Registre de CONCERTATION

Révision du plan local d'urbanisme

DELIBERATION DU 7 DECEMBRE 2021

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_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.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

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 ilots 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, sècheresses, canicules, incendies de forêt.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

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 pr grammée 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

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.

Ouï 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

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.

MAIRIE DE RAMATUELLE (VAR)

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 Szepetowski
Avocats au barreau de Nice
Droit de l'immobilier, Droit de l'urbanisme, Droit Public, Droit bancaire.

Jean-Marc Szepetowski
Ancien chargé d'enseignements

Paul Szepetowski
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@szepetowski-avocats.eu
www.szepetowski-avocats.eu

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

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.

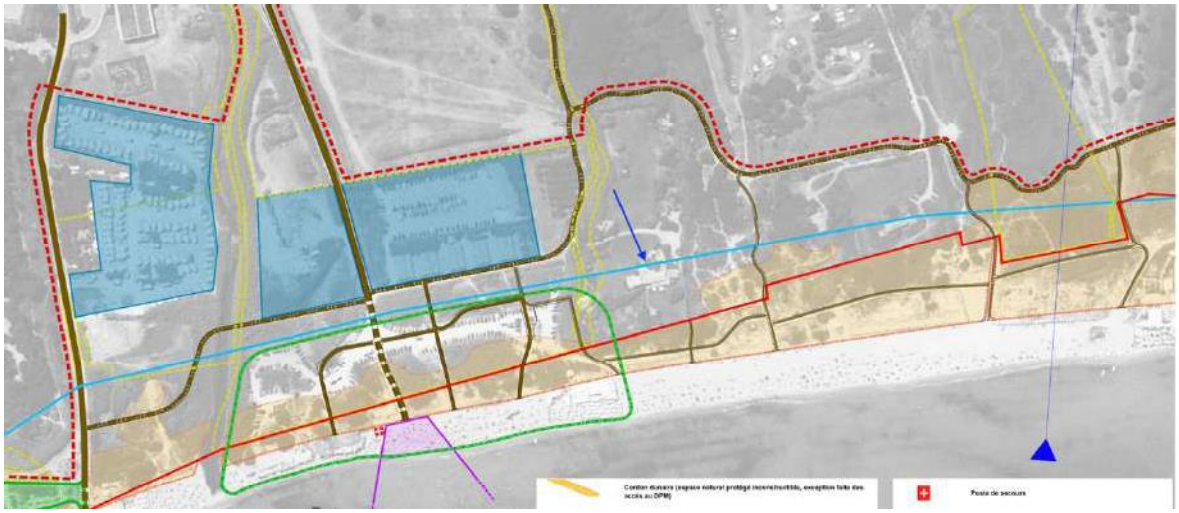
Un extrait de ce zonage est ci-après reproduit :

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).

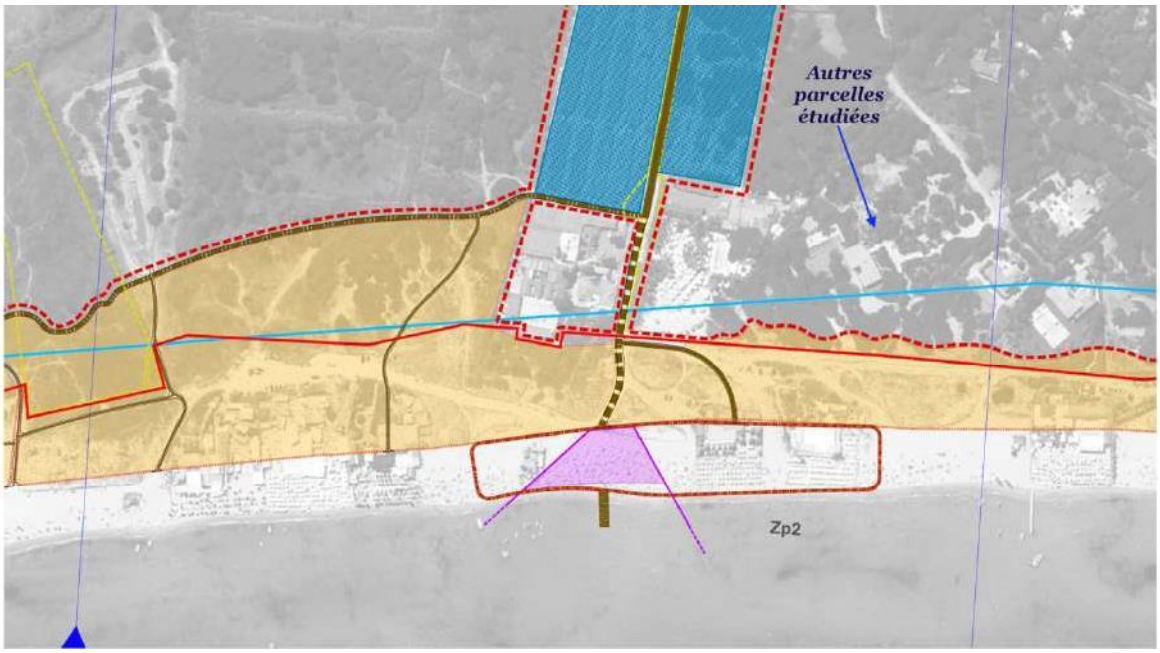
Cela signifie que le classement actuel est dès lors entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

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

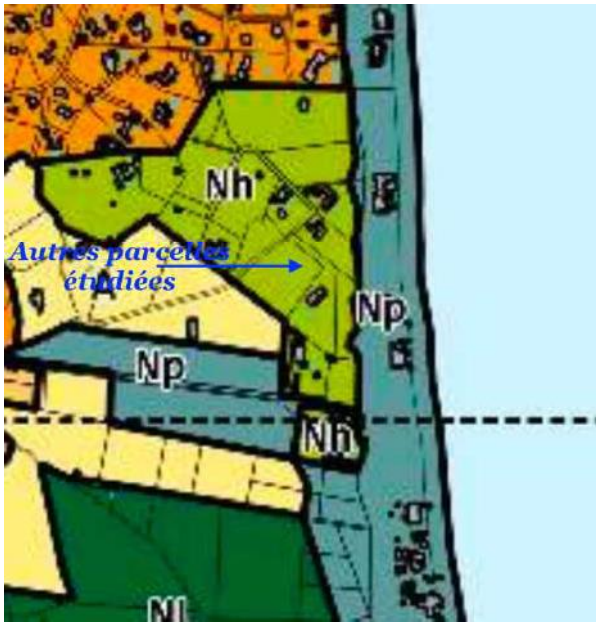
- Le cordon est peu ou prou identique,
- L'arrière de la plage est similaire,

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 entraine 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
[redacted]
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 souhaiterai 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 OETHALS

Monsieur Philippe LANZADA
SARL PHL ELECTRICITE
[redacted]
83350 RAMATUELLE

Tel [redacted]

Mail [redacted]

2022□0□9
1□/02/2022

Ramatuelle, le 31 janvier 2022

Monsieur Roland BRUNO
Maire de Ramatuelle
Hôtel de Ville
83350 REAMATUELLE

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

Gérard CALLET

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
[redacted]
83 350 Ramatuelle
[redacted]

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			
[illegible] jeunesse			
Crèche			
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 2éme étage, si les voisins d'en face montaient d'un étage nous perdrions 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 2eme 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
[redacted]
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 500m^2. Les parcelles attenantes, AZ0513 (environ 950m^2) et AZ0471 (environ 1850 m^2) 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 950m^2 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 Ramatuelloise.

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

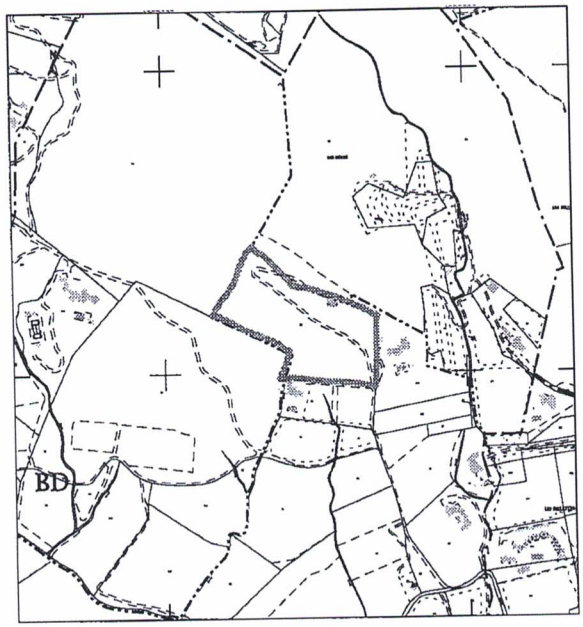
Paris, le 8 juin 2022

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.

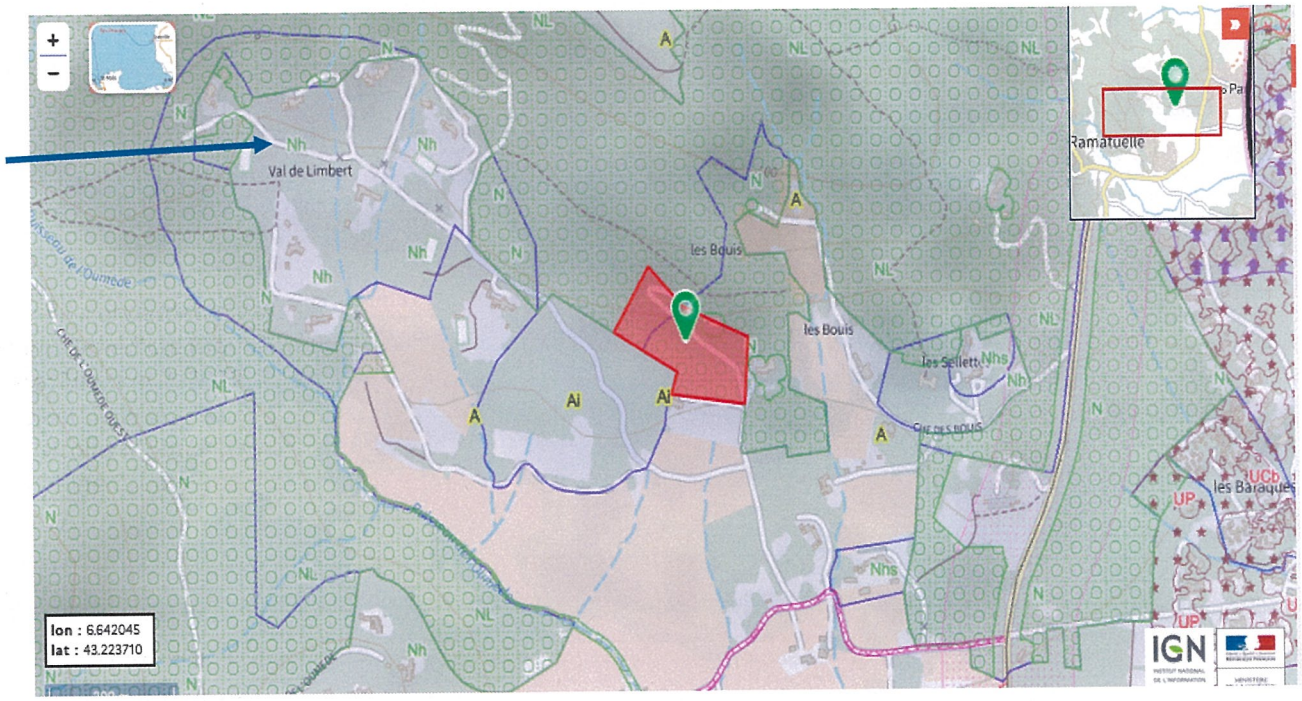
Monsieur LEROY m'a ainsi chargé de produire des observations en vue de cette concertation.

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.

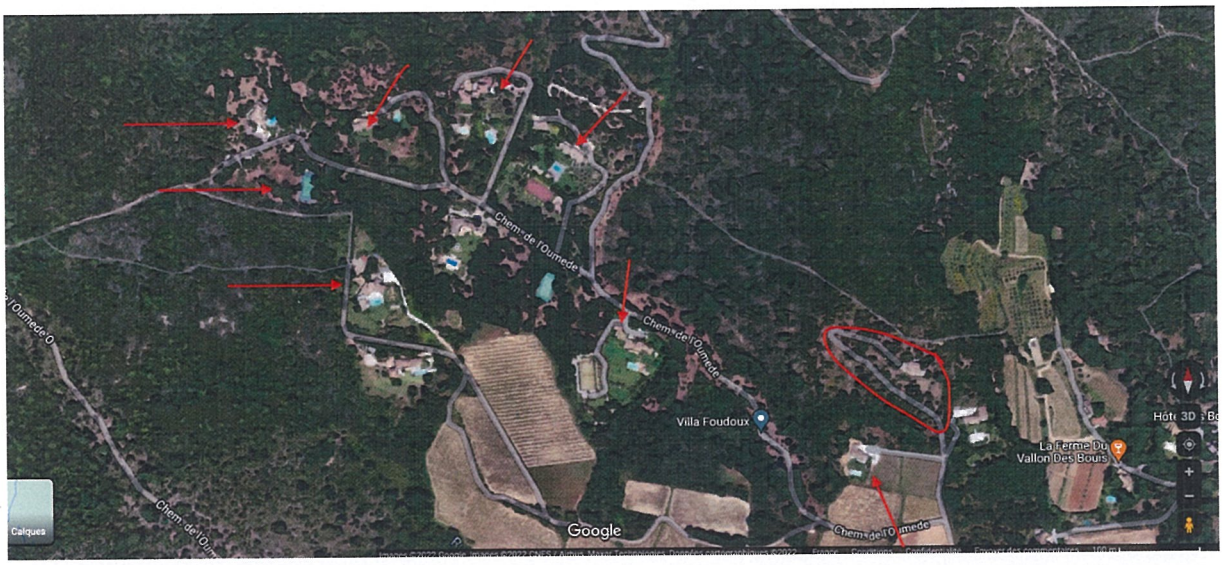
Il n'existe ni à la date du nouveau classement ni à ce jour aucune raison justifiant un tel classement en zone N alors même que cette parcelle située à l'Oumède est construite depuis 1969 et habitée depuis cette date.

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 suggèrerais 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

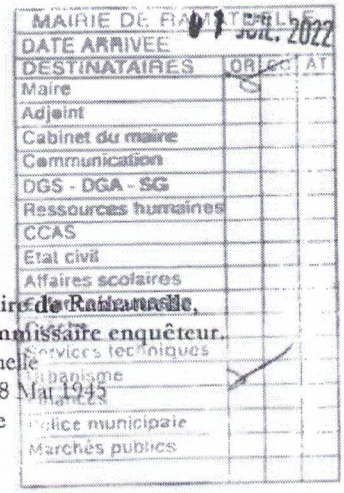
---------- Forwarded message ---------
De : **Gilbert Carra** [redacted]
Date: lun. 13 juin 2022 17:43
Subject: Revision du PLU
To: service communication <service.communication@mairie-ramatuelle.fr>

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

Silver Tech
Samuel Stremsdoerfer
[redacted]

2022-4093
01/07/2022



Monsieur le Maire de Ramatuelle,
Monsieur le commissaire enquêteur.
Mairie de Ramatuelle
60 boulevard du 8 Mai 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 disposition 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 maitrise de l'impact environnementale. Ce projet verrait 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 maitrise 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 (Nl) 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 crées 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 apparait 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 (Nl) 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 règlementation environnementale 2020 que tous nos futurs projets devront respecter. Nous avons déjà pu identifier certains éléments qui pourraient avoir une incidence sur les futures règlementations 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 parait 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 (Advant 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 règlementation. 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 déférents et 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

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: Suppression réservation d'emplacements
Pièces jointes: Révision PLU KON TIKI 2022.pdf; Révision PLU ICC TOISON D'OR 2022.pdf

---

De : Léa Tracol [redacted]
Envoyé : jeudi 1 septembre 2022 10:23:28 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Suppression réservation d'emplacements

Bonjour,

Dans le cadre de la concertation publique-révision du PLU, veuillez trouver ci-joint deux courriers indiquant les numéros d'emplacements pour lesquels nous aimerions annuler leur réservation.
Ces réservations sont faites au nom de deux de nos établissements : la SAS ICC TOISON D'OR ainsi que la SAS KON TIKI.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

--
Léa Tracol
Juriste RIVIERA-VILLAGES
[redacted]

SAS INTERNATIONAL CAMPING CARAVANING
LA TOISON D'OR
[redacted]

Mairie de RAMATUELLE
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

A Ramatuelle, le 10 aout 2022,

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique-révision du PLU, nous souhaitons vous faire part de notre volonté d'annuler la réservation à notre nom de 3 emplacements.

Tout d'abord, l'emplacement réservé n°5, actuellement répertorié dans le PLU en vigueur, n'a plus lieu d'être, maintenant que le projet d'aménagement du cordon a été réalisé. Cet emplacement était réservé pour la reconstitution du cordon dunaire et n'a donc plus d'objet à ce jour, les travaux d'aménagement ayant été réalisés entre 2018 et 2022.

Puis, l'emplacement réservé n°39, actuellement répertorié dans le PLU en vigueur, n'a plus lieu d'être. Cet établissement ne desservant aucun établissement prévu.

Enfin, l'emplacement réservé n°34, actuellement répertorié dans le PLU en vigueur, n'a plus lieu d'être, l'accès ayant été réalisé physiquement sur le DPM.

Nous vous confirmons donc notre souhait de supprimer ces trois emplacements réservés au nom de LA TOISON D'OR.

Nous vous remercions et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

SAS ICC
LA TOISON D'OR

SAS KON TIKI
[redacted]

Mairie de RAMATUELLE
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

A Ramatuelle, le 10 aout 2022,

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique-révision du PLU, nous souhaitons vous faire part de notre volonté d'annuler la réservation à notre nom de 2 emplacements.

Tout d'abord, l'emplacement réservé n°5, actuellement répertorié dans le PLU en vigueur, n'a plus lieu d'être, maintenant que le projet d'aménagement du cordon a été réalisé. Cet emplacement était réservé pour la reconstitution du cordon dunaire et n'a donc plus d'objet à ce jour, les travaux d'aménagement ayant été réalisés entre 2018 et 2022.

Puis, l'emplacement réservé n°43, actuellement répertorié dans le PLU en vigueur, n'a plus lieu d'être. Il devait servir pour permettre l'accès à un lot de plage qui a été repositionné à un autre endroit et qui est desservi par l'emplacement réservé n°42.

Nous vous confirmons donc notre souhait de supprimer ces deux emplacements réservés au nom de KON TIKI.

Nous vous remercions et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

SAS KON TIKI

De : Florian YAMIN <[redacted]>
Envoyé : mercredi 14 septembre 2022 11:14:46 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Demande de modification de zonage dans le cadre de la révision du PLU (parcelle 0370)

Monsieur Le Maire,

Mmes et MM les membres de la commission de révision du PLU,

J'ai pris connaissance de la concertation publique concernant la révision du PLU de la commune de Ramatuelle.

Je suis propriétaire de la petite parcelle 0370 de 0000.54.40 classée en zone Agricole. J'ai le projet de pouvoir installer ma résidence principale à Ramatuelle et donc de construire une maison avec des volumes simples intégrée à l'environnement.

Comme vous pouvez le voir ci-dessous la zone est entourée d'habitations existantes et peut s'appuyer sur l'ensemble de l'infrastructure et des accès existants :

Je sollicite dans la cadre de la révision du PLU une nouvelle classification de la parcelle.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Florian YAMIN

Monsieur François Cottin

& Madame Geneviève Cottin

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 421

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et

démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

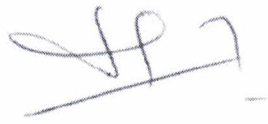
En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 8/12/2022

Geneviève Cottin

François Cottin



Monsieur et Madame Peter Conze

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 210

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Peter Conze

Monsieur Renaud Solanet

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 232

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

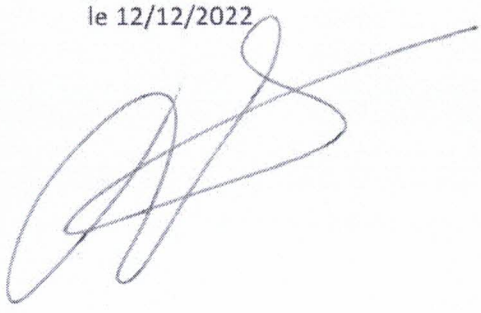
Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Renaud Solanet

le 12/12/2022



Monsieur Dirk WIECHMANN

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Référence cadastrale : N°69 et 260

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux nationaux, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

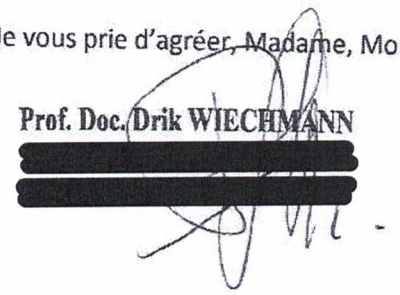
l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Prof. Doc. Drik WIECHMANN

[redacted]

2022-7327
13/12/2022

Monsieur Claude Solanet

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 242

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 13 DEC 2022

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire	X		
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
[illegible]ne			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude Solanet

le 08/12/2022

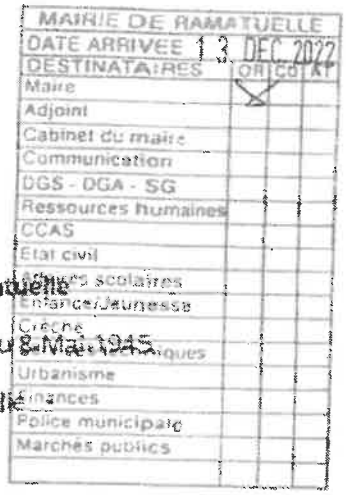
Buchet de Neuilly Jacques

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle

2022-7328
13/12/2022



Référence cadastrale : AH 273

Mairie de Ramatuelle

60, boulevard du 8-Mai-1945

83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements

héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques Buchet de Neuilly

Messieurs VACHER-MURAOUR

[redacted]

[redacted]

Référence cadastrale :

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux nationaux, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

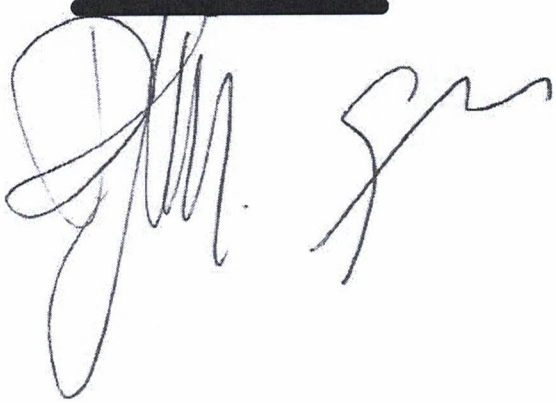
Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Messieurs VACHER - MURAOUR

[redacted]



Mr BELLAVEGLIA Romain
[redacted]
83350 Ramatuelle

Mr Roland Bruno, Maire de Ramatuelle
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 07/12/2022

Monsieur le Maire,

Faisant en suite à mon entretien avec vos services, je me permets de vous écrire ici en représentant de la SCI JOGI, propriétaire des parcelles AC 129 et AC 338, d'exploitant de l'établissement « Les Moulins de Ramatuelle » et fils de Mme GIBERT Joelle, propriétaire de la parcelle AC 129.

Il existe actuellement une zone Nh à cheval sur ces parcelles, malheureusement le PLU actuel ne permet le développement souhaité et la réalisation du projet final qui comprendrait un hôtel d'une dizaine de chambres, un restaurant, un potager et une parcelle de vignes.

C'est pourquoi je vous prie de bien vouloir considérer les changements suivants lors de la prochaine révision du PLU :

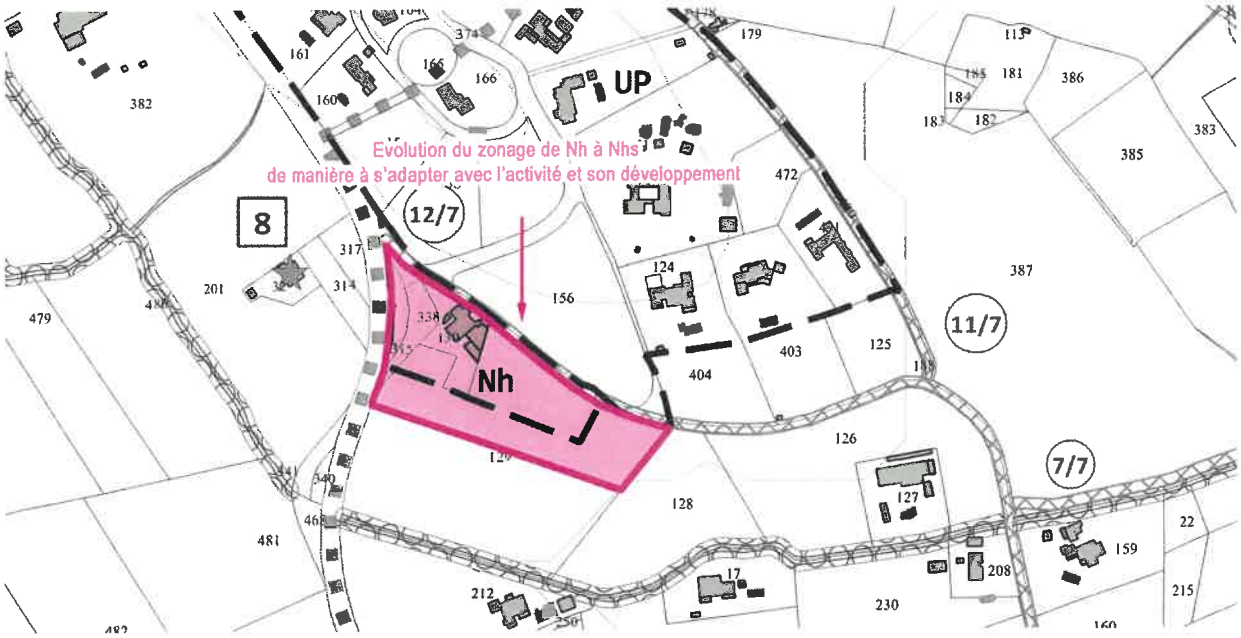
- Un changement de zone de Nh à Nhs, qui nous permettait d'envisager un agrandissement des locaux à usage hôtelier, nécessaire à la rentabilité du projet.

- Un agrandissement de cette même zone suivant le schéma ci dessous, en rose, pour pouvoir agrandir le parking et ainsi éviter que la clientèle ne se gare sur la voie publique, comme cela peut arriver ponctuellement .

Ces modifications permettraient de perpétuer notre implantation au sein du tissu économique local.

Tout en restant à votre disposition je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes plus respectueuses salutations.

Romain BELLAVEGLIA



[redacted] Pierre et Arlette Lugol

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle [redacted]

Référence cadastrale : AH 216

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre et Arlette Lugol

Mairie de Ramatuelle
Monsieur le maire
60 boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Le 18/12/2022

Nos références: Mme GOUDAL JEAN Julia (la ferme) [redacted]

Vos références: Concertation publique, révision du PLU Ramatuelle

Monsieur le Maire
Je sollicite dans le cadre de la révision du PLU une nouvelle classification de notre parcelle (ac 382) pour pérenniser notre activité qui à vu le jour en 1986 avec mon père Claude JEAN.
Je vous remercie de porter votre attention à cette demande.
Veuillez monsieur agréer à mes sentiments distinguée

goudal

Biver Sandra

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : XX XXX

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des

plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

S. Brie

le 20/12/2022

Biver Jean-Claude

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : XX XXX

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-lateration Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 20/12/2022

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: concertation PLU Ramatuelle

De : Jean-Paul REPELLIN [redacted]
Envoyé : mardi 20 décembre 2022 17:07:22 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : [redacted]
Sujet : concertation PLU Ramatuelle

Jean-Paul Repellin

[redacted]

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Je vous envoie ce message en tant que résident de la commune de Ramatuelle et dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mes premiers séjours dans le Lotissement de Pampelonne datent de 1957. Cela me permet d'attirer votre attention sur des évolutions que j'ai observées dans cet endroit si remarquable et dont certaines vont dans le sens contraire de vos préoccupations.

Les désagréments sonores s'amplifient dus à l'utilisation des déplacements en hélicoptères de certains propriétaires et de leurs visiteurs. Ceux-ci se sont fortement accrus ces dernières années et il semble que les limitations soient peu contrôlées. Cela serait encore plus grave, voire intolérable, si la commune de Ramatuelle acceptait la création d'un héliport sur son territoire. L'association Ciel Calme pour Ramatuelle traduit bien ce souci de mieux contrôler ces nuisances.

L'évolution des modèles d'habitation se comprend mais j'observe de plus en plus que cela conduit souvent à la démolition de résidences de cachet local par des chantiers pharaoniques et dans certaines propriétés à la destruction totale du cadre original ou à des excavations d'une ampleur excessive. Dois-je mentionner le bruit que ces excavations entrainent, souvent dans le rocher, et le trafic des camions bennes et des pelleteuses qui les accompagnent.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Jean-Paul Repellin

Christine et André MOGLIE

[redacted]

83350 Ramatuele

Référence cadastrale : AH 163

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine

d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le XX/12/2022

MARTI Franck

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Référence cadastrale : AH 187

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des

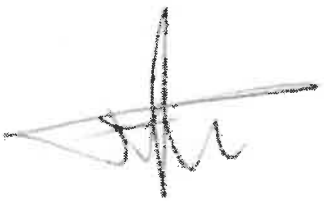
plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



le 21/12/2022

BURGEAT Théodora

[redacted]

83350 Ramatuelle

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu

également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Ramatuelle, le 21 décembre 2022,

Théodora BURGEAT

Madame Karine Renart
[redacted]
83350 Ramatuelle
Référence cadastrale : 412 et 170

Mairie de Ramatuelle
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.
Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.
Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.
Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, letrafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la

santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Karine Renart

Josée CHARNOZ

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 162

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine

d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 22/12/2022

2022-7513
23/12/2022

Claude DAVANT

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Ref = AH 21 (lot 17)

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945

83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

CLAUDE DANANT

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: mardi 27 décembre 2022 14:13
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : CONCERTATION PUBLIQUE-RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Pièces jointes: lettre 18022019 er4.pdf; retour 15032019.pdf

De : nicolas belmonte [redacted]
Envoyé : mardi 27 décembre 2022 14:12:58 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : CONCERTATION PUBLIQUE-RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bonjour,

Dans le cadre de la concertation publique pour la révision du PLU, je souhaite réitérer une demande faite en 2019.

A l'époque nous avions organisé un rendez vous avec Mr le Maire pour discuter de l'emplacement réservé n°4 situé sur notre parcelle AY 201.
Suite à cette réunion on nous a demandé de produire par écrit notre demande et une réponse avait été apportée par le Mr le maire, tous les détails se trouvent dans les deux lettres en pièces jointes.

J'espère que notre requête sera bien traitée lors de la future révision du PLU.

--
Cordialement,

Belmonte Nicolas.

[redacted]

Indivision Berenguier – Parcelle AY 201

Mme Berenguier Michèle Fernande
[redacted]
83350 Ramatuelle
&
Mme Berenguier Martine Annie
[redacted]
83350 Ramatuelle

A l'attention de Mr Rolland Bruno
Maire de la commune de Ramatuelle

Le 18/02/2019 à Ramatuelle

Objet : Emplacement réservé n*4 – parcelle AY 201

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien organisé en date du 13/02/2019 à la mairie, nous vous avons exprimé le souhait d'enlever l'emplacement réservé numéro 4, pour réalisation d'un espace vert, tel que prévu lors de l'élaboration du PLU*.

En effet, cet emplacement réservé est présent sur notre bien, parcelle AY numéro 201, sis [redacted], juxtaposant la parcelle AY numéro 200 sur laquelle nous sommes propriétaire d'un immeuble.
A ce jour nous souhaiterions disposer des pleins droits de la parcelle AY 201, afin de pouvoir jouir dans la globalité de ces deux propriétés, dont le projet est de réaménager un jardin commun à usage privé et rénover le bâtit existant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos considérations distinguées.

Berenguier Michèle Fernande Berenguier Martine Annie

* ÉLABORATION DU POS - Rendue publique par arrêté municipal du 27 juin 1986
Approuvée partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987
RÉVISION N° 1 - Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001
RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006
MODIFICATION N° 1 - Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014
RÉVISION N° 3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

COMMUNE
DE
RAMATUELLE

☎ 04 98 12 66 66
Fax 04 94 79 26 33
info@mairie-ramatuelle.fr
www.ramatuelle.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

Ramatuelle, le 15 MARS 2019

Le Maire de Ramatuelle

à

Madame Michèle BERENGUIER
[redacted]
83350 RAMATUELLE

N°46/2019 CAB. GM/LG

Objet : Plan local d'urbanisme - modification : suppression de l'emplacement réservé n° 4

Affaire suivie par le Chef de Cabinet

Madame,

Par lettre datée du 18 février 2019, vous avez sollicité la suppression de l'emplacement réservé n° 4 créé par le plan d'occupation des sols approuvé le 10 juillet 1987 sur la parcelle enregistrée au cadastre sous les références AY n° 201, appartenant à votre indivision.

J'ai bien pris connaissance de votre démarche qui a retenu ma meilleure attention.

Le plan local d'urbanisme étant un document évolutif, je proposerai au conseil municipal la suppression de cet emplacement réservé lors d'une prochaine modification du document.

D'ores et déjà, je vous informe que la commune n'a pas l'intention d'effectuer l'acquisition de la parcelle AY n° 201. En conséquence, il vous est possible d'y envisager la réalisation de votre projet de réaménager un jardin commun et de rénover le bâti existant, sous réserve naturellement du respect des règles que le service urbanisme pourra éventuellement vous indiquer.

Je vous prie de recevoir, Madame, l'expression de mes hommages dévoués.

Bien cordialement,

Le Maire,

Roland BRUNO

MAIRIE DE RAMATUELLE * VAR *

2022-7564
28/12/2022

Ramatuelle, le 15 décembre 2022

à Monsieur Roland Bruno
Maire de Ramatuelle
Place de l'Ormeau
83350 Ramatuelle

Objet : concertation dans le cadre de la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la réflexion concernant la modification du PLU et après nos échanges avec vos services, nous venons vers vous pour vous faire part de nos observations et demandes en ce qui concerne notre périmètre.

Nous avons pu réaliser notre projet de chai et de caveau de vente dans le cadre d'un « steeal » intégré au PLU.

Or à ce jour, nous avons consommé la totalité de la surface prévue. L'évolution de notre production et le dynamisme économique de notre domaine demandent que des surfaces complémentaires puissent être construites, notamment pour agrandir les locaux de stockage des vins.

Ce projet serait l'occasion de développer nos surfaces de panneaux photovoltaïques. En effet, dans une optique de transition environnementale et écologique, nous avons, avec la production de notre centrale actuelle, limité les besoins vis-à-vis du réseau public et donc évité la construction d'un transformateur supplémentaire. En ces périodes de grande incertitude énergétique, nous souhaiterions poursuivre notre démarche vers la sobriété.

.../...

Par ailleurs, dans le cadre du dernier permis modificatif demandé à vos services, il a été évoqué deux motifs de refus :

- L'absence de poteaux incendie,
- La présence de stationnement sous la pinède.

Nous avons le plaisir de vous informer que le poteau incendie, après un an d'attente, a enfin été installé, à nos frais.

Comme vous le savez nous sommes très attachés à la notion de paysage sur notre domaine et avons conservé un maximum de pins existants et constitué des jardins secs, sobres en eau.

Nous souhaitons en effet pouvoir utiliser la pinède comme espace de stationnement, sachant que le sol sableux existant reste en place et qu'il n'y a ni artificialisation ni étanchement des sols. Seuls sur le parking des troncs de bois marquent les places. Ce dispositif et l'emplacement du parking ont été présentés en Commission des Sites lors de l'instruction du Permis de Construire et ont reçu un avis favorable à l'unanimité.

Nous vous remercions de revenir vers nous pour nous indiquer si une demande plus officielle dans le cadre du registre de concertation doit être déposée.

Recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de notre parfaite et respectueuse considération.

