

Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

Préambule.....	3
Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian.....	6
Secteur n°2 : Regie Maraichere.....	10
Secteur n°3 : Domaine de la Bouverie.....	14
Secteur n°4 : Domaine les Pradugues.....	18
Secteur n°5 : Domaine la Tourraque.....	22
Secteur n°6 : Camping les Tournels.....	26
Secteur n° 7 : Domaine Hermes et Filo.....	30
Secteur n° 8 : Hostellirie du Baou.....	34
Secteur n° 9 : Château Camarat.....	38

Préambule

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent le compléter sont établis conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées par le code de l'urbanisme qui stipule que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des

équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. «

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A ce titre, le PLU comporte 9 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « sectorielles » :

- Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian
- Secteur n°2 : Régie Maraîchère
- Secteur n°3 : Domaine de « La Bouverie »
- Secteur n°4 : Domaine « Les Pradugues »
- Secteur n°5 : Domaine « La Tourraque »
- Secteur n°6 : Camping les Tournels
- Secteur n°7 : Domaine de Hermès et Filao
- Secteur n°8 : Hostellerie du Baou
- Secteur n°9 : Château Camarat

CONTEXTE ET OBJECTIFS DES Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des OAP dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole

Cinq de ces OAP sont situées dans la zone agricole et s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées liés à l'activité agricole. Ces OAP répondent aux enjeux spécifiques de ces secteurs : les STECAL permettent de déroger aux règles de la zone A du PLU en autorisant des constructions nouvelles en zone agricole mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, qui imposent pour toute extension de l'urbanisation une continuité avec les agglomérations et villages existants.

Une OAP dans le STECAL dédié au développement d'un camping L'OAP « Les Tournels » est située en continuité du site classé « Les trois caps Méridionaux » de la presqu'île de Saint-Tropez, leur arrière-Pays, le

domaine public maritime », en covisibilité avec le village. L'enjeu de ce secteur est d'encadrer les projets pour préserver les vues depuis le village et d'intégrer le camping et ses équipements dans le paysage environnant.

L'objectif de la définition des OAP est de :

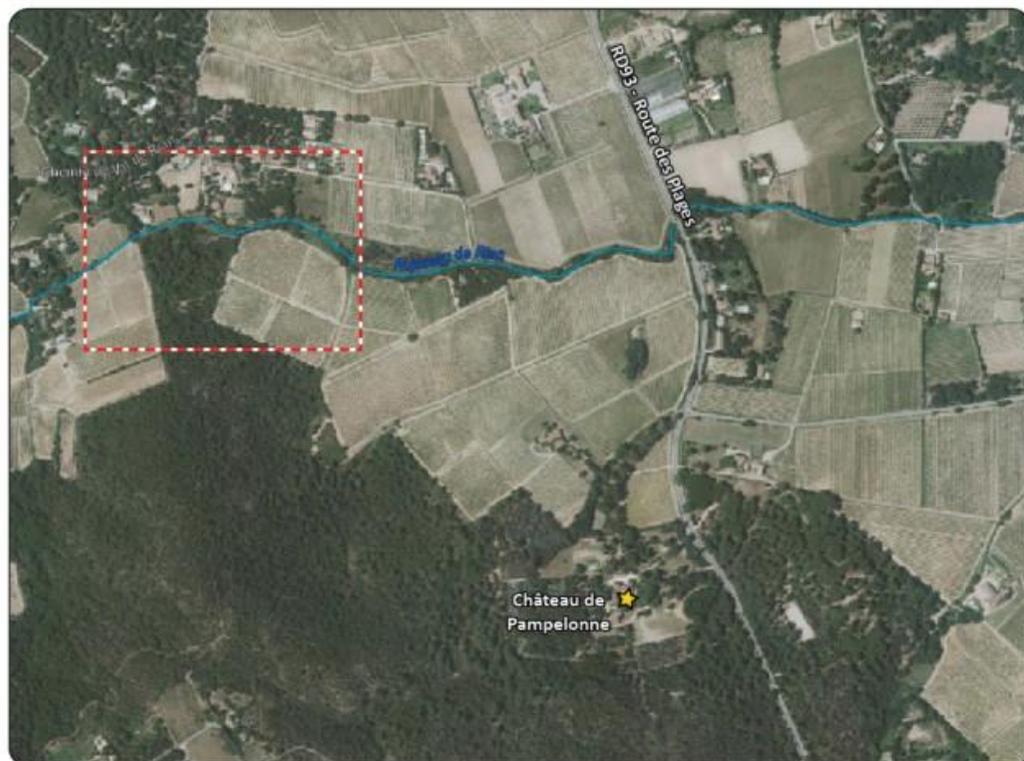
- Définir un principe d'aménagement adapté à chaque secteur afin de garantir pour chacun d'entre eux, la réalisation d'un hameau agricole traditionnel de type provençal.

Pour cela, les principes d'aménagement de chaque OAP préciseront selon les secteurs :

- La localisation des espaces communs,
 - Les accès,
 - L'alignement du bâti,
 - L'implantation des constructions
 - Les arbres à préserver ou à planter,
 - L'implantation par rapport aux cours d'eau, aux voies ou aux limites séparatives...
- Préciser les prescriptions réglementaires du règlement écrit du PLU (règles de hauteur, de densité, d'implantation) afin d'assurer l'insertion des STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier.

SECTEUR N°1 : DOMAINE DU VAL DE RIAN

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole du Val de Rian, en continuité du quartier des Marres. On accède aujourd'hui au terrain par une voie rurale existante connectée à la route des Plages (RD93) et qui chemine au milieu du vignoble. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui entièrement boisé et bordé au Nord par le Ruisseau de Rian. Il s'inscrit en continuité du vignoble et d'un paysage agricole de qualité.

Les principaux enjeux

Le projet consiste à la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole lié au domaine viticole du Château de Pampelonne, accompagné d'une surface de logement pour l'exploitation. La proximité des habitations existantes du quartier des Marres permet de faciliter le raccordement aux différents réseaux.

Le schéma d'assainissement prévoit l'assainissement autonome sur ce secteur. Les enjeux environnementaux du site résident en la présence d'EBC au Nord, le long du ruisseau de Rian, destinés à la préservation de la ripisylve et de la continuité écologique. Il conviendra ainsi de préserver et valoriser la ripisylve et les boisements existants le long du ruisseau.

D'un point de vue paysager, il est important d'insérer le bâti dans le boisement existant afin qu'il soit intégré dans le paysage rural environnant. Le terrain constructible s'inscrit sur les sols à moindre valeur agronomique afin de laisser à l'agriculture les meilleures terres.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Les bâtiments (hangars et surface de logement) doivent s'implanter autour d'un espace commun. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Un espace commun arboré dédié au stationnement s'organisera à l'Est, accessible directement depuis la voie à aménager. Ce dernier devra être perméable et paysager et sera être traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant : sol en terre stabilisé.

Maillage viaire

Un accès en continuité du chemin existant devra être aménagé afin de permettre l'accès aux véhicules et aux engins agricoles. Cet axe devra se terminer par une aire de retournement et être souligné par un alignement d'arbres d'espèces indigènes composant un traitement plus paysager à l'entrée de l'exploitation.

Performance environnementale

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le boisement existant devra être conservé autour du secteur d'implantation du bâti. Ce boisement formera une interface arborée entre l'exploitation et l'espace aujourd'hui boisé mais pouvant être cultivé car classé en zone agricole dans le PLU. Cette interface prendra la forme d'une haie traditionnelle du
Commune de Ramatuelle-Plan Local d'Urbanisme-Avril 2024

paysage agricole, composée d'essences indigènes variées. La ripisylve le long du ruisseau de Rian devra être conservée et/ou renforcée afin de conforter la continuité écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.

