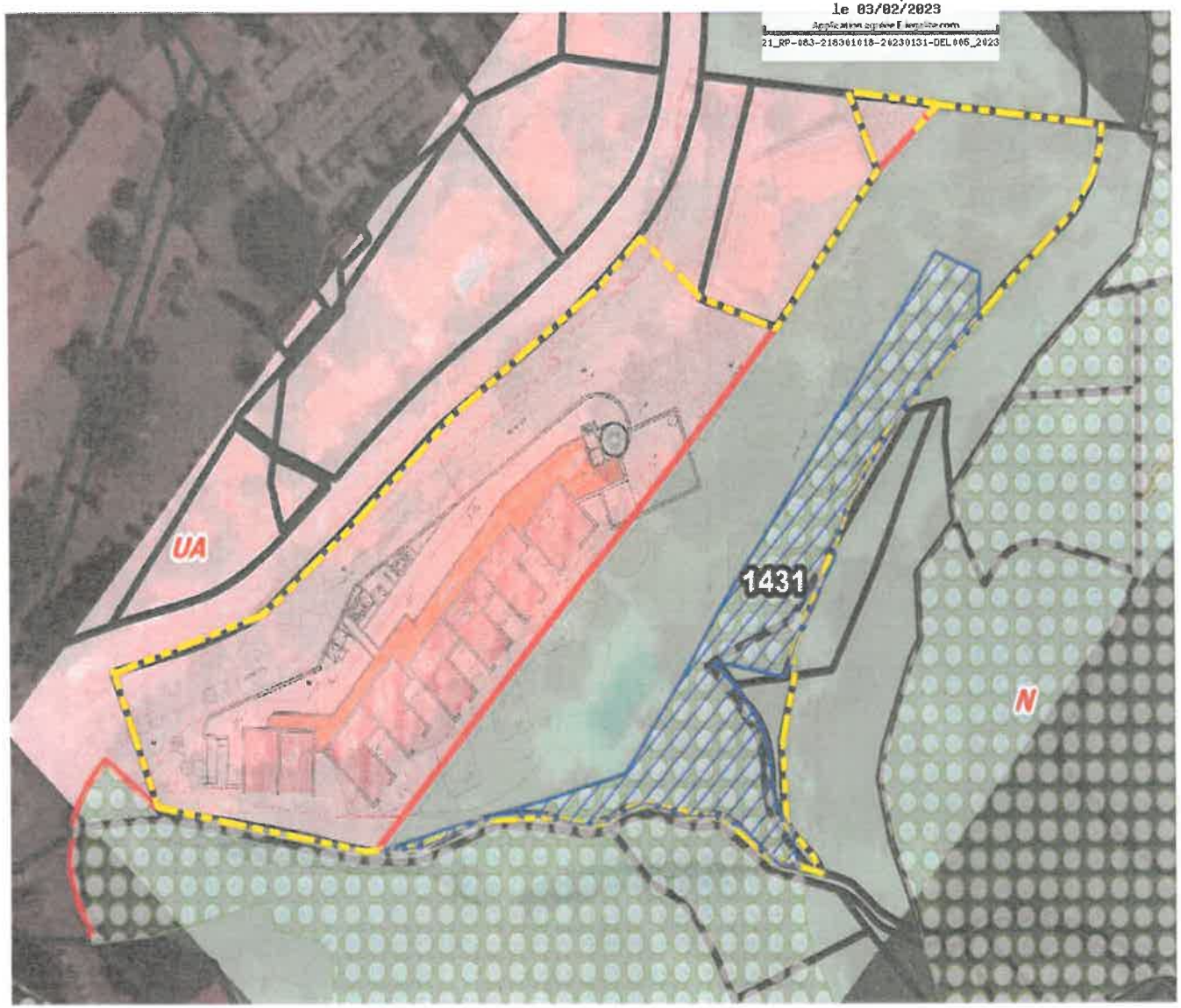
En jaune – la délimitation du périmètre de Révision à Objet unique du Plan Local d'Urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023