P/o SCEA Fondugues Pradugues

Danielle Rey
Co-gérante

Laurent Nouvion
Co-gérant

SCEA Fondugues Pradugues
[redacted]

Virginie DEVILDER-LAPCHIN
[redacted]
Référence cadastrale : AH 82

Monsieur Roland BRUNO
Maire de Ramatuelle
Mairie de Ramatuelle
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Pampelonne, le 27 décembre 2022

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour mémoire, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat « d'*espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des

plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

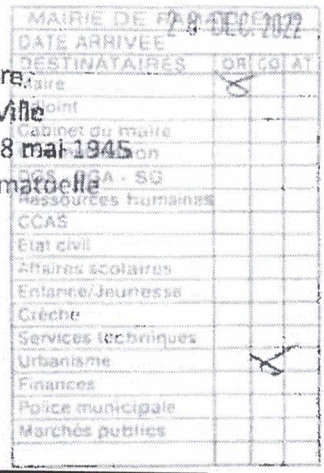
En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Martos Dominique
[redacted]

2022-7562
28/12/2022

M. le Maire,
Hôtel de Ville
60 BD du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle



[redacted],
Le 26 décembre 2022,

Objet : Révision du PLU communal

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours sur la commune de Ramatuelle.

Je suis propriétaire depuis de nombreuses années d'une parcelle (AI 304/305 [redacted] actuellement classée A au PLU. Je note que ma parcelle est entourée de maisons sur trois de ces côtés.

Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme actuellement menée sous votre impulsion, je souhaiterai solliciter le changement de classement de mon terrain afin qu'il acquière les mêmes droits à construire que les parcelles contiguës.

Je souhaiterais pouvoir vous rencontrer ou rencontrer vos services afin d'évoquer ce sujet. Je me tiens à votre entière disposition pour ce faire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée et vous souhaite, ainsi qu'à vos équipes, de très belles fêtes de fin d'années.

Madame ZAOUCHI Monique

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des

plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

GT2

Monsieur BONNET Etienne

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

FB

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

EB

Madame Nathalie Lagrange

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : AH 539

A l'attention de Mr le Maire

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résidente de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmé par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérées au sens de la réglementation en vigueur et démontraient ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des

plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également un facteur de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résidente de la commune de Ramatuelle, je pense que l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 1er janvier 2023

Nathalie Lagrange

Philippe Jacques et Carrara-Philippe Sylvie

[redacted]

[redacted]

83350 Ramatuelle

Référence cadastrale : 101 AH 68

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les

usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 05/01/2023

REVISION PLU RAMATUELLE

Dans les zones urbanisées et notamment dans le domaine de Pampelonne, voici les suggestions à étudier.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, manifestations sportives, culturelles, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admis l'emprise suivante:

a) 40 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale (sans maximum)

b) Pour les annexes:

- 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 200 m2. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
- 40 m2 maximum pour les pool-houses,
- 60 m2 maximum pour le local technique de la piscine, qui pourra être réalisé hors de l'espace piscine (et notamment sous la plage de la piscine)
- 20 m2 maximum pour les abris de jardin,
- Non réglementé pour les abris à voitures.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante, la hauteur maximale serat fixée à 6,5m sur l'ensemble de l'emprise au sol autorisée, soit 2 niveaux.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante, et pour compléter l'offre et les services, le nombre de place de stationnement pour la restauration ne sera pas réglementé.

ARTICLE UC13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'une structure hôtelière existante :

- Les espaces libres de toute construction ne pourront être inférieur à 40 % de celle du terrain constructible.

- Les aires de stationnement, et à condition d'utiliser des matériaux « drainants », ne sera pas comptabilisées

- Ne sont pas comptés dans l'emprise les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) qui aideraient à la mise en conformité des hôtels pour la règlementation d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et pour la règlementation en matière de sécurité dans les établissements recevant du public.

Boris AUGER

Bismut Coralie

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Référence cadastrale : 469

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'héliurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

BISMUT CORALIE

le 12 /01 / 2023

Bismut Daniel

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Référence cadastrale : 469

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Ietvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'héliurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 12 /01 / 2023

Bismut Michel

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Référence cadastrale : 469

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environnementale et écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes observations porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la même, la pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicoptères, de même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la Charte du Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du Massif des Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contribuer à la traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux niveaux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par le Conseil d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre protégé, respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la commune de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation d'un site naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement ces dix dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confirmés par constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertorié sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hélisurfaces commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 2021 que les nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de survols de résidences sur la commune à plus de cent, étaient avérée au sens de la réglementation en vigueur et démontrait ainsi une atteinte manifeste à la vie privée et à la santé humaine. Cette multiplication des mouvements héliportés, présente également des risques pour la sécurité des personnes (tels que les usagers des plages). Sur un territoire majoritairement boisé, cette activité commerciale qui nécessite

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

le 12 /01 / 2023

Monsieur et Madame CONNOY

2023-468

[redacted]1/2023

[redacted]

83350 Ramatuelle

Ref. cadastrale : B-1

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 24 JAN. 2023

DESTINATAIRES	GR	CO	AT
Maire	✓		
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Sports			
Urbanisme		✓	
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Mairie de Ramatuelle

60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme adresse mes observations, en tant que résident de la commune de Ramatuelle.

Au regard des objectifs définis par le conseil municipal encadrant la procédure de révision Local d'Urbanisme, et en particulier l'objectif d'approfondir la transition environneme écologique et l'objectif visant à renforcer la « performance sociale », l'objet de mes obs porte sur l'importance de préserver le site protégé de Ramatuelle, et de supprimer, par la r pollution sonore que subit la commune depuis plusieurs années en raison du trafic d'hélicop même que tout projet de construction d'hélistation sur la commune.

Pour rappel, il convient de rappeler que la commune de Ramatuelle est signataire de la C Parc National de Port-Cros et du Contrat de Transition Ecologique pour le territoire du M Maures, premier contrat signé dans le département du Var, qui a vocation à contrib traduction, au niveau des territoires, de l'ambition écologique que la France s'est fixée aux national, européen et international. Pour sa part, la plage de Pampelonne, qualifiée par l d'Etat d'« *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « Littoral » fait l'objet d'un d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage. Et c'est dans ce cadre respectueux de l'environnement, du calme et de la qualité de vie, que les résidents de la c de Ramatuelle décident de s'y installer et de maintenir leur résidence sur la durée.

Ainsi, en méconnaissance de cet objectif de transition écologique, et de la préservation naturel fragile, le trafic d'hélicoptères n'a eu de cesse d'augmenter substantiellement dernières années. Tel que constaté par le système de multi-latération Jetvision, et confi constats d'huissiers, un trafic de près de 3500 mouvements d'hélicoptères a été répertori communes de Ramatuelle, Saint-Tropez et Gassin, réparti sur une centaine d'hél commerciales et privatives. Un rapport d'acousticien a pu également confirmer dès l'été 202 nuisances sonores résultant du trafic d'hélicoptères pouvant atteindre un nombre de su

l'acheminement de la clientèle, durant les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse, à proximité immédiate des massifs forestiers est également facteurs de risques d'incendie.

En conséquence, le transport par hélicoptère au-dessus de notre territoire ne peut être qu'occasionnel, le développement commercial de ce mode de transport venant en contradiction avec les objectifs de préservation environnementale de la commune et plus largement du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, en tant que résident de la commune de Ramatuelle, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de la commune de Ramatuelle, n'est pas tolérable. C'est d'ailleurs dans le cadre de ce choix de société que la ville de Saint-Tropez s'inscrit, tel que cela ressort de son « livre blanc de la transition » publié en novembre 2022 et détaillant les mesures envisagées face à l'augmentation des prix de l'énergie. Figure ainsi parmi les mesures indiquées dans ce livre blanc l'abandon définitif de l'utilisation de l'hélistation du Pilon à des fins commerciales.

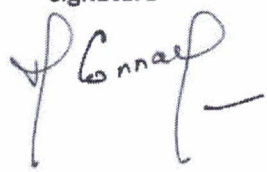
Cette position est également dans la droite ligne de l'autorité environnementale qui avait été saisie d'un projet d'implantation d'hélistation (notamment sur le site « Haut Rouillère ») et qui, par un avis de 2020, avait confirmé officiellement le caractère excessif et nuisible du trafic pour la population locale des décollages et des survols dans son avis. C'est la raison pour laquelle ce projet n'a pas connu de suites favorables.

En conclusion, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir abandonner toute idée d'implantation d'une hélistation sur la commune de Ramatuelle et d'interdire les hélisurfaces à usage commercial. Plus largement, il est essentiel que la Communauté de Communes puisse traiter de cette problématique liée au transport par hélicoptères en cohérence avec les impératifs territoriaux et les choix politiques de chacune des communes qui la compose.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Adressé le ~~xx/XX/XXXX~~
21 janvier 2023

signature



2023-1044
17/02/2023

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVÉE 17 FEV. 2023

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme	✓		
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Monsieur Grégoire Chaix

[redacted]

83350 RAMATUELLE

Monsieur le Maire

MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 Ramatuelle

Le 31 JANVIER 2023,

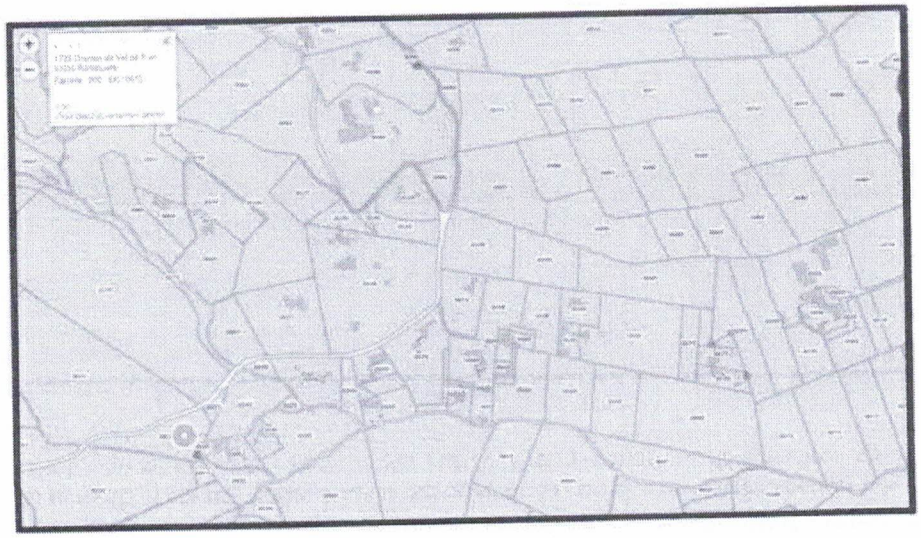
Par lettre recommandée

Objet : Observations dans le cadre du projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée section BK numéro 16 sise Val de Rian Est et je souhaiterais y faire construire une construction à usage d'habitation.

En l'état, cette parcelle n'est pas bâtie, mais limitrophe de la parcelle cadastrée section BK numéro 116 bâtie et qui fait la jonction avec le secteur du Val de Rian comportant de nombreuses constructions comme le montre le plan cadastral :



Cette zone présente :

- une densité de l'urbanisation,
- une continuité,

- et une structuration tant des voies de circulation que des réseaux.

Les conditions requises par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 22 avril 2022 définissant les secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral (2e alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme) apparaissent donc remplies (pourvoi n° 450229).

La parcelle que je détiens fait partie de cet ensemble bâti qui est séparé des zones agricoles par le chemin du Val de Rian. En d'autres termes, elle fait partie du même bloc que les parcelles bâties, bloc délimité par le chemin du Val de Rian.

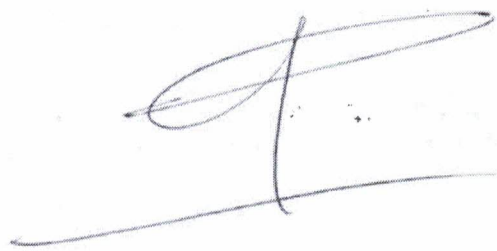
Par conséquent, je vous demande de la raccrocher à cet ensemble et de le traiter comme un secteur déjà urbanisé, situé en dehors des espaces proches du rivage, ce qui implique d'y autoriser la construction de nouvelles habitations.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Pour votre parfaite information, j'adresse également une demande en ce sens dans le cadre de l'élaboration du projet de SCOT.

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

Grégoire CHAIX



ADVANT Altana

Cécile FEROUELLE
Avocat Associé
Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00
cecile.ferouelle@advant-altana.com

Monsieur le Maire
Hotel de Ville
60 Bd du Huit Mai 1945,
83350 Ramatuelle

Le 15 mars 2023

Par email : secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr et info@mairie-ramatuelle.fr

Et par LRAR

Monsieur le Maire,

J'agis, au nom et pour le compte de Madame Margaux Negre [redacted] qui détient un terrain situé à proximité immédiate du village de Ramatuelle et dont les références cadastrales sont section AX n° 35, 50, 52 et 53.

Madame Margaux Negre souhaiterait échanger avec vous sur la possibilité d'une cession d'une partie de cette unité foncière, située en bordure immédiate de l'un des quartiers du village en contrepartie de la possibilité de réaliser une résidence secondaire familiale.

Ce projet est né récemment, ce qui a imposé d'intervenir immédiatement dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°1 du SCOT afin de permettre d'échanger sur ce point. Vous trouverez en pièce jointe une copie de cette lettre.

Ce projet vous donnerait un moyen de réaliser les objectifs 1 et 2 prévus dans l'orientation n° 1 de l'axe n° 2 du projet PADD établi dans le cadre de la révision du PLU.

Madame Margaux Negre et moi-même nous tenons à votre disposition pour échanger sur ce projet.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

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

Cécile Ferouelle

ADVANT Altana

Cécile FEROUELLE
Avocat Associé
Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00
cecile.ferouelle@advant-altana.com

Monsieur le Président de la Commission d'enquête
Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez,
2 rue Blaise Pascal,
83310 Cogolin

Le 15 mars 2023

Par email : scot@cc-golfedesainttropez.fr

AFFAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE Modification n°1 SCOT 2023

OBJET : Observations

Monsieur le Président,

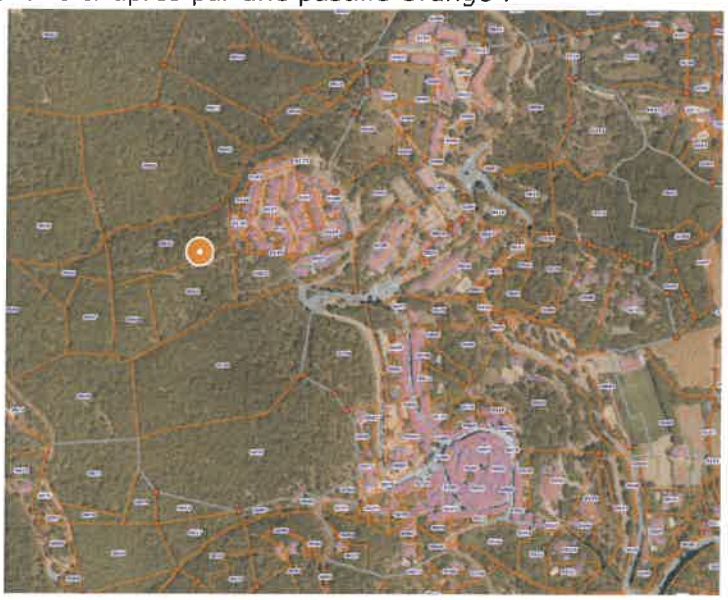
J'agis, au nom et pour le compte de Madame Margaux Negre [redacted] qui détient un terrain situé à proximité immédiate du village de Ramatuelle et dont les références cadastrales sont section AX n° 35, 50, 52 et 53.

Cette dernière entendait se rapprocher de la Commune de Ramatuelle afin de voir dans quelle mesure cette unité foncière pourrait être utilisée dès lors qu'elle s'inscrit en continuité immédiate avec une partie du village.

Le but était de proposer à la Commune de Ramatuelle une partie du terrain pour y réaliser des logements, résidences principales, le cas échant sociales, ou encore une résidence pour saisonniers.

Toutefois, le calendrier de l'enquête publique vient bousculer ces démarches et impose de solliciter la **création d'un site de développement pour les résidences principales sur son terrain** en parallèle de l'initiation d'un échange sur ce point avec la Commune de Ramatuelle.

Le terrain est identifié ci-après par une pastille Orange :



Comme vous pouvez le constater, le terrain est bien en continuité immédiate de la zone urbanisée. L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain serait donc conforme aux conditions encadrant l'extension des agglomérations existantes telle que rappelée dans le SCOT (Notice du SCOT, page 8).

Ce terrain permettrait de réaliser l'objectif de production de logements et notamment les résidences principales (objectifs 30 à 34 du DOO) et fixant comme objectif pour la Communauté de communes « *la production de 2880 résidences principales, soit un rythme moyen annuel de 240 résidences principales par an* ».

Ce terrain répond à l'objectif de « *production neuve par* (...) *renouvellement urbain* », impératif en application de la loi littorale.

Enfin, conformément à l'objectif 34, le terrain est situé à proximité d'une voie de desserte interurbaine interne au Golfe.

Dans ces conditions, il vous est demandé de recommander la création d'un site de développement pour les résidences principales sur son terrain à Ramatuelle sur les parcelles cadastrées section AX n° 35, 50, 52 et 53.

-oOo-

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée

Cécile Ferouelle

20[illegible]-1975
Fondugues Pradugues
depuis 1974
29/03/2023

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 29 MARS 2023

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire	✓		
Adjoint			
Cabinet du maire	✓		
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Ramatuelle, le 21 mars 2023

à Monsieur Roland Bruno
Maire de Ramatuelle
Place de l'Ormeau
83350 Ramatuelle

Vos Réf. n°2023-46 CAB. GM/LG
Et. n°24/2023/CC

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions d'avoir pris en compte notre souhait de participer, à vos côtés, aux réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi dans cette perspective nous vous serions reconnaissants de bien vouloir réfléchir à la nature de la zone dédiée à la pinède et aux activités économiques de la SCEA autour du Chai et ses constructions

En outre, concernant notre buvette, nous nous engageons à ce qu'aucune structure fixe ne soit installée dans le lieudit de la pinède.

Recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de notre parfaite et respectueuse considération.

P/o SCEA Fondugues Pradugues

Danielle Rey
Co-gérante

Laurent Nouvion
Co-gérant

[redacted]

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: A l'attention de Monsieur le Maire, Roland Bruno, Mairie de Ramatuelle, 83350 RAMATUELLE

-----Message d'origine-----
De : Aucun [redacted]
Envoyé : mercredi 5 avril 2023 14:36
À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : A l'attention de Monsieur le Maire, Roland Bruno, Mairie de Ramatuelle, 83350 RAMATUELLE

Ramatuelle
Le 5
avril
2023

Monsieur le Maire,
Suite à notre entretien de ce jour,
Propriétaire de 2 parcelles Ak280 à l'adresse du [redacted] j'ai sur ces parcelles un boisement significatif constitué de pins, d'eucalyptus, cyprès, 3 figuiers, et d'un olivier centenaire, cela contribue à l'aspect naturel des lieux et donc, je sollicite le classement de ce boisement en Espace Boisé Classé dans le PLU. Je vous joins des photos justifiant ma demande. Et vous remercie de bien vouloir permettre le bon aboutissement de cette démarche dans les plus brefs délais.

Bien respectueusement,

Catherine Person
[redacted]

P.j. : photos

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: SECRETARIAT MAIRE
Envoyé: jeudi 6 avril 2023 08:59
À: INFO MAIRIE
Objet: TR: Person n° 5
Pièces jointes: 20230405_145202.jpg

Valérie COSTA
Assistante du Maire
Mairie de Ramatuelle
Tel : 04 98 12 66 61
Mail : secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr

COMMUNE DE RAMATUELLE

Site Internet : www.ramatuelle.fr

De : Aucun[redacted]
Envoyé : mercredi 5 avril 2023 15:05
À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : Person n° 5

A l'attention de Monsieur le Maire de Ramatuelle
Tous les arbres datent minimum de 1973 et bénéficient au moins de la prescription trentenaire article 673 du code civil.

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: SECRETARIAT MAIRE
Envoyé: jeudi 6 avril 2023 08:59
À: INFO MAIRIE
Objet: TR: Person n°6
Pièces jointes: 20230405_145233.jpg

Valérie COSTA
Assistante du Maire
Mairie de Ramatuelle
Tel : 04 98 12 66 61
Mail : secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr

COMMUNE DE RAMATUELLE

Site Internet : www.ramatuelle.fr

De : Aucun[redacted]
Envoyé : mercredi 5 avril 2023 15:12
À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : Person n°6

A l'attention de Monsieur le Maire de Ramatuelle
Les alentours de l'olivier remarquable par son esthétique, et son âge.

Emmanuel et Geneviève DUCOIN

[redacted]

2023-2286
14/04/2023

[redacted] le 7 avril 2023

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 14 AVR. 2023

DESTINATAIRES	ORI	CO	AT
Maire	✓		
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Travaux			
Police municipale			
Environnement			

Monsieur le Maire
Mairie de RAMATUELLE
Hôtel de Ville
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

Par courrier RAR N°1A 177 942 9785 1

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre demande de **révision du P.L.U. pour la parcelle AH217.**

Vous nous aviez accordé un rendez-vous en octobre 2019 au cours duquel nous avions évoqué ce sujet. Nous sommes particulièrement attachés à Pampelonne car nos parents y avaient une maison, à côté du Club 55, où nous avons passé de merveilleux moments de 1953 à 1994.

N'ayant pas eu de suite, nous avons demandé à notre avocat Maître François-Henri BRIARD de procéder à une demande plus formelle. Le processus a donc suivi son cours normal et a abouti au rejet de notre demande par le Tribunal Administratif de Toulon en son audience du 10/01/2023 et sa décision du 21/02/2023. Nous en prenons acte et ne désirons pas faire appel.

Souhaitant ardemment que notre demande puisse enfin aboutir, nous vous prions de recevoir, Monsieur Le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Emmanuel et Geneviève DUCOIN

DEMANDE DE REVISION DU P.L.U. POUR LA PARCELLE AH 217

Emmanuel et Geneviève DUCOIN , propriétaires de la parcelle AH 217 lieu dit [redacted], demandent que cette parcelle, classée E.B.C., soit rendue constructible.

En effet on peut considérer les éléments suivants :

- toutes les parcelles entourant directement la parcelle 217 à savoir : 270,421,591,590,560 ainsi que toutes les autres parcelles alentour sont construites. Le terrain de forme carrée est enchassé entre d'autres terrains construits. Ce n'est ni une bande, ni un boyau, il a vraiment la configuration d' un terrain constructible

- la constructibilité de cette parcelle , du fait de son occupation, permettrait de la végétaliser avec harmonie, ce qui n'est pas le cas actuellement. L'aspect actuel fait comme un «trou de mite » ce qui est regrettable pour les voisins immédiats. Nous avons pu constater lors de nos déplacements dans le lotissement que plus c'est construit plus c'est végétalisé, en effet les propriétaires embellissent le terrain avec des végétaux et des arbustes.

- la construction sur cette parcelle n'ayant pas de « vue mer » n' obérerait donc pas le site de Pampelonne.

- Nous suivons avec constance et grand intérêt les réunions du Conseil Municipal, par le biais des procès-verbaux édités sur le site de la commune de RAMATUELLE, et avons remarqué que la réunion du Conseil Municipal du 7 décembre 2021 évoquait en ordre du jour N°2 URBANISME : Révision du plan d'urbanisme- Objectifs poursuivis et modalités de la concertation. Le long et excellent exposé de monsieur Richard TYDGAT , rapporteur, propose de prescrire la révision du plan d'urbanisme. Cette proposition a été adoptée à 17 pour et 2 abstentions.

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 31 janvier 2023 nous avons remarqué sur le procès-verbal, en paragraphe FONCIER N°5 : Lancement de la procédure n°1 de révision allégée du plan local d'urbanisme à objet unique « site de l'hotel du Baou ». L' exposé précis de Madame Danielle MITTELMANN, rapporteur, propose de lancer une procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme deRAMATUELLE. Cette proposition a été adoptée à 16 pour et 2 contre.

Nous vous demandons donc de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour d'un prochain Conseil Municipal la révision allégée du plan local d' urbanisme à objet unique « parcelle AH217 » afin de la rendre constructible.

- 7 AVR. 2023

Emmanuel et Geneviève DUCOIN

La Foncière
activités sociales

Monsieur Le Maire
60 Bd du Huit mai 1945,
83350 Ramatuelle

Objet : Projet de rénovation du village de vacances

[redacted] le 17 avril 2023

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de notre projet de rénovation du village de vacances exploité par Touristra, et pour faire suite à notre denier rendez-vous, nous avons reconsidéré l'article UB 9 du PLU (Zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs) concernant l'emprise au sol des constructions, qui est « limitée à 40% de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450m2 par unité foncière ».

Il n'y a cependant aucune indication d'une règle stipulant que s'il y a démolition totale ou partielle de bâtiments existants, il ne serait plus possible de les reconstruire au moins à l'équivalent et sachant que dans notre cas, le RNU ne s'appliquerait que si le territoire était dépourvu de PLU, *cette règle ne devrait-elle donc pas être édictée par la commune de Ramatuelle, elle-même ?*

Vous l'aurez compris, le principal problème de survie de ce village de vacances, est le remplacement de son Hébergement qui ne peut, en aucun cas, être restauré, tant il est délabré et inconfortable, alors que les bâtiments de services, restaurants, bar, piscine, eux, le pourront parce qu'en bon état et plus pérennes.

Pour la partie « hébergement », il est, à tous points de vue, absolument impossible d'en corriger les défauts, ce qui nous a amenés à abandonner résolument une rénovation et à en proposer une reconstruction totale, parce que dotée immédiatement des meilleures qualités constructives et de toutes les vertus les plus fondamentales que ce soit au niveau du confort des usagers et des performances techniques, énergétiques et environnementales, aujourd'hui les plus recherchées.

[redacted]

La Foncière
activités sociales de l'avenir

Sa démolition est donc incontournable, elle précèdera une reconstruction sensiblement de même importance.

La surface du terrain en Zone UB constructible, base de calcul de l'ES, est de 49 500 m2 sous réserve de calculs plus approfondis dès que nous aurons avancé :

- l'Emprise au Sol de l'hébergement actuel est d'environ 5 700 m2 pour une ES inférieure à 12% - celle des bâtiments de service de 1 800 m2 -

- l'Emprise au Sol de l'hébergement futur sera d'environ 5 400 m2 pour une ES de l'ordre de 11% - celle des bâtiments de service de 1 800 m2 -

- l'Emprise au Sol globale de l'opération étant, elle, dans les deux cas, de l'ordre de 15%

Voilà les premières données qui nous permettront d'échanger et de travailler rapidement avec votre service d'urbanisme et de cibler les éventuelles modifications à apporter au PLU pour cadrer les conditions d'étude de notre projet.

Vous l'avez compris, notre projet, représente un investissement de l'ordre de 20 millions d'euros et permettrait d'avoir un établissement de grande qualité à la hauteur de la réputation de votre commune.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Très sincèrement

Pascal WERNER
Directeur Général

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: dimanche 30 avril 2023 14:23
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Révision PLU espaces AOC

De : thierry martin <[redacted]>
Envoyé : dimanche 30 avril 2023 14:23:09 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Révision PLU espaces AOC

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable (édition janvier 2023) marque comme "objectif 2" (page 3) de "reconquérir les espaces agricoles de qualité AOC couverts par des espaces boisés classés (EBC).

Aussi, je demande que les parcelles AE 108, AE 194, AE 195, AE 196 et AH 323, actuellement classées EBC soient classées AI lors de la révision du PLU.

Thierry Martin.

2023-1511
10/03/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 10 MARS 2023

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme	X		X
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Conservatoire du littoral

La déléguée adjointe

M. Roland BRUNO
Maire
Hôtel de Ville
60 Bd du Huit Mai 1945
83350 RAMATUELLE

Aix-en-Provence, le 2 mars 2023

Objet : Projet de réhabilitation du Cabanon des Combes Jauffret/ Révision du PLU
Nos réf. : SS/PG 2023-52

Monsieur le Maire,

Le Conservatoire a fait réaliser un diagnostic sanitaire et une étude de programmation en vue de la réhabilitation du cabanon situé à l'entrée du site des Combes Jauffret, rétrocédé par la commune de Ramatuelle au Conservatoire du Littoral. L'objectif de cette réhabilitation serait de disposer d'un petit local de gestion pour le CEN paca, co-gestionnaire des sites du Conservatoire sur la commune de Ramatuelle.

Je souhaite par la présente attirer votre attention sur l'intérêt de ce projet afin de s'assurer que les travaux prévus et le changement éventuel de destination soient bien compatibles avec le futur document d'urbanisme compte-tenu de la révision en cours du PLU de la commune et du statut actuel du bâtiment.

Je vous remercie par avance pour votre retour à ce sujet et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sincères salutations.

Sophie SEJALON

PJ : Diagnostic sanitaire et projet de réhabilitation du cabanon des combes Jauffret

Délégation de rivages Provence-Alpes-Côte d'Azur
3, rue Marcel-Arnaud - 13100 Aix-en-Provence
Tél. : 04 42 91 64 10
paca@conservatoire-du-littoral.fr
www.conservatoire-du-littoral.fr

CONSERVATOIRE DU LITTORAL - SUD

Bastide Beaumanoir, 3 Rue Marcel ARNAUD - 13100 AIX-EN-PROVENCE

Jean GEITNER
Architecte D.P.L.G.

GEITNER Jean ARCHITECTE D.P.L.G. - ARCHITECTE DU PATRIMOINE

Résidence Le Délos - 611 avenue Victor HUGO - 83600 FREJUS

Tel : 04.94.17.27.15. Telecopie : 04.94.51.02.82. courriel : missgeit@free.fr

MAISON JAUFFRET

Chemin des Combes

RAMATUELLE (83350)

DIAGNOSTIC PREALABLE

AU PROJET DE RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

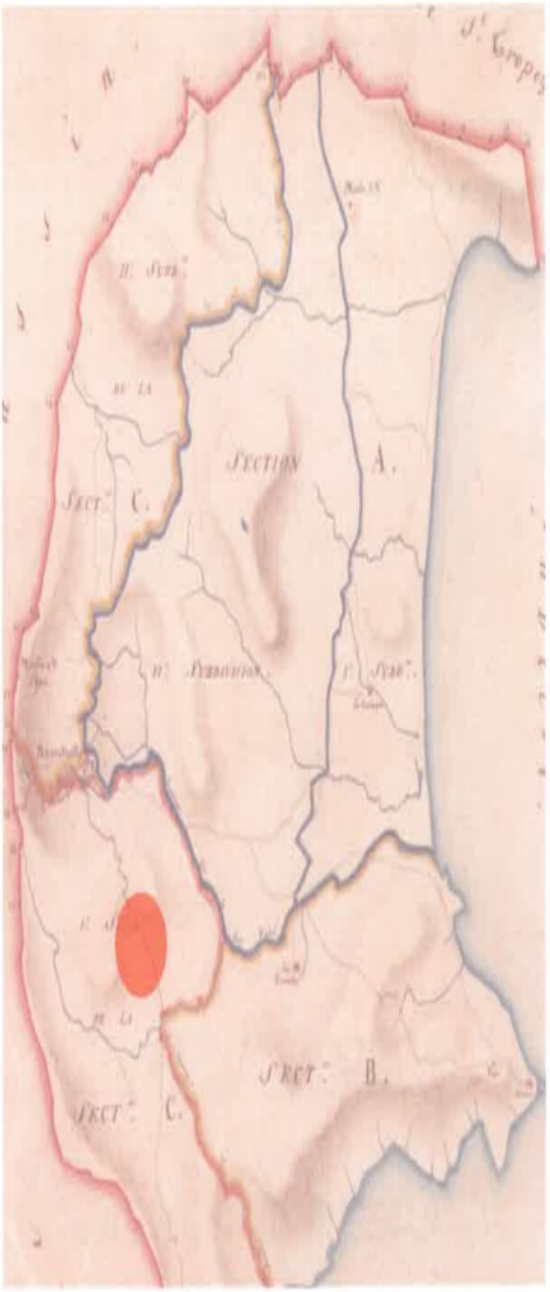
Maison du Gardien du Parc du Vinaigrier - 2022

Ce diagnostic préalable est réalisé à la demande du Conservatoire du littoral, Maître d'Ouvrage, dans le cadre d'une étude de la Maison Jauffret, située Chemin des Combes, à Ramatuelle (83350), cadastrée section AT, parcelle n°008 (24 m2).

Ce document constitue un préalable au projet de rénovation.
Il a pour objectif de dresser l'état sanitaire général afin d'établir des choix d'intervention dans le respect de l'édifice, du site et des normes en vigueur.

L'étude s'intéressera alors à la valeur de cet élément bâti, en considérant l'histoire du site et sa morphologie (morphogenèse), ainsi que le caractère architectural de l'édifice.

La méthode de recherche employée pour l'étude historique s'est d'abord concentrée sur un approfondissement de la connaissance historique du site, à partir de la consultation des Archives municipales, des Archives départementales et du cadastre.