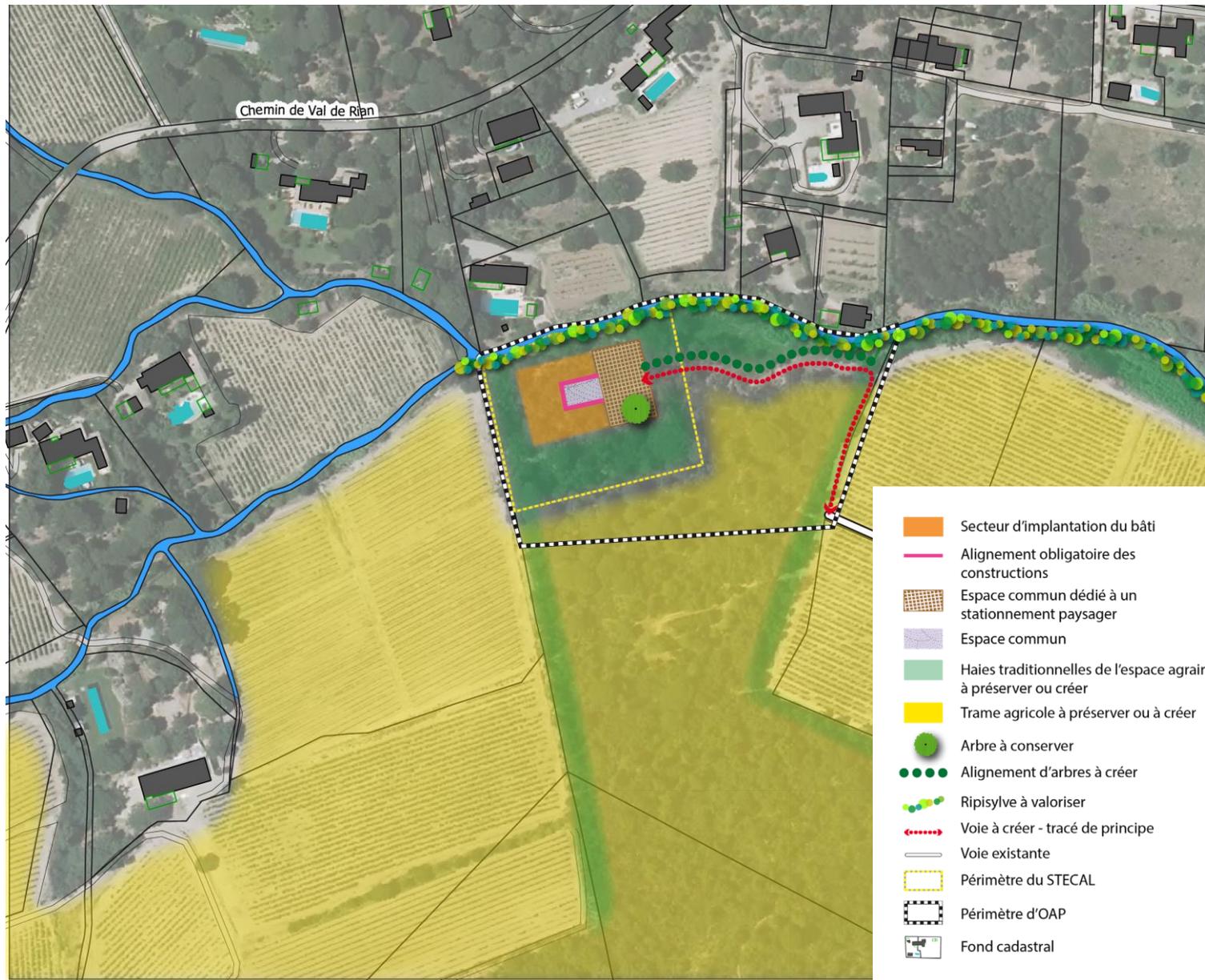
Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet aux aléas, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie et inondation présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

A propos du risque inondation, la hauteur du premier plancher des constructions projetés devra être disposé à au moins 0,20 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux ou, à défaut, à 1,2 mètres au-dessus du terrain naturel. L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N°2: REGIE MARAICHERE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé au Sud-Ouest de la Commune de Ramatuelle, au Sud du Village (à près de 3 km), au Lieu-Dit Val de Pons. Il s'inscrit dans un paysage à dominance agricole. On y accède par la Route de l'Escalet et le Chemin de Val.

L'espace concerné par le STECA et l'OAP, représentant près de 7 500 m², est déjà partiellement urbanisé : il comprend deux constructions principales à usage de logement pour actifs saisonniers, une extension en volume séparé et des annexes.

Il accueille également une plantation de vignes au Sud du chemin de Val ainsi qu'une frange arborée correspondant à la ripisylve du cours d'eau.

Les principaux enjeux

Etant situé dans la plaine agricole, l'intégration paysagère du projet est un enjeu fort. Le projet devra donc s'insérer parfaitement au paysage rural environnant, dans l'esprit de « bastide provençale » ou de « corps de ferme ».

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les bâtiments (hangars et surface de logement) doivent s'implanter autour d'un espace commun pouvant être un espace vert, cultivé ou dédié à l'accueil du public. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.

Elles peuvent également être en bois et se fondre ainsi dans le paysage. Les bâtiments devront être implantés de façon à valoriser au mieux la largeur restreinte de la parcelle, en s'approchant si besoin à moins de 4m des limites. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Un espace commun arboré dédié au stationnement s'organisera au Nord, accessible directement depuis la voie existante. Ce dernier devra être perméable et paysager et sera être traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant. Il permettra une transition douce depuis le chemin des Près et évitera le stationnement sur la voie publique.

Maillage viaire

Un accès depuis le chemin des Près devra être aménagé afin de permettre l'accès aux véhicules et aux engins agricoles. Cet axe devra se terminer par une aire de retournement qui pourra se connecter à la voie rurale à créer pour l'accès aux champs des engins agricoles.

Performance environnementale

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le parc de stationnement devra être arboré
Commune de Ramatuelle-Plan Local d'Urbanisme-Avril 2024

afin de créer un premier plan naturel depuis le chemin des Près. Un alignement d'arbres devra également être créé le long de la voie d'accès pour souligner l'entrée de la ferme par un traitement plus paysager. Une interface arborée devra être créée entre le hameau et les espaces agricoles qui prendra la forme d'une haie traditionnelle du paysage agraire, composée d'essences indigènes variées. La ripisylve le long du ruisseau de l'Oumède devra être conservée et/ou renforcée afin de recréer la continuité écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.