En violet – une ouverture à l'urbanisation de 1800 m², le reste de l'unité foncière actuellement en zone N en vigueur en 2022 resterait en zone N avec la possibilité d'accueillir des aménagements légers

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-actes.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023



En bleu – un déclassement d'Espaces Boisés Classés de 1 431 m² environ

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-063-216301018-20230131-DEL405_2023

/ Les adaptations nécessaires du Plan Local d'Urbanisme à la réalisation du projet de nouvel hôtel

Points réglementaires liés au règlement graphique à Réviser dans le cadre d'une procédure à objet unique

Tableau de conformité du projet de nouvelle Hostellerie du Baou avec la zone UA du PLU en vigueur

Article de la zone UA	Dispositions non conformes du PLU en vigueur avec le projet de l'Hostellerie du Baou
Articles 1 et 2 - nature de l'occupation et l'utilisation du sol	Nécessité de soustraire toute l'unité foncière de l'hostellerie le Baou du périmètre dit "secteur de protection du centre historique" car **empêche les changements de destination au droit de la rue Clemenceau.**
Article 3 et 4 - voiries et réseaux	Sans objet
Article 5 - caractéristiques des terrains	Non réglementé
Article 6 - implantations par rapport aux voies	Implantation projetée non conforme car disposition en balcon sur son site et non parallèle à la RD 61. Le projet n'est ni à l'alignement, ni dans le prolongement d'un existant. Le Règlement admet toutefois des dérogations en cas de réaménagement
Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation projetée non conforme car le règlement fixe le recul à 2 mètres (et non minimum de 2 mètres). Or les nouvelles implantations diffèrent nettement de l'existant,
Article 8 - même unité foncière	Non réglementé
Article 9 - emprise au sol	Non réglementé
Article 10 - hauteurs	Implantation projetée non conforme car supérieure à la hauteur de 9 mètres, et majorant la hauteur globale par rapport à l'existant
Article 11 - aspects extérieurs	Implantation projetée non conforme car imposition de toitures pentées non prévues dans le projet, impossibilité de réaliser des toitures végétalisées car obligation des couvertures tuiles, dispositions très contraignantes concernant le revêtement des façades, incompatibilités de nombreuses ouvertures de l'hôtel avec le rapport d'échelle imposé par le PLU ainsi que de l'aspect des portes de garage de l'hôtel. **Incompatibilité du projet avec les prescriptions imposées par le secteur de protection du centre historique**, périmètre de protection patrimoniale auquel le projet de nouvel équipement hôtelier n'a pas vocation à appartenir;
Article 12 - stationnement	Non réglementé dans la zone UA pour ce qui concerne le ration SDP/ place de stationnement
Article 13 - espaces boisés, libres et plantations	Présence d'un grand masque d'Espaces Boisés Classés sur une partie de l'emprise du projet qui doit être levé. Vigilance sur le retrait de 10 mètres de l'axe des cours d'eau au regard de la distance contrainte entre le ruisseau et les plages de construction autour de la future piscine (le retrait n'est actuellement que de 6 mètres environ entre ces deux éléments),

REÇU EN PREFECTURE
le 03/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-083-218301018-20230131-DEL005_2023

En synthèse, la Révision du PLU à objet unique – la restructuration du site de l'hostellerie du Baou

Principales évolutions à inscrire

- Soumettre à la Commission des Sites du Var une réduction de 1450 m² d'Espaces Boisés Classés prescrits sur une zone déjà artificialisée
- Soumettre au SCoT du Golfe de Saint Tropez une demande d'ouverture à l'urbanisation très limitée de 1 800 m²
- Soustraire l'hostellerie du Baou du secteur dit de protection du centre historique
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant Règlement d'Urbanisme permettant de présenter le projet sans en rigidifier l'écriture réglementaire
- Transcrire le projet à partir d'une interprétation gabaritaire synthétisée