Extrait des Cartes du cadastre Napoléonien (1809)

Présentation

géoportail

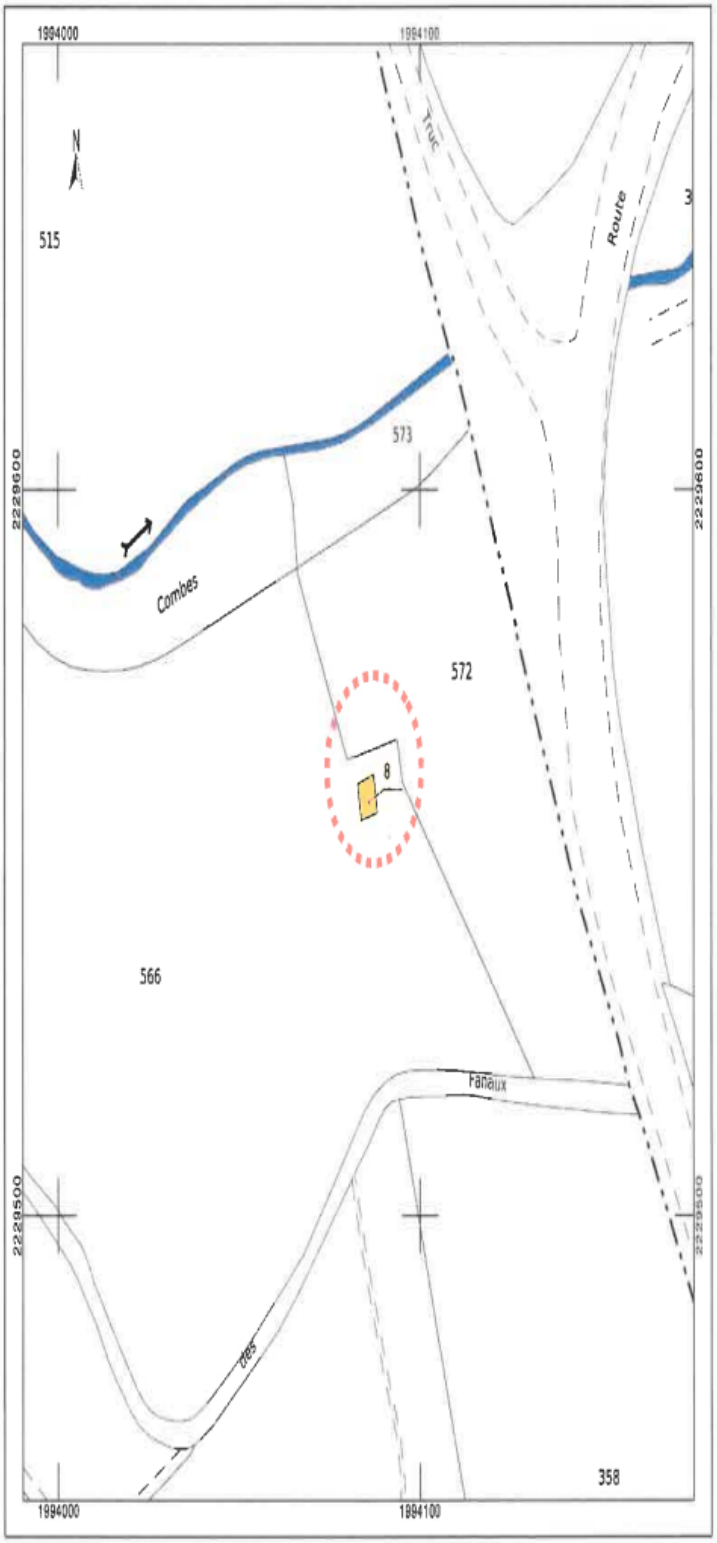
N

Périmètre d'étude

Plan de Situation

Échelle : 1/1.40.000ème

Combes Jauffret



Échelle : 1/ 1000ème

géoportail

Échelle : 1/ 4.000ème

N

Périmètre d'étude

Extrait cadastral

Parcelle AT 008

Images ©2022 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2022 10 m

500 m

N

Échelle : voir échelle graphique

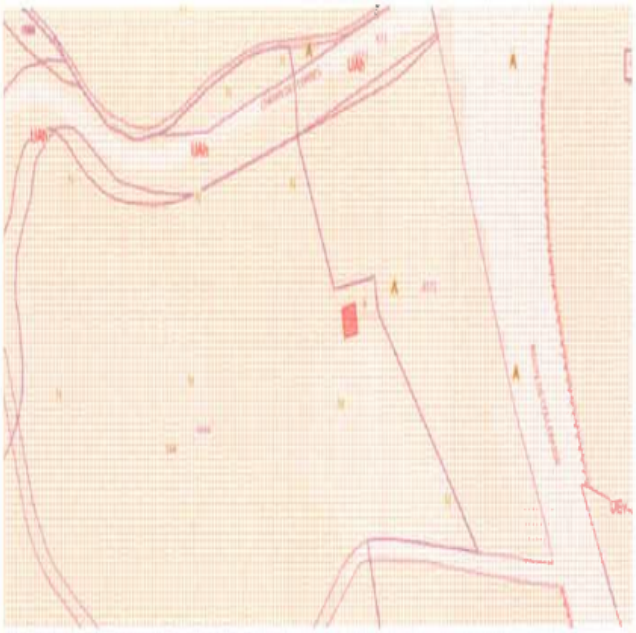
Photographie aérienne

Combes Jauffret

geoportail-urbanisme

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Ramatuelle - Section AT - Parcelle 0008



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée N, Zone N sans spécificité

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

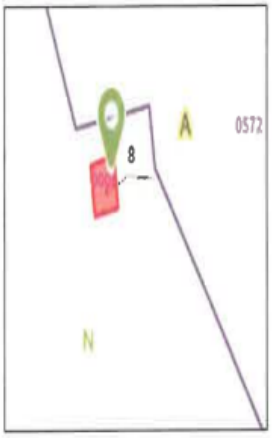
Servitude relative aux sites inscrits et classés (AC2)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT DU GOLFE DE ST TROPEZ

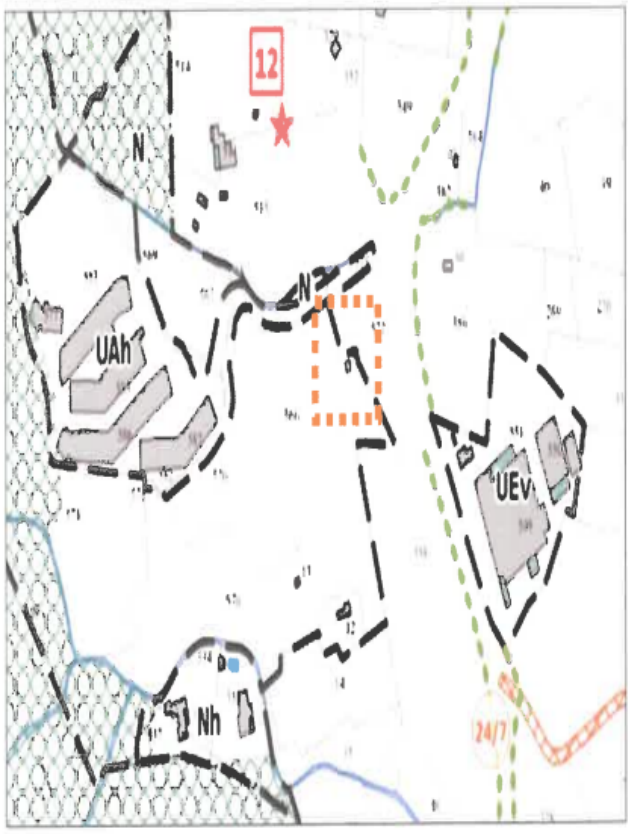
- Zonage PLU -

Parcelle inscrite en Zone N sans spécificité du PLU de la commune de Ramatuelle.



L'article N2 du PLU de la commune de Ramatuelle, précise les TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES, en zone N.

Sont autorisé(e)s :
Les installations, ouvrages et équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (...)...



Zonage PLU

PLU de RAMATUELLE - Parcelle AT 008

Échelle : voir échelle graphique

Recherches Historiques Iconographiques

CADASTRE NAPOLEONIEN

CARTES ANCIENNES

PHOTOGRAPHIES

PLANS

RECHERCHES HISTORIQUES ICONOGRAPHIQUES - Etat 1809

In « Cadastre Napoléonien 1809 - Commune de Ramatuelle - Var » (Archives Départementales)

1

2

3

N

Cadastre Napoléonien - 1809

1.Tableau d'assemblage du plan parcellaire de la Commune de Ramatuelle - Tableau d'assemblage (1809)
2. Section C, 1ère Subdivision 1825 1906
3.Superposition du cadastre napoléonien (E5,5) avec une photographie aérienne (2022)

Parcelles non construites

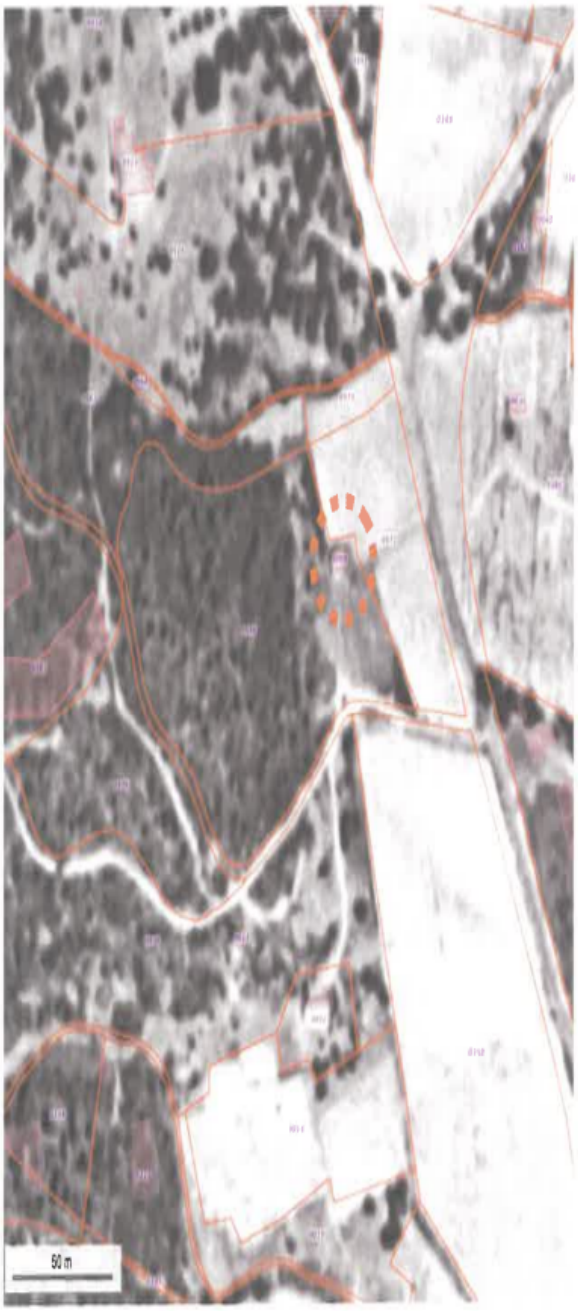
Échelle : voir échelle graphique

Recherches Historiques et Iconographiques

Cadastre Napoléonien

RECHERCHES HISTORIQUES ICONOGRAPHIQUES - Etat 1960'

In Géoportail « Photographies aériennes 1960' »



Photographies aériennes - 1960' / 2022

1.Photographie aérienne (1960')
2. Photographie aérienne (2022)

Parcelles cultivées, habitat pastoral ?

N

Échelle : voir échelle graphique

Recherches Historiques et Iconographiques

Cadastre Napoléonien

Diagnostic sanitaire

SYNTHESE

DIAGNOSTIC SANITAIRE GRAPHIQUE

PHOTO REPORTAGE

Description/ Etat Sanitaire Général

Présentation

La construction est cadastrée pour 23 m2 de surface d'emprise au sol.
Elle se situe au coeur d'un espace boisé composé essentiellement de pins, situé au Sud du chemin des Combes.

Il peut s'agir d'un vestige d'habitat pastoral : la partie au Sud est plus dégagée (ancien pré ?) et un puits en pierre maçonnée subsiste au Sud-Est.
Le projet consiste à restaurer la construction en vue de la création d'un "poste avancé" du Conservatoire du littoral.

Occupation

Du point de vue historique, des photographies aériennes des années 1960 montrent que les parcelles à l'Est de l'habitation étaient cultivées : l'habitation devait encore être occupée à cette époque.

Actuellement, la construction est abandonnée, et a été murée au Rez-de-chaussée afin d'empêcher tout accès. Les murs périphériques subsistent et la toiture est en partie effondrée.

Critères d'authenticité

Cette maisonnette est construite en maçonnerie traditionnelle, recouverte d'un enduit hydraulique minéral beige dont il ne reste que quelques plaques éparses.

Elle se compose d'un unique volume surmonté d'une toiture à double pans Nord-Sud.

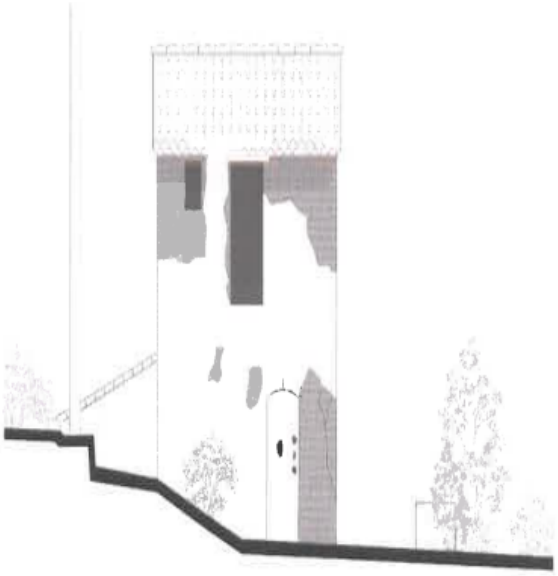
Il s'agit d'une masure d'écriture architecturale vernaculaire.

Son état est fortement dégradé et l'effondrement de la toiture a généré de lourdes infiltrations.

Des éléments de charpente manquent, ceux restants sont de profils différents.
La couverture en tuiles canal est alors affaissée par endroits et de nombreux éléments sont cassés ou absents.
La génoise à double rangs est également très endommagée.

En façade, les percements tous plus hauts que larges, sont irréguliers, en cohérence avec les conditions climatiques locales (exposition au soleil et aux vents).
On retrouve deux grandes ouvertures au Sud, dont l'accès au Rez-de-Chaussée (ouverture à arc brisé au linteau en briques creuses).

Puits au Sud Est



Enduit restant et percements en façade Sud

Diagnostic sanitaire - synthèse

Visite effectuée le 25 Mars 2002 à 14h30

Critères d'authenticité (suite)

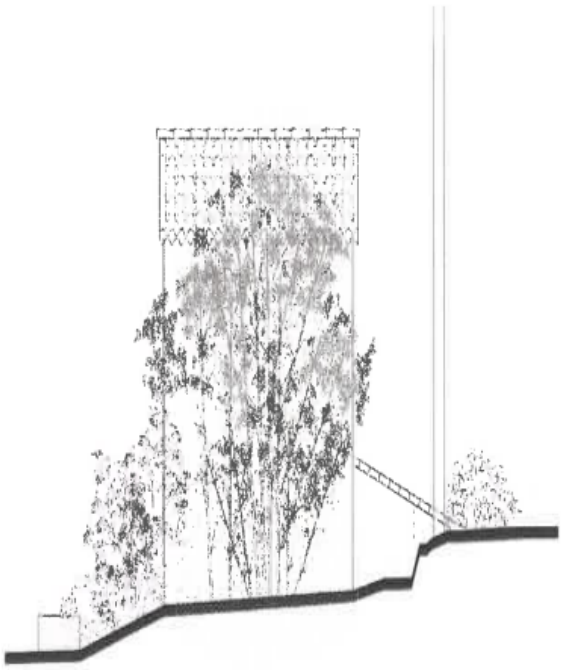
L'accès à l'étage se fait à l'ouest, par une petite dallette en béton inclinée et très mince (baie murée).

D'autres ouvertures, de taille réduites se retrouvent en façade Est/Sud, certaines semblent avoir été murées antérieurement.

Les murs sont également dégradés.
Outre l'enduit qui semble s'être délité par plaques, des raccords ont été faits par endroits au mortier ciment.
On constate de nombreuses fissures, sur le pignon Est notamment, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur.
La végétation a pris possession des lieux, en particulier en façade Nord ou du lierre grimpant prospère jusqu'en toiture.

A l'intérieur, le plancher de l'étage a disparu, une des poutres porteuses s'est délitée sous l'effet des intempéries; la seconde semble relativement en bon état.
Au Rez-de-Chaussée, le sol est jonché de gravats et déchets.

Génoise dégradée au Sud



Diagnostic sanitaire - synthèse

Visite effectuée le 25 Mars 2002 à 14h30

Projet /Préconisations et interventions proposées

Le projet consiste à aménager un "poste avancé" à usage de bureau privé, dédié au gestionnaire du site (CEN PACA).
La parcelle étant classée en zone N du PLU de la commune, il s'agira de respecter parfaitement les volumes établis et les principes constructifs, afin que le projet n'ait aucun impact dans le paysage.

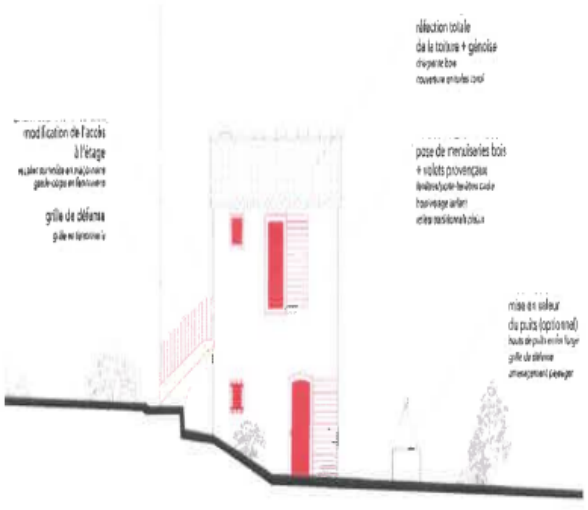
Les interventions prioritaires consistent à rétablir « le clos et le couvert » de l'édifice.

Il convient alors de procéder à une réfection totale de la toiture (charpente bois traditionnelle et couverture en tuiles canal). Elle sera accompagnée par la génoise existante remaniée, dans le respect de l'existant : double rangée en façade.

Afin d'améliorer le confort thermique, les combles seront isolés au moyen de panneaux en matériaux biosourcés, fixés sous rampants.

Les façades seront nettoyées et ravalées et les mur consolidés ponctuellement (fissures rebouchées, pierres rescellées).
Les pieds de façade seront traités afin d'empêcher les remontées d'eau par capillarité. Un drainage périphérique en pied de mur sera réalisé. Un enduit sacrificiel sera ensuite appliqué.

Dans le cadre du ravalement, un enduit à la chaux hydraulique (NHL 3,5) sera appliqué selon la méthode traditionnelle : gobetis - corps d'enduit - badigeon.
La teinte sera issue de pigments naturels (sables ou ocres clairs), conforme à la palette communale et à valider sur place avant exécution.



Propositions d'interventions en façade Sud

Une étude structure sera réalisée préalablement dans le cadre de la campagne de travaux de rénovation et d'aménagement de la maison.

Le Rez-de-Chaussée (accessible PMR) accueillera des espaces communs privatifs : un réfectoire dans la longueur de l'édifice, à l'Est, complété par un coin cuisine et des sanitaires à l'Ouest.
L'étage abritera deux pièces à usage de bureaux privés.

Les sols des deux niveaux seront restitués.
Le Rez-de-Chaussée sera bâti sur vide sanitaire, le sol sera revêtu de tommettes de terre cuite.
À l'étage, un plancher bois sera rétabli d'après le système constructif d'origine.

Les deux accès (Sud et Ouest) seront rétablis (état antérieur / avant percements murés).

Les percements existants seront équipés de menuiseries extérieures, huisseries en bois et vitrage isolant.
Des volets bois pleins à la provençale compléteront le système de fermeture, et seront installés au niveau des nouvelles menuiseries.

Afin de gagner en ventilation et lumière naturelle, les percements murées aux différentes époques seront ré-ouverts (Sud et Est).

Il est proposé de réaliser trois nouveaux percements en façade Nord, reprenant les proportions existantes, dont deux au Rez-de-Chaussée et un à l'étage.
Des grilles de défense en ferronnerie seront posées au droit de chaque fenestron du Rez-de-Chaussée, non équipé de volet.

Il est proposé de conforter l'accès Ouest (Etage) par un escalier « aérien » qui remplacera la mince dallette en béton (à purger car solidité douteuse). Il sera complété d'un garde-corps en ferronnerie.

Il est envisagé d'aménager les abords dans le respect de l'existant, en restaurant et en mettant en valeur le puits en maçonnerie et pierre.
Un aménagement paysager pourrait être réalisé à proximité (essences locales spontanées) et un haut de puits en ferronnerie pourrait être mis en oeuvre pour parfaire ce dispositif.

Concernant les réseaux, le poteau électrique disgracieux et très important (pylône en béton) est à supprimer.

Un réseau d'alimentation enterré mutualisant l'ensemble des arrivées (eau, électricité, PTT...) est à l'étude.
Il sera raccordé au réseau existant (accès depuis la route du lotissement).
Concernant l'égout, le raccord au réseau d'assainissement existant, situé sous la route, sera aussi effectué.

Projet - propositions

Préconisations et interventions proposées

N

Façade Sud

LEGENDE

- épaufrure - écaillage
- peinture écaillée - cloquage décollement enduit - maçonnerie visible
- végétation lourde à élaguer
- élément cassé, manque (tuile, poutre...)
- mortier ciment
- fissure structurelle
- fissure superficielle

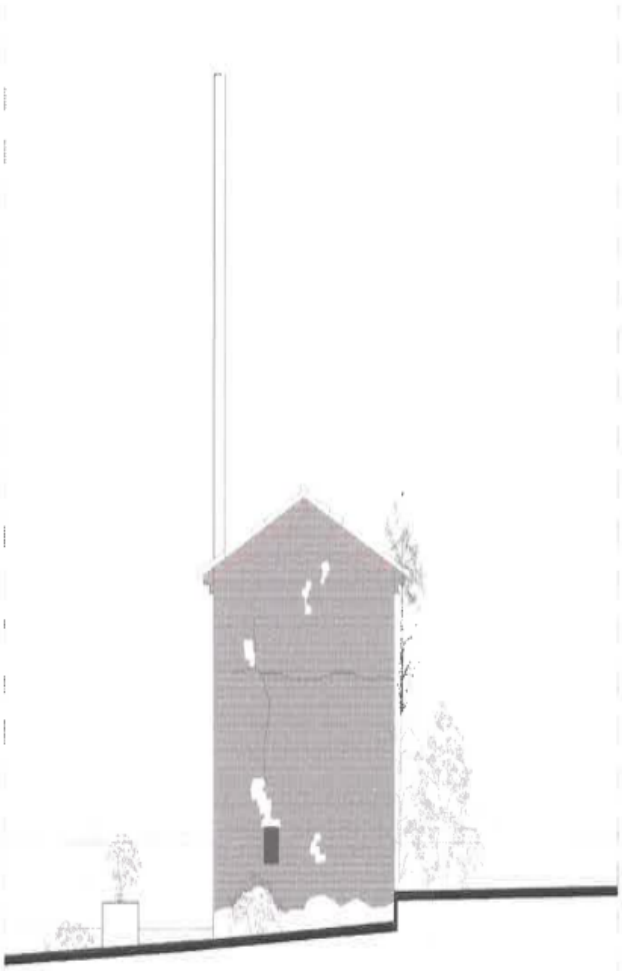
0 1 5 1:100

Façade Sud - Etat des lieux

Façades

N

Façade Est



LEGENDE

- épaufrure - écaillage
- peinture écaillée - cloquage décollement enduit - maçonnerie visible
- végétation lourde à élaguer
- élément cassé, manque (tuile, poutre...)
- mortier ciment
- fissure structurelle
- fissure superficielle

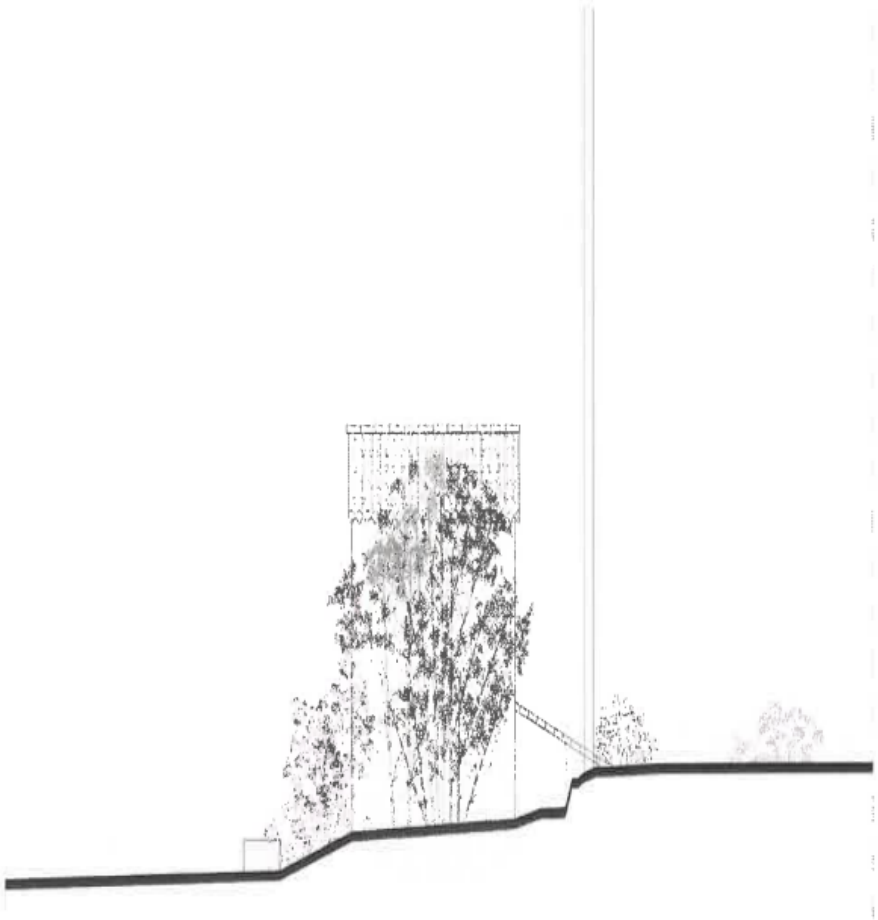
0 1 5 1:100

Façade Est - Etat des lieux

Façades

N

Façade Nord



LEGENDE

- épaufrure - écaillage
- peinture écaillée - cloquage
  décollement enduit - maçonnerie visible
- végétation lourde à élaguer
- élément cassé, manque (tuile, poutre...)
- mortier ciment
- fissure structurelle
- fissure superficielle

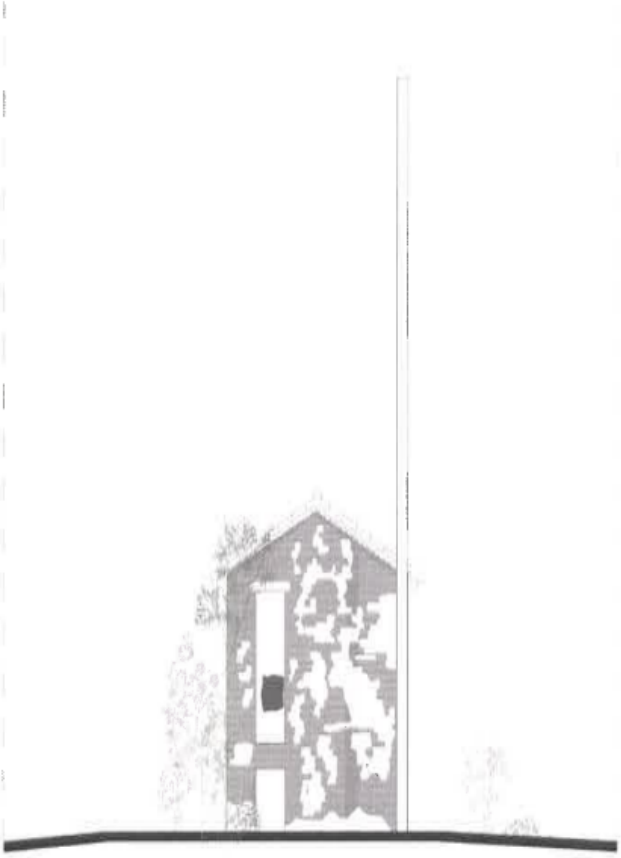
0 1 5 1:100

Façade Nord - Etat des lieux

Façades

N

Façade Ouest



LEGENDE

- épaufrure - écaillage
- peinture écaillée - cloquage décollement enduit - maçonnerie visible
- végétation lourde à élaguer
- élément cassé, manque (tuile, poutre...)
- mortier ciment
- fissure structurelle
- fissure superficielle

0 1 5 1:100

Façade Ouest - Etat des lieux

Façades

N

LEGENDE

- épaufrure - écaillage
- peinture écaillée - cloquage décollement enduit - maçonnerie visible
- végétation lourde à élaguer
- élément cassé, manque (tuile, poutre...)
- mortier ciment
- fissure structurelle
- fissure superficielle

0 1 5 1:100

Coupe - Existant

Façades

Angle Nord-Ouest 1

Angle Sud-Est 2

Façade Nord envahie par du lierre grimpant 4

3 Ouverture murée - Façade Ouest (R+1)

3 Passerelle - Dallette d'accès au R+1

5 Muret en pierre sèche locale, Chemin des Combes

Photo-reportage - Etat des lieux

Intervention effectuée le 25 Mars 2002 à 14h30

Échelle : sans

Face Intérieure du Pignon Est vue depuis l'Ouest (R+1)

2 Angle Nord-Est (intérieur)

Détail poutre - Face Intérieure du Pignon Est

Face Intérieure du Pignon Est vue depuis l'Ouest (R+1)

3 Angle Sud-Est (intérieur)

Photo-reportage - Etat des lieux

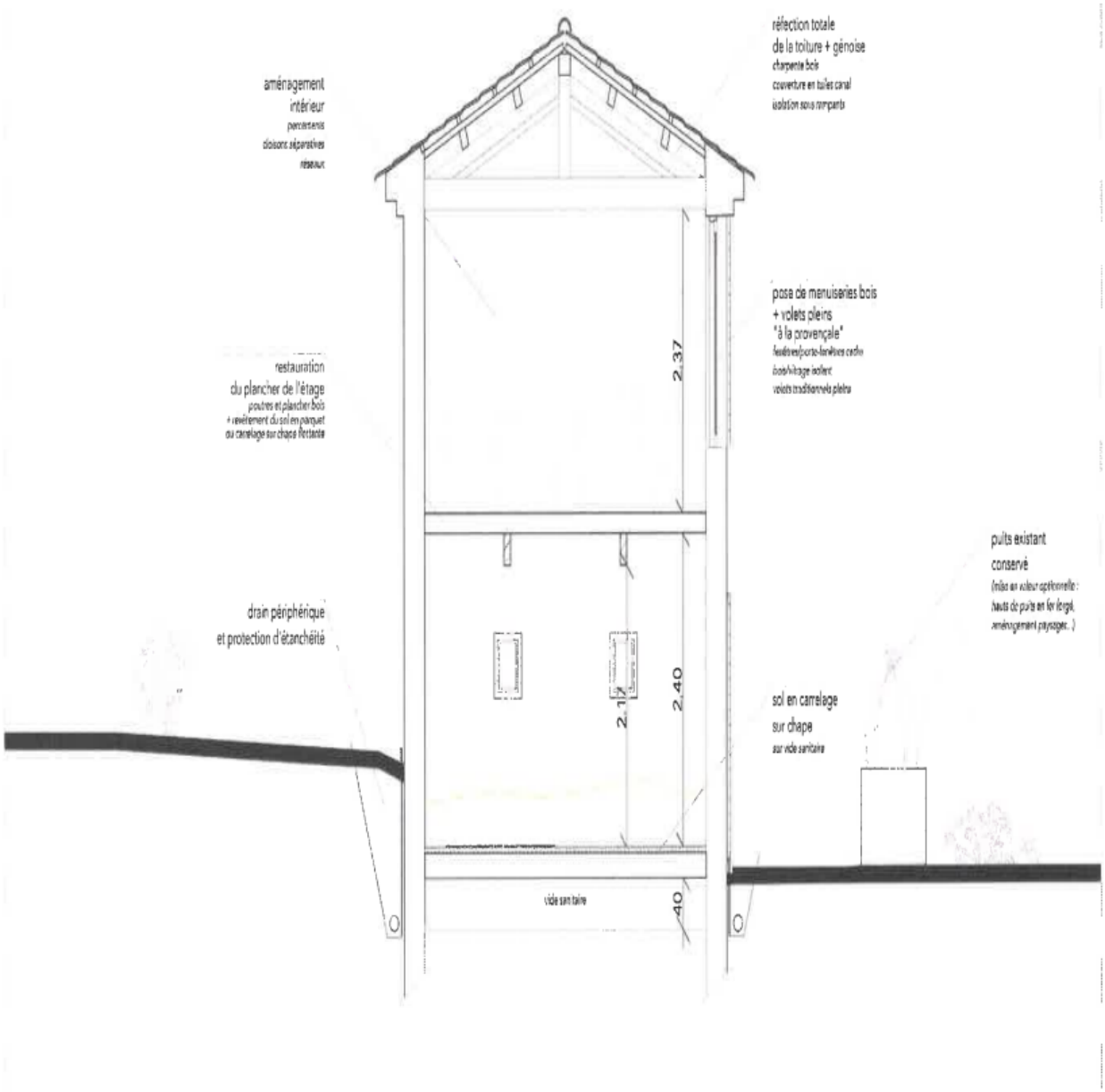
Intervention effectuée le 25 Mars 2002 à 14h30

Échelle : sans

Projet

AMENAGEMENT DE BUREAUX

N



0 1 5 1:100

Coupe - Projet

Façades

N

Poteau béton supprimé
ligne électrique et réseaux enterrés

réfection totale
de la toiture + génoise
charpente bois
couverture en tuiles canal

modification de l'accès à l'étage
escalier sur voûte en maçonnerie
garde-corps en ferronnerie

grille de défense
grille en ferronnerie

pose de menuiseries bois
+ volets pleins
"à la provençale"
fenêtres/porte-fenêtres cintre
bois/vitrage «clair»
volets tradionnels pleins

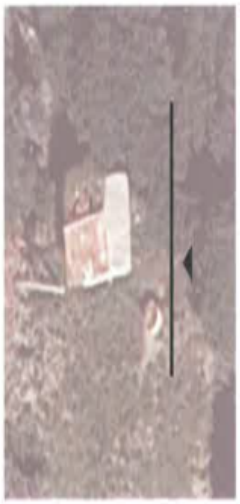
mise en valeur
du puits (optionnel)
hauts de puits en fer forgé
grille de défense
aménagement paysager

Façade Sud

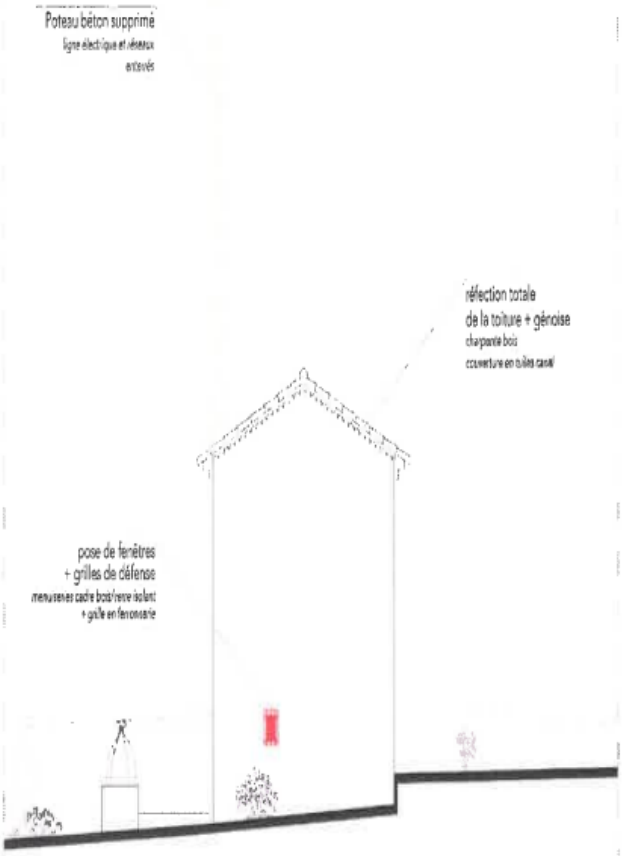
0 1 5 1:100

Façade Sud - Projet

Façades



N



Façade Est

0 1 5 1:100

Façade Est - Projet

Façades

N

Poteau béton supprimé
ligne électrique et réseaux enterrés

réfection totale
de la toiture + génoise
charpente bois
couverture en tuiles canal

modification de l'accès
à l'étage
escalier sur voûte en maçonnerie
garde-corps en ferronnerie

mise en valeur
du puits (optionnel)
heurs de puits en fer forgé
grille de défense
aménagement paysager

Façade Nord

0 1 5 1:100

Façade Nord - Projet

Façades

N

Poteau béton supprimé
ligne électrique et réseaux enterrés

réfection totale
de la toiture + génoise
charpente bois
couverture en tuiles canal

pose de menuiseries bois
+ volets pleins
"à la provençale"
fenêtres/porte-fenêtres cadre bois/vitrage isolant
volets tradition reis pleins

modification de l'accès
à l'étage
escalier sur voûte en maçonnerie
garde-corps en ferronnerie