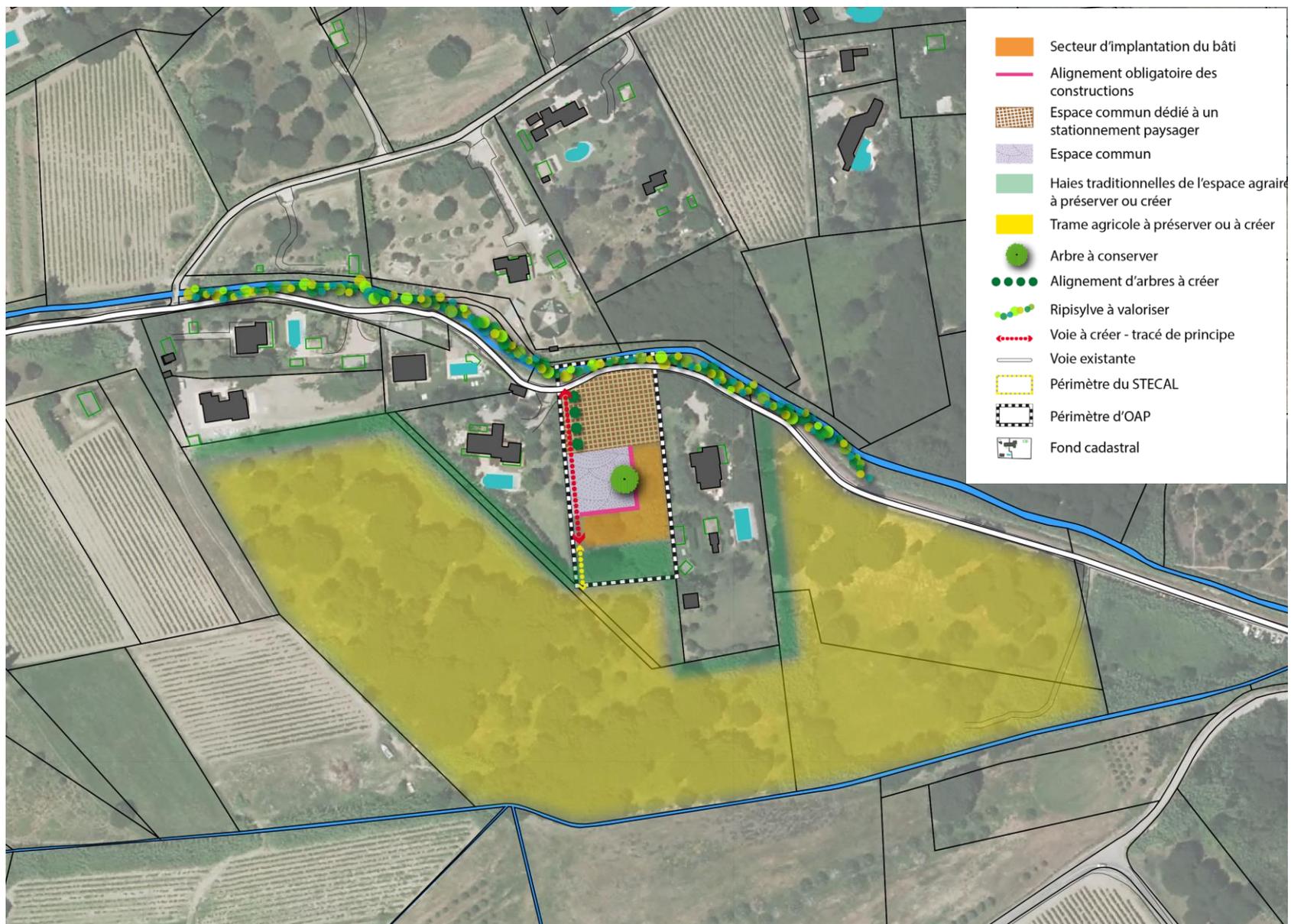
Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet aux aléas, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie et inondation présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

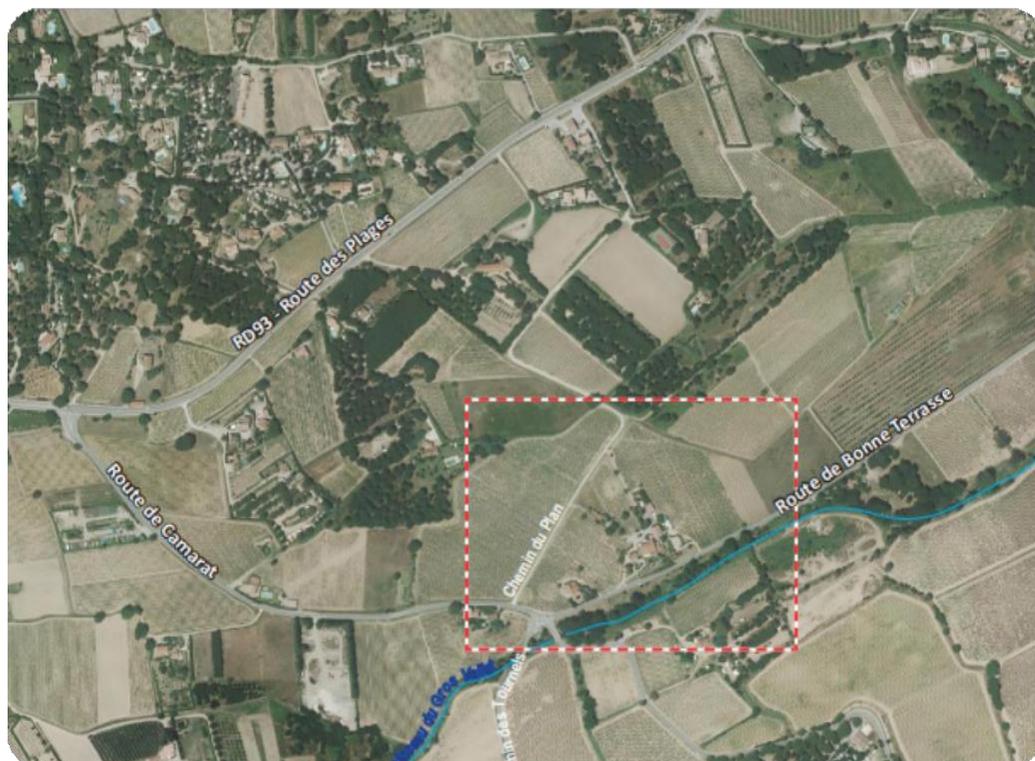
A propos du risque inondation, la hauteur du premier plancher des constructions projetés devra être disposé à au moins 0,40 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux ou, à défaut, à 1,4 mètres au-dessus du terrain naturel. L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N°3 : DOMAINE DE LA BOUVERIE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole au lieu-dit « La Grande Vigne ». Il s'inscrit dans un hameau agricole constitué d'un ancien corps de ferme «la Bouverie », composé d'un ensemble de maisons organisées autour d'une cour commune et implanté au milieu des vignes de son domaine. Ce hameau existant est accessible directement par la route de Bonne Terrasse et par le chemin du Plan.

Les principaux enjeux

Le projet consiste à la réhabilitation et l'agrandissement du domaine pour créer un véritable siège d'exploitation comprenant un chai, une cave ainsi qu'une surface de vente, de logement du personnel exploitant et de restauration. La desserte directe et le maillage viaire existant permettent un raccordement facile aux différents réseaux.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs : présence seulement d'EBC au Sud le long du ruisseau du Gros Vallat, pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique. Il conviendra ainsi de préserver et valoriser la ripisylve et les boisements existants le long du ruisseau.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel ; Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour de l'espace commun existant. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Il conviendra de respecter l'organisation existante du hameau autour d'une cour pouvant accueillir du stationnement. Cet espace commun devra conserver sa perméabilité et l'aménagement paysager qui l'accompagne. Un espace commun arboré dédié au stationnement s'organisera à l'Est, accessible directement depuis la voie existante. Ce dernier devra être perméable et paysager et sera traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.