Chemin procédural

- Prescrire la Révision à Objet Unique
- Ouvrir la concertation préalable
- Ecrire l'Evaluation Environnementale du projet
- Tirer le bilan de la Concertation, Arrêter la Révision et la Transmettre aux Personnes Publiques
- Présenter le projet en Commission des Sites, et en dérogation d'ouverture à l'urbanisation auprès du Préfet devant le SCoT
- Présenter le projet d'ouverture à l'urbanisation devant la CDPENAF du Var *(sans objet dès que le SCoT CC Golfe de Saint Tropez sera opposable en 2023)*
- Soumettre à Enquête Publique
- Approuver la Révision à Objet Unique

- 3 FEV. 2023

- 6 FEV. 2023

- 7 FEV. 2023

- 8 FEV. 2023

- 9 FEV. 2023

10 FEV. 2023

13 FEV. 2023

14 FEV. 2023

15 FEV. 2023

16 FEV. 2023

17 FEV. 2023 Après consultation des dépôts permis & demandes de Travaux historiques sur ces parcelles, il semble que la surface initiale actuelle de plancher ne soit pas conforme à l'historique des autorisations DDE & Commune. Cela mérite donc d'être vérifié. Les 4500 M² de surface actuelles de plancher doivent être vérifiés, et si cela s'avère incorrect, l'ensemble du programme devra être annulé et renouvelé de façon conforme.

M. COERMAS
Conseiller Municipal

20 FEV. 2023

21 FEV. 2023

22 FEV. 2023

23 FEV. 2023

24 FEV. 2023

27 FEV. 2023

28 FEV. 2023

- 1 MARS 2023

- 2 MARS 2023

- Il ne peut être procédé de cette manière pour l'application de la délibération du conseil municipal du 31 Janvier 2023 (débat n°5) Le projet tel qu'il a été décrit à le mérite d'exister et la prétention de proposer une intégration maximale dans le site. Ce projet concerne quand même une surface de plancher de 8200 m² sur 6 étages avec une surface initiale de 4500 m² légalement existante ou pas ?

Il n'en demeure pas moins que l'article L 103-2 du CU ne concerne pas le type de concertation ouverte au public si simplement.

- Dans ce cas de figure 1) Il s'agit de déclassé un site historique et un EBC.

2) Intégrer dans le PADD qui est en revision actuellement des modifications que l'objet commercial ne peut justifier ou être justifier par un "intérêt général." Pas transparent et non vérifiable

- 3) L'importance de ce projet nécessite aussi une modification du PLU au titre réglementaire car la surface a créer est hors norme. Donc une zonage spécifique et des exceptions.

4) Un plan du PLU et une spécificité qui ne peut être justifiée par UNE seule propriété d'un SEUL propriétaire. Aucun PLU ne peut être modifié ou révisé même s'il ne présente pas de faits indiqués dans le sens de l'intérêt général.

5) Cette concertation ne fait pas appel à la participation d'un commissaire enquêteur. Elle reste donc à la discrétion des porteurs du projet et de la concertation "?

6) Il s'agit tout de même de transformation de la parcelle dont les conséquences sont importantes. La commission des sites n'est pas consultée. Les autres personnes publiques associées non plus.

7) L'ETAT n'est donc pas au courant de cette démarche ?

8) Les Principes généraux (ARTICLE L101 à L105-1 CU) ne traitent pas du cas de figure présent

9) L'article L153-34 du CU relève du cadre de la revision du PLU et des personnes a consulter. Ce qui n'est pas le cas ICI.

10) L'article R153-12 du CU traite de l'examen conjoint des PPA → Ce qui n'apparait pas ICI non plus.

11) La présente concertation ne peut produire car il s'agit ICI d'une revision "allégée" mais Toute revision necessite une enquête publique.

→

Cette consultation n'est donc pas légale à mon sens et ne pourra pas être validée.

Il n'en demeure pas moins que cet ensemble immobilier gigantesque nécessite une rénovation de ses propriétaires après des services municipaux dans de la commune, et qu'il est indispensable de s'y atteler.
C'est la méthode "au forceps" utilisée qui ne convient pas.
Je demande, en qualité de conseiller municipal, à monsieur le maire de Ramatuelle, de bien vouloir tenir compte de mon intervention écrite dans tous ces détails et lignes en intégrant ce projet dans la révision du PLU en cours.

PATRICK GAVARINI

- 3 MARS 2023