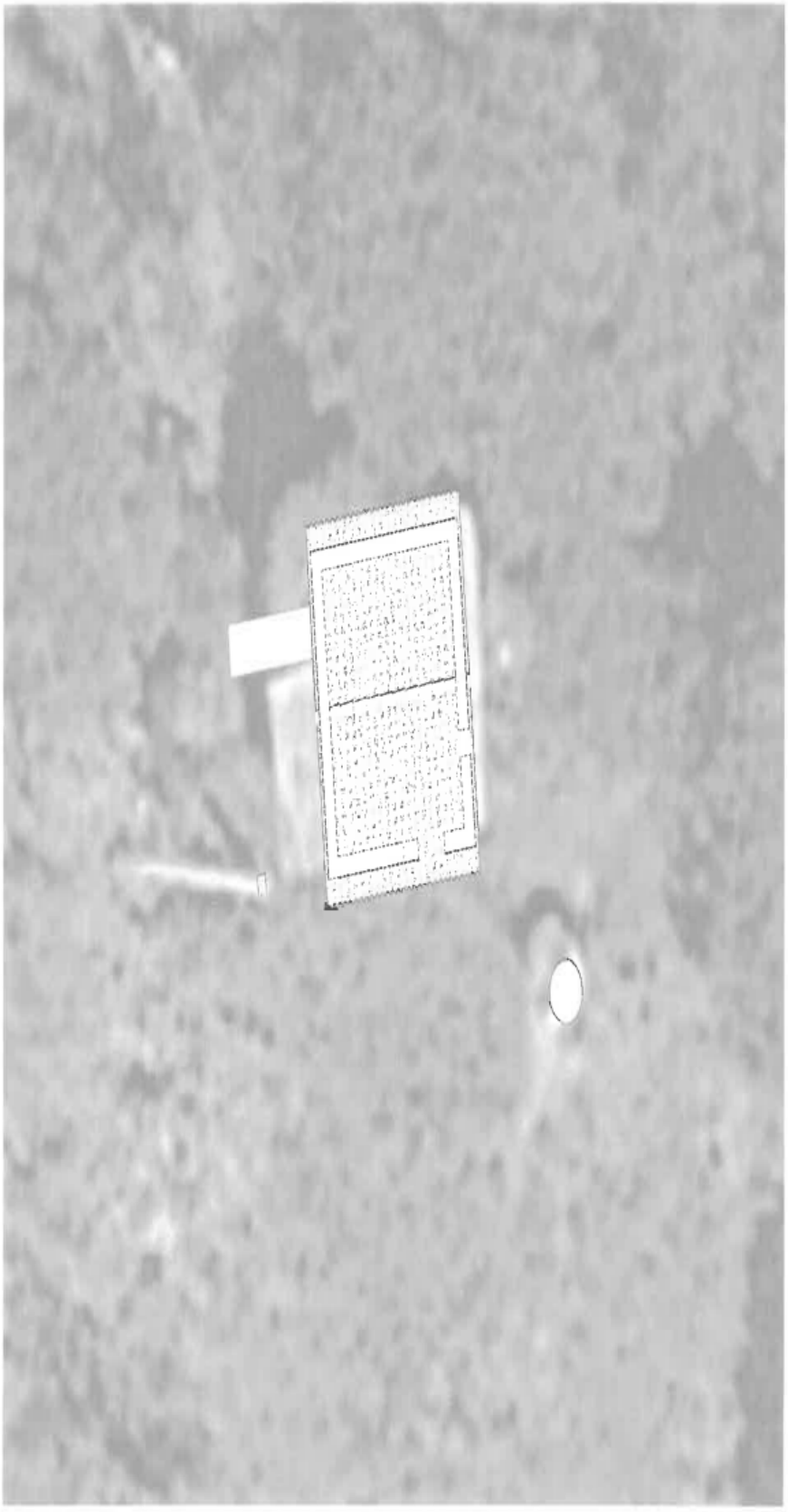
Façade Ouest

0 1 5 1:100

Façade Ouest - Projet

Façades

N

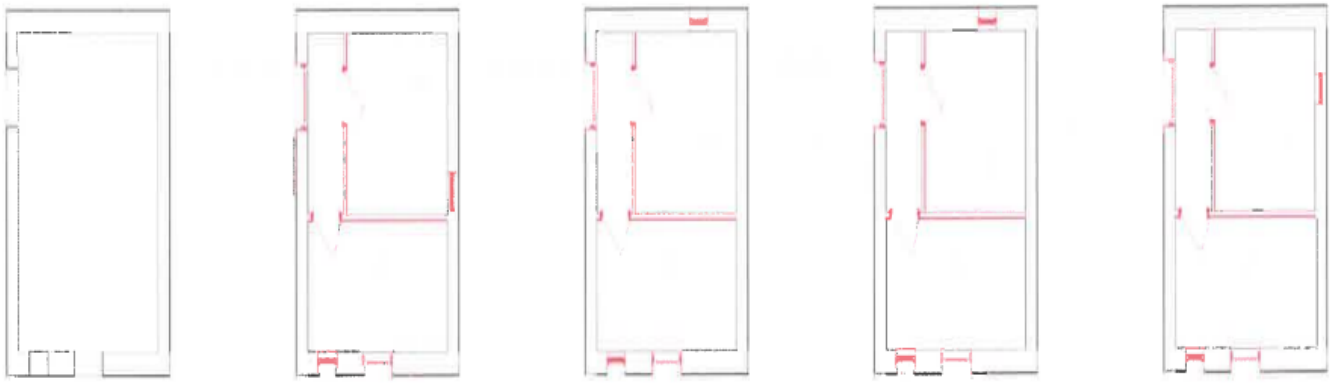


0 1 5 1:100

Plan masse - Projet

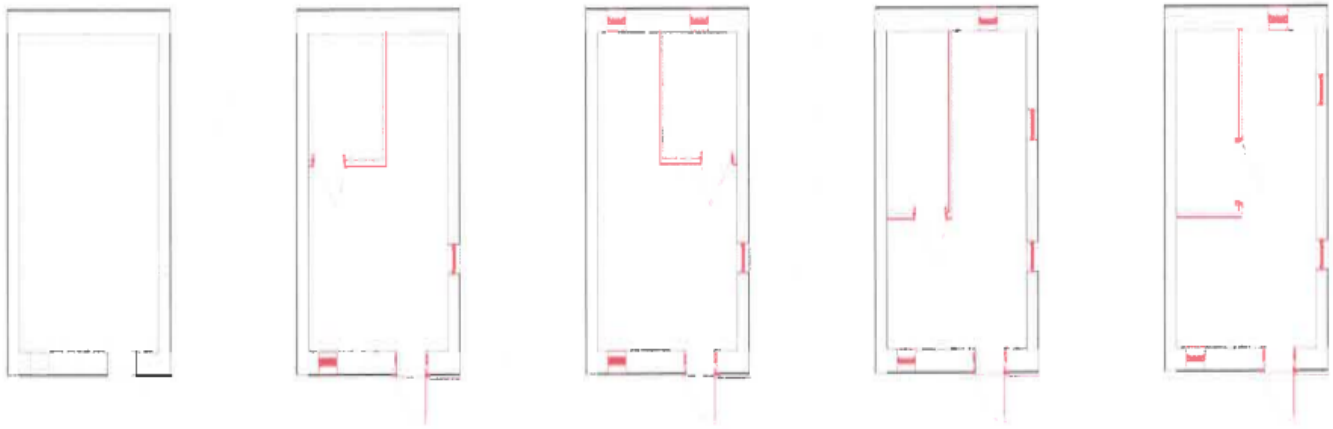
Façades

N



EXISTANT V1 V2 V3 V4

PLAN DU R+1



EXISTANT V1 V2 V3 V4

PLAN DU RDC

0 1 5 1:100

Propositions d'aménagement - Recherche

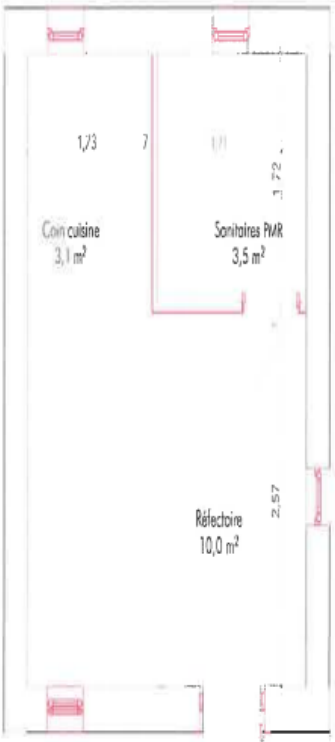
Plans

N

R+1

R+1

RDC



RDC

PLANS DE L'EXSITANT_1:100

0 1 5 1:50

Programme - Projet

Plans

F.P.

Conservatoire du littoral

CONSERVATOIRE DU LITTORAL
PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR

COMMUNE DE RAMATUELLE 83350
CHEMIN DES COMBES
MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ESTIMATION
MACONNERIE ENDUIT, AMENAGEMENT INTERIEUR, CHARPENTE COUVERTURE, ASSAINISSEMENT
MENUISERIE BOIS, FERRONNERIE, PEINTURE, ELECTRICITE

DECEMBRE 2022

JEAN GEITNER
ARCHITECTE DPLG – ARCHITECTE DU PATRIMOINE
Résidence Le Délos
611, Avenue Victor Hugo – 83600 FREJUS
Tel. 04 94 17 27 15

ARCHITECTES DU PATRIMOINE

FRANCIS PETIT
ECONOMISTE DE LA CONSTRUCTION - PATRIMOINE ANCIEN - MONUMENTS HISTORIQUES
75, Avenue Jean de Lattre de Tassigny à 06400 CANNES
Tél: 06.09.84.11.58 - Mail: fpetit80@gmail.com

DATE 06/12/2022 | INDICE: 1

F.P.

MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ART.	DESIGNATION	U	Qté	P.U.	SOMME
I	ACCES & INSTALLATION DE CHANTIER:				
1.1	Aménagement d'une voie d'accès depuis le chemin des Combes, un espace de stationnement et aménagement des abords: débroussaillage, terrassement pour repiquage de sol et nivellement; apport de tout venant stabilisé compacté (surface estimée: 300 m²).	Ft	1	15400.00	15 400.00 €
1.2	Mise en place de la base vie, les clôtures et protections d'usages, la signalisation, les dispositifs de sécurité règlementaires, etc.	Ft	1	3800.00	3 800.00 €
1.3	Échafaudages verticaux d'accès pour travaux sur façades et toitures, pose, location pour la durée des travaux, dépose et repli	Ft	1	3000.00	3 000.00 €
	SOUS TOTAL H.T. 1 ACCES & INSTALLATION DE CHANTIER				22 200.00 €
II	ETUDES & TRAVAUX PREPARATOIRES :				
2.1	Etude de la structure et note de calcul pour reprise des murs, réfection de la charpente et des planchers.	Ft	1	3500.00	3 500.00 €
2.2	Déblaiement de la maison, dépose des restes de charpente et de couverture, sortie des gravois avec récupération éventuelle de matériaux sains; nettoyage des abords; évacuation des déchets en décharges autorisées.	Ft	1	3320.00	3 320.00 €
	SOUSTOTAL H.T. 2 ETUDES & TRAVAUX PREPARATOIRES				6 820.00 €
III	CONFORTEMENT :				
3.1	Sur la base de l'étude structure et du rapport sur l'état sanitaire, reprises des fissures par: bouchement avec refichage profond, mise en œuvre de goujons en fibre de verre pour couture, etc.	Ft	1	3696.00	3 696.00 €
3.2	Mise en œuvre d'injection de coulis de chaux liquide au cœur des maçonneries compris refichage de l'ensemble des parements.	Ft	1	2213.75	2 213.75 €
	SOUSTOTAL H.T. 3 CONFORTEMENT				5 909.75 €
IV	TRAITEMENT DES REMONTEES CAPILLAIRES :				
4.1	Prévision de traitement des remontées capillaires de sel dans la partie basse des murs, par injection de produit sous forme de barrière étanche en pied des quatre murs.	Ft	1	6600.00	6 600.00 €
4.2	Enduit sacrificiel aux deux faces des pieds de murs, sur 1.00 de hauteur moyenne.	Ft	1	1670.00	1 670.00 €
	SOUSTOTAL H.T. 4 TRAITEMENT DES REMONTEES CAPILLAIRES				8 270.00 €

Annexe - Estimatif des travaux

F.P.

MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ART.	DESIGNATION	U	Qté	P.U.	SOMME
V	**DALLE ET PLANCHER:**				
	Plancher bas du rez-de-chaussée:				
5.1	Repiquage et nivellement de sol. Forme en toute venant compactée. Mise en œuvre d'une membrane géotextile anti contaminante. Mise en œuvre d'un dispositif d'isolement en hourdis béton et polystitène. Dallage en béton armé de treillis soudé de 15 cm épaisseur; intégration des canalisations d'alimentation et d'évacuation.	Ft	1	5440.00	5 440.00 €
	Plancher haut du rez-de-chaussée:				
5.2	Fourniture et mise en œuvre de poutres bois, fourniture et pose de landourdes support de plancher bois. Plancher bois en planches rabotées, épaisseur indicative: 50mm, destiné à recevoir un revêtement de sol.	Ft	1	4037.50	4 037.50 €
	SOUSTOTAL H.T. 5 DALLE ET PLANCHER				**9 477.50 €**
VI	**MACONNERIE, ENDUIT, AMENAGEMENT INTERIEUR:**				
	Façades:				
6.1	Purge des parements extérieurs, piochement d'enduit, nettoyage du support, évacuation des gravois.	Ft	1	2544.00	2 544.00 €
6.2	Sur l'ensemble des façades: remaillage de maçonnerie de moellons, relancis, redimensionnement des ouvertures, piédroits, linteaux, appuis ou seuils ...	Ft	1	4920.00	4 920.00 €
6.3	Réfection des arases, au besoin mise en œuvre de chaînage en B.A. scellement des bois de charpente.	Ft	1	1760.00	1 760.00 €
6.4	Réfection de la passerelle en maçonnerie donnant accès à l'étage par la mise en œuvre d'une voûte passerelle en maçonnerie de moellons coffrée y compris façon d'arcs appareillés et dallage en pierre plates sur le dessus de la rampe.	Ft	1	3470.00	3 470.00 €
6.5	Aide à la pose et au scellement des menuiseries neuves et calfeutrement de l'ensemble; travaux accessoires.	Ens	1	1232.00	1 232.00 €
6.6	Réfection des deux génoises en tuiles creuses de terre cuite suivant l'existant encore partiellement en place.	Ft	1	2200.00	2 200.00 €
6.7	Façon de drain périphérique en pieds des murs y compris raccordement au puits existant.	Ft	1	3520.00	3 520.00 €
6.8	Restauration du puits existant au sud: reprise de maçonnerie, réfection de la margelle. Mise en œuvre de grille et de ferronnerie pour restitution de potence, etc.	Ft	1	2608.00	2 608.00 €
6.9	Mise en œuvre d'enduit à la chaux teinté dans la masse sur l'ensemble des façades.	Ft	1	9420.00	9 420.00 €

F.P.

MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ART.	DESIGNATION	U	Qté	P.U.	SOMME
	Intérieur:				
6.10	Purge des parements intérieurs pulvérulents, nettoyage du support, évacuation des gravois.	Ft	1	1240.00	1 240.00 €
6.11	Remaillage de maçonnerie de moellons, relancis, couture et bouchement de fissures; réfection des ébrasements de baies, tablettes d'appuis, seuils; aide à la pose et au scellement des poutres bois.	Ft	1	1132.50	1 132.50 €
6.12	Mise en œuvre d'un gobetis au chaux pour fixé le parement des murs intérieurs.	Ft	1	2900.00	2 900.00 €
6.13	Mise en œuvre d'un isolant en panneaux de chanvre 100mm et revêtu de plaque de plâtre de type BA 13 sur ossature : ensemble des murs intérieurs.	Ft	1	5050.00	5 050.00 €
6.14	Mise en œuvre de cloisons légère de distribution, de type Placostil de 70mm ou carreaux plâtre hydro 70mm.	Ft	1	1050.00	1 050.00 €
6.15	Mise en œuvre sous rampant de toiture d'isolant en panneaux bio fibres ou bio sourcés compris habillage en plaques de plâtre de type B.A. 13 sur rails métalliques.	Ft	1	3822.00	3 822.00 €
6.16	Revêtement de sol au rez-de-chaussée en carreaux de terre cuite 20x30 y compris plinthes idem.	Ft	1	1463.70	1 463.70 €
6.17	Revêtement de sol à l'étage type parquet flottant en bois, y compris plinthes bois.	Ft	1	1113.50	1 113.50 €
6.20	Fourniture et pose de porte pleine en bois rez-de-chaussée	Ft	1	701.00	701.00 €
	SOUS TOTAL H.T. 5 MACONNERIE, ENDUIT, AMENAGEMENT INTERIEUR				**50 146.70 €**
VII	**TOITURE: CHARPENTE, COUVERTURE:**				
7.1	Restitution de la charpente: fourniture de bois de charpente assemblée pour une ferme et 5 pannes.	Ens	1	3280.00	3 280.00 €
7.2	Fourniture et pose de chevrons et liteaunage pour couverture en tuiles canal à talons en coulant, vieillies en couvert.	Ens	1	2040.00	2 040.00 €
7.3	Fourniture et pose de couverture neuve en tuiles canal de terre cuite, tous les ouvrages accessoires: faîtage, rives, égouts, tuiles chatières, etc.	Ens	1	3167.50	3 167.50 €
	SOUS TOTAL H.T. 7 TOITURE				**8 487.50 €**

Annexe - Estimatif des travaux

F.P.

MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ART.	DESIGNATION	U	Qté	P.U.	SOMME
VIII	MENUISERIES BOIS, SERRURERIE, PEINTURE:				
8.1	Fourniture et pose de menuiseries bois vitrage isolant compris bâti, à un ouvrant:				
8.1.1	- petit châssis dimensions indicatives: 60 x 50	U	5	1100.00	5 500.00 €
8.1.2	- fenêtre dimensions indicatives: 80 x 50	U	1	1500.00	1 500.00 €
8.1.3	- fenêtre dimensions indicatives: 180 x 80	U	1	2300.00	2 300.00 €
8.1.4	- portes fenêtres dimensions indicatives: 220 x 90	U	2	3200.00	6 400.00 €
8.2	Fourniture et pose de volets pleins bois à la 'Provençale' à lames debout deux vantaux compris ferrage, dimensions indicatives: 220 x 90.	U	3	2000.00	6 000.00 €
8.3	Fourniture et pose de grilles métalliques thermolaquées, de défense, pour fenêtres	U	6	850.00	5 100.00 €
8.4	Fourniture et pose de garde corps métallique thermolaqué sur passerelle de l'accès Ouest	Ens	1	3300.00	3 300.00 €
8.5	Peinture ou lasure de l'ensemble des volets bois aux deux faces.	Ens	1	2000.00	2 000.00 €
8.6	Peinture murs, cloisons, portes, plafonds, etc à l'intérieur sur les deux niveaux.	Ens	1	4800.00	4 800.00 €
	SOUS TOTAL H.T. 8 MENUISERIES BOIS, SERRURERIE, PEINTURE				36 900.00 €
IX	ASSAINISSEMENT & RESEAUX:				
9.1	Raccordement de la maison aux réseaux existant en voirie coté Nord, comprenant:				
9.1.1	* tranchée en tout terrain pour passage des réseaux, remblai et évacuation des terres excédentaires:	Ml	40	150.00	6 000.00 €
9.1.2	* fourniture et mise en œuvre de tuyaux PVC série assainissement pour évacuation	Ml	40	52.00	2 080.00 €
9.1.3	* fourniture et mise en œuvre de PEHD d'alimentation en eau	Ml	40	46.00	1 840.00 €
9.1.4	* fourniture et mise en œuvre de fourreaux d'alimentation en courant fort et courant faible	Ml	40	85.00	3 400.00 €
	SOUS TOTAL H.T. 9 ASSAINISSEMENT				13 320.00 €
X	ELECTRICITE				
10.1	Depuis le réseau d'alimentation générale, fourniture et mise en œuvre d'un TGBT et alimentation de l'ensemble des deux niveaux (prises de courant et points d'éclairage.	Ens	1	2850.00	2 850.00 €
10.2	Alimentation et distribution de courant faible.	Ens	1	900.00	900.00 €

F.P.

MAISON JAUFFRET
RENOVATION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE

ART.	DESIGNATION	U	Qté	P.U.	SOMME
10.3	Fourniture et pose d'appareillage électrique: prises, point lumineux, alimentation chauffage, etc.	Ens	1	5900.00	5 900.00 €
10.4	Fourniture et pose d'un ballon électrique pour E.C.	Ens	1.00	1200.00	1 200.00 €
10.5	Fourniture et pose de radiateur électrique de type à inertie pour chauffage des 3 locaux.	U	3.00	620.00	1 860.00 €
	SOUS TOTAL H.T. 9 ELECTRICITE				12 710.00 €
	TOTAL H.T. ESTIMATION DES TRAVAUX				174 241.45 €
	T.V.A. 20.00%				34 848.29 €
	MONTANT TTC. ESTIMATION DES TRAVAUX				209 089.74 €

Annexe - Estimatif des travaux

la réserve

HOTEL & VILLAS

RAMATUELLE

2023-3274

01/06/2023

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 01 JUIN 2023

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du Maire	✓		
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme		✓	
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Monsieur le Maire Roland BRUNO

60 bd du 8 mai

83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 28 mai 2023

Objet : Concertation pour la Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Nous vous contactons dans le cadre de la concertation en vue de la révision du PLU actuel.

Nous avons pendant plus de 7 ans collaboré avec vous et vos services pour parvenir à construire notre projet Filao pour les logements du personnel. Ce projet est aujourd'hui une réussite, et facilite beaucoup notre recrutement, nos employés y trouvant enfin un logement répondant à toutes leurs attentes.

Cependant, comme vous vous en souvenez peut-être, le projet initial était de construire un véritable hameau entre nos deux maisons, et de répondre à nos véritables besoins qui se situent plus autour de 150 personnes, contre environ 70 à l'heure actuelle.

Bon nombre de nos concurrents sur les communes voisines se sont eux aussi lancés dans des projets d'envergure, avec des logements de grandes capacités.

C'est dans cette optique que nous nous tournons vers vous, afin que soit envisager, pendant la concertation, les solutions qui nous permettraient d'agrandir notre capacité actuelle, et de répondre ainsi à nos véritables besoins. Nous avons encore du cette année refuser un certain nombre d'employés saisonniers, étant dans l'incapacité de les loger. Cela nous freine bien sûr dans notre recherche de l'excellence en matière de service, d'autant que très peu d'employés habitant sur la presqu'île postulent aux emplois que nous offrons.

Je me tiens à votre entière disposition afin de vous apporter toutes les informations nécessaires si vous le souhaitez, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, dans l'assurance de nos sincères salutations.

Nicolas VINCENT

Directeur Général

MICHEL REYBIER HOSPITALITY

LEADING HOTELS

Buildinvest

MAIRIE DE RAMATUELLE
Monsieur le Maire
60, boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

Paris, le 22 juin 2023

Aff. : Ramatuelle – projet hôtel restaurant

Monsieur le Maire,

En suites de la soumission de différents projets et des échanges survenus avec les services de la Mairie de Ramatuelle depuis début 2021, notre société souhaite vous proposer une version nouvelle du projet d'hôtel restaurant, qu'elle se propose d'édifier sur l'emplacement actuel de L'Ecurie du Castellas.

Ce projet, tracé en vue aérienne jointe à la présente (**annexe 1**), propose de reculer de plusieurs mètres une partie du projet par rapport à la Mairie, à la place devant celle-ci et à la dalle du tunnel.

Le propos étant ainsi de bien séparer les deux espaces Mairie et alentours / Hôtel restaurant, conformément au vœu émis par la Commune.

Ce retrait s'opérerait vers la colline, en particulier vers la parcelle triangulaire n°569 qui fait partie du même tènement foncier dont nous nous portons acquéreurs, et qui figure au plan de situation sur base cadastrale (**annexe 2** de la présente).

Or, nous sommes sur cette parcelle en zone NL soit, selon le PLU de Ramatuelle un « *espace naturel remarquable à protection renforcée* », nécessitant une adaptation dudit PLU sur cette parcelle 569, en tout ou partie selon l'implantation du projet.

C'est également le cas pour une partie de la parcelle 237, sur l'arrière des bâtiments.

Madame Christine CAPHAM, Directrice du pôle urbanisme et cadre de vie de la Mairie de RAMATUELLE, avait indiqué tout récemment (24 mai 2023) à notre architecte (agence CARTA) : « *la modification envisagée pour votre projet constitue une requête au PLU que nous transmettons à notre bureau d'études* ».

Groupe Buildinvest
Fondé en 1970

Groupe Buildinvest

Si la municipalité estimait que ce projet remanié, conformément aux souhaits qu'elle avait elle-même exprimés, rencontrait son accord, nous sommes en mesure de vous présenter à bref délai un dossier remanié complet, aux fins de voir mise en œuvre une nouvelle destination des parcelles concernées, en vue de la réalisation de notre projet d'hôtel restaurant.

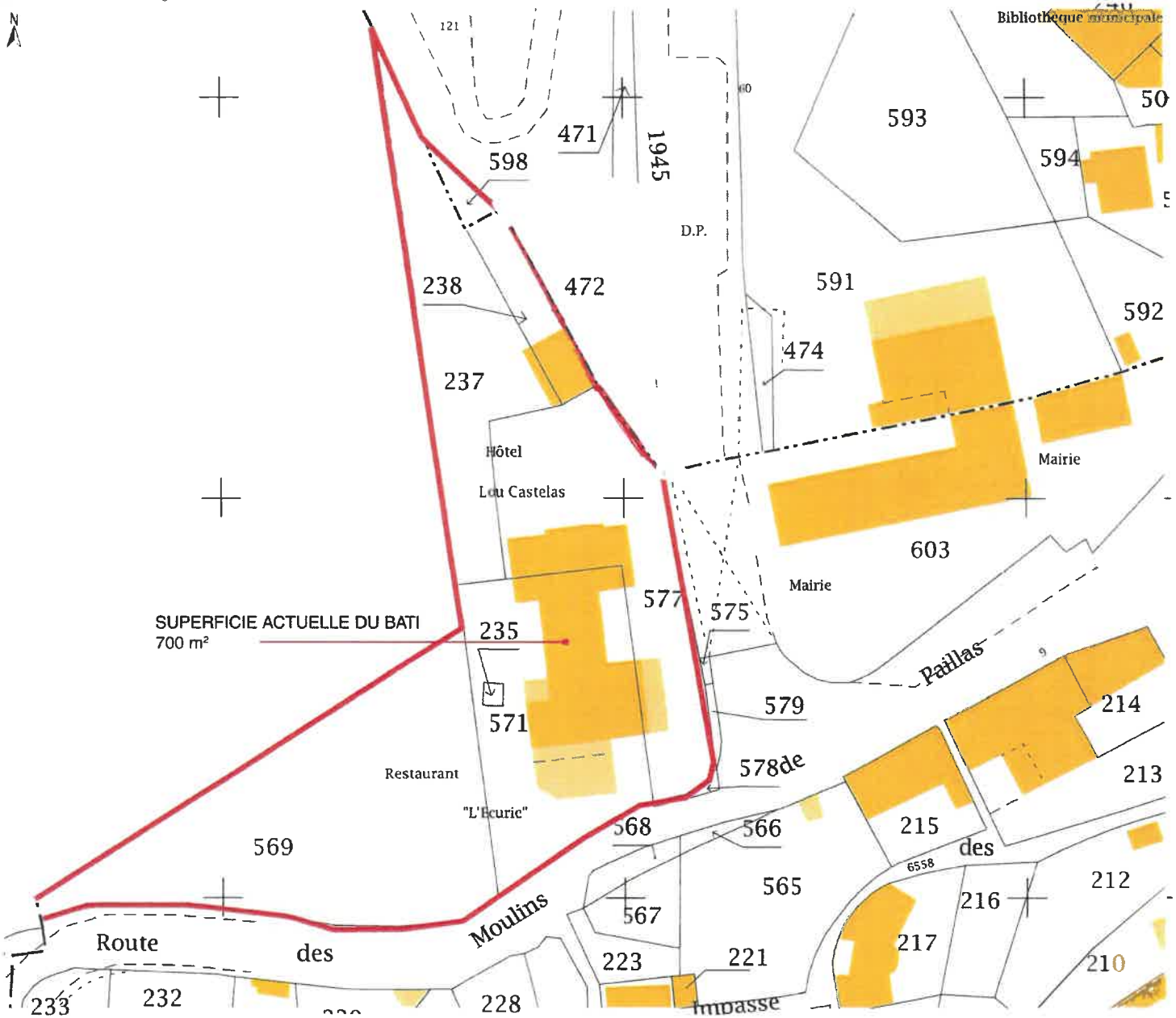
Vous en souhaitant bonne réception,

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

François BENAIS
Président et Directeur Général

Annexe 1 : Vue aérienne plan de masse projet remanié 2023
Annexe 2 : Plan de situation projet sur base cadastrale 2023

148.02 NGF
151.82 NGF
ACCES VOITURES
ACCES PIETONS



SUPERFICIE TERRAIN 3351m2

ZONE UA (zone urbaine)
PARCELLE 578 - 8 m²
PARCELLE 577 - 641m²
PARCELLE 571 - 662 m²
PARCELLE 238 - 124 m²
PARCELLE 237 - 510 m²
TOTAL ZONE UA = 1945 m²

ZONE NL (zone naturelle)
PARCELLE 569 - 1070 m²
PARCELLE 472 - 300 m²
PARCELLE 598- 36 m²
TOTAL ZONE NL = 1406 m²

PLAN DE SITUATION
ECH 1/500e

2023-3863
23/06/2023

HOTEL L'ESCALET

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 23 JUIN 2023

DESTINATAIRES	QR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Monsieur Roland BRUNO
Maire de Ramatuelle

Place Ormeau
83350 RAMATUELLE

[redacted], le 19 juin 2023

Objet : Hôtel l'Escalet - 2159 Route de l'Escalet, 83350 Ramatuelle

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à notre rencontre en 2019 au moment où nous nous sommes portés acquéreurs de l'Hôtel de l'Escalet, ainsi qu'aux entretiens que nous avons eus avec vos équipes concernant notre demande de permis de construire.

Comme nous l'avons évoqué ensemble, l'hôtel de l'Escalet se trouve actuellement dans une zone du PLU classée logement, ce qui rend difficile l'adaptation de travaux pour le bon fonctionnement de notre hôtel.

Lorsque l'ancien propriétaire nous a vendu son hôtel, il ne nous avait pas indiqué que depuis 30 ans les locaux dédiés au petit déjeuner des clients n'avaient pas fait l'objet d'un permis de construire. De sorte que pour obtenir le permis de construire que vous nous avez délivré, nous avons dû supprimer une structure d'environ 150 m² consacrée à l'accueil et au petit déjeuner. En effet, seul le kiosque que nous avons réhabilité avait fait l'objet d'un permis de construire.

Quand nous avons échangé sur ce sujet, vous nous avez indiqué que vous étiez favorable à l'ouverture d'un hôtel de famille à prix abordables. Grâce aux travaux que nous avons réalisés qui nous ont permis d'embellir et de rénover l'ensemble immobilier, nous avons pleinement répondu à cette attente puisqu'aujourd'hui l'hôtel fonctionne ainsi.

En revanche, nous aimerions pouvoir ouvrir l'hôtel 8 à 9 mois par an, voire plus, car nous avons notamment des demandes de professionnels dans les périodes hors saison.
Ceci est malheureusement impossible puisque pour servir les petits déjeuners nous ne pouvons proposer que des parasols, ce qui en période de pluie ou d'intempérie, rend l'exercice très difficile.

Pour ces raisons, nous souhaiterions pouvoir réaliser à nouveau une petite construction, de l'ordre de 100 à 150 m², afin de pouvoir accueillir dignement nos clients et de leur proposer une véritable offre de services. Cette demande nous semble légitime puisqu'en contrepartie de cet équipement, nous pourrions ouvrir l'hôtel plus longtemps et répondre aux demandes évoquées ci-dessus.

[redacted]

HOTEL L'ESCALET

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU en cours sur la Commune de Ramatuelle, nous souhaiterions que soit prise en compte la possibilité de changement de destination de l'emprise foncière correspondant à notre hôtel et de la classer en hôtellerie, en adaptant la règle d'emprise au sol et, le cas échéant l'imperméabilisation des terres, de façon à ce que nous puissions réaliser cette annexe, indispensable au bon fonctionnement de l'établissement.

Nous sommes à votre disposition pour vous rencontrer ainsi que le Service d'Urbanisme, afin d'évoquer plus en détail notre problématique. Dans le cadre de l'Enquête Publique nous vous remercions d'ores et déjà de bien vouloir prendre en considération notre demande qui permettra à terme, si cette modification est acceptée, un fonctionnement normal et efficace de notre hôtel (qui répond encore une fois à une demande familiale et professionnelle).

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous voudrez bien porter à notre demande et dans l'attente d'un prochain entretien,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre haute considération.

Philippe BAUDRY
Gérant

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: vendredi 30 juin 2023 18:24
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Courrier révision PLU SAS LES TOURNELS
Pièces jointes: SAS LES TOURNELS courrier parking.pdf

De : [redacted]
Envoyé : vendredi 30 juin 2023 18:24:11 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Courrier révision PLU SAS LES TOURNELS

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier de la SAS LES TOURNELS dans le cadre de la révision du PLU.

Bien cordialement,

Solène TOUTAIN
P/ Anthony UGO

UGO ARCHITECTURE
[redacted]

SAS LES TOURNELS
[redacted]

Monsieur le Maire,
MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

RAMATUELLE, le 29 juin 2023

Objet :
SAS LES TOURNELS
Création d'un parking souterrain en zone NCS du P.L.U.

Monsieur le Maire,

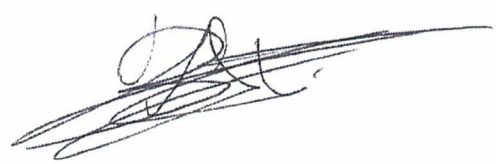
Je me permets de vous solliciter, dans le cadre de la révision du P.L.U., pour vous présenter une demande concernant la possibilité de créer un parking souterrain pour le camping des Tournels.

Cela nous permettrait d'apporter une solution au manque de stationnements tout en respectant une intégration paysagère en végétalisant la surface.

Je vous suis gré de bien vouloir prendre en considération ma demande dans le règlement du P.L.U. en cours de révision.

Dans l'attente de votre réponse et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Mr Nicolas BOLOGNA
Président
SAS LES TOURNELS



SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: vendredi 30 juin 2023 18:32
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Courrier révision PLU SAS KON TIKI
Pièces jointes: Courrier parking SAS KON TIKI.pdf

De : [redacted]
Envoyé : vendredi 30 juin 2023 18:31:36 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Courrier révision PLU SAS KON TIKI

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier de la SAS KON TIKI dans le cadre de la révision du PLU.

Bien cordialement,

Solène TOUTAIN
P/ Anthony UGO

UGO ARCHITECTURE
[redacted]

SAS KON TIKI
[redacted]

Monsieur le Maire,
MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

RAMATUELLE, le 29 juin 2023

Objet :
Création d'un parking souterrain en zone NC du P.L.U.

Monsieur le Maire,

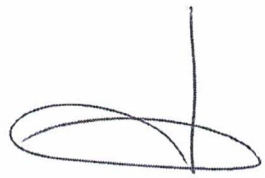
Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la révision du P.L.U. pour vous présenter une demande concernant la société KON TIKI.

Actuellement, le manque de places de parking pose un problème pour le stationnement des véhicules dans le camping de KON TIKI. Un projet de parking souterrain serait une réponse à cette problématique tout en assurant une insertion paysagère dans le respect du site.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer ma demande dans le règlement du P.L.U. en cours de révision.

En espérant que vous donnerez une suite favorable à ce projet, et dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ SAS KON TIKI
Bertrand LUFTMAN
Président



SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: mardi 18 juillet 2023 10:25
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Courrier révision PLU SAS KON TIKI
Pièces jointes: Courrier SAS KON TIKI.pdf

De : [redacted]
Envoyé : mardi 18 juillet 2023 10:24:59 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Courrier révision PLU SAS KON TIKI

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièce jointe un nouveau courrier de la SAS KON TIKI dans le cadre de la révision du PLU.

Bien cordialement,

Solène TOUTAIN
P/ Anthony UGO

UGO ARCHITECTURE
[redacted]

SAS KON TIKI
[redacted]

Monsieur Le Maire
MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

RAMATUELLE, le 17 juillet 2023

Objet : Dédensification de la capacité d'accueil du camping Kon Tiki.

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la révision du PLU, pour vous présenter une demande concernant le Kon Tiki.

Depuis les années 80 suite au rachat du camping Le Kon Tiki par notre famille, nous avons eu de cesse d'améliorer les installations et de diminuer le nombre d'emplacements sur ce site.

Les modes d'hébergement ayant évolué, de la simple toile de tente de années 70, puis de la caravane tractée ou du camping-car des années 80, nous avons progressivement entamé un changement de mode d'hébergement pour être au plus près de la demande de la clientèle bohème chic fréquentant Pampelonne...

Ainsi nos installations ont évolué vers plus de confort, plus d'espace, plus de services.

Nous arrivons à un stade où il nous est difficile aujourd'hui de satisfaire nos clients en termes d'espace.

Nous avons acquis maintenant depuis quelques années les terrains bordant le Kon Tiki par son flanc sud, actuellement classés en zone UCs. Les parcelles concernées sont les parcelles AH 662, 656, 500, 501, 502, 504, 505, 506 et 359.