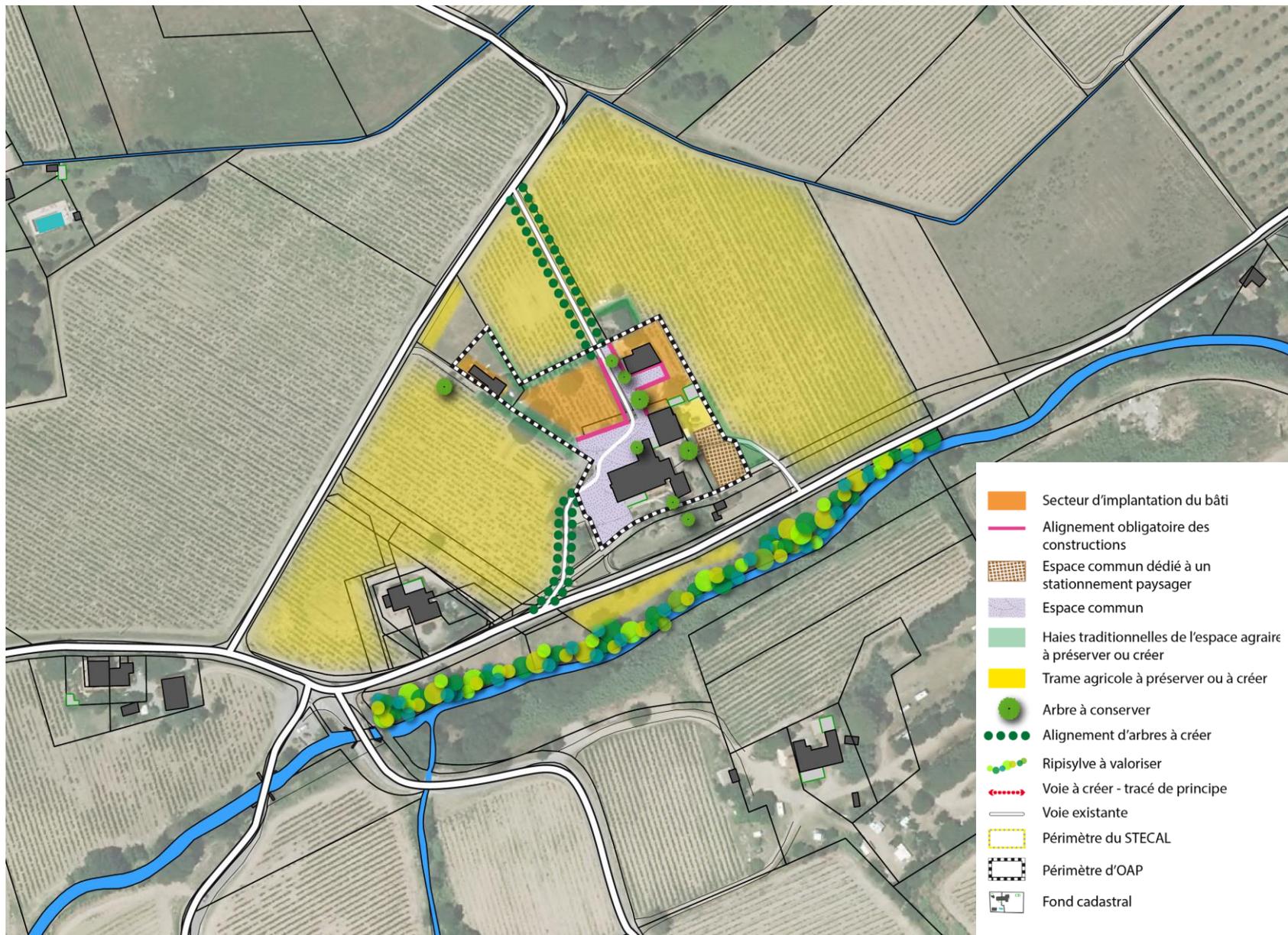
Maillage viaire

Les deux entrées existantes du Domaine devront être mises en évidence par un alignement d'arbres d'espèces indigènes. Les deux entrées devront conserver la connexion existante par le biais de l'espace commun. Toutefois, ces orientations peuvent être amenées à être reconsidérées en fonction d'impératifs techniques tels que le rayon de giration d'un véhicule encombrant ou de poids lourds.

Performance environnementale

Des arbres isolés devront être conservés afin de ponctuer le hameau et de faciliter son intégration dans le paysage agricole environnant. Une interface arborée devra être créée entre le hameau et les espaces agricoles qui prendra la forme d'une haie traditionnelle du paysage agricole, composée d'essences indigènes variées. La ripisylve le long du ruisseau de l'Oumède devra être conservée et/ ou renforcée afin de recréer la continuité 0m 25m 50m 75m écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N°4 : DOMAINE LES PRADUGUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole au lieu-dit « Les Pradugues ». Cette friche agricole aujourd'hui plantée de Pins Parasols est bordée, au Nord, directement par la route des Plages (RD93).

Le secteur s'inscrit également à proximité (à moins de 50m) de deux habitations existantes.

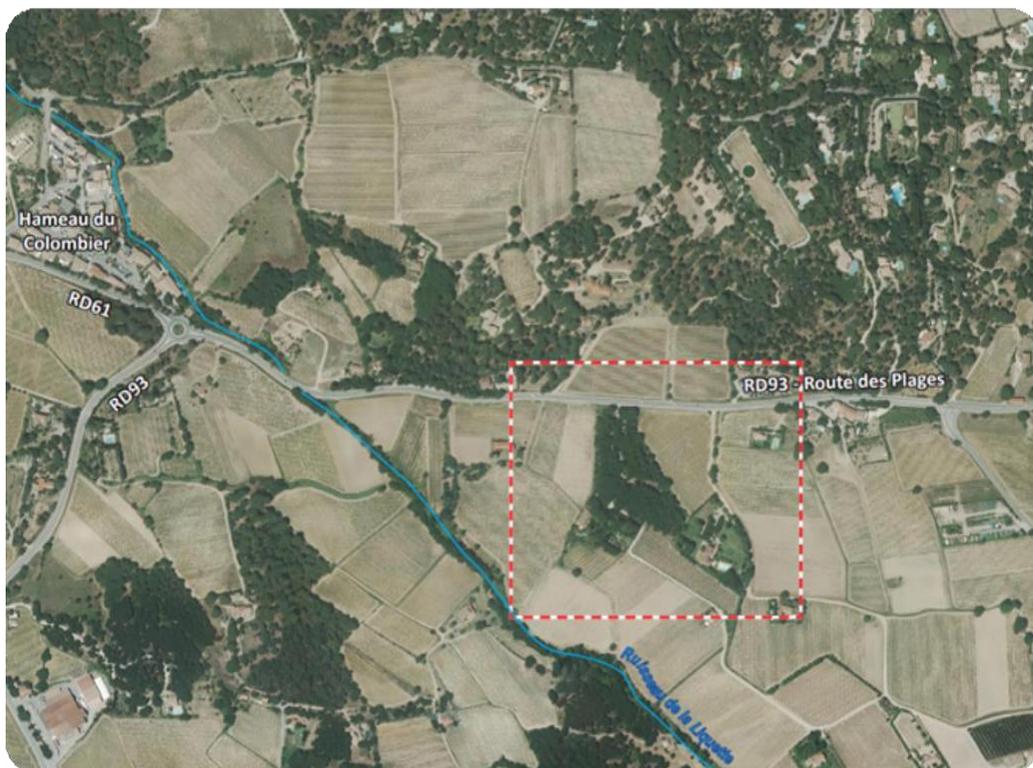
Les principaux enjeux

Le projet consiste à la création d'une cave particulière qui s'accompagne par la mise en valeur de la propriété viticole familiale. Le siège d'exploitation comporte une cave, des chais, des espaces pouvant accueillir une activité de découverte gastronomique autour du vin, des hangars, un laboratoire, des locaux administratifs et de vente en direct ainsi que d'une surface de logement pour le personnel d'exploitation.

La desserte directe par la RD93 permet un raccordement facile aux différents réseaux.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs il ne touche aucun périmètre institutionnel et ne comprend pas d'espaces boisés classés ni de corridors écologiques à préserver.

Au cœur de la plaine agricole, le secteur est perceptible depuis la route des plages. L'intégration des constructions dans le paysage environnant représente donc l'enjeu majeur du site.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les bâtiments du nouveau siège d'exploitation doivent s'organiser autour d'espaces communs. Ils seront situés au Sud du terrain, en continuité avec l'urbanisation existante, dont la maison de l'agriculteur partageant la voie d'accès.

Le secteur d'implantation du bâti pourra permettre d'intégrer du logement de fonction pour les travailleurs saisonniers, un garage fermé, ainsi qu'un hangar de stockage en vue de pérenniser le développement du Domaine les Pradugues.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Les espaces communs organisent le hameau et la circulation interne. Un parking paysager et perméable permettra le stationnement des visiteurs. Ce dernier devra être perméable, naturel et discret, fondu dans le paysage agricole et naturel environnant grâce à l'opportunité offerte par l'ombre de la pinède.