Une nouvelle classification de ces parcelles en zone Nc nous permettrait de dédensifier les installations sur le Kon Tiki et d'en reporter une quantité raisonnable avec l'élaboration d'un nouveau concept d'hébergement totalement en harmonie avec la beauté et la valeur écologique des lieux.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer ma demande dans le règlement du PLU en cours de révision.

En espérant que vous donnerez une suite favorable à ce projet, et dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

P/ SAS KON TIKI
Bertrand LUFTMAN

SCI Château Camarat

[redacted]

Monsieur le Maire

Hôtel de ville
60 Bd du 8 Mai 1945
83 350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 17 07 2023

Objet : Château Volterra – Requête au PLU en cours de révision générale

Monsieur le Maire,

La SCI Château Camarat est propriétaire du Château Volterra depuis 2022, situé au Sud de la Commune, entre l'Escalet et le Cap Camarat.

Dans le cadre de la révision générale du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 07 décembre 2021, je vous transmets en annexe de ce courrier une requête détaillant les points que nous souhaitons faire évoluer dans le futur PLU :

1/ Classement en zone agricole des espaces cultivés ou anciennement cultivés ;
2/ Déclassement des EBC le long des accès et autour des construction existantes ;
3/ Autorisation des piscines en zone NL ;
4/ Autorisation de la réfection des constructions en zone NL.

En espérant que notre requête retiendra votre attention.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma meilleure considération.

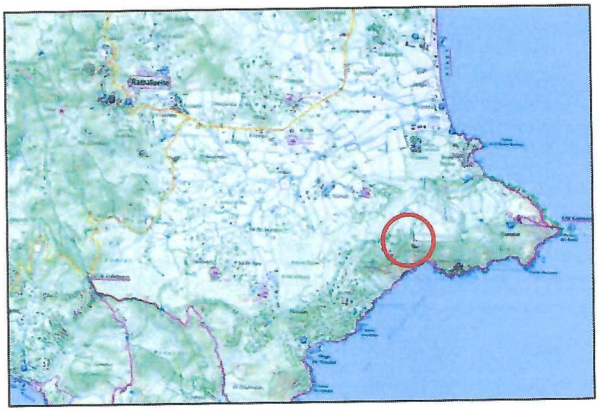
Clemens FISCHER
Gérant
SCI Château CAMARAT

Requête au PLU

1. Situation et contexte

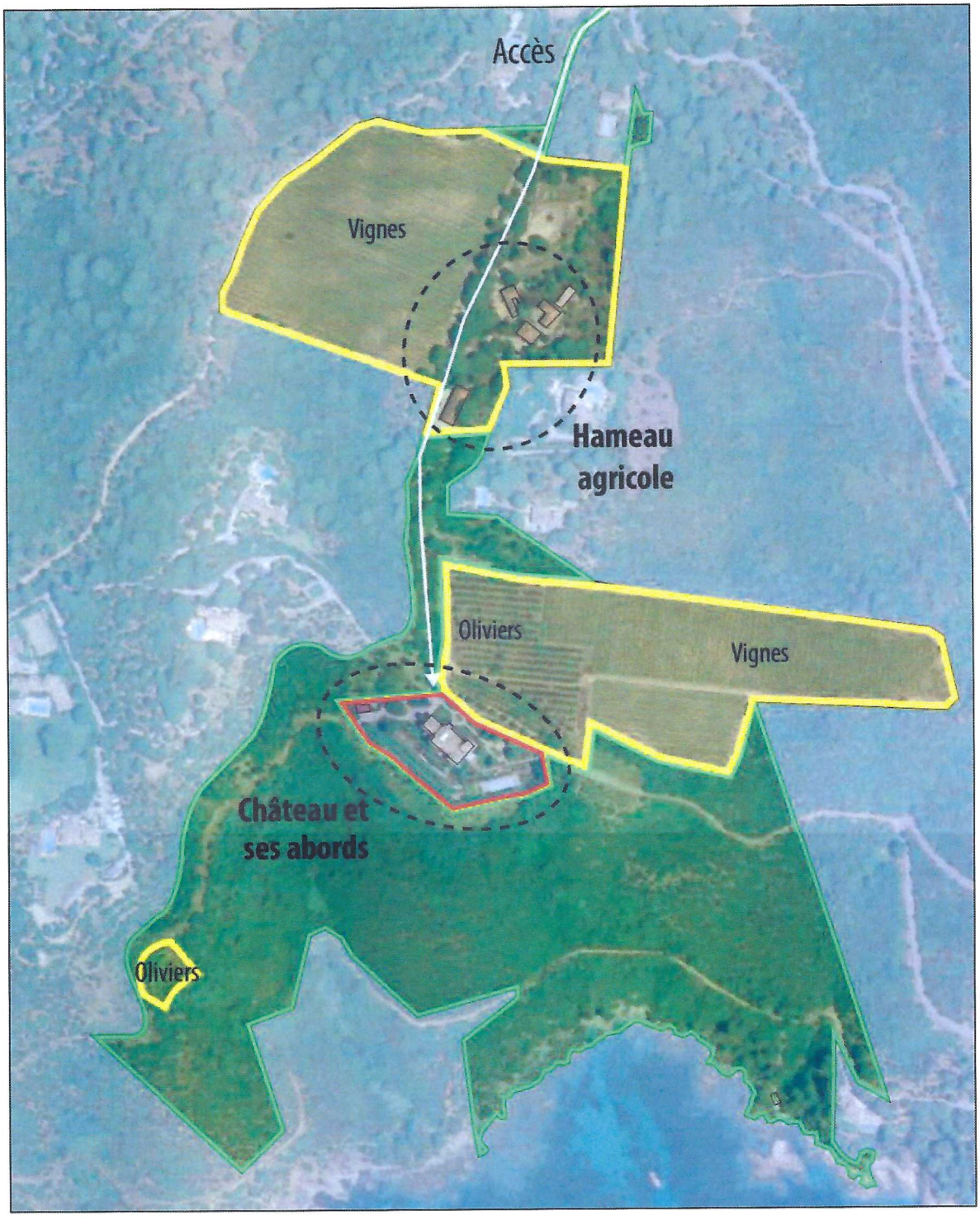
Depuis 2022, la SCI Château CAMARAT est propriétaire du Château Volterra, situé au Sud de la Commune de Ramatuelle.

La propriété s'étend sur 25 hectares, du chemin du Merlier au Nord jusqu'à la mer au Sud.



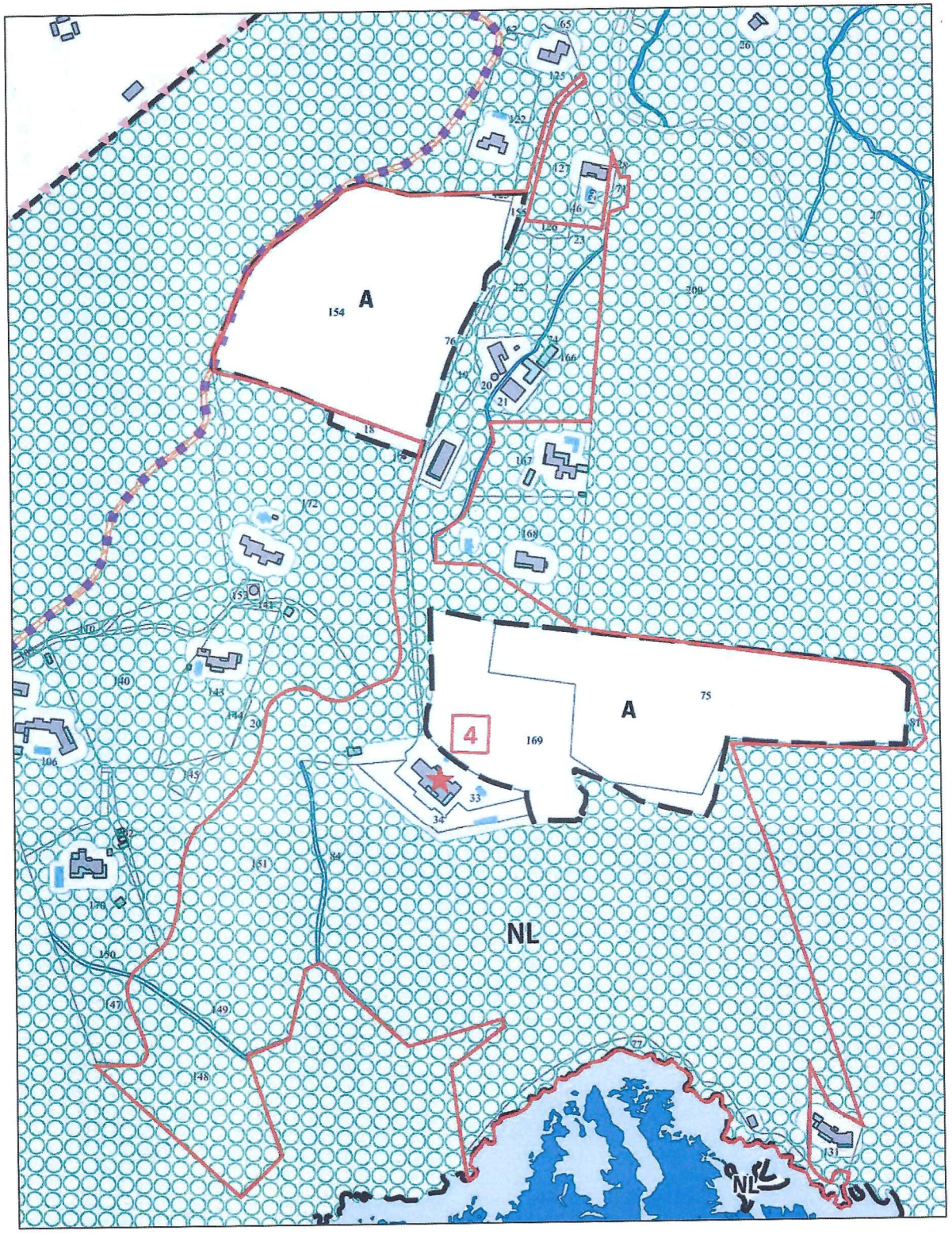
La propriété est composée de plusieurs types d'espaces :

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



Le Domaine (25 ha), est classé au PLU de Ramatuelle approuvé le 21 décembre 2018 en :

- Zone naturelle NL (espaces naturels remarquables à protection renforcée) pour ce qui concerne le Château,
- Zone naturelle NL accompagnée d'Espaces Boisés Classés (EBC) pour ce qui concerne les espaces non cultivés ;
- Zone agricole A pour ce qui concerne les vignes et oliviers existants.



En zone NL, le règlement du PLU :

Interdit

- *Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.*

Autorise

- *Les **travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation** ou d'activités existantes.*
- *Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.*
- *Les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.*
- *Les **aménagements légers** suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*
    - *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*
    - *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*
    - *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.*
    - *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
        - *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.*
        - *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.*
    - *A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que :*
        - *Création de zone « pare-feu ».*
        - *Élargissement, extension, aménagement d'aires de retournement ou de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau, etc.*

2. Objets de la requête

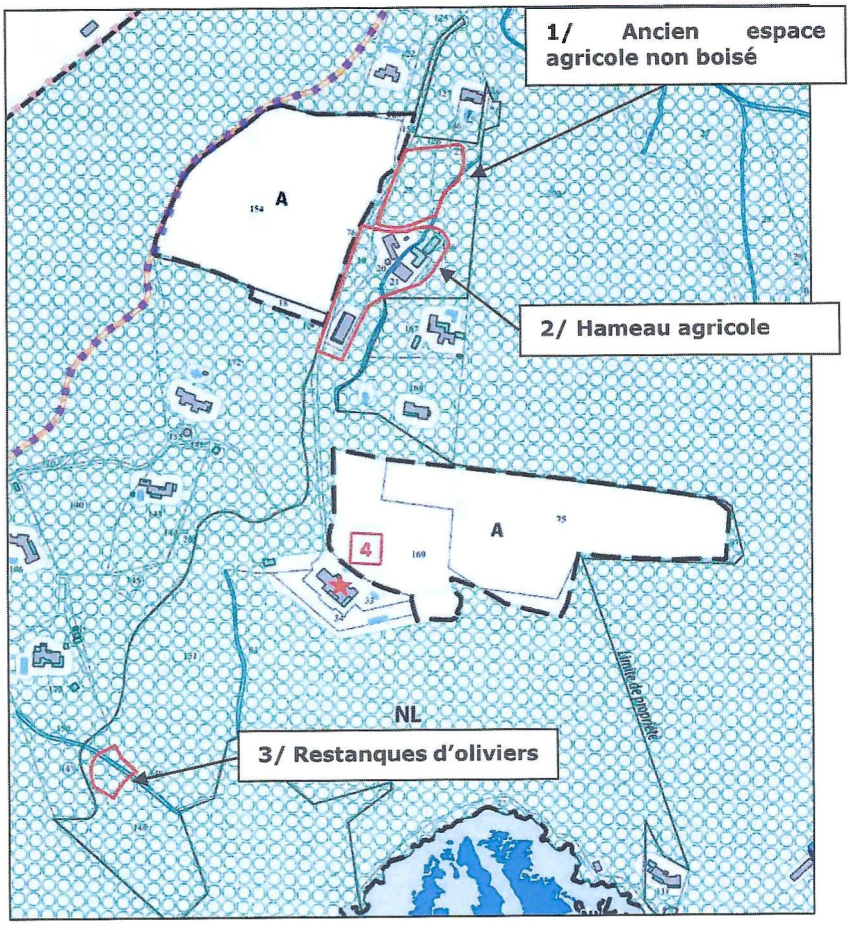
Dans le cadre de la révision générale du PLU engagée par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2021, nous souhaitons que le PLU évolue sur les points suivants :

1/ Classement en zone agricole des espaces cultivés ou anciennement cultivés

Actuellement, 3 espaces a vocation agricole sont classés en zone NL / EBC alors qu'il ne s'agit pas d'espaces naturels :

1. Un ancien espace agricole au Nord de la propriété qui n'a jamais été boisé (~5 000 m²) ;
2. Le hameau agricole, constitué de la cave viticole, d'espaces techniques et de logements pour le personnel (saisonnier ou permanent) qui travaille sur le Domaine (~7 000 m²) ;
3. Une restanque agricole comportant des oliviers au Sud du Domaine (~1 800 m²).

Il est ainsi demandé de classer ces 3 espaces en zone agricole (~1,4 ha) sans EBC, afin de permettre leur gestion et exploitation.



Ce classement s'inscrirait dans les objectifs 1. et 2 de l'Orientation 1 « *RENFORCER LA PLACE DE L'AGRICULTURE* » et l'objectif 4 de l'Orientation 2 « *PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE* » du nouveau PADD débattu en Conseil Municipal en février 2023.

<u>Objectif 1</u> (Orientation 1) : Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables

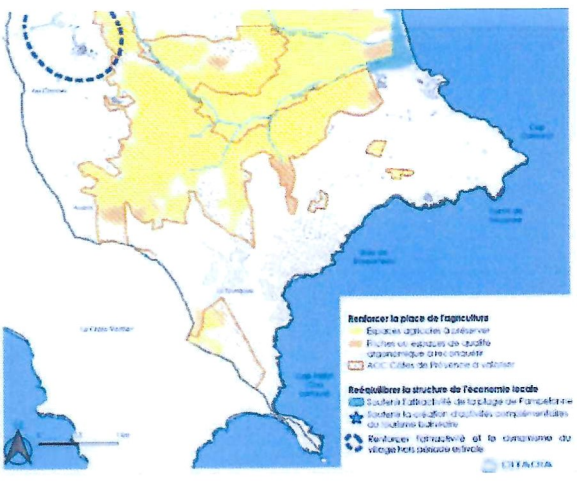
- *Adapter le zonage agricole du document d'urbanisme à l'occupation du sol des terres cultivées*

<u>Objectif 2</u> (Orientation 1) : Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale :

- *Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (EBC) ou les friches.*

<u>Objectif 4</u> (Orientation 2) : Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal :

- *En valorisant les espaces agricoles ouverts et en favorisant la remise en culture des friches par un classement en zone agricole*



Ces espaces agricoles pourront être identifiés sur la carte de l'Orientation 1 du PADD.

1.1. Ancien espace agricole non boisé (parcelles AM n°22 et 23) (~5 000 m²)

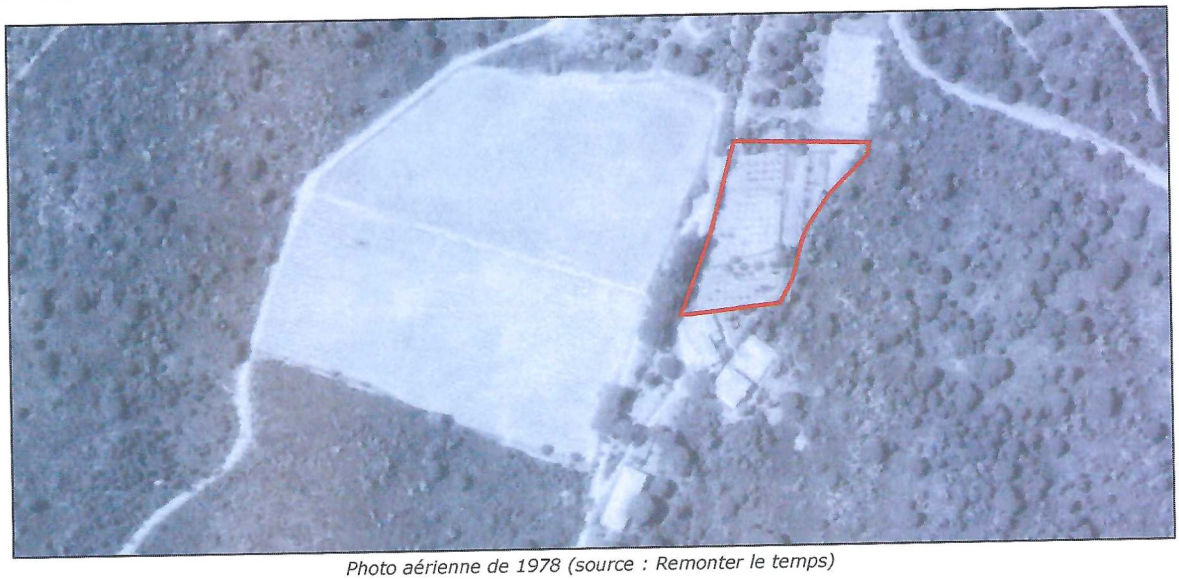


Photo aérienne de 1978 (source : Remonter le temps)

1.2. Hameau agricole (~7 000 m²)

Cave viticole

Hangars

Bâtiments techniques et logements saisonniers

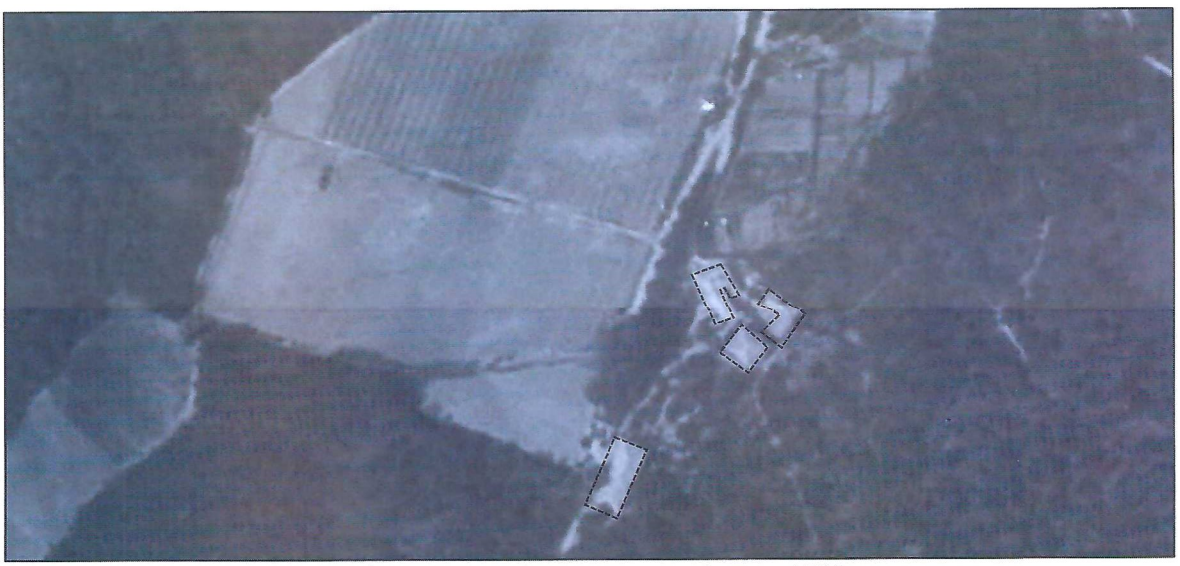
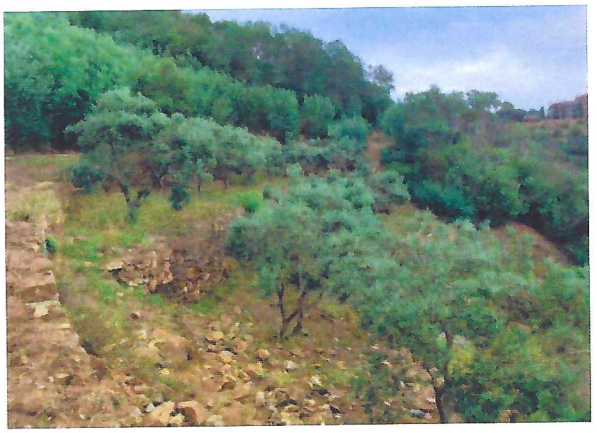


Photo aérienne de 1944 (source : Remonter le temps / IGN)

1.3. Restanques d'oliviers (~1 800 m²)



(source : Google Earth)

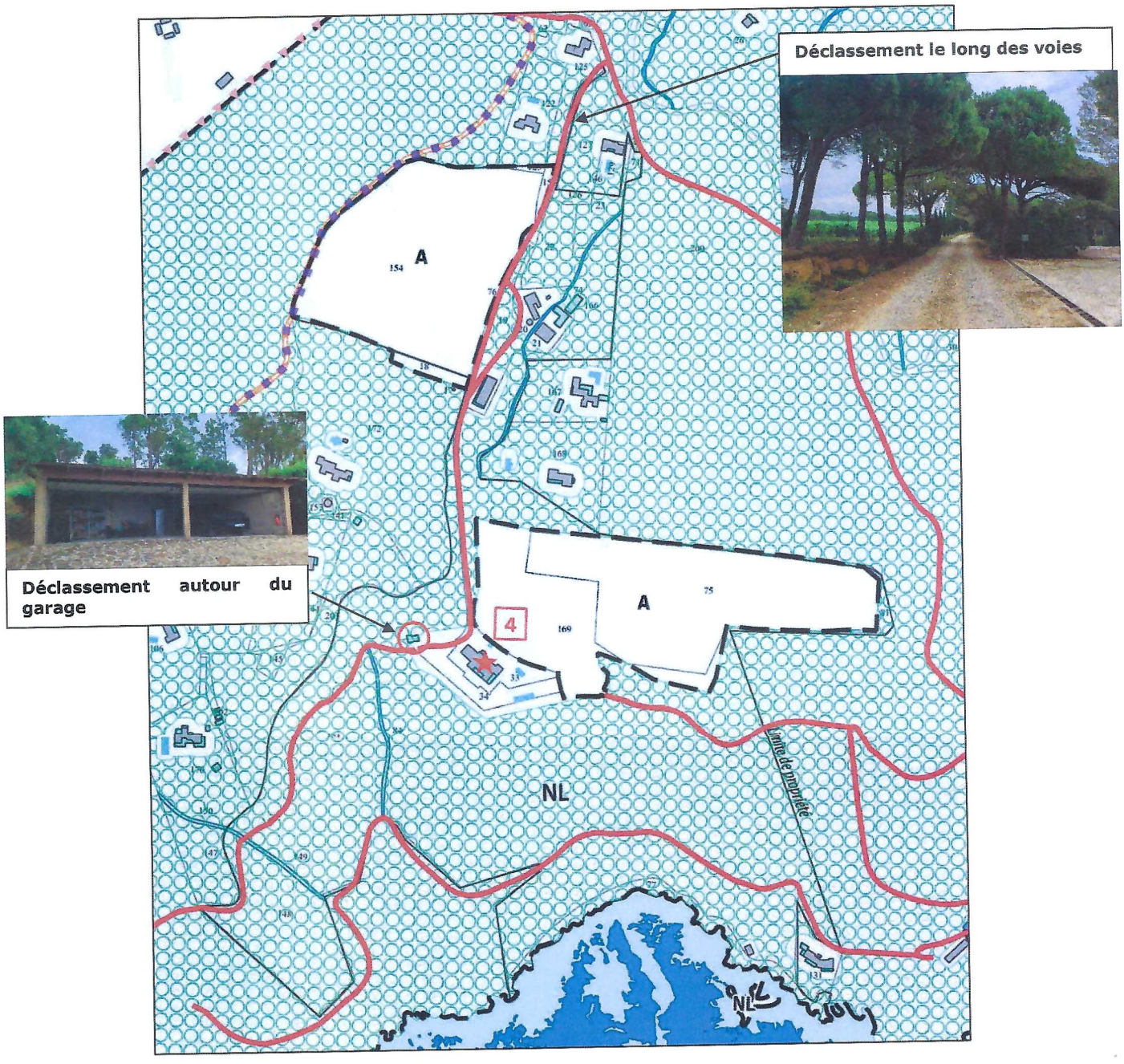
2/ Déclassement des EBC le long des voies et chemins et autour des constructions existantes

Le PLU actuel classe en EBC l'ensemble des accès et cheminements en EBC.

Pour faciliter leur entretien et assurer la sécurité du Domaine face au risque incendie (OLD[1]), il est demandé de déclasser les voies et cheminements des EBC.

Par ailleurs, le PLU a appliqué une fenêtre EBC de 10 m autour des constructions existantes (y compris les annexes).

Il est demandé d'appliquer cette même fenêtre autour du garage existant.



[1] *Annexe 1*

3/ Autorisation des piscines en zone NL

Depuis 2018, le règlement de la zone NL n'autorise plus la construction des piscines attenantes à une habitation.

Ceci étant, le POS de 1987 puis le PLU de 2006 (soit pendant plus de 30 ans) autorisaient la construction d'une piscine non couverte pour chaque habitation en zone naturelle (IND au POS et N au PLU de 2006).

Il est ainsi demandé de rétablir cette règle en zone NL afin de permettre la construction, réfection ou démolition / reconstruction des piscines existantes dans la zone.

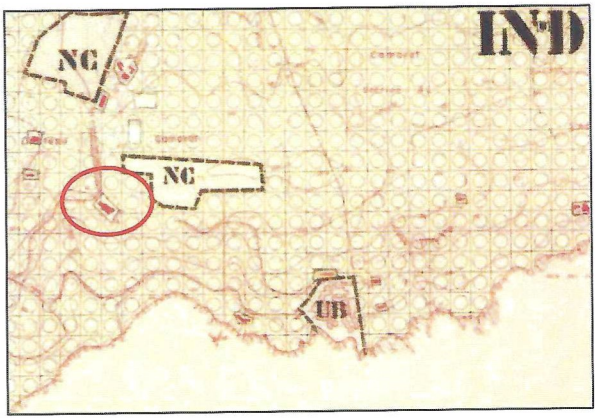
POS de 1987

*« **Pour chaque habitation** existant à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. :*

- ***Une piscine et ses locaux techniques.** Les locaux techniques devront être situés à proximité immédiate de la piscine, et d'une surface de plancher de 20 m² (sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration) ;*
- *Un abri de jardin d'une hauteur maximale de 2 m et d'une surface de plancher maximale de 12 m².*

Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

(Article IND1 - Occupations et Utilisations du sol admises)



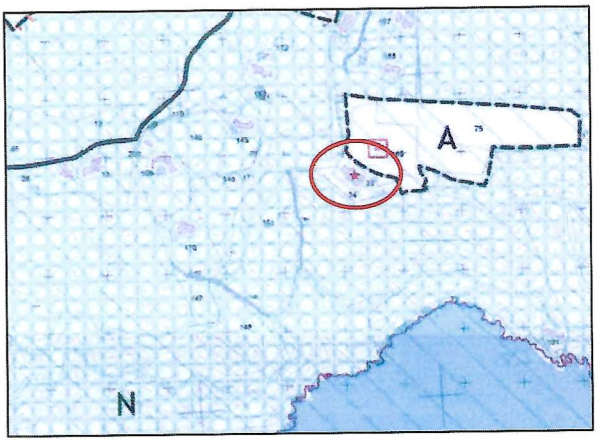
PLU de 2006

*« A l'exception du secteur Np **pour chaque habitation** existante à la date d'approbation du P.L.U :*

- ***Une piscine non couverte et son local annexe**. L'annexe doit être située à proximité immédiate de la piscine.*
- *Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres.*

Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. »

(Article N2 - Occupations et Utilisations du sol soumises a des conditions particulières)



4/ Réfection des constructions

Le règlement de la zone NL autorise « *la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* ».

Pour ne pas être trop restrictif et permettre la rénovation et réfection de l'ensemble des constructions (piscines, citernes, ...) il est proposé d'apporter la précision suivante :

> *« Dans le secteur NL :*
>
> *Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*
>
> *(...) La réfection des bâtiments* ***et constructions*** *existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. (...) ».*

Annexe 1 : Plaquette sur l'obligation Légale de Débroussaillement (OLD) dans le Var

Extrait de l'article 1 de l'Arrêté Préfectoral 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var :

« Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- *les* ***bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues****,*
- *ainsi que sur* ***tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations****, y compris les voies qui les traversent.*

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m *ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie ».*

Illustrations de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015

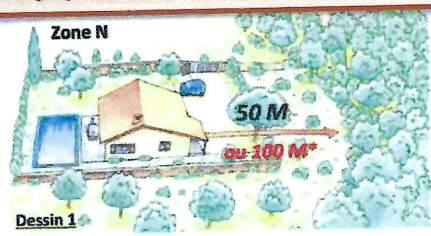
portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

Pour plus d'info : http://www.var.gouv.fr : Accueil/Politiques publiques/Environnement/Forêt/Débroussaillement/L'obligation de débroussailler

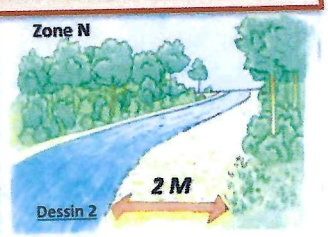
Extraits de l'article 1

En zone N *(Naturelle, voir PLU)* : abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de **50 m (dessin 1)** ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de **2 m (dessin 2)** de part et d'autre de la voie.

**Profondeur portée à 100 m :*
- en zone R et En1 pour les communes concernées par un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) ;
- par arrêté municipal s'il y a lieu.



Dessin 1



Dessin 2

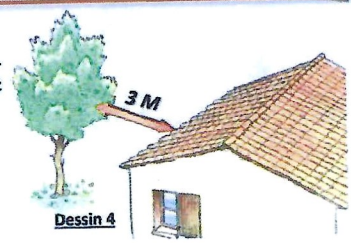
En zone U *(Urbaine, voir PLU)* : terrains bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines **(dessin 3).**

Dessin 3

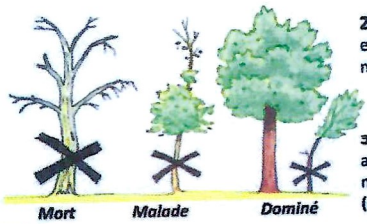
Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, il est rendu obligatoire le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins **3** mètres **(dessin 4).**



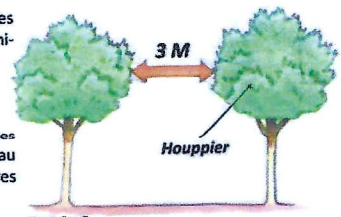
Dessin 4



Dessin 5

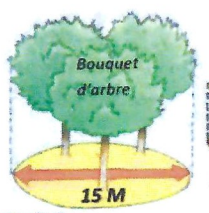
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés **(dessin 5).**

3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins **3** mètres les uns des autres **(dessins 6).**

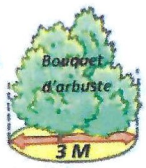


Dessin 6

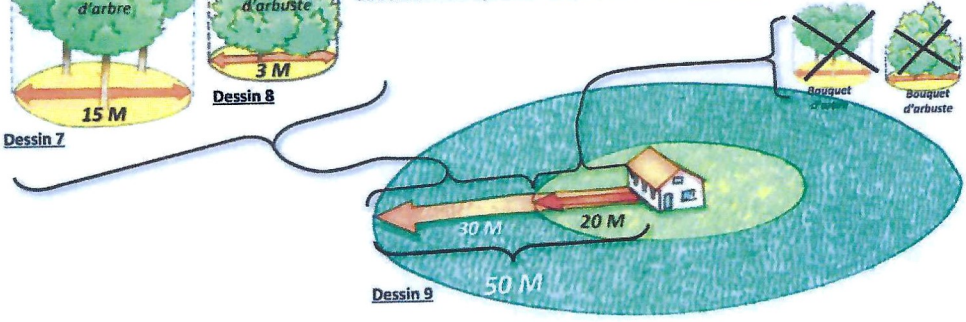
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de **15** mètres **(dessin 7)** et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de **3** mètres **(dessin 8),** à condition qu'ils soient distants de plus de **3** mètres les uns des autres et situés à plus de **20** mètres de toute construction **(dessin 9).**



Dessin 7

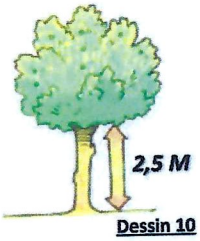


Dessin 8



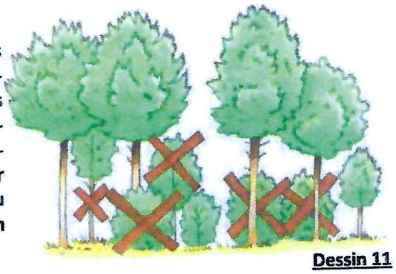
Dessin 9

5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de **2,5** mètres du sol **(dessin 10).**



Dessin 10

6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier **(dessin 11).**

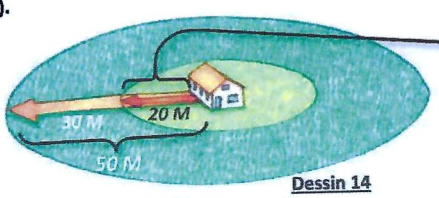


Dessin 11

7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse **(dessin 12).**

Dessin 12

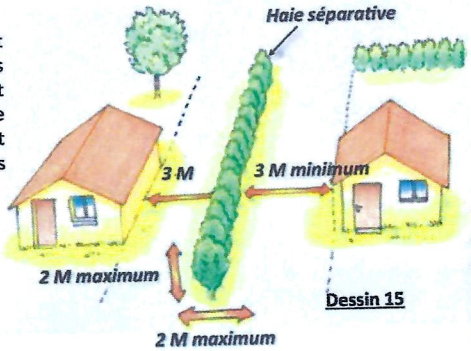
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles **(dessin 13),** dans un rayon de **20** mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments **(dessin 14).**



Dessin 14

Dessin 13

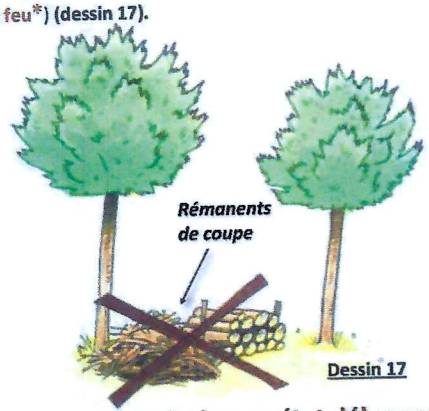
9. Les haies séparatives, doivent être distantes d'au moins 3m des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de **2** mètres et une hauteur maximale de **2** mètres **(dessin 15).**



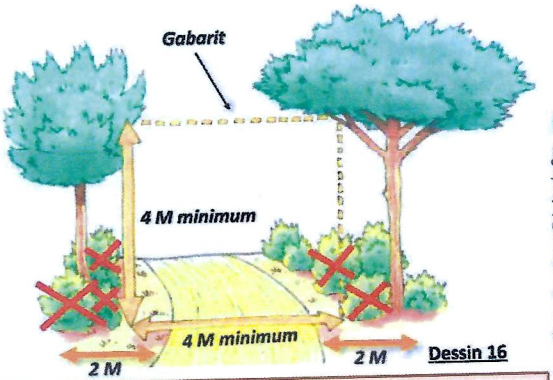
Dessin 15

10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de **4** mètres à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la largeur de la plate-forme, de manière à garantir un **gabarit** de passage de **4** mètres. Elles doivent être débroussaillées sur une profondeur de **2** mètres de part et d'autre **(dessins 16).**

11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu*) **(dessin 17).**



Dessin 17



Dessin 16

*Emplois du feu : consulter http://www.var.gouv.fr : Accueil/Politiques publiques/Environnement/Forêt/Emploi du feu/Réglementation de l'emploi du feu dans le Var

Conception, réalisation et illustration : Bruno Teissier du Cros
ONF pôle DFCI Alpes Maritimes-Var ; couleur 2017

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: BUILDINVEST / MAIRIE DE RAMATUELLE, HÔTEL L'ÉCURIE DU CASTELLAS
Pièces jointes: BINVST@MAIRIE DE RAMATUELLE_demande declassemt 569 II.pdf; 20230811 _RAMATUELLE_PRESENTATION_MAIRIE_02.pdf

De : Claude CONSIDERE <[redacted]>
Envoyé : lundi 14 août 2023 16:47
À : DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : François BENAIS[redacted]
Objet : BUILDINVEST / MAIRIE DE RAMATUELLE, HÔTEL L'ÉCURIE DU CASTELLAS

Madame, Monsieur

Vous trouverez ci joint un courrier l'attention de Monsieur le Maire de la part de Monsieur François BENAIS Président du Groupe BUILDINVEST .