Maillage viaire

La voie suivant le tracé du sentier existant devra être renforcée pour relier la RD93 à la voie existante au Sud du hameau. Le carrefour avec la route des Plages devra être aménagé de façon à sécuriser l'accès. Cette nouvelle voie desservira le parking visiteur qui formera également une aire de retournement.*

Commune de Ramatuelle-Plan Local d'Urbanisme - Avril 2024

Performance environnementale

Le boisement de Pins Parasols devra être conservé afin d'intégrer les constructions dans le couvert végétal et de créer une interface arborée entre le domaine, la RD93 et les espaces viticoles. Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis la route des Plages. Pour cela, le maintien du boisement est primordial. Cette interface pourra également prendre la forme d'une haie traditionnelle agraire en limite du hameau, composée d'essences indigènes variées.

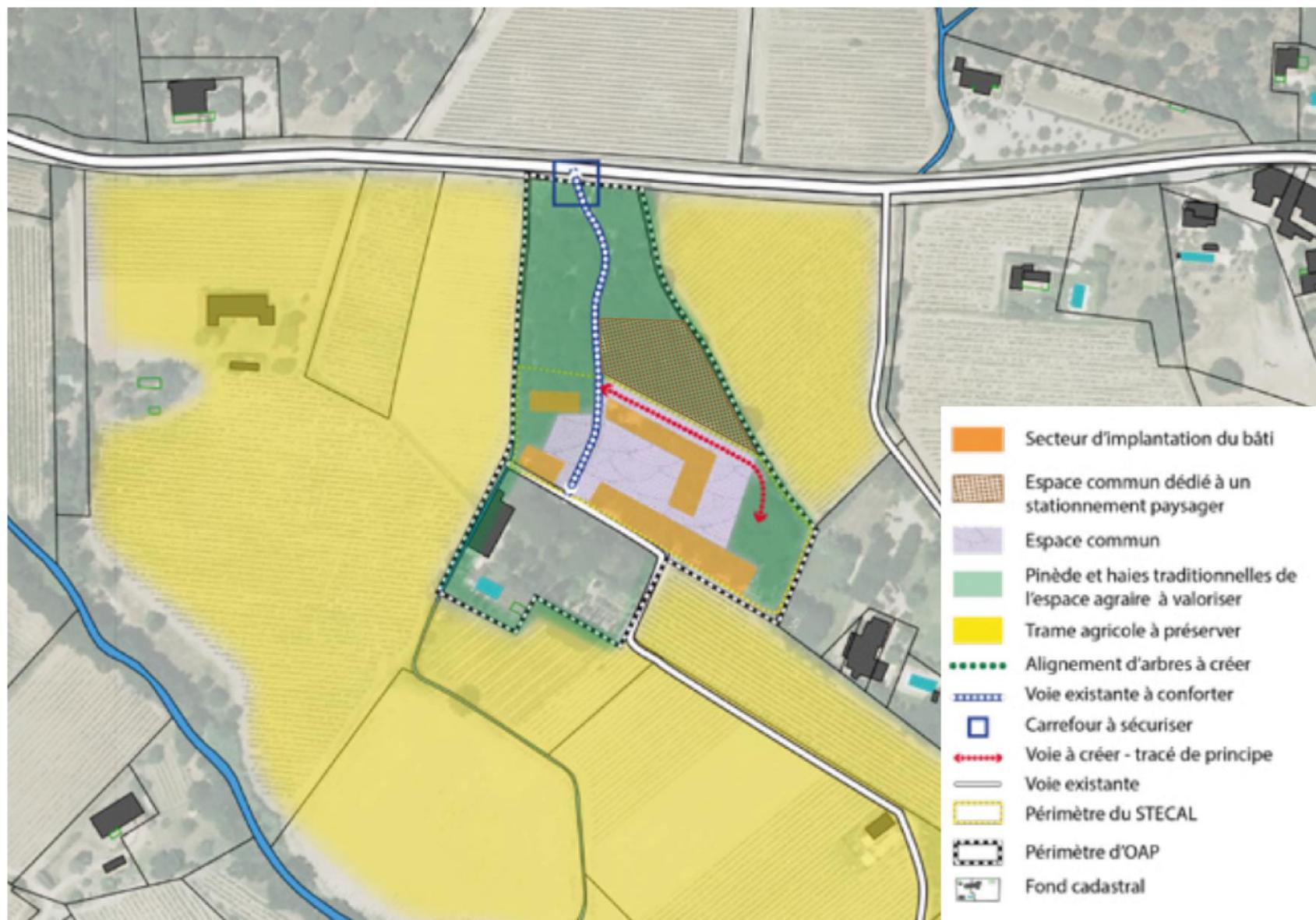
Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

L'intégration de panneaux photovoltaïques sur les structures bâties pourra être envisagée afin de garantir une prise en compte optimale des énergies positives au sein du domaine.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N°5 : DOMAINE LA TOURRAQUE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé tout au Sud du Territoire, en limite avec la commune de La-Croix-Valmer. Il s'inscrit au cœur du domaine de la Touraque exploité par un groupement de cinq exploitations et dont le siège est organisé en hameau composé du chai et des constructions existantes. Le hameau s'organise de part et d'autre de la limite communale entre Ramatuelle et La-Croix-Valmer.

Les principaux enjeux

Le projet consiste à pérenniser l'exploitation par la création d'une surface de logements nécessaires à l'exploitation du domaine. Située à l'intérieur du site Classé « Les Trois Caps Méridionaux » et dans le Parc National de Port-Cros, les enjeux environnementaux et paysagers sont importants mais l'exploitation agricole participe pleinement à l'entretien et à la valorisation du site. Les constructions restent regroupées au cœur du hameau existant qu'il s'agit de restructurer sans artificialiser de nouvelles terres.

Le hameau étant existant, le raccordement aux différents réseaux est facilité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour de l'espace commun existant. Il faudra privilégier deux constructions séparées, chacune sur une terrasse existante afin d'éviter de gros travaux de terrassement. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Il conviendra de respecter l'organisation existante du hameau autour de plusieurs cours pouvant accueillir du stationnement. Cet espace commun devra conserver sa perméabilité et l'aménagement paysager qui l'accompagne.

L'espace dédié au stationnement devra être perméable et paysager et sera être traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant : sol en terre stabilisée.

Maillage viaire

Il convient de respecter le maillage viaire existant. Un remaniement de la voie existante pourra être effectué afin de profiter au maximum de la terrasse plane pour l'implantation du bâti.

Performance environnementale

Le boisement et les arbres isolés devront être conservés afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant. L'interface arborée devra être valorisée et renforcée entre le

hameau et les espaces agricoles qui prendra la forme d'une haie traditionnelle du paysage agricole, composée d'essences indigènes variées.