Vous en souhaitant bonne réception

Bien cordialement

Claude CONSIDÈRE

Directeur Général Adjoint
Groupe BUILDINVEST

Buildinvest

MAIRIE DE RAMATUELLE
Monsieur le Maire
60, boulevard du 8 mai 1945
83 350 RAMATUELLE

Paris, le 14 août 2023

Aff. : Ramatuelle – projet hôtel restaurant
86, chemin des Moulins de Paillas 83 350 RAMATUELLE

Objet : demande de déclassement de la **parcelle 569**

Monsieur le Maire,

Suite à notre rencontre du 4 août 2023 en mairie, nous sollicitons par la présente, comme évoqué, la possibilité dans le cadre de la révision du PLU actuellement en cours, de pouvoir déclasser le zonage de la parcelle 569.

Nous portons à connaissance ci-après les justifications et arguments afin de rendre possible cette demande.

Une opération de reconstruction de l'hôtel L'Ecurie du Castellas est envisagée dans le cadre du projet de développement économique de la commune (en lien avec le PADD). Cette opération se veut vertueuse, intégrée, avec la recherche de solutions environnementales en adéquation avec les prescriptions du plan climat, et plus généralement pour lutter contre le réchauffement climatique.

L'objet de la demande concerne la modification de zoning PLU de la parcelle 569 appartenant déjà au propriétaire, attenante au bâti existant (parcelles 235/ 237/ 238/ 472/ 571/ 577), permettant de développer le projet (environ 20 chambres et le restaurant) de façon « intégrée », avec une volumétrie restreinte, en adéquation suite aux diverses présentations en mairie, à la préservation du « paysage » haut du village.

La parcelle est actuellement en zone NI ce qui rend toute construction impossible.

Nous sollicitons une modification pour un classement en **ZONE UA** (similaire au village) préalablement à tous développements complémentaires du projet, qui sera « co-construit » avec l'aval de la mairie et de ses représentants.

Buildinvest

Nous portons un grand intérêt aux possibilités que porte ce projet en terme de développement économique pour la commune, avec un nombre de scénarii déjà envisagés et portés à connaissance (fonctionnement annuel, restauration ouverte sur la commune, emplois). Nous sommes attentifs à la qualité du paysage de ces lieux et la nécessaire intégration dans le contexte du village.

La modification du zoning constitue la première étape d'un projet ambitieux et qualitatif, en cohérence à vos souhaits de « développer » sans nuire à la qualité et l'esprit des lieux.

Vous trouverez en annexes des documents complémentaires explicatifs.

Dans cette attente, et vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération la meilleure

François BENAIS
Président et Directeur Général

Pj : Perspective modifiée selon vos souhaits, annule et remplace la page 12 du dernier dossier graphique PLU/localisation/plan de masse envisagé que nous vous avons transmis.

SECRETARIAT MAIRE

Objet: TR: SCEA FONDUGUES PRADUGES Révision du PLU - concertation en application de la délibération N°135/2021 du 7/12/2021

Pièces jointes: PLU 280923_001.pdf; FonduguesPradugues.png

De : Valerie Marzano [redacted]
Envoyé : vendredi 29 septembre 2023 16:30:33 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : SCEA FONDUGUES PRADUGES Révision du PLU - concertation en application de la délibération N°135/2021 du 7/12/2021

Madame, Monsieur bonjour,

Vous trouverez en annexes les observations formulées par la SCEA FONDUGUES PRADUGUES dans le cadre de la concertation publique pour la révision du PLU.

Je vous en souhaite bonne réception.

Valérie MARZANO

[redacted]

CHECK OUT OUR NEW MILLESIMES !!!!

https://fondugues.com/#vins

SCEA FONDUGUES PRADUGUES

[redacted]

Fondugues Pradugues
depuis 1964

Ramatuelle, le 28 septembre 2023

à Monsieur Roland Bruno
Maire de Ramatuelle
Place de l'Ormeau
83350 Ramatuelle

Vos Réf. n°2023-992 CAB. GM/LG
2023-1975

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – concertation en application de la délibération n°135/2021 du 7/12/2021

Par courrier et par email : revisionplu@mairie-ramatuelle.fr

Monsieur le Maire,

Depuis nos échanges du 15 décembre 2022, du 21 mars et du 12 avril 2023, nous nous sommes plongés dans la lecture de la délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2021, lequel prescrit, sous votre Autorité, la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixe les objectifs poursuivis dans le cadre de la concertation.

Sauf erreur de notre part, le recueil des observations du public n'étant pas limité dans le temps, nous souhaiterions apporter des précisions et compléter nos demandes.

La SCEA Fondugues Pradugues est propriétaire notamment de la parcelle cadastrée, à Ramatuelle, AT 265, qui constitue le siège de son exploitation viticole.

La réglementation de l'urbanisme, qui détermine l'implantation de constructions et l'affectation des sols, est essentielle à la pérennité encore fragile de notre activité compte tenu d'une part, du contexte saisonnier dans la plaine et d'autre part, du contexte de concurrence accrue imposée par d'autres domaines viticoles.

Pour rappel, dans l'actuel PLU, les terrains de la SCEA sont classés en zone agricole et font l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP) n°4 dite du projet de hameau du Domaine les Pradugues.

Or, nous ignorons si la municipalité entend dans le cadre de la procédure de révision du PLU maintenir un secteur d'OAP pour ses terrains, ou faire figurer dans le règlement des règles propres à ce secteur et ce malgré les observations déjà formulées par la SCEA dans nos précédents courriers.

Dans cette perspective de révision, nous devons disposer réglementairement de possibilités d'extension pour satisfaire aux besoins normaux de son exploitation.

Le hameau, le chai, le bâtiment de stockage et le caveau ont été réalisés conformément aux dispositions de l'OAP.

Notre souhait serait donc d'obtenir des aménagements complémentaires pour le dynamisme économique et l'évolution de notre production, ce qui implique que des surfaces puissent être construites. Nos besoins sont les suivants :

- Du **logement de fonction** qui nous permettrait de loger le personnel saisonnier, ce qui limiterait les déplacements en période estivale.

- Un **garage fermé**.

- Un **hangar de stockage supplémentaire** pour agrandir les locaux de stockage des vins.

Ce projet constituerait également l'occasion de **développer des surfaces de panneaux photovoltaïques**, en prévoyant donc la possibilité réglementaire de nouvelles implantations.

Pour rappel, la construction des panneaux photovoltaïques a limité les besoins vis-à-vis du réseau public et donc évité la construction d'un transformateur supplémentaire.

Cette modification limitée des règles d'urbanisme applicables à la SCEA parait s'inscrire parfaitement dans les objectifs de révision du plan fixés par la délibération du 7 décembre 2021.

Ainsi, nos demandes correspondent aux besoins de ***« renforcement de la performance sociale : Répondre au besoin des travailleurs saisonniers par une offre de logements légers en-dehors des espaces proches du rivage.*** **(objectif n°1)**.

Si la destination agricole générale de la zone convient à son activité, des logements doivent pouvoir héberger les travailleurs saisonniers que la société est conduite à employer pour les besoins de son exploitation, la saisonnalité étant essentielle pour la survie des domaines.

L'implantation de panneaux photovoltaïques répond par ailleurs à **l'objectif n°2 d'*« approfondissement de la transition environnementale et écologique.*** »

Cette évolution réglementaire, conduisant certes à un accroissement limité de l'urbanisation, apparait tout autant compatible avec la législation nationale.

Aussi, nous nous interrogeons sur l'application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction de notre demande de permis de construire modificatif, refusé par arrêté du 3 juin 2022 et ce malgré l'avis favorable au projet émis par l'Autorité Préfectorale le 4 avril 2022.

Il était rappelé par l'Autorité compétente de l'Etat que ledit article prévoit *« une dérogation au principe de continuité d'urbanisation. Il permet la construction de bâtiments agricoles en discontinuité de l'urbanisation existante, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et ne portent atteinte ni au paysage ni à l'environnement.* »

La demande d'autorisation d'urbanisme doit obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cela a bien été le cas puisque la Préfecture, avant de donner l'accord au projet, confirme que la « Commune de Ramatuelle a saisi ces commissions pour avis sur la demande de dérogation, ce qui avait donné lieu à un avis favorable tacite de la CDPENAF et un avis favorable de la CDPNS en date du 7 mars 2022. »

Dans ce contexte, un renforcement limité des possibilités de construction sur le domaine parait envisageable réglementairement.

L'assouplissement des règles actuellement applicables au secteur de la pinède est également indispensable à la pérennité de l'exploitation, fragilisée par son activité saisonnière, en conformité avec la législation en vigueur.

Ainsi que le souligne l'actuelle OAP du secteur n°4, « *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* ».

En d'autres termes, la pinède en cause ne saurait être regardée comme ayant une fonction biologique particulière, qui interdirait pour sa bonne conservation, d'y stationner ponctuellement des véhicules et ce temporairement.

Pour se garer, clients et visiteurs utilisent la pinède dont le sol naturel en sable permet d'une part, un bon drainage des sols en cas de pluie, et d'autre part, la circulation sans aucun aménagement autre que des rondins de bois délimitant les places.

Ce mode de stationnement temporaire a permis de préserver un jardin d'agrément et de mise en scène au niveau caveau, en lieu et place du parking dans l'OAP.

Aussi, l'utilisation de la pinède comme parc de stationnement, plutôt que la réalisation d'un parc au sein de l'actuelle OAP, permet de satisfaire pleinement à **l'objectif n°2 d'approfondissement de la transition environnementale et écologique,** ***« à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture adaptée, la prévention des ilots de chaleur par la promotion de la végétation, la réduction des volumes bâtis et de l'artificialisation des sols*** ».

Par ailleurs, l'état et la nature de la pinède ne font pas plus obstacle à ce que la SCEA Fondugues Pradugues y organise, occasionnellement, des manifestations culturelles – comme la récente « séance de lectures et dédicaces ouverte au public sans conditions, organisée dans la pinède de Fondugues-Pradugues et la remise du « Prix jeune », en présence des 4 auteurs finalistes et des membres du jury … », approuvée par délibération du conseil municipal du 4 avril 2023.

D'autres évènements culturels comme une foire aux artisans de la région, une foire des vins naturels… pourraient y être organisés, dans le respect de l'objectif de diversification de l'offre touristique et de soutien au renouveau de l'économie agricole (**objectifs 4.b et 4.c**).

Enfin la mise en place d'un Wine Truck, afin de proposer aux visiteurs **un point de dégustation et vente de bouteilles et une restauration légère**, apparait là encore conforme aux objectifs poursuivis par la révision, de « ***diversification de l'offre touristique … en favorisant la synergie avec l'orientation de l'agriculture vers les productions biologiques*** » **(objectif 4.b) et de** ***« poursuite du soutien au renouveau de l'économie agricole »*** **(objectif 4.c)**.

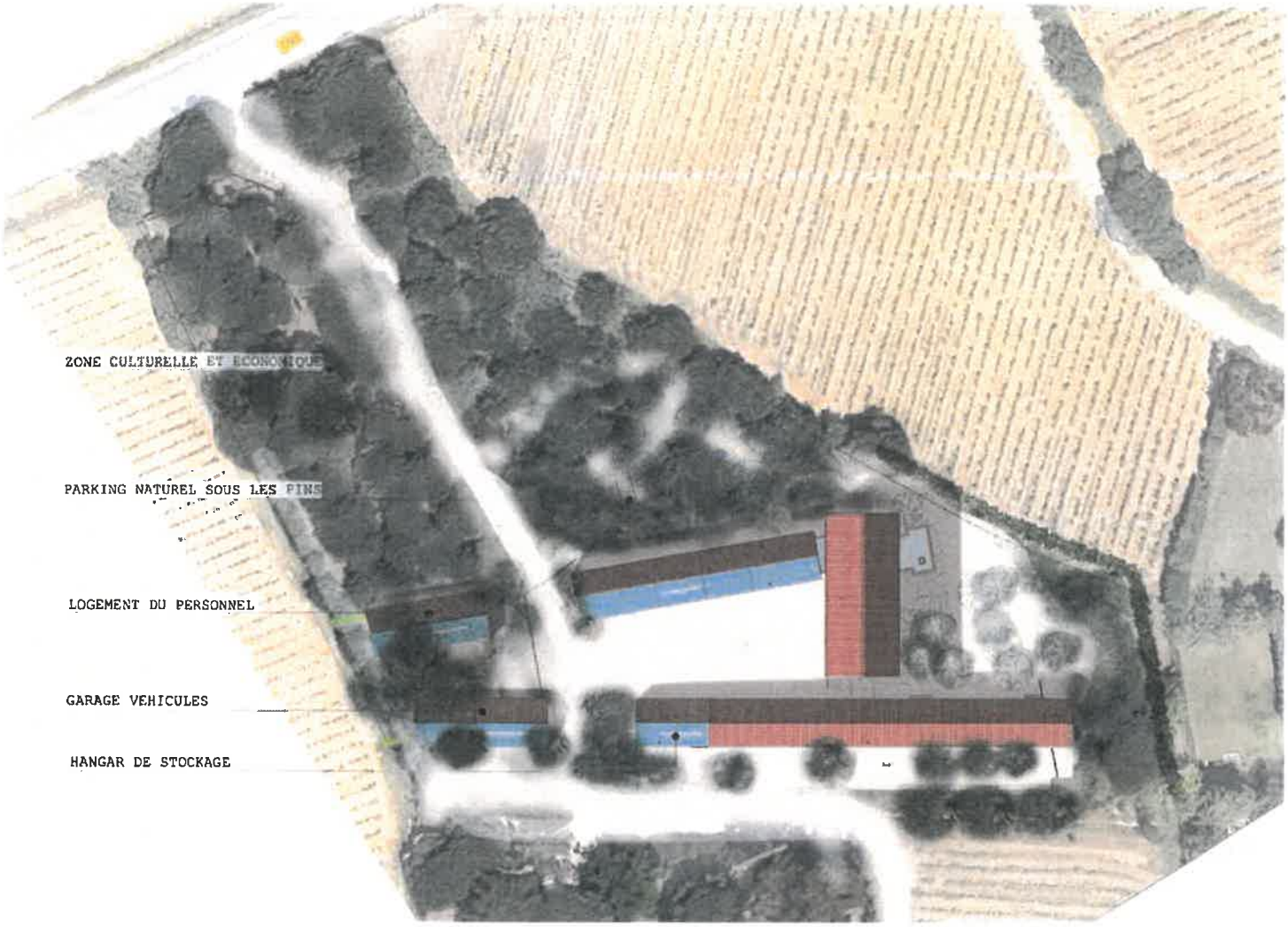
A la lecture de ces objectifs de révision du PLU, fixés par délibérations du 7 décembre 2021, nous espérons que nos demandes seront bien prises en compte afin de pérenniser le développement de notre Domaine, étant donné notre fort attachement à la plaine de Ramatuelle ainsi qu'aux démarches de préservation des sites entreprises par la Mairie sous Votre Autorité.

Recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de notre parfaite et respectueuse considération.

P/o SCEA Fondugues Pradugues
Danielle Rey
Gérante

P.J. 1 plan des possibilités d'extension

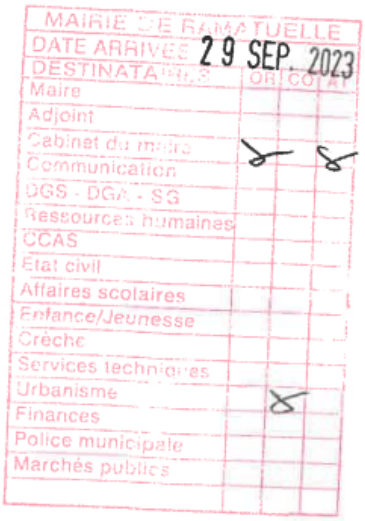
Cf. réflexion sur le PLU en cours de modification



2023-5913
29/09/2023

Atelier Xavier BOHL
ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

Roland BRUNO
Mairie de Ramatuelle
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE



Objet : **Révision Générale du PLU**

Ci-joint : Note de réflexion

Copie : Sylvie MION

Le 23 septembre 2023

Monsieur le maire,

Votre courrier a retenu toute notre attention.
Nous vous en remercions.

La lecture du projet de révision générale du plan local d'urbanisme m'a interpellé concernant les 9.5 ha à urbaniser (page 21).
Certes la loi ZAN assouplit la loi climat et résilience. Pour autant, et pour Ramatuelle plus particulièrement, l'objectif de 0 ha naturel (ENAF) à urbaniser me semble souhaitable.

Les axes d'actions page 73 et 74 confortent l'idée du renforcement du déjà urbanisé : hameaux, lotissements.

Ainsi donc sans DÉ-NATURER, il est possible durablement d'esquisser un avenir radieux à votre commune.
Encore mieux de RE-NATURER en accompagnant les actions de mise en valeur écologique.

Nous restons à votre disposition ma collaboratrice Sylvie MION (résidente sur votre commune) et moi-même pour échanger.
Nous pouvons vous faire visiter certains de nos projets en hameaux pour partager nos expériences ...

Un règlement de P.L.U. est difficile à rendre clair et limpide.
Nous en avons rédigé un certain nombre et sommes donc à votre disposition pour des relectures.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments « naturellement » les meilleurs.

Cordialement
Xavier BOHL

[redacted]

NOTE DE RÉFLEXION

Révision générale du P.L.U. RAMATUELLE

- La richesse de Ramatuelle est fondée sur ses espaces naturels, non artificialisés. Arrêter d'artificialiser, c'est donc enrichir la commune, lui garantir son avenir. (L'exemple antidote est l'urbanisation des Alpes Maritimes).

- Par ailleurs les lois climats et résilience, complétée pour la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) fixent cet objectif de renaturer, déminéraliser au lieu d'urbaniser.

- Le P.L.U. en révision générale donc sur le long terme devrait donc proposer une artificialisation nette de Zéro hectare naturel (ENAF).

  On ne comprend donc pas la minéralisation annoncée de 9 hectares sur la commune (Page 21).

- Par ailleurs le projet de P.L.U. devrait prévoir les espaces à renaturer, éventuellement par expropriation. Ceci afin de permettre les mécanismes de compensation. Mais pas d'addition minéralisée.

- Les espaces de la commune déjà urbanisés peuvent très bien se densifier raisonnablement. Et ceci sans qu'il soit nécessaire de grignoter sur les espaces naturels. Les lotissements ont une tendance spontanée à se densifier avec piscines, annexes et garages. C'est un processus quasi inévitable, même en limitant la minéralisation d'une parcelle.
- La maison avec sa clôture et son gazon synthétique (qui ne consume pas d'eau), ses multiples voitures, ses annexes, ne peut pas décemment considérée comme un espace naturel.

- L'urbanisme provençal traditionnel en hameau est un modèle excellent : maison accolées, agglomérées, éventuellement de trois niveaux (ce qui est une hauteur d'arbre). Un tel hameau ou lotissement existant densifié peut très bien accueillir des habitants permanents, des saisonniers, actifs, des chambres d'hôtes, des activités mixtes d'agriculture, maçonnerie et tourisme.
  Nous réalisations comme les extensions des villages de Gassin, Beausset, Belgentier, Allauch, et bien d'autres comme la Môle montrent qu'il est possible de bien vivre dans un hameau dense, sans qu'il soit nécessaire de bétonner la nature.
  Par exemple la Vernatelle à Gassin accueil du locatif social et de l'accession maîtrisée et maitrisable à long terme.

- Même si la loi ZAN, de façon dérogatoire et pragmatique propose de réduire de moitié les surfaces à urbaniser par rapport à la décade précédente, on se demande si cette politique de limiter le « mal », n'est pas encore un mal. Surtout pour Ramatuelle dont le gagne-pain et l'avenir prometteur ne serait pas plutôt dans le Zéro hectare à urbaniser et de requalifier des hectares déjà bâtis.

Atelier XAVIER BOHL

26/09/2023

TR : Zone UJ1

REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Ven 13/10/2023 12:54
À :

De : Pierre CHAMBEROD <[redacted]>
Envoyé : vendredi 13 octobre 2023 12:54:51 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Zone UJ1

Madame , Monsieur .
Dans le cadre de ces nombreuses activités , le club sportif de l'Escalet souhaite la possible construction d'un court de PADEL . Pour ce faire , une dalle de béton imperméable ou drainant d'environ 230 mètres carrés est nécessaire . La zone concernée pour cette construction est actuellement dénommée UC , et doit devenir UJ1 . Je souhaiterai que cette unité foncière (UJ1) , propose la possibilité de cette aménagement sportif au bénéfice de tous les adhérents du Club Sportif de l'Escalet . Je rappelle que les adhérents de ce club , peuvent également être des personnes extérieures aux colotis du domaine de l'Escalet .
Bien à vous
Pierre Chamberod pour le Club Sportif de l'Escalet .
Envoyé à partir de Courrier pour Windows

Sans virus.www.avast.com

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: lundi 16 octobre 2023 15:40
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : REQUETE 371 ROUTE DE LA ROUILLERE RAMATUELLE(83)

De : Bruno BROSSIN | 2B IMMOBILIER CONSEIL [redacted]
Envoyé : lundi 16 octobre 2023 15:40:18 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : REQUETE [redacted]

Monsieur le Maire, Madame la responsable de l'urbanisme,

Comme convenu suite à notre RDV du 04 octobre dernier en Mairie de Ramatuelle, veuillez trouver ci-joint ma requête en concertation publique dans la cadre de la révision du PLU.

Comme je vous l'expliquais j'interviens pour le compte de mon client demeurant à [redacted], ensemble immobilier sur lequel nous nous sommes rendu compte que pour plusieurs bâtis existants un seul permis de construire avait été retrouvé dans vos archives. Je vous avais donc sollicité pour savoir si toutefois il était possible de régulariser à postériori les constructions qui n'avaient pas d'existence légale. Votre réponse à été claire, ce n'est pas possible.

Suite à notre discussion récente une solution semble possible afin de rendre les parcelles constructibles (entourées ici sur les plans et photos joints).

Cela serait en effet pertinent pour deux raisons :

- Remettre en ordre ce site qui ressemble plus à une décharge publique qu'à un ensemble immobilier résidentiel à la hauteur du village de Ramatuelle
- Permettre ainsi l'extension et la continuité du quartier de la Roche des fées

C'est pour ces motifs que je sollicite lors de la révision que soient réintégrées les parcelles de mon client dans la zone UA du PLU.

Vous souhaitant bonne réception des présentes je reste bien entendu à votre disposition pour échanger sur ce dossier,

Dans l'attente d'une suite favorable à ma demande je vous prie croire, Monsieur le Maire, Madame la responsable de l'urbanisme, en l'assurance de ma considération respectueuse.

Télécharger les pièces jointes

(ce lien de téléchargement expire après 5 jours)

D61
Google Earth
©2021 Google

Département :
VAR

Commune :
RAMATUELLE

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/10/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

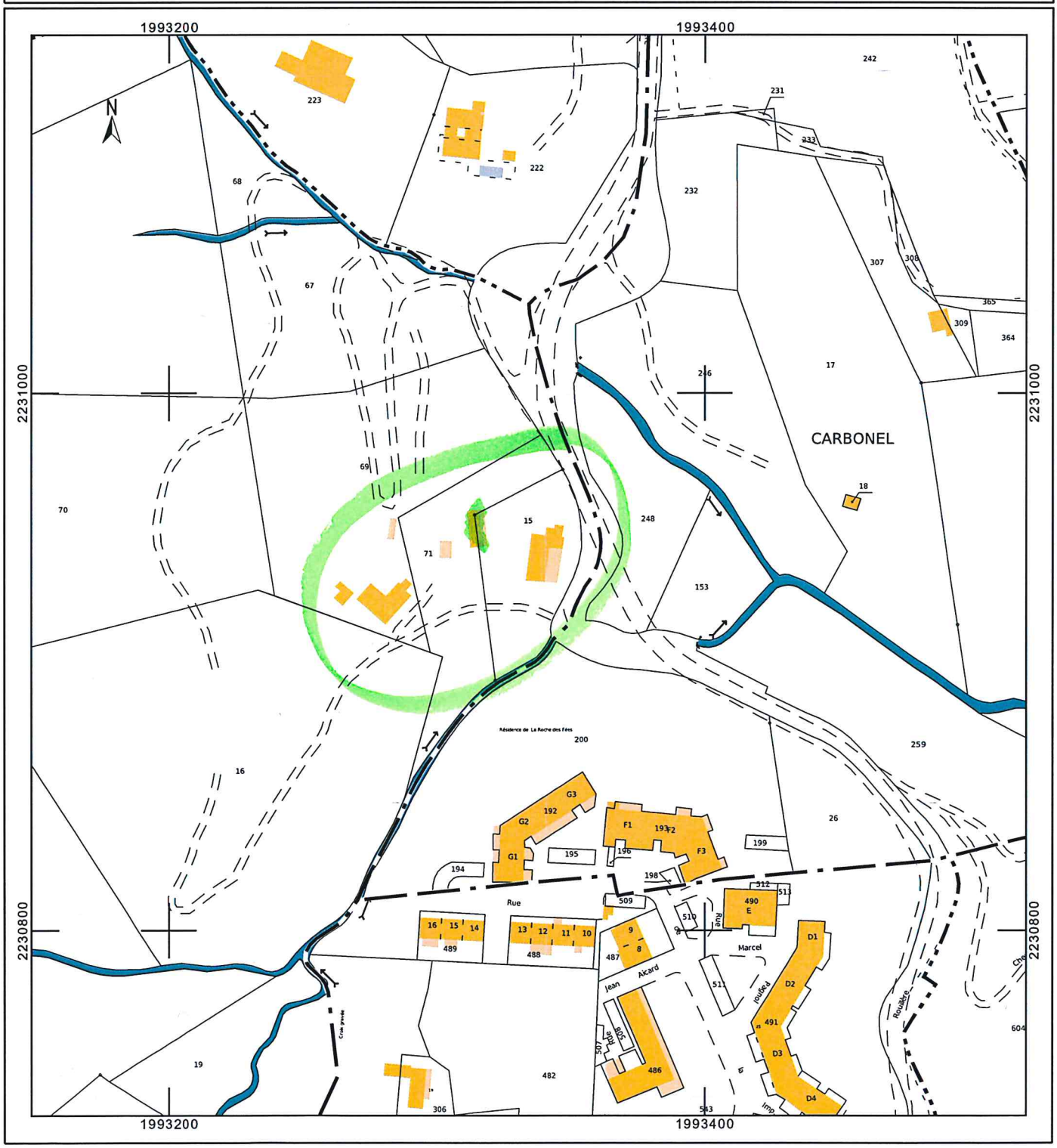
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

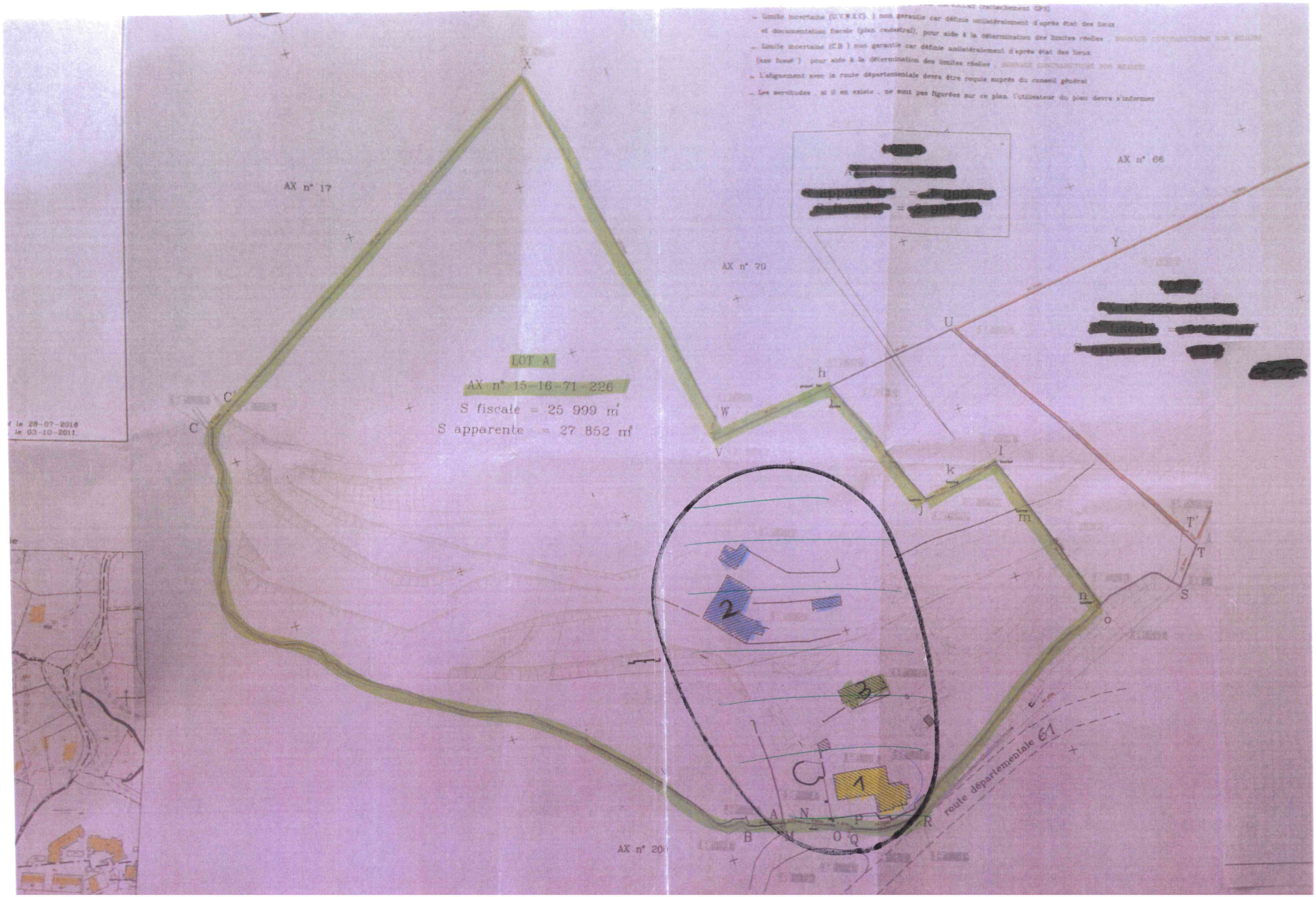
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





(rattachement GPS)
– Limite incertaine (U.V.W.X.C)) non garantie car définie unilatéralement d'après état des lieux et documentation fiscale (plan cadastral), pour aide à la détermination des limites réelles , BORNAGE CONTRADICTOIRE NON REALISE
– Limite incertaine (C.B) non garantie car définie unilatéralement d'après état des lieux (axe fossé) pour aide à la détermination des limites réelles , BORNAGE CONTRADICTOIRE NON REALISE
– L'alignement avec la route départementale devra être requis auprès du conseil général
– Les servitudes , si il en existe , ne sont pas figurées sur ce plan. l'utilisateur du plan devra s'informer
[redacted]
AX n° 17
AX n° 66
AX n° 70
AX n° 20
LOT A
AX n° 15-16-71-226
S fiscale = 25 999 m²
S apparente = 27 852 m²
route départementale 61
X
Y
U
h
W
V
C
C'
k
l
j
m
n
o
T'
T
S
A
N
P
R
B
M
O
Q
1
2
3

Jean-Yves Martin
[redacted]

Monsieur le Maire,

Propriétaire à l'escalet boulevard de la Praya, j'ai pris connaissance du projet de PLU avec beaucoup d'intérêt, et souhaite vous soumettre 2 observations :

La 1ère concerne 3 lots du Domaine de l'escalet toujours non construits à ce jour pour des raisons qui ne me regardent pas mais qui si j'ai bien compris, après la publication du PLU, deviendront non constructibles. Ces terrains ont toutes les commodités (eau, électricité, tout à l'égout, téléphone) et les propriétaires s'acquittent de cotisations auprès de l'association en charge de la gestion du domaine (ASLPDE) d'un montant identique à des lots construits d'une superficie similaire.

Aussi, je propose d'insérer une autorisation de constructibilité pour les lots non construits assortie d'un délai à définir de 5 ans par exemple ou sans délai. Ces lots font partie du Domaine depuis l'arrêté préfectoral de 1959. Si ces lots devenaient non constructibles sans conteste ils deviendraient des espaces non entretenus et dangereux par rapport aux risques d'incendie et pourraient attirer des squatters. D'ailleurs, celui qui est situé au-dessus de chez moi allée du Canadel a contribué à l'ampleur des dégâts provoqués par l'incendie du 24 juillet 2007.

Le 2ème concerne l'article UJ2 du projet de règlement de PLU, qui précise les occupations et utilisations du sol autorisées notamment dans le secteur de l'Escalet, prévoit que :

1. La rénovation des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme révisé, y compris avec une implantation différente sur une même unité foncière à condition que l'implantation nouvelle favorise une meilleure intégration dans le paysage ou l'environnement ;(...)

Il s'agit vraisemblablement d'une reprise, au moins pour partie, des dispositions du DOO du SCOT approuvé le 21 juin 2023, qui prévoit pour sa part (cf. PJ p.46) que :

La démolition reconstruction à l'identique de la volumétrie ou de la surface d'emprise au sol sur la même entité foncière peut être autorisée avec une implantation différente sous réserve d'une meilleure intégration paysagère et bioclimatique permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment initialement démoli.

Mais la rédaction du SCOT n'a pas été reprise, le terme de rénovation ayant semble-t-il remplacé l'expression démolition-reconstruction... Ce type d'opération - démolition/reconstruction- n'est donc pas prévu dans le projet de règlement applicable en zone UJ et semble donc impossible à engager malgré ses vertus en terme d'amélioration énergétique de l'habitat, d'intégration paysagère et d'activité économique pour les entreprises locales de construction.

La rédaction de l'alinéa 1 de l'article UJ2 projeté est même empreinte d'une certaine incohérence puisque la règle vise des rénovations -ce que n'est pas une démolition/reconstruction- et précise que la rénovation peut être envisagée avec une implantation différente.

Je propose donc que le terme "*rénovation*" soit remplacé par une expression plus large : "*rénovation ou démolition-reconstruction*"

J'espère que vous serez sensible à étudier avec vos services ces 2 points.

Je vous prie de croire Monsieur le Maire en mon meilleur souvenir.

Jean-Yves Martin.