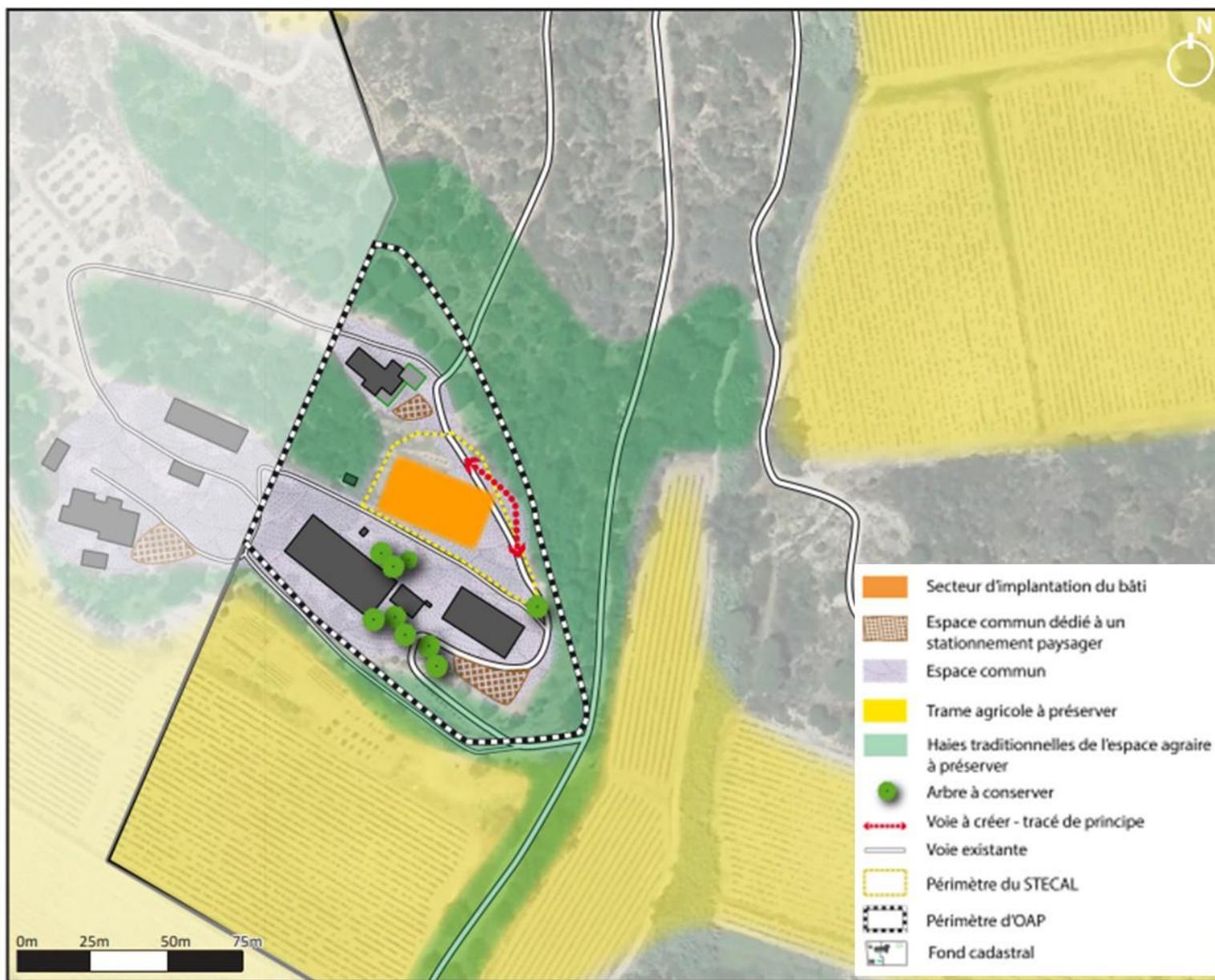
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N°6 : CAMPING LES TOURNELS

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé au lieu-dit les Tournels, au pied de la plaine viticole et à proximité du Site Classé des Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de St-Tropez. On y accède par le chemin des Tournels qui chemine au milieu du vignoble. L'espace concerné par le STECAL comprend 2 parties :

- les espaces de réception et de loisirs du camping existants « Les Tournels ».
- un espace en friche au Nord situé devant l'entrée du camping et ses espaces de jeux et loisirs.

Les principaux enjeux

Le projet consiste en la création d'un nouveau bâtiment de réception avec le réaménagement de l'entrée et des aires de stationnement ainsi que la création d'un bâtiment accueillant des surfaces de logements pour les salariés et des espaces dédiés aux loisirs.

Le camping étant existant, le raccordement aux différents réseaux est facilité.

D'un point de vue paysager, l'enjeu est fort. Le site étant en covisibilité directe avec le village, il est important d'insérer les constructions et les équipements en lien avec le camping dans le paysage rural environnant et de ne pas impacter le paysage agricole.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Restructuration de l'urbanisation existante sous forme d'un hameau traditionnel. Les constructions doivent s'organiser autour d'espaces communs (espaces communs paysagers, de stationnement ou de loisirs). Elles devront être regroupées autour des constructions et des équipements existants à l'entrée du camping. L'ensemble des constructions s'organisera suivant une ligne décroissante vers l'extérieur, c'est à dire vers le Nord ou le village, de telle sorte que les constructions les plus imposantes soient le plus à l'intérieur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Elles devront être conçues pour se fondre parfaitement dans le Grand Paysage. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti. Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Les espaces communs organisent le hameau et la circulation interne. Un parking paysager (planté) et perméable permettra le stationnement des campeurs et des visiteurs à l'entrée du site. Ce dernier s'organisera parallèlement aux courbes de niveau dans un souci d'intégration paysagère. Les équipements de loisirs du camping devront s'intégrer dans le paysage alentour.

Ce parking pourra être envisagé en souterrain au bénéfice de la préservation de la qualité paysagère et environnementale du site et de ses alentours. Dans le cas de la création d'un parc de stationnement souterrain, ce dernier devra être recouvert de terre sur une épaisseur d'un mètre minimum afin de permettre le développement de la végétation.

Maillage viaire

Une voie suivant le tracé du sentier existant devra être aménagée pour relier la route des Tournels. L'accès au site devra être sécurisé. L'entrée du camping devra être soulignée par un traitement paysager de qualité composée au minimum par un alignement d'arbres. Le parking visiteur sera maillé en sens unique par les 2 voies d'accès. Il devra être traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant : sol en terre stabilisé, ombrières végétalisées masquant les véhicules.

Performance environnementale

Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis le village. Pour cela, il conviendra de ne pas bouleverser l'échelle agricole, la trame viaire traditionnelle et les haies qui constituent le paysage agraire traditionnel. Le renforcement des haies existantes le long du parking et de l'espace piscine ainsi que la plantation d'un couvert arboré sont impératifs pour créer une interface arborée entre le hameau et l'espace viticole. Ces haies, composées d'essences indigènes variées, formeront également un écran végétal masquant les équipements de loisir du camping impactant aujourd'hui le panorama depuis le village. Les arbres existants remarquables devront être maintenus. Une attention particulière sera portée à la préservation du paysage et du ciel nocturne. Les projets d'aménagements démontrer à cette fin une intégration des éclairages permettant d'éviter la pollution lumineuse.

Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant,

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N° 7 :
DOMAINE HERMES ET FILAO

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé au Sud-Ouest de la Commune de Ramatuelle, au Sud du Village (à près de 3 km), au Lieu-Dit Val de Pons. Il s'inscrit dans un paysage à dominance agricole. On y accède par la Route de l'Escalet et le Chemin de Val.

L'espace concerné par le STECAL et l'OAP, représentant près de 7 500 m², est déjà partiellement urbanisé : il comprend deux constructions principales à usage de logement pour actifs saisonniers.

Il accueille également une plantation de vignes au Sud du chemin de Val ainsi qu'une frange arborée correspondant à la ripisylve du cours d'eau.

Les principaux enjeux

Etant situé dans la plaine agricole, l'intégration paysagère du projet est un enjeu fort. Le projet devra donc s'insérer parfaitement au paysage rural environnant, dans l'esprit de « bastide provençale » ou de « corps de ferme ».

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Agrandissement du bâti et paysage

Des extensions du bâti pourront être autorisées afin d'augmenter la capacité d'hébergement des travailleurs saisonniers. Ces extensions seront limitées à une emprise au sol nouvelle de 250 m² maximum dans le respect du règlement de ce secteur, à répartir entre les deux bâtiments principaux existants.

Une réflexion d'ensemble devra être conduite afin de préserver et autant que possible renforcer la typologie provençale et rurale du bâti et de ses abords.