Mart
à [redacted] le 15 octobre 2023

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: [redacted]
Envoyé: jeudi 2 novembre 2023 18:07
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Cc: [redacted]
Objet: RE: Révision du plan local d'urbanisme - concertation en application de la délibération n°135/2021 du 7 décembre 2021
Pièces jointes: AP - Coupe _ 1_300_48.pdf; AP - PLan de Masse 1_600_47.pdf; AP niv. 0 _ 1_300_49.pdf; AP niv. -1 _ 1_300_50.pdf; AP niv. -2 _ 1_300_51.pdf; Courrier réponse Les Tournels.pdf; Planche 1.pdf

Catégories: [redacted]

A l'attention de Mr Le Maire et de Mr Martin

Bonsoir,

Je vous prie de trouver ci-joints les éléments de réponse au courrier de Mr Le Maire pour le dossier SAS LES TOURNELS.

Restant à votre disposition,

Bonne fin de journée

Solène TOUTAIN

UGO ARCHITECTURE
[redacted]

SAS LES TOURNELS
[redacted]

Monsieur le Maire,
MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

RAMATUELLE, le 2 novembre 2023

V/Réf : 2023-2949 CAB.GM/AU
N/réf : SAS LES TOURNELS
Création d'un parking souterrain en zone NCS du P.L.U.

Monsieur le Maire,

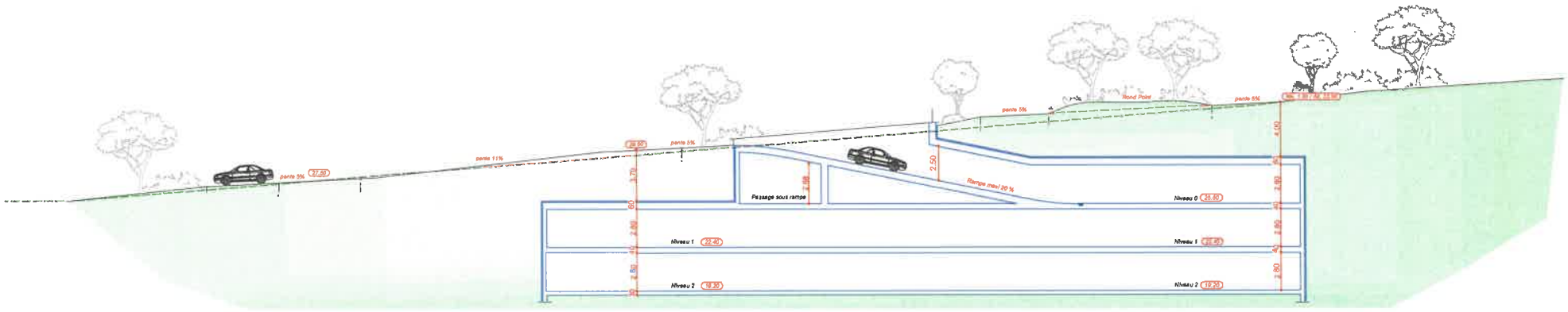
Pour faire suite à votre courrier en date du 24 octobre, nous vous adressons ci-joints les plans du projet de création d'un parking souterrain.
Ce projet permettra de libérer des espaces paysagers en surface tout en satisfaisant les besoins en stationnement.

D'autre part, je profite de ce courrier pour vous faire une remarque sur le projet de règlement dans le cadre de la révision du PLU dont nous avons parlé lors d'un rendez-vous en mairie : modifier l'article N2 paragraphe e. afin de ne pas inclure dans la limite de 350 m² de surface de plancher les blocs sanitaires, les accueils, les commerces, les hébergements pour les saisonniers et de conserver la rédaction actuelle qui inclut uniquement les logements.

Dans l'attente de votre réponse et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Mr Nicolas BOLOGNA
Président
SAS LES TOURNELS

Voir pièces jointes

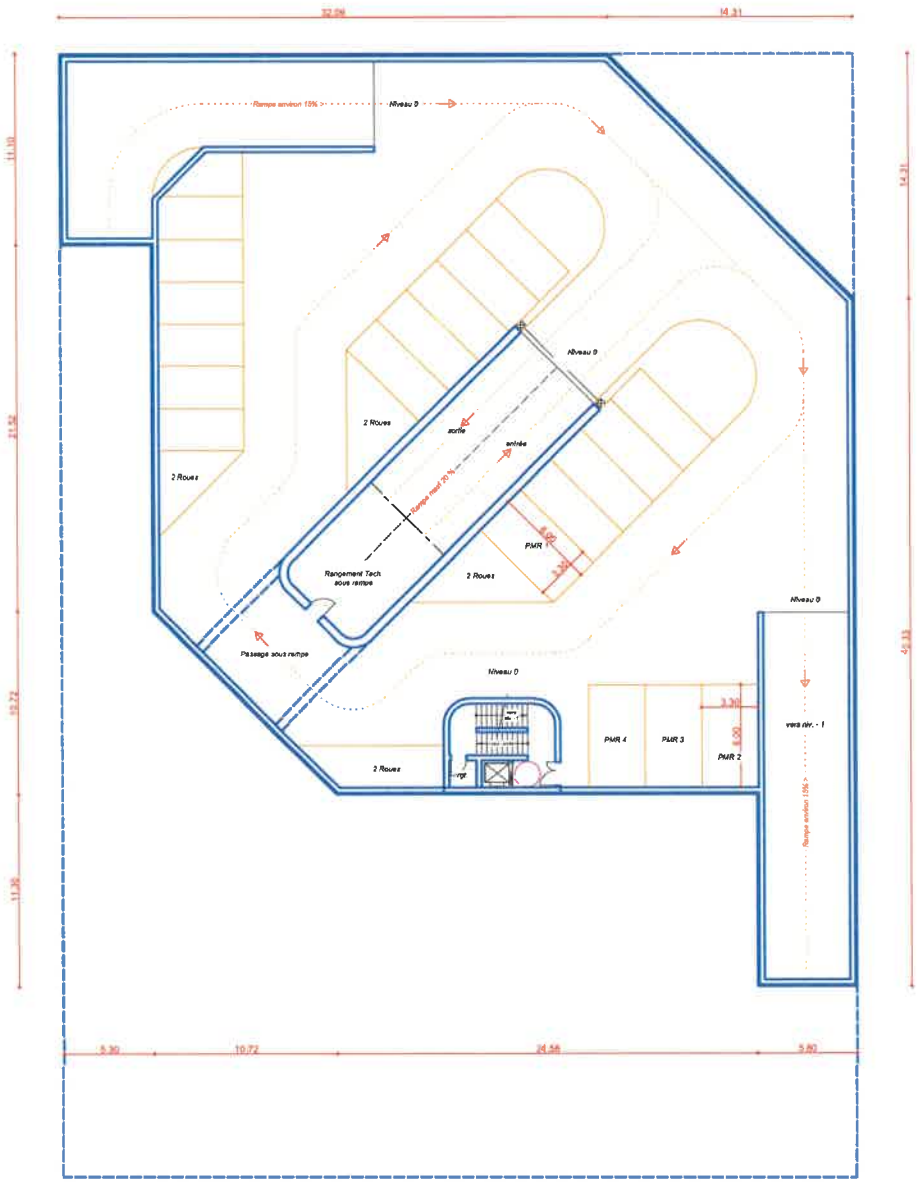


UGO ARCHITECTURE Anthony UGO - Architecte Diplômé d'Etat 70 rue du Tibouren - P.A. Le Colombier 2 - 83350 Ramatuelle T : 04 94 55 57 90 contact@ugoarchitecture.com	AP	1510, Route de Camarat 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SAS LES TOURNELS	2	COUPE	Ech 1/300°	Novembre 2023

Toute reproduction, même partielle de ce dossier est interdite. Ces plans ne doivent en aucun cas servir à bâtir.
Ils sont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives préalables à toute construction.

UGO ARCHITECTURE Anthony UGO - Architecte Diplômé d'Etat 70 rue du Tibouren - P.A. Le Colombier 2 - 83350 Ramatuelle T : 04 94 55 57 90 contact@ugoarchitecture.com	AP	1510, Route de Camarat 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SAS LES TOURNELS	1	PLAN DE MASSE	Ech 1/600°	Novembre 2023

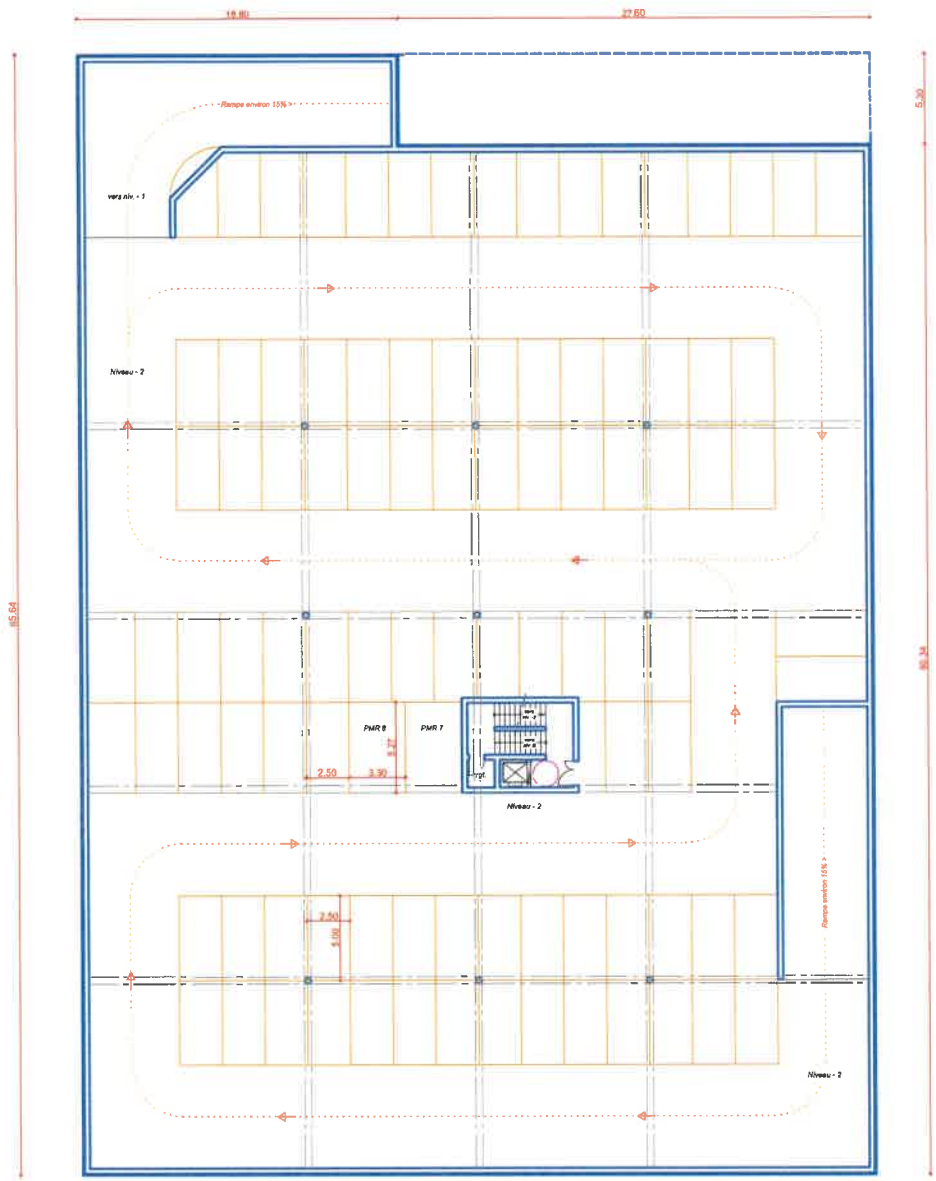
Toute reproduction, même partielle de ce dossier est interdite. Ces plans ne doivent en aucun cas servir à bâtir.
Ils sont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives préalables à toute construction.



Niveau 0 = 18 places dont 4 PMR

UGO ARCHITECTURE Anthony UGO - Architecte Diplômé d'Etat 70 rue du Tibouren - P.A. Le Colombier 2 - 83350 Ramatuelle T : 04 94 55 57 90 contact@ugoarchitecture.com	AP	1510, Route de Camarat 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SAS LES TOURNELS	3	NIVEAU 0	Ech 1/300e	Novembre 2023

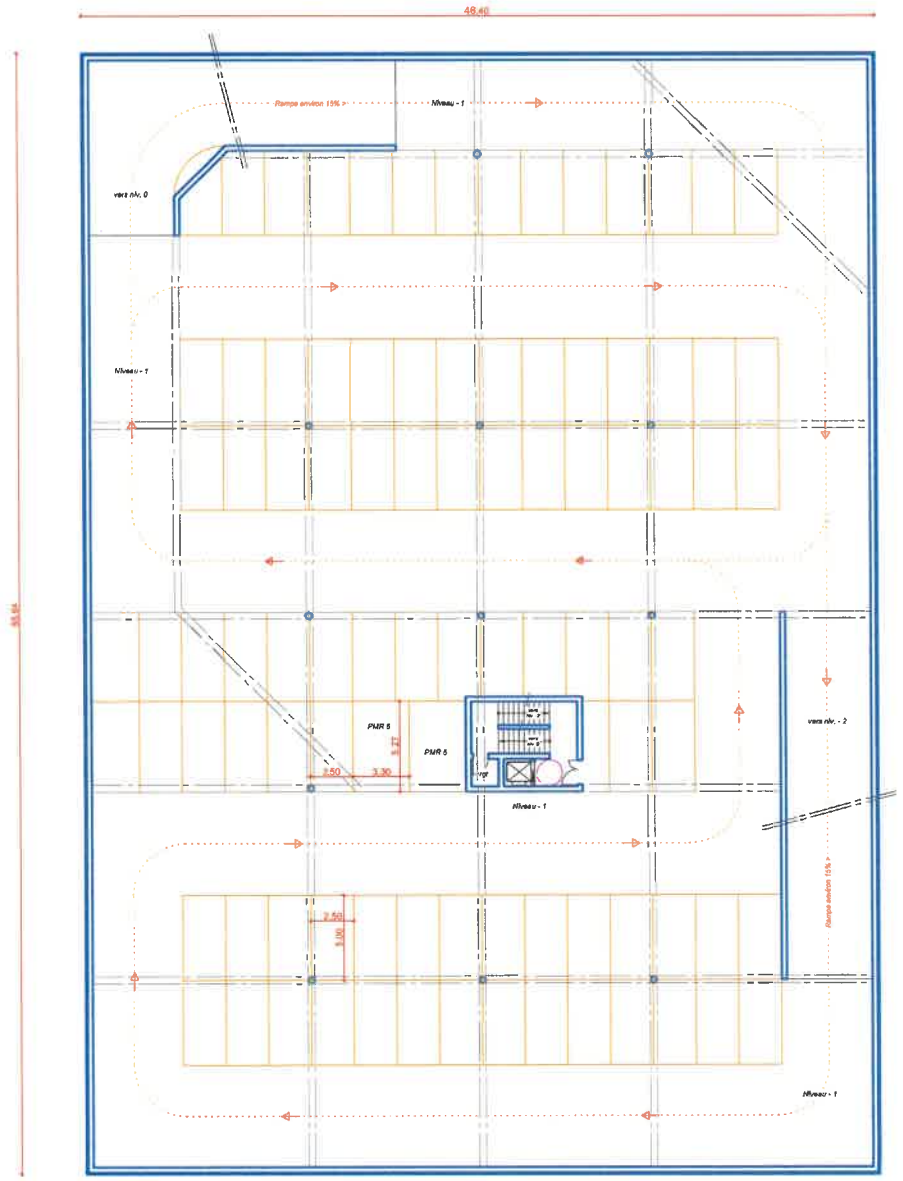
Toute reproduction, même partielle de ce dossier est interdite. Ces plans ne doivent en aucun cas servir à bâtir.
Ils sont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives préalables à toute construction.



Niveau - 2 = 97 places dont 2 PMR

UGO ARCHITECTURE Anthony UGO - Architecte Diplômé d'Etat 70 rue du Tibouren - P.A. Le Colombier 2 - 83350 Ramatuelle T : 04 94 55 57 90 contact@ugoarchitecture.com	AP	1510, Route de Camarat 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SAS LES TOURNELS	4	NIVEAU - 2	Ech 1/300e	Novembre 2023

Toute reproduction, même partielle de ce dossier est interdite. Ces plans ne doivent en aucun cas servir à bâtir.
Ils sont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives préalables à toute construction.

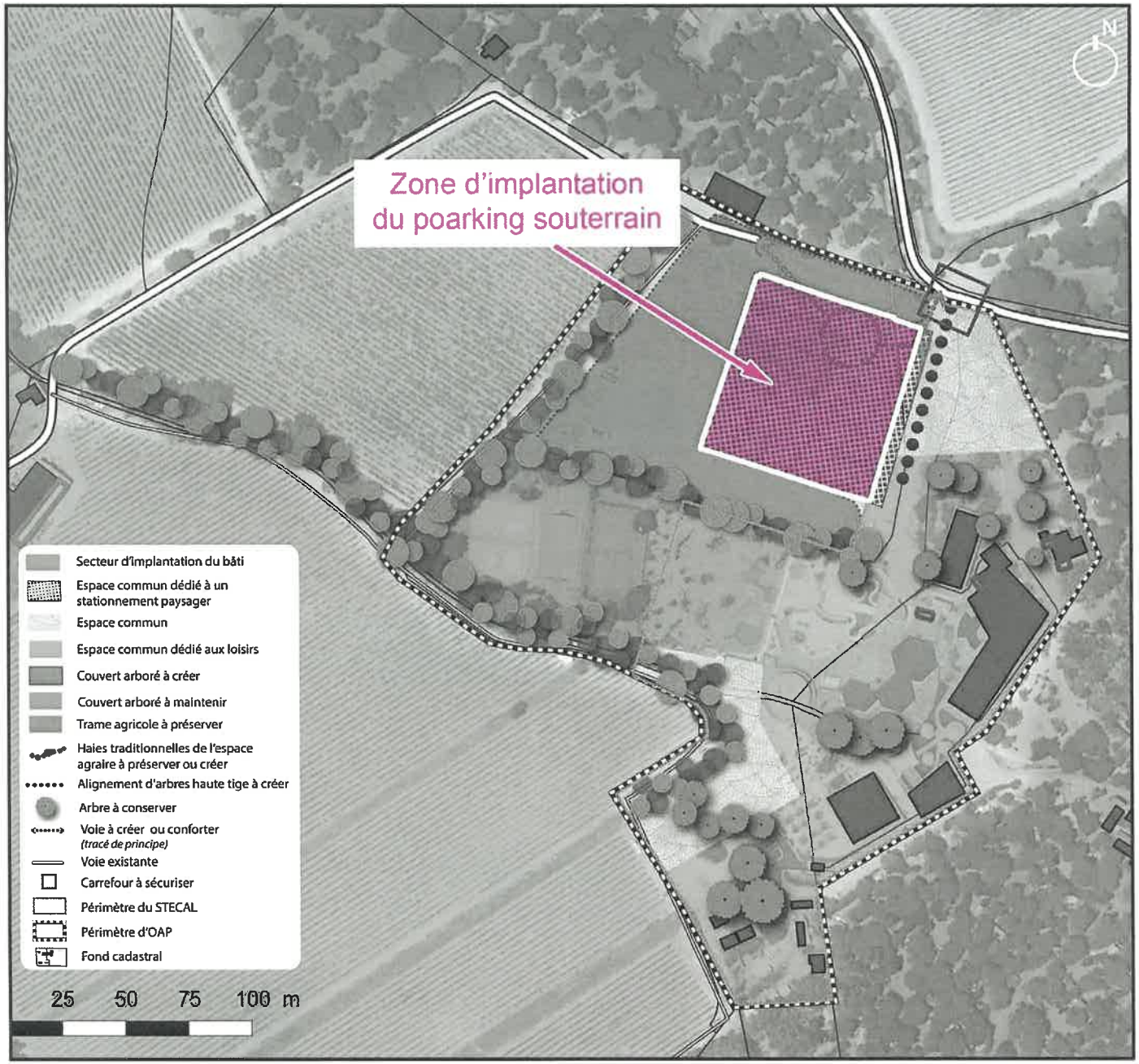


Niveau - 1 = 93 places dont 2 PMR

UGO ARCHITECTURE Anthony UGO - Architecte Diplômé d'Etat 70 rue du Tibouren - P.A. Le Colombier 2 - 83350 Ramatuelle T : 04 94 55 57 90 contact@ugoarchitecture.com	AP	1510, Route de Camarat 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SAS LES TOURNELS	4	NIVEAU 2	Ech 1/300°	Novembre 2023

Toute reproduction, même partielle de ce dossier est interdite. Ces plans ne doivent en aucun cas servir à bâtir.
Ils sont exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives préalables à toute construction.

Les principes d'aménagement



Création d'un parking souterrain

Le projet est situé sur la zone dédiée au stationnement dans la cadre de l'OAP actuelle.

Le parking souterrain permettra la libération d'espaces en surface permettant d'améliorer l'impact dans le paysage avec la réduction du nombre de stationnement en surface tout en répondant au besoin et au fonctionnement de de l'établissement.

SECRETARIAT COMMUNICATION

À: [redacted]
Objet: RE: Révision du plan local d'urbanisme -projet parking souterrain

---

De : [redacted]
Envoyé : jeudi 2 novembre 2023 19:16
À : SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : RE: Révision du plan local d'urbanisme -projet parking souterrain

A l'attention de Mr Le Maire et de Mr Martin

Bonsoir,

Je vous prie de trouver ci-joints les éléments de réponse au courrier de Mr Le Maire pour le dossier SAS KON TIKI.

Restant à votre disposition,

Bonne fin de journée

Solène TOUTAIN

UGO ARCHITECTURE
[redacted]

SAS KON TIKI
[redacted]

Monsieur le Maire,
MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Bd du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

RAMATUELLE, le 2 novembre 2023

V/Réf : 2023-2947 CAB.GM/AU
N/réf : SAS KON TIKI
Création d'un parking souterrain en zone NCS du P.L.U.

Monsieur le Maire,

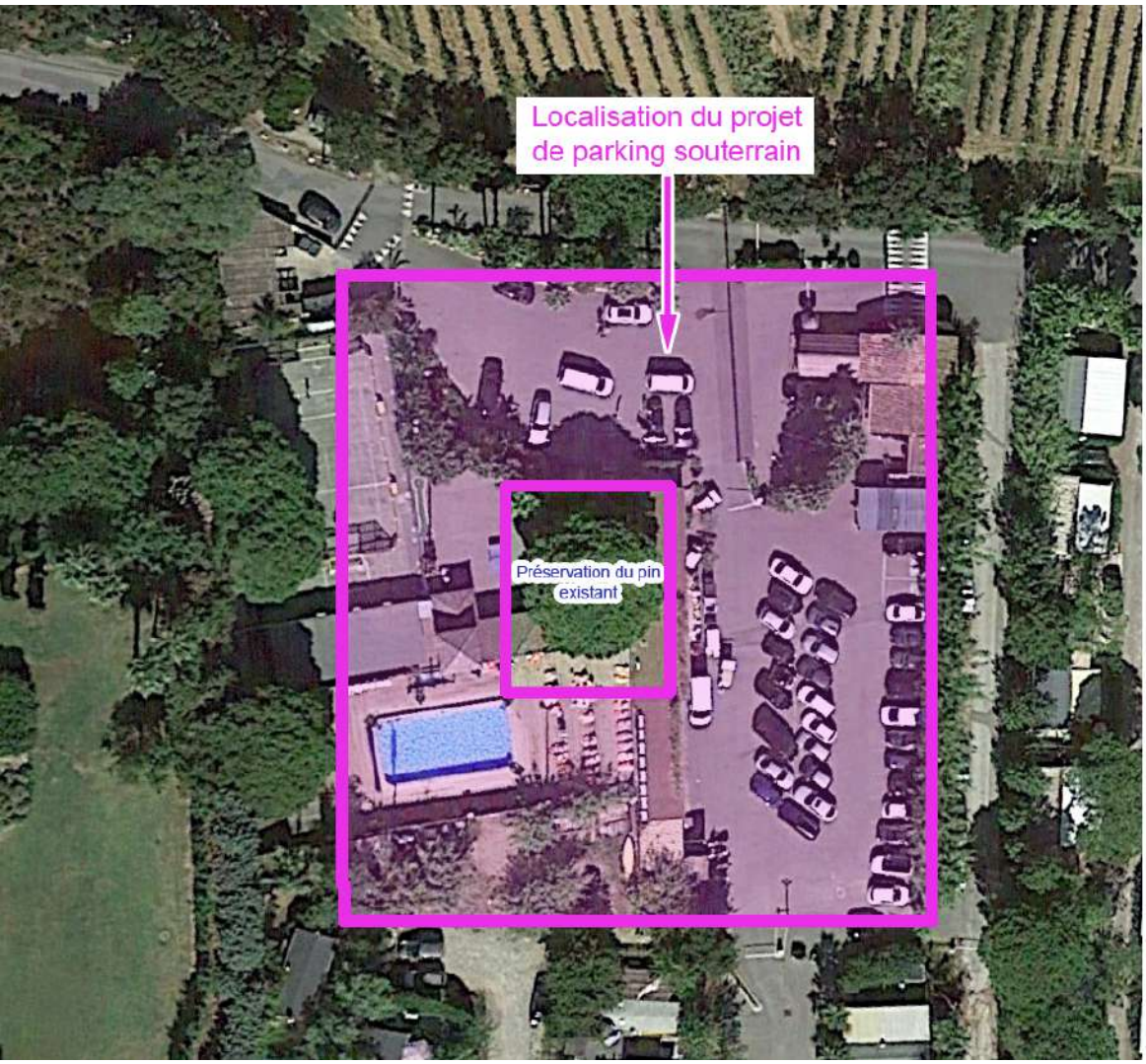
Pour faire suite à votre courrier en date du 24 octobre, nous vous adressons ci-joints les plans du projet de création d'un parking souterrain.
Ce projet permettra de libérer des espaces paysagers en surface tout en satisfaisant les besoins en stationnement.

D'autre part, je profite de ce courrier pour vous faire une remarque sur le projet de règlement dans le cadre de la révision du PLU dont nous avons parlé lors d'un rendez-vous en mairie : modifier l'article N2 paragraphe e. afin de ne pas inclure dans la limite de 350 m² de surface de plancher les blocs sanitaires, les accueils, les commerces, les hébergements pour les saisonniers et de conserver la rédaction actuelle qui inclut uniquement les logements.

Dans l'attente de votre réponse et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ SAS KON TIKI
[redacted]

11/2023
Localisation du projet
de parking souterrain
Google



Création dun parking souterrain

Le projet se situe à l'entrée du camping Kon Tiki.
Il s'agit de réorganiser cet espace avec comme enjeux :
- la libération d'espaces en surface permettant d'améliorer l'impact dans le paysage et la création d'un accompagnement végétal.
- le réaménagement de l'accueil et de la réception du camping, celui existant étant obsolète. Il est prévu de le démolir pour en reconstruire un nouveau répondant aux critères et normes actuels.
- le réaménagement des espaces sportifs et de loisirs de cette zone.

Il est envisagé un parking souterrain pour 200/250 places environ pour répondre à un besoin.

Il est demandé la possibilité dans cette partie d'adapter la hauteur à 6 m en créant une zone NCs comme cela est déjà le cas dans une OAP existante sur la commune.
Cette hauteur sur cette zone uniquement permettrait de réduire l'emprise des batiments à créer (accueil, reception, bureaux,...) et donnerai plus de souplesse pour l'aménagement des espaces.

Des bornes de recharges pour les véhicules électriques seraient réalisées dans le cadre du projet.

Les aires de jeux de loisirs (piscines pour enfants, terrain de jeux multisport,etc...) seraient réorganisées et occuperaient une partie de l'espace au dessus du parking souterrain.

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: PLU de Gassin
Pièces jointes: Courrier_AssociationCCR_PLUGassin_2Nov23.pdf

De : Burg Ea <eaburg@yahoo.fr>
Envoyé : vendredi 3 novembre 2023 15:52
À : enquetepublique@mairie-gassin.fr
Objet : PLU de Gassin

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur la contribution (ci-jointe en copie pour référence) de l'Association Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs (CCR) à la consultation publique sur le projet de PLU de Gassin. J'espère que vous voudrez bien tenir compte de ces observations et recommandations auxquelles je souscris pleinement.

Comme de nombreux riverains limitrophes de la commune [redacted], nous sommes très préoccupés de constater que le projet de PLU ne prend pas convenablement en considération les risques de grave détérioration de l'environnement de ce territoire si le PLU ne comportait pas une interdiction de création d'hélistation à terre sur Gassin, ainsi plus généralement qu'un objectif de réduction du trafic des hélicoptères sur l'ensemble de la commune. Nous attirons votre attention sur le fait que la zone Belieu Rouillière [redacted] souffre déjà de multiples pollutions sonores et environnementales (trafic bruyant sur la RD61, bruit de fond émanant du trafic sur la RD 98A, survol des aéronefs à destination ou en provenance de l'aéroport de la Môle et de l'héliport de Grimaud …), qui sont fortement amplifiées par la topographie, en amphithéâtre, de ce site. Ceci n'est pas suffisamment pris en compte dans la version actuelle du projet de PLU. Nous formons l'espoir que la révision du PLU de Gassin soit au contraire l'occasion de remédier sérieusement pour l'avenir à cette situation qui ne cesse de s'aggraver au fil des ans.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Eric BURGEAT et Fabienne BOULIN BURGEAT
[redacted]

Association CCR
Pr. Dirk Wiechmann
Président
[redacted]

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Hôtel de Ville
Place de la mairie
83580 Gassin

Paris, le 2 novembre 2023

Dossier : Observations relatives à la révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin

Courrier adressé par mail à l'adresse suivante : enquetepublique@mairie-gassin.fr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de nos observations relatives à la révision générale du PLU de Gassin.

Notre association, qui se nomme « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs » (CCR), a pour objet de lutter contre les nuisances d'hélicoptères dans le Golfe de Saint-Tropez.

Nous souhaiterions vous informer en premier lieu du contexte actuel du trafic d'hélicoptères dans le Golfe de Saint-Tropez avant de vous faire part, en second lieu, des observations de l'association sur la révision du PLU de Gassin.

1/ S'agissant du contexte général relatif au trafic héliporté, ce trafic n'a eu de cesse de se développer ces dix dernières années dans le Golfe.

Ainsi, en 2023, dans le Golfe de Saint-Tropez, on dénombre 97 hélisurfaces actives en 2023 dans le Golfe, représentant 3535 mouvements d'hélicoptères par an (un mouvement étant un décollage ou un atterrissage).

Le ministre des transports avait annoncé sur France Inter fin mai 2023 qu'il souhaitait une diminution de 80% du nombre de mouvements d'hélicoptères dans le Golfe de Saint-Tropez. Il n'a pas précisé l'année de référence pour considérer la diminution, nous pouvons ainsi considérer que l'année de référence est 2022. Or, l'année 2023 n'a pas connu de baisse d'activité notable, si l'on en juge par le nombre des mouvements détectés sur les hélisurfaces commerciales et

privées implantées sur les communes de la presqu'île sur les 9 premiers mois de l'année. Il en a d'ailleurs même été différemment pour la commune de Gassin qui a connu une croissance du nombre de mouvements sur cette même période, passant ainsi de 672 mouvements d'hélicoptères en 2022 à 905 en 2023. Et certains de ces mouvements ont été détectés sur des hélisurfaces de la commune n'ayant pas été préalablement déclarées à la préfecture. Selon nos données, au moins trois hélisurfaces ont ainsi été actives sans avoir été déclarées, en méconnaissance de la réglementation. Pour votre bonne information, l'association CCR dispose d'un système de multi-latération, le système JetVision, permettant de disposer des données précises sur les mouvements d'hélicoptères. Ce système, reconnu par les autorités, a dû être mis en place sous financement privé, pour pallier la carence de l'administration qui ne dispose pas de dispositif de comptage des mouvements sur l'ensemble de l'année, mais uniquement sur les mois de juillet et août, et qui ne peut détecter précisément les endroits de pose d'hélicoptère. Ainsi, seul le système Jetvision permet d'avoir à ce jour une information complète et précise.

Le trafic héliporté précité ne concerne que les hélisurfaces privées et commerciales du Golfe de Saint-Tropez ; trafic auquel il faut ajouter celui sur l'aéroport de La Môle et sur l'hélistation de Grimaud.

Ainsi, pour certaines années, ce trafic a pu représenter plus de 100 survols par jour pour les résidents et plusieurs atterrissages et décollages quotidiens pour les résidents à proximité des zones de dépose. La presqu'île de Saint-Tropez est ainsi devenue au fil des années, subrepticement et en toute illégalité, l'un des plus importants (voire le plus important) héliport multipistes de France. Alors que les hélisurfaces ne devraient avoir qu'une utilisation occasionnelle, cette situation démontre à la fois une insuffisance de la réglementation nationale et préfectorale existante, une méconnaissance constante de leurs dispositions, mais également une insuffisance des contrôles par les autorités habilitées.

Ce trafic, en constante évolution sur la commune de Gassin, entraine des graves pollutions générées par les hélicoptères et subies par les résidents de la commune de Gassin et des communes voisines de la presqu'île du Golfe de Saint-Tropez (et notamment, la commune de Ramatuelle). Ces pollutions s'entendent comme étant, d'une part, une pollution sonore, qui a pu être confirmée par plusieurs constats d'acousticiens ces dernières années. D'autre part, ces pollutions s'entendent comme des atteintes à l'environnement, notamment par les vols à basse hauteur sur des zones fortement habitées et/ou protégées (cf. les zones NATURA 2000). On ne peut pas non plus ignorer le risque que cela engendre pour la sécurité du territoire, compte tenu de ces vols en grand nombre.

2/ Ce contexte étant rappelé, nous souhaiterions vous faire part de nos observations sur la révision du PLU de Gassin.

2-1 Le projet de révision de PLU évoque que très marginalement l'impact du transport héliporté sur le territoire de la commune de Gassin

En effet, le rapport de présentation fait simplement référence en page 239, au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez, et notamment

au déplacement des particuliers par hélicoptères en relevant à tort, que le volume du trafic ne serait pas quantifié
Or, le territoire est très fortement impacté par les survols héliportés, compte tenu de la multiplication et de la concentration d'hélisurfaces principalement à usage commercial destinées au transport public à la demande. En 2021, deux hélisurfaces à usage commercial étaient autorisées à Belieu et Saint Elme. En 2023, six hélisurfaces à usage commercial ont été déclarées et on relève une concentration des aires de poser sur les secteurs à en jeux suivants : Belieu et La Rouillère.

De plus, cette partie succincte fait référence à une simple « *nuisance auditive* », générée par cette activité alors qu'il s'agit d'une réelle pollution sonore, sans analyse thématique des autres incidences sur l'environnement comme la pollution de l'air, les paysages et les risques notamment d'incendie, accentués par une sécheresse prolongée et intense

Le rapport de présentation évoque succinctement, concernant l'Unité 3a relative à la Plaine de Bélieu (l'unité 3 étant, nous citons, « *la plus patrimoniale de la commune* »), des « *constructions ou des aménagements [qui] impactent le paysage avec une emprise foncière importante* », et cite comme exemple des aires d'atterrissage d'hélicoptères.

Le rapport décrit et identifie les espaces de biodiversité remarquables sur la commune en reportant les trames vertes, bleues et noires. Il confirme la sensibilité particulière du territoire dont la quasi-totalité est concerné par un espace d'inventaire et de protection des richesses naturelles (Rapport de présentation, *Synthèse du contexte réglementaire*, page 362).

Or, certaines aires de poser sont comprises dans le périmètre du Plan National d'actions 2018-2027 en faveur de la tortue d'Hermann, emblématique de la région Méditerranée (Notice Natura 2000, *Sensibilité notable*, page 11) et interfèrent avec une zone de l'inventaire des ZNIEFF recensées (Notice Natura 2000, page 10) en particulier secteur Belieu et La Rouillère.

Dès lors, le projet de rapport de présentation n'analyse pas les incidences actuelles et possibles de ce mode de transport comme les mesures prévues pour les limiter.

2-2 Le projet ne semble pas prendre en compte les objectifs du SCoT applicable

Nous souhaitons rappeler l'importance d'encourager le recours à des moyens de transports sobres moins émetteurs de gaz à effet de serre et de pollution sonore. Dans cette perspective, notre demande porte sur l'instauration d'une interdiction de création *d'hélistation à terre* et la prise en compte de la gravité des impacts de l'utilisation des hélisurfaces à usage commercial.