Sous cette réserve, et afin d'optimiser la capacité d'hébergement, une recomposition des volumes bâtis, voire une rénovation totale ou partielle pourront être opérées en maintenant des éléments de façade de l'ancienne « ferme d'Hermès. »

Les constructions réalisées devront présenter une simplicité de formes et de volumes. Elles devront être conçues pour se fondre parfaitement dans le Grand Paysage. Un sous-sol pourra être réalisé, affecté au stockage, réserve, buanderie ou autres espaces communs, ainsi qu'au logement dans le respect des normes en vigueur. La hauteur ne devra pas dépasser 6 m à l'égout du toit (R+1). Un recul de 4m devra être respecté par rapport aux limites séparatives.

Accès et stationnement

Les accès devront être aménagés depuis le chemin rural n°11 dit de Fa ferme.. Ils devront prévoir une largeur suffisante pour les secours. Des espaces de stationnement paysagers devront être prévus sur les terrains, en capacité suffisante pour répondre aux besoins en favorisant l'usage des navettes de transport collectif; vélos à assistance électrique, et autres alternatives aux déplacements motorisés : voirie interne et capacité de stationnement adaptée, au

besoin des navettes ; emplacements sécurisés pour vélos en nombre adapté à l'effectif des travailleurs accueillis sur le site..

Les accès et stationnements devront être perméables et paysagers afin de permettre une transition douce avec l'espace agricole (vignes).

Performance environnementale

L'ensemble des constructions et aménagements devront s'intégrer dans le paysage environnant et respecter le voisinage.

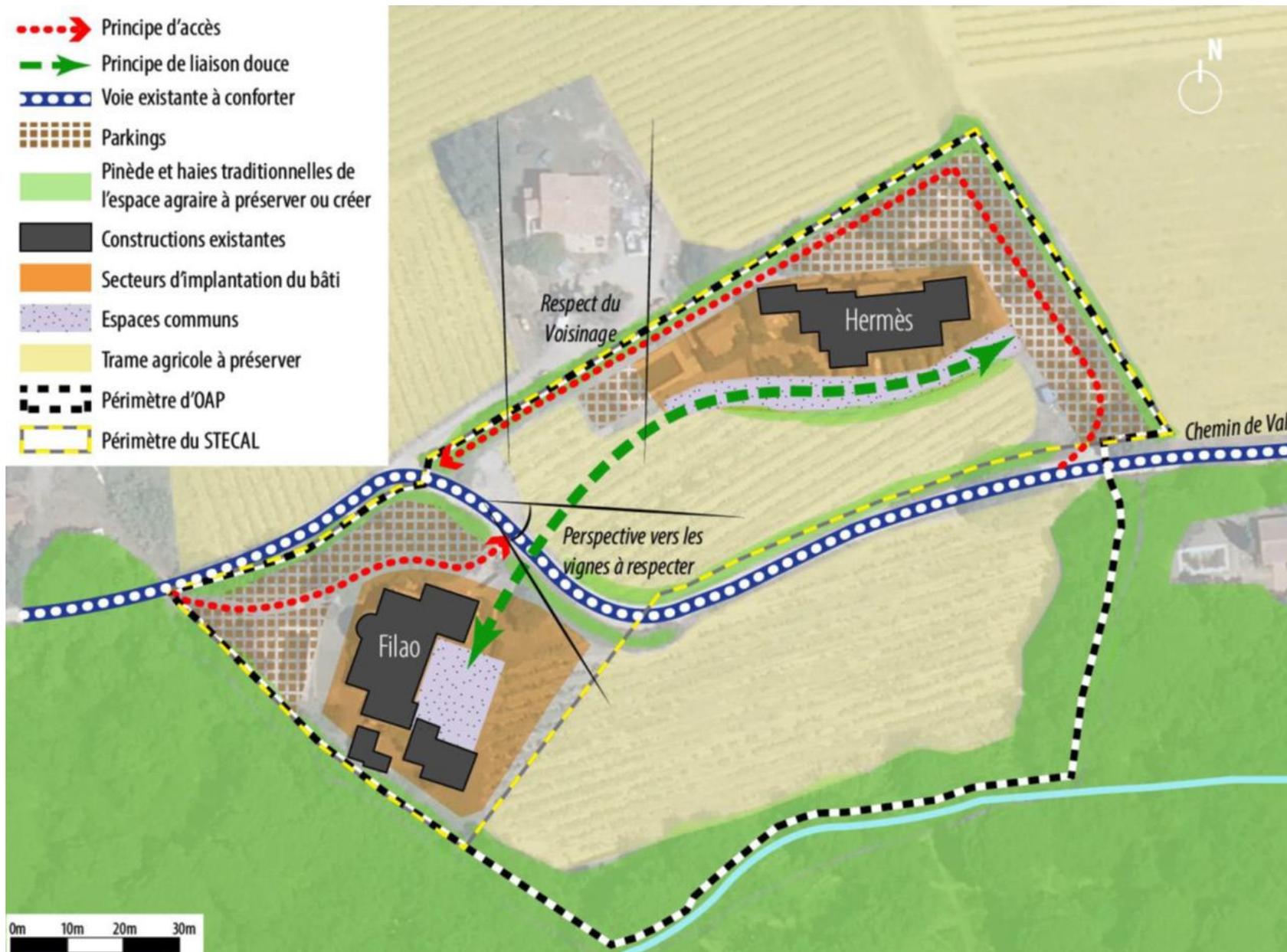
Les abords des constructions devront être traités en cohérence avec le voisinage, en harmonie avec les espaces naturels et agricoles alentours.

Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N° 8 : HOSTELLIRIE DU BAOU

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le site : localisation

Le secteur est situé au Sud-Ouest de la Commune de Ramatuelle, au Sud du Village (à près de 3 km), au Lieu-Dit Val de Pons.

Il s'inscrit dans un paysage à dominance agricole. On y accède par la Route de l'Escalet et le Chemin de Val.

L'espace concerné par le STECAL et l'OAP, représentant près de 7 500 m², est déjà partiellement urbanisé : il comprend deux constructions principales à usage de logement pour actifs saisonniers, une extension en volume séparé et des annexes.

Il accueille également une plantation de vignes au Sud du chemin de Val ainsi qu'une frange arborée correspondant à la ripisylve du cours d'eau.

Les principaux enjeux

Etant situé dans la plaine agricole, l'intégration paysagère du projet est un enjeu fort. Le projet devra donc s'insérer parfaitement au paysage rural environnant, dans l'esprit de « bastide provençale » ou de « corps de ferme ».

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Le projet devra permettre d'améliorer l'intégration paysagère de l'équipement existant en proposant une meilleure adaptation à la pente mais aussi améliorer les perceptions depuis la RD61 à l'entrée du village, notamment en masquant au maximum le stationnement.

Le projet devra s'implanter dans le polygone d'implantation afin de permettre un recul suffisant par rapport à la voie, pour envisager, à terme, la création d'un cheminement modes doux qualitatif et ombragé le long de la RD jusqu'au village. En termes d'aspect extérieur, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et doivent être traitées comme la cinquième façade. L'utilisation de matériaux en lien avec la construction traditionnelle du village est vivement recommandée.

Environnement

La trame verte urbaine doit être mise en œuvre pour ces différentes fonctions : passerelles pour la biodiversité, confort climatique, amélioration du cadre de vie...

Il s'agira donc de prévoir la végétalisation des espaces libres par la plantation d'arbres de haute tige et de massifs réalisés à partir d'essences locales et peu consommatrices en eau et en lien avec la gestion du risque incendie de forêt.

La mise en place de différentes strates végétales sera à privilégier pour l'amélioration des continuités écologiques. Bien que le recul par rapport à l'axe du cours d'eau soit aujourd'hui relativement réduit, le projet doit permettre l'amélioration de la fonctionnalité de cette trame bleue par la renaturation et le recul de la construction.

Performance environnementale

Le projet doit être conçu autour de la performance environnementale avec un fort niveau de sobriété énergétique (en été et en hiver), la production de l'eau chaude sanitaire et d'énergie et une part importante d'autoconsommation énergétique.

Le « Bâtiment à Energie Positive » est à viser. Une réflexion liée à la limitation de la consommation d'eau doit être menée afin de garantir l'adaptation de l'équipement aux changements climatiques et à la raréfaction de la ressource. En outre, les déchets issus de la démolition devront faire l'objet d'une ambition de réutilisation in-situ et de recyclage.

Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

Le projet devra par ailleurs mettre en œuvre des dispositions permettant de maîtriser le risque de pollution sonore en

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

provenance de la rocade de contournement du village. Il pourra notamment être fait appel à des aménagements et écrans anti-bruit parfaitement intégrés au paysage de restanques.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SECTEUR N° 9 : CHATEAU CAMARAT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site : localisation

Le Château Volterra est situé au Sud-Est de la Commune, au sein du Site Classé des Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de ST-Tropez, accessible par le chemin du Merlier. Le Château est implanté en surplomb et face à la mer, dans un écrin boisé (maquis/pins parasols/chênes) et agricole (vignes et oliviers). Il est bâti sur un socle de terrasses/restanques, qui lui donne son imposante stature qui lui permet de dominer le paysage.

Le Domaine du Château Volterra est composé de plusieurs espaces :

- Des espaces agricoles (vignes et oliviers), représentant près de 9,5 ha (38%). La partie agricole au Nord comprend le hameau (cave viticole, hangar, logements du personnel, ...);
- Le Château Volterra et ses abords (jardins, aménagements, ...), représentant près de 1 ha (4%);
- Des espaces naturels et boisés, représentant près de 14,5 ha (58%).

Les principaux enjeux

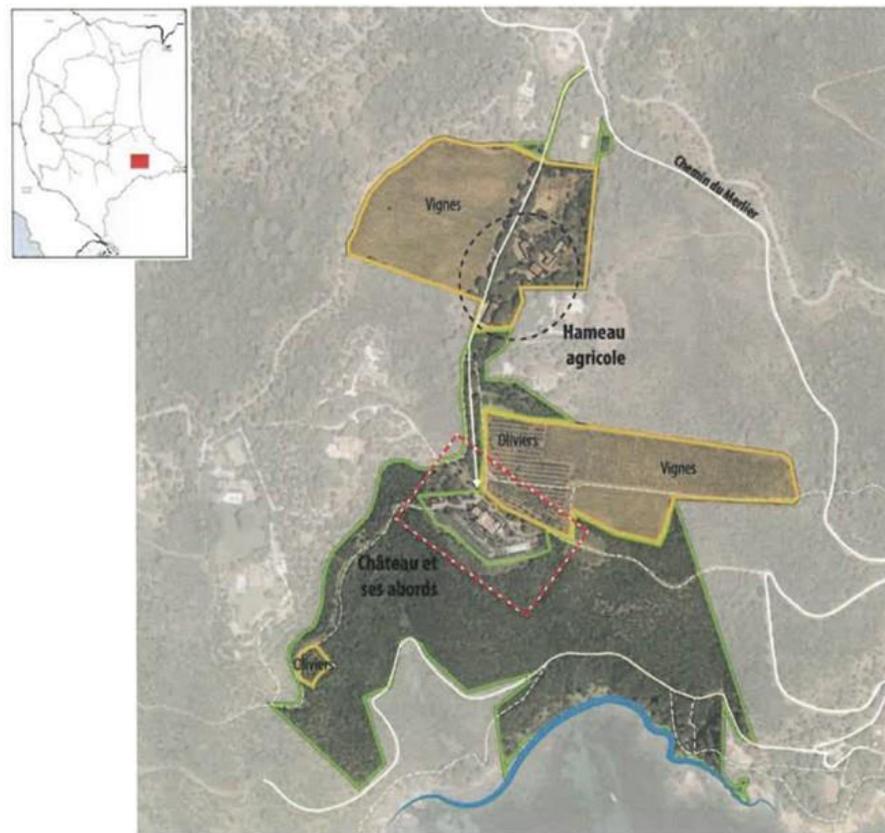
Construit à la fin du XIX^{ème} siècle, le Château Volterra offre des proportions et une architecture exceptionnelle. A ce titre, il est identifié comme patrimoine bâti protégé (L.151-19 CU).

Le principal objectif de cette OAP est de permettre et d'encadrer l'évolution des abords du Château, sans création de surface de plancher supplémentaire (sauf technique : clim, cuves, garage, local piscine, ...), afin d'assurer sa conservation et sa mise en valeur.

Sa valorisation résultera notamment de l'insertion des installations techniques et d'annexes dans le paysage (restanques) et le traitement paysager des transitions abords /massif et abords/espaces agricoles permettant de lui offrir un parvis à son échelle.

D'un point de vue paysager, l'enjeu est fort. Les sites étant compris au sein des Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral et du Site Classé, il est impératif de garantir une qualité paysagère à tous les aménagements extérieurs.

Au préalable de ces aménagements, un état des lieux devra être effectué à la date du classement du site (1995) et à la date d'approbation du PLU, afin d'apprécier l'évolution architecturale et paysagère des lieux.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Implantation du bâti et paysage

Le Château Volterra, protégé en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé et mis en valeur. Le garage, adapté à la capacité habitable du Château (équivalant à deux fois 40m²), peut être intégré dans la restanque Sud-Ouest, à condition d'être entièrement enterré (sauf l'accès) et que la structure existante soit démolie.

Le sous-sol existant peut être aménagé avec un volume proportionnel aux autres niveaux. Un vide sanitaire peut être réalisé, dimensionné pour permettre l'entretien des installations techniques du Château.

Des installations techniques telles que la climatisation ou la VMC peuvent être installées à l'Ouest du Château, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère (avec un masque végétal).

Une piscine et sa plage peuvent être encastrées dans la restanque Sud-Est pour favoriser leur intégration architecturale. Pour des raisons de proportion et sous réserve de l'approbation des autorités compétentes, la plage pourra être équivalente à deux fois la taille du bassin.

Maillage viaire

Il conviendra de respecter le tracé de la voie d'accès existante et de prévoir une aire de retournement pour les secours.

Le chemin agricole au Nord du Château pourra être réaménagé de manière à élargir l'espace de jardin/parvis.

Performance environnementale

Le projet doit être conçu autour de la performance

Commune de Ramatuelle-Plan Local d'Urbanisme-Avril 2024

environnementale avec un fort niveau de sobriété énergétique (en été et en hiver), la production de l'eau chaude sanitaire et d'énergie et une part importante d'autoconsommation énergétique.

Le « Bâtiment à Energie Positive » est à viser.

Une réflexion liée à la limitation de la consommation d'eau doit être menée afin de garantir l'adaptation de l'équipement aux changements climatiques et à la raréfaction de la ressource.

En outre, les déchets issus de la démolition devront faire l'objet d'une ambition de réutilisation in-situ et de recyclage.

Gestion des risques

En raison de l'exposition du secteur de projet à l'aléa incendie, les constructions devront respecter les dispositions du PLU, augmentées des prescriptions liées à la gestion des risques incendie présentes en annexe du règlement (annexe 1 et 2), listant, par destination et sous-destination, les réglementations à suivre.

Concernant le risque incendie, chaque opération devra ainsi comporter une réflexion globale sur la réduction du risque, en proposant une volumétrie compacte, des gabarits de voies et d'accès suffisants, une implantation cohérente, à proximité des voies de desserte et proposer une interface dégagée par rapport aux zones naturelles exposées à un aléa fort.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