En effet, le SCoT prévoit de *circonscrire* la desserte aérienne dans son périmètre et son volume actuels, afin de limiter les nuisances qui mettent en danger le caractère « *calme et préservé* » du Golfe de Saint-Tropez. Il s'agit de **l'objectif 43 du SCoT** relatif à la desserte aérienne du territoire qui précise notamment « *le*

niveau de desserte doit s'inscrire dans une perspective qualitative et ne doit pas générer de nuisances contradictoires avec le caractère préservé et calme du Golfe ».

De plus, au titre des choix stratégiques du Document d'Orientations et d'Objectifs Stratégique (DDO), document opérationnel du SCoT, valorisant tous les atouts du territoire, le rapport de présentation du SCoT précise notamment ceci : « *En ce qui concerne la desserte aérienne du territoire, le DOO et le Volet Littoral et Maritime confortent des systèmes de desserte axés sur les équipements aujourd'hui existant (aérodrome de La Môle, hélistation de Grimaud) et la recherche de solutions au plus proche du littoral pour limiter les nuisances liées au survol (…).* »

Même s'il demeure une contradiction interne sur l'éventualité d'une hélistation en mer, le DOO du SCoT ne quantifie plus le nombre nécessaire d'hélistations (cf. Rapport de présentation, Tome 6, *L'exposé des motifs de changements apportés*, page 29).

Ainsi, le SCoT semble bien consacrer le principe de fonctionnement « *à équipements constants* ». Il identifie clairement ce mode de déplacement qui pèse lourdement dans le bilan énergétique du territoire, les émissions de polluants et les nuisances et liées aux déplacements particuliers en hélicoptère (cf. Rapport de présentation, Tome I, *Diagnostic Territorial*, page 182).

> Sur ce point, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) relatif à la procédure de révision du SCoT avait justement relevé ceci :
> « *La partie du DOO (objectif 43) relative à la desserte aérienne du territoire n'est pas assez prescriptive : l'objectif aurait dû au moins rappeler que l'étude des incidences doit être réalisée au niveau du Golfe et non par commune ou par hélistation et imposer l'étude du cumul des impacts de toutes les hélistations sur le périmètre du Golfe.* ***Ces impacts doivent inclure les nuisances sonores, les émissions de polluants et les gaz à effet de serre ».***
>
> En conséquence, la MRAe avait formulé la recommandation suivante :
> « *Évaluer les effets du transport aérien avec comme aire d'étude, le Golfe de Saint-Tropez et en prenant en compte les effets cumulés de toutes les hélistations* » (cf. MRAe, Avis du 12 mars 2019 sur la révision du SCoT).

En ce qui concerne la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), le PADD arrêté ne semble pas définir de trajectoire ou fixer d'objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES. Or, le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a fixé comme objectifs une réduction de 35 % des émissions de GES dans le secteur des transports (cf. MRAe, Avis du 29 juin 2023 sur la révision du PLU de GASSIN, page 15).

Il apparaît donc indispensable de prendre en compte la pollution sonore et les émissions liées au transport héliporté afin d'articuler les objectifs climatiques nationaux et les politiques locales et ainsi d'encourager le recours à des moyens de transport plus sobres moins émetteurs de GES.

C’est pourquoi la création d’une éventuelle hélistation à terre doit faire partie des types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits.

3- La nécessaire interdiction de création d’hélistation à terre sur Gassin

La création d’*hélistation à terre* peut être regardée comme un type d’occupation ou d'utilisation du sol que le règlement d’un Plan Local d’urbanisme (PLU) peut réglementer en vertu des dispositions de L.151-9 du Code de l’urbanisme (Cour Administrative d’Appel de Marseille, 30 septembre 2021, n°20MA03016, *Commune de Ramatuelle*).

Cette interdiction des hélistations à terre apparait donc indispensable et particulièrement justifiée pour des motifs environnementaux.

Nous vous remercions par avance pour l’attention que vous porterez à la présente. Nous nous tenons à votre disposition pour tout échange complémentaire à votre convenance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Dirk Wiechmann
Président
Association CCR

la réserve
HOTEL, SPA AND VILLAS
RAMATUELLE

2023-6601
30/10/2023

MAIRIE
DATE ARRIVÉE 30 OCT. 2023
DESTINATAIRE
Maire
Adjoint
Cabinet du maire
Communication
DGS - DGA - SG
Ressources humaines
Etat civil
Affaires scolaires
Enfance-Jeunesse
Crèche
Services techniques
Urbanisme
Finances
Police municipale
Atelier Publics

Monsieur le Maire Roland BRUNO

60 bd du 8 mai

83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 28 mai 2023

Objet : Concertation pour la Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Nous vous contactons dans le cadre de la concertation en vue de la révision du PLU actuel, et faisant suite à notre premier courrier du 28 mai 2023.

Comme je vous le disais, le logement de notre personnel devient un enjeu clef de la réussite de notre recrutement et de la bonne marche de la Réserve Ramatuelle.

Notre situation a d'ailleurs encore évolué, nous mettant dans une position critique : en effet, le Camping du Cap Taillat dans lequel nous logeons depuis 13 ans la majorité de nos équipes vient d'être vendu à l'un de nos concurrents qui n'est même pas situé sur la commune. Nous nous retrouvons maintenant avec une centaine de saisonniers pour lesquels nous n'avons plus d'hébergement.

Nous sommes désormais en recherche d'une solution pour la saison prochaine, mais restons surtout convaincus qu'à terme, il faut que nous puissions devenir totalement indépendants concernant le logement du personnel, et que nous ne soyons pas à la merci d'un propriétaire.

Le fait de pouvoir continuer le projet Hermès / Filao commencé à vos côtés, et de pouvoir ainsi agrandir notre capacité telle qu'initialement prévu revêt un caractère essentiel pour nous et pour pouvoir continuer à exploiter la Réserve dans les meilleures conditions.

Je me tiens à votre entière disposition ainsi qu'à celle de vos équipes pour pouvoir échanger à ce sujet, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, dans l'assurance de nos sincères salutations.

Nicolas VINCENT

Directeur Général

MICHEL REYBIER HOSPITALITY

[redacted]

LEADING HOTELS

SCI Château Camarat

[redacted]

Monsieur le Maire

Hôtel de ville
60 Bd du 8 Mai 1945
83 350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 23 novembre 2023

Objet : Château Volterra – Requête complémentaire au PLU en cours de révision générale

Monsieur le Maire,

Par courrier du 17 juillet 2023, je vous ai adressé une requête au PLU en cours de révision, détaillant les points que nous souhaitions voir évoluer dans le futur PLU pour mettre en œuvre un projet paysager d'ensemble sur la "propriété Volterra » :

1/ Classement en zone agricole des espaces cultivés ou anciennement cultivés ;
2/ Déclassement des EBC le long des accès et autour des construction existantes ;
3/ Autorisation des piscines en zone NL ;
4/ Autorisation de la réfection des constructions en zone NL.

Après analyse, il apparait qu'un classement du Château Volterra en zone agricole (avec une OAP patrimoniale si besoin) serait plus judicieuse.

En ce sens, je vous transmets en annexe de ce courrier une requête complémentaire.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma meilleure considération.

Clemens FISCHER
Gérant
SCI Château CAMARAT

Requête complémentaire au PLU

Sommaire

1. Contexte 3

1.1. Situation 3

1.2. Contexte règlementaire 5

1.3. Requête précédente 6

2. Réflexions et requête 7

2.1. Classement du Château 7

2.1.1. Le classement actuel en zone NL 7

2.1.2. Vers un classement en zone agricole 8

2.2. Une protection insuffisante pour sa mise en valeur 10

2.2.1. Un patrimoine bâti emblématique de la Commune qui a besoin d'évoluer 10

2.2.2. Proposition d'une OAP 11

2.3. Classement en zone agricole et déclassement EBC des espaces cultivés ou anciennement cultivés 17

2.3.1. Ancien espace agricole non boisé (parcelles AM n°22 et 23) (~5 000 m²) 18

2.3.2. Hameau agricole (~7 000 m²) 19

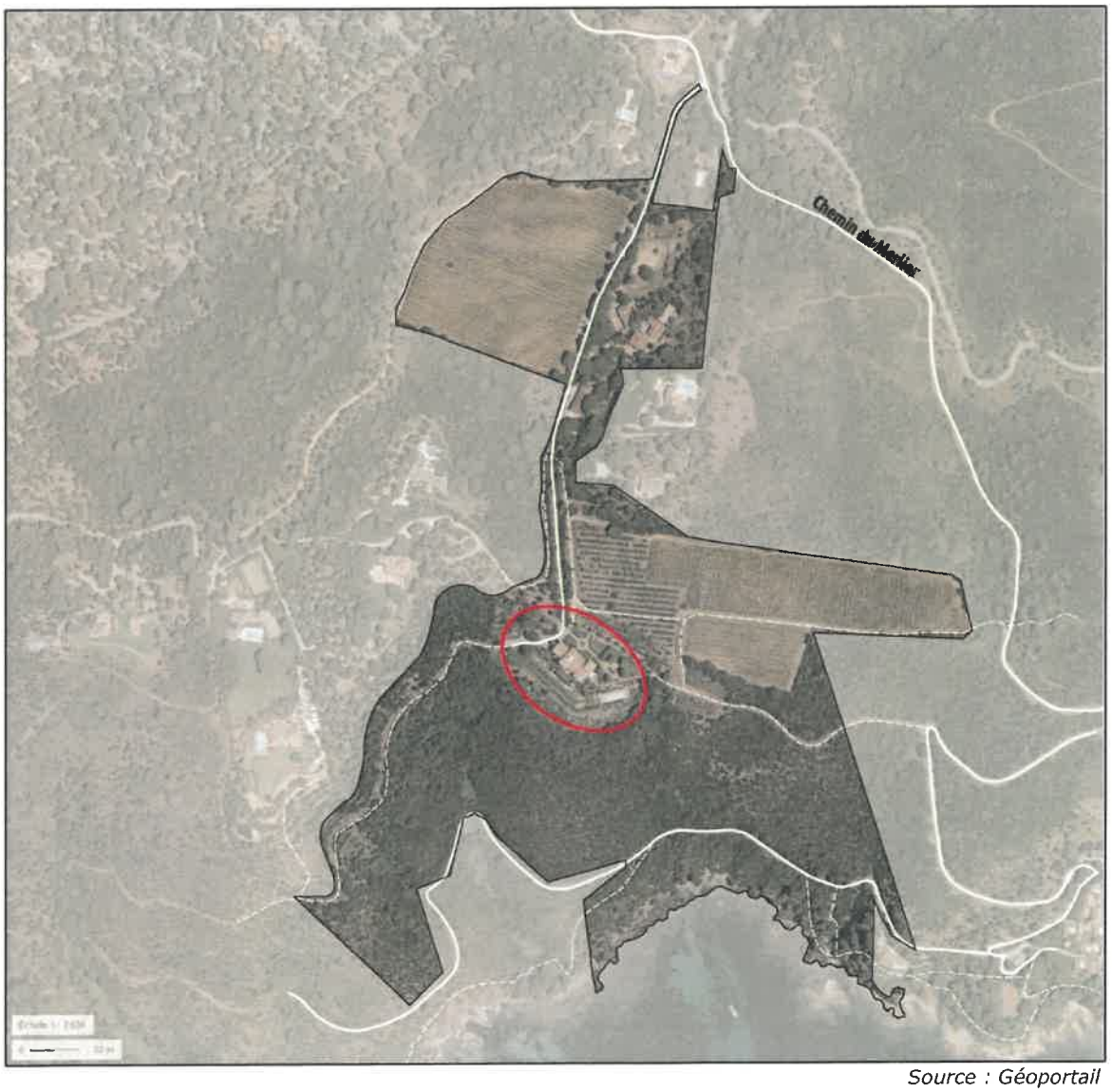
2.3.3. Restanques d'oliviers (~1 800 m²) 20

2.4. Déclassement des EBC le long des voies et chemins et autour des constructions existantes . 21

1. Contexte

1.1. Situation

La propriété du Château Volterra, située au Sud de la Commune de Ramatuelle, s'étend sur 25 hectares, du chemin du Merlier au Nord jusqu'au littoral au Sud.



Source : Géoportail

Le Château Volterra, construit entre 1890 et 1910 par un aristocrate anglais, a fait l'objet d'évolutions successives au gré des différents propriétaires.

Les aménagements successifs et le manque d'entretien intérieur du Château pendant des décennies amènent aux constats suivants :

- Une « vétusté » objective du Château : toitures dégradées, façades fissurées, problèmes d'infiltration et d'étanchéité, défauts techniques (structure), agencements intérieurs, champignons sur les murs, fragilité des planchers, inondation dans la cave, ... ;
- Des aménagements des abords et des jardins disparates (jardin à la française, jardin provençal, jardin à l'asiatique) et peu fonctionnels ;
- La nécessité de remettre en état le chemin d'accès, les portails, les clôtures et le garage à bateau ;
- Une propriété peu entretenue (boisements, pluvial, ...) ;
- Des occupations spontanées du bord de mer, des chemins, ... (voisins, promeneurs, touristes, ...) du fait de la vétusté des clôtures et portails.

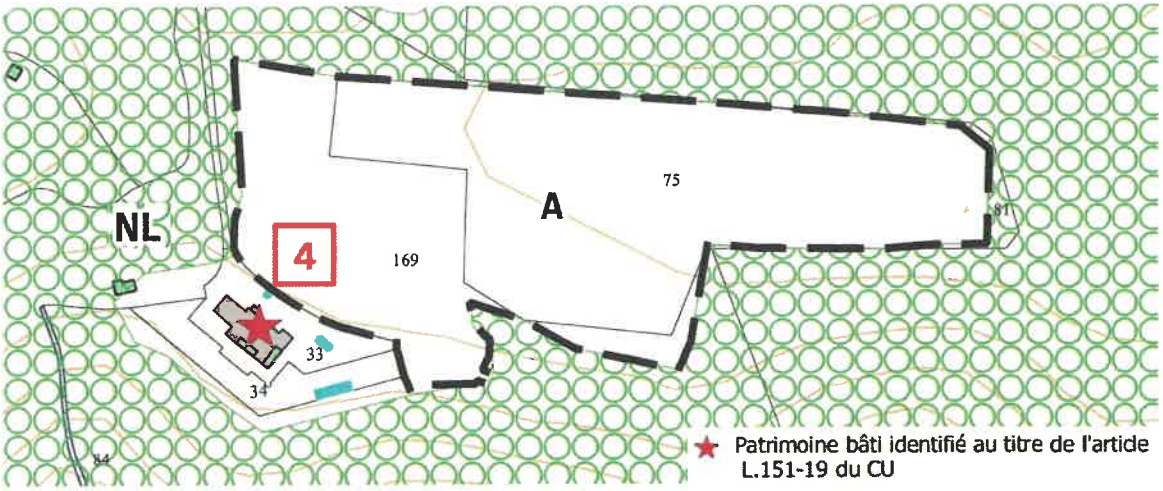
En juin 2022, le Château est acquis par la SCI Château Camarat.

Le nouveau propriétaire a entrepris des travaux pour sécuriser / moderniser / aménager la construction et ses abords en vue d'établir une résidence familiale, fonctionnelle et sécurisée :

- Travaux intérieurs : Rénovation du bâtiment (toitures, façades, isolation intérieure, murs porteurs, ...) ;
- Travaux extérieurs : Mise en valeur des abords (jardins, bassins, agriculture, ...) et sécurisation du site (accès, clôtures, portails, OLD, ...).

1.2. Contexte règlementaire

Le Château Volterra est classé au PLU de Ramatuelle approuvé le 21 décembre 2018 en zone naturelle NL (espaces naturels remarquables à protection renforcée).

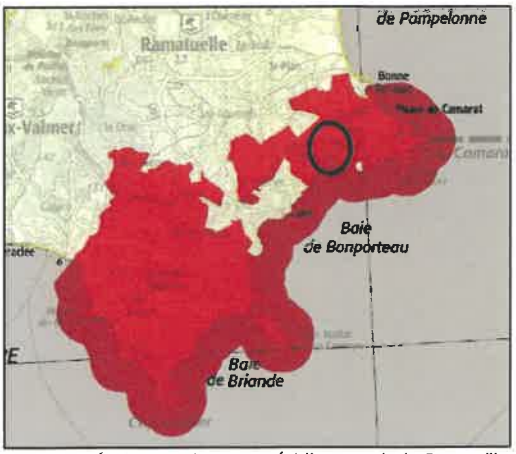


Le règlement du PLU y autorise uniquement « les ***travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation*** *ou d'activités existantes* ».

Par ailleurs, **le château est identifié au PLU comme "patrimoine bâti protégé"**[1] au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme qui protège à la fois le bâti et son environnement qui lui confère sa qualité architecturale et paysagère (jardins, composition paysagère, qualité des espaces libres, ...).

> « ***Prescriptions générales à l'ensemble des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU :***
>
> *Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.*
>
> *Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient : (...)*
>
> - ***De préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise ne valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable*** *; (...)*
> - ***De préserver la composition paysagère du site*** *(parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme en ensemble cohérent avec le bâti ;*
> - *De* ***prévoir un traitement des accès cohérents*** *avec le site ;*
> - ***D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent*** *avec l'ensemble répertorié. » (Annexe n° 1 du projet de Règlement du PLU de Ramatuelle)*

L'ensemble de la propriété est situé au sein du Site Classé « Les trois caps Méridionaux de la Presqu'île de Saint-Tropez » et en Sites Inscrits (Cap Camarat et Presqu'île de Saint-Tropez).



Site Classé « Les trois caps Méridionaux de la Presqu'île de Saint-Tropez » (06/05/1995)

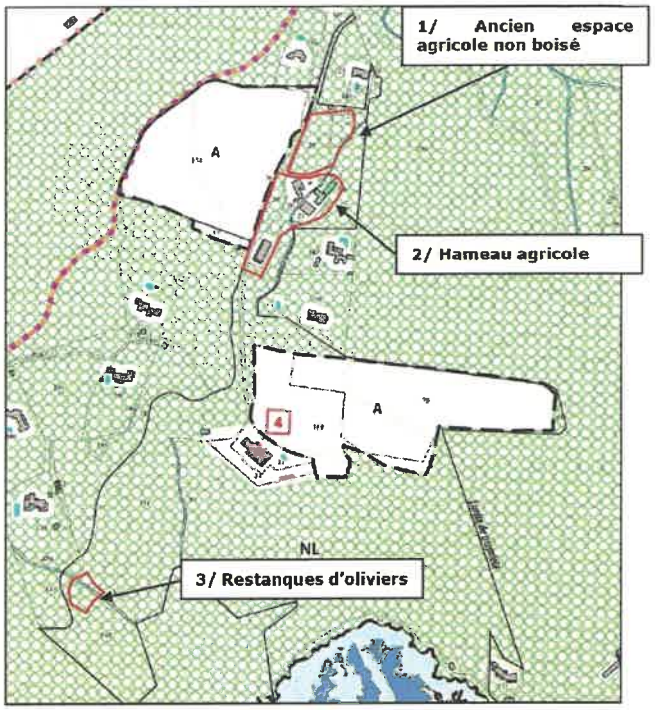
4	Château Volterra	Folie 1900 + dépendances	AM 33/20/21 Camarat

[1]

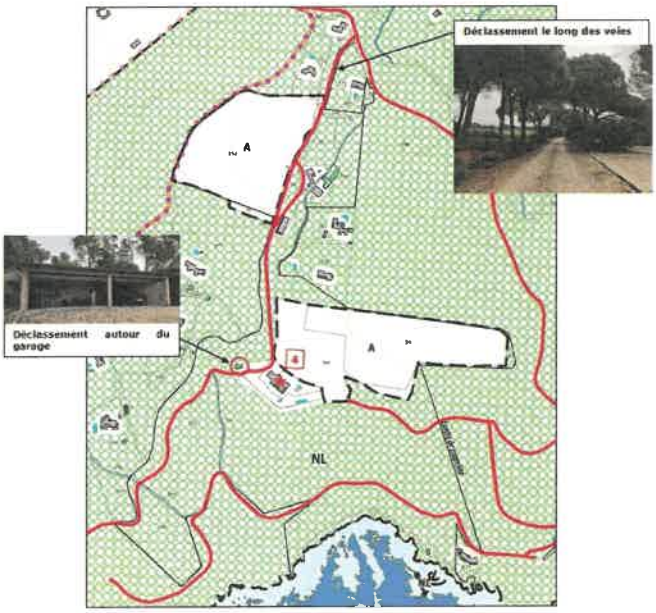
1.3. Requête précédente

Dans le cadre de la concertation du PLU en cours de révision, la SCI Château Camarat a déposé une première requête au PLU en juillet 2023 portant sur :

- Le classement en zone agricole et le déclassement d'EBC de 3 espaces agricoles (1,4 ha au total) actuellement cultivés ou anciennement cultivés, pour permettre leur gestion et leur exploitation ;



- Le déclassement des EBC le long des voies et chemins et autour des constructions existantes ;



- L'autorisation des piscines en zone NL (comme cela était le cas au POS et au PLU de 2006) ;
- L'autorisation de « *la réfection des bâtiments et <u>des constructions</u>* » en zone NL.

2. Réflexions et requête

2.1. Classement du Château

2.1.1. Le classement actuel en zone NL

La protection inscrite au PLU (classement NL / espace naturel remarquable) **ne facilite pas, voire contraint, la mise en valeur du Château.**

Cette protection est « passive » alors que le bâtiment construit il y a plus de 100 ans a besoin d'être modernisé et d'être mis aux normes actuelles afin d'assurer sa pérennité et sa préservation (cf. fosse septique / SPANC, système de climatisation / chauffage, évacuation des eaux de piscine, desserte et réseaux, ...).

Conformément à la Loi Littoral, les espaces naturels ne peuvent qu'englober les espaces « *nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou* [présentant] *un intérêt écologique* » (Article R. 121-4 CU).

De surcroît, au sein des Espaces Naturels Remarquables (ENR), seules sont autorisées « *la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* » (Article R. 121-5 CU).

Cette réfection des bâtiments est en cours (toitures, façades, terrasses, ...).

Cependant, le Château ne relevant pas de la catégorie des « *bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* », il ne peut donc pas faire l'objet d'une extension ou d'une création d'annexes, y compris techniques (climatisation / chauffage, fosse septique, cuves, garage, ...).

L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme précise que les parties naturelles / îlots inhabités d'un Site Classé doivent être protégées au titre des ENR :

> *« En application de l'article L. 121-23,* ***sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral*** *et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :(...)*
> ***3° Les îlots inhabités ;*** *(...)*
> ***7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés*** *en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ; (...) »*

Malgré cette liste limitative, le PLU a également **intégré les parties habitées** et artificialisées du Site Classé au sein des ENR (zonage NL), contraignant fortement, voire interdisant, toute évolution et mise aux normes du bâti[2].

[2] Pour exemple, le PLU de Gassin intègre les espaces naturels remarquables au sein de la zone N de droit commun, autorisant l'évolution des constructions existantes (avec fenêtres constructibles de 20 m) :

> *"Les massifs forestiers sont classés en zone naturelle « N »*
>
> *Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur du boisement.*
> ***Elle est inconstructible sauf dans un rayon de 20 mètres autour des constructions existantes*** *à la date d'approbation du PLU pour permettre la reconstruction en cas de sinistre, la réalisation des extensions (30% de la SHON – max 250 m² ou 300 m²), les piscines, locaux annexes, abris de jardins, ..."*
> ***"A partir de ces définitions, les espaces remarquables de Gassin ont été délimités. Ces espaces peuvent actuellement être parsemés d'habitations et resteront constructibles dans un rayon de 20 mètres autour de ces habitations pour permettre leur extension."***

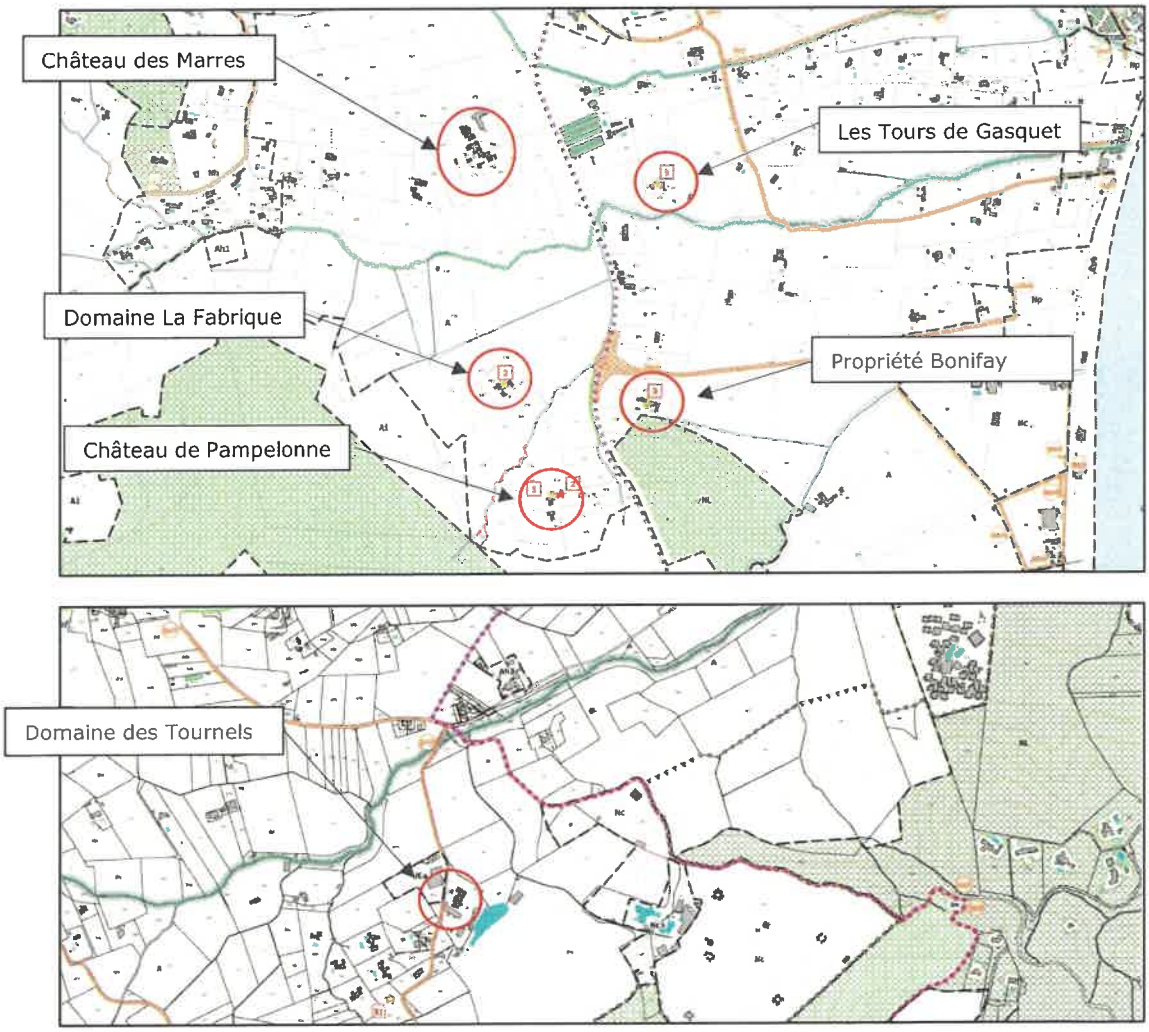
2.1.2. Vers un classement en zone agricole

Le Château Volterra est classé en zone NL alors qu'il s'agit d'un Domaine agricole qui exploite près de 6 ha de vignes AOC Côtes de Provence et 1,2 ha d'oliviers.

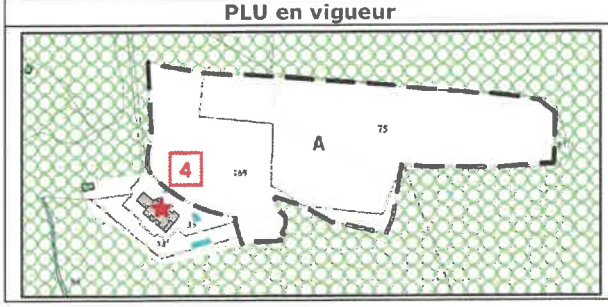
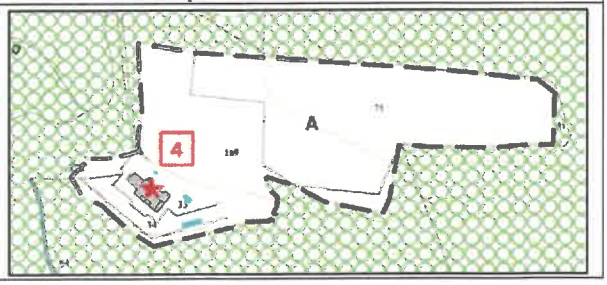
Les terres agricoles du Château vues sur la photo aérienne de 1944

De fait, le Château Volterra est le seul Domaine agricole de Ramatuelle classé en zone NL du PLU.

Domaines	Zonage PLU	Changement de destination autorisé	Patrimoine bâti protégé	EPR
Château Saint Amé	AUT		X	
Château de l'Oumède	N		X	
Château de Pampelonne	A	X	X	
Domaine des Tournels	A			
Château des Marres	A			
Les Tours de Gasquet	A	X		X
Domaine La Fabrique	A	X		
Propriété Bonifay	A	X		X
Château Volterra	NL		X	X



A l'instar des principaux Domaines de la Commune (Château des Marres, Château de Pampelonne, Domaine de la Fabrique, Domaine des Tournels, ...), **il pourrait être classé en zone agricole.**

PLU en vigueur	Proposition de classement
	

2.2. Une protection insuffisante pour sa mise en valeur

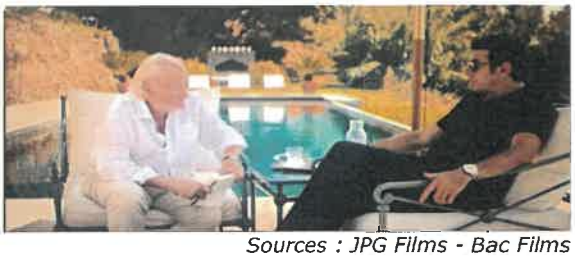
2.2.1. Un patrimoine bâti emblématique de la Commune qui a besoin d'évoluer

Le Château Volterra (plus de 1 900 m² de surface de plancher, 4 niveaux, ~850 m² d'emprise, des aménagements et terrasses avec contreforts, murs de soutènement, restanques et jardins, ...) est un bâtiment unique au sein du Site Classé à Ramatuelle.

Construit à la fin du XIXème siècle, il offre des proportions et une architecture exceptionnelle. A ce titre, il est qualifié de « patrimoine bâti protégé » au PLU (« *Folie 1900 + dépendances* »)[3].

De fait, le Château Volterra fait partie du patrimoine culturel emblématique de Ramatuelle, comme en témoignent :

- Le tournage de « La vieille qui marchait dans la mer » (1991) ;
- Le tournage de la série « Les Cœurs Brûlés » (1992) ;
- Le tournage de « Villa Caprice » (2019) ;
- L'ouverture de la 9ème édition des Nuits Musicales dans les Vignes de Provence (2020).



Sources : JPG Films - Bac Films

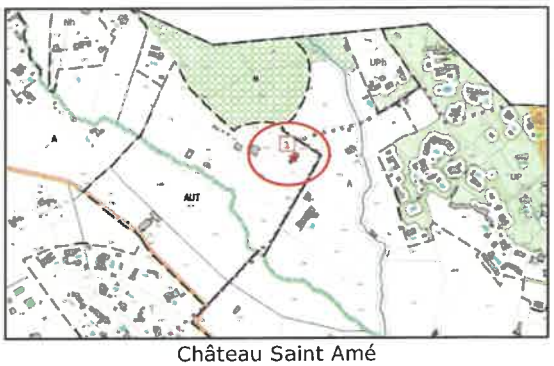
Au PLU, 3 autres Châteaux sont identifiés comme « patrimoine bâti protégé » en raison de leur intérêt patrimonial :

- Château **Saint Amé** (zone AUT, en-dehors des EPR du PLU) ;
- Château de **l'Oumède** (zone agricole, au sein des EPR du PLU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination) ;
- Château de **Pampelonne** (zone agricole, en-dehors des EPR du PLU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

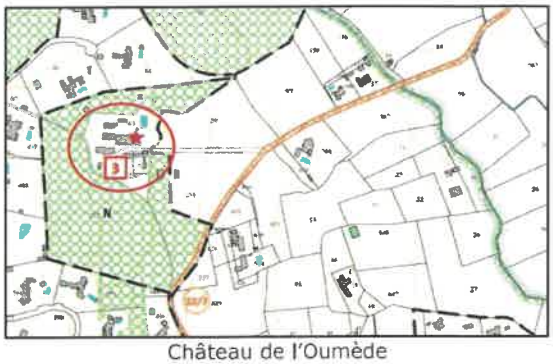
1.1. Inventaire du patrimoine communal à caractère architectural ou historique (en-dehors du village)

N°	DENOMINATION	TYPE	REFERENCES CADASTRALES
1	Château St Amé	Folie 1900 et parc + serre + dépendances	AC 263 Garbine Ouest
2	Château de Pampelonne	Maison de maître XIXè et parc. Alignement de palmiers	AE116/117 Pampelonne
3	Château de l'Oumède	Maison de maître XIXè et parc.	BD 63 / BC 3 L'Oumède
4	Château Volterra	Folie 1900 + dépendances	AM 33/2021 Camarat
5	Moulins de Paillas	Moulin restauré + fût	AW 8 Paillas
6	Caserne des douanes du Cap Taillat	Caserne de Douanes XIXè	AP 5 La Presqu'île
7	**Phare de Camarat**	**Monument historique**	AL 38 Camarat
8	Prud'homie de Pêche		AD 77/450 Pinet
9	Village du Merlier	Label "*Architecture contemporaine remarquable*"	AM 119 Château Camarat
10	Aqueduc	Aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau	
11	Motte castrale	Lieu présumé d'un village primitif	AZ 367 L'Oumède Ouest

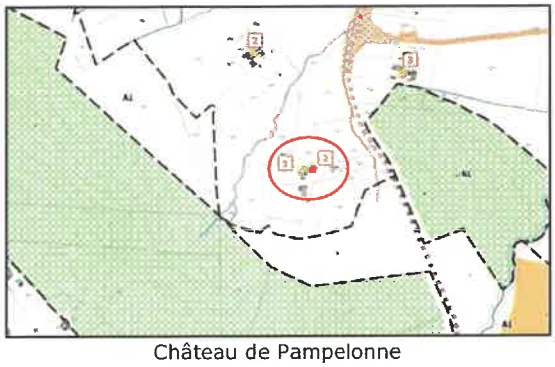
[3] *Annexe 1 du règlement « Prescriptions de protection du patrimoine »*



Château Saint Amé



Château de l'Oumède



Château de Pampelonne

En complément de cette protection, le PLU leur permet d'évoluer au travers de leur classement en zone N ou A de droit commun et d'un changement de destination autorisé (Château de Pampelonne).

En comparaison, le Château Volterra, patrimoine bâti protégé, ne peut évoluer en raison de son classement en zone NL. Ce qui contraint fortement les aménagements envisagés pour sa mise en valeur.

Pour être conservé et mis en valeur, ce Château a aussi logiquement besoin d'évoluer (mise aux normes, confort, isolation, réseaux, chauffage, cuves de récupération des eaux de pluie et eaux de piscine, ...).

2.2.2. Proposition d'une OAP

Ainsi, il est proposé de produire une OAP patrimoniale sur le Château et ses abords[4].

> *« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
> *1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages**, les entrées de villes et **le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, (...)*
> *3° (Abrogé) ;*
> *4° **Porter sur** des quartiers ou **des secteurs à mettre en valeur**, réhabiliter, **renaturer**, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; (...) » (L. 151-7 CU)*

Cette OAP décrirait les aménagements paysagers (bassin d'agrément, piscine, plage, ...) et les réalisations techniques nécessaires au fonctionnement du Château (système de climatisation / chauffage, transformateur électrique, ...).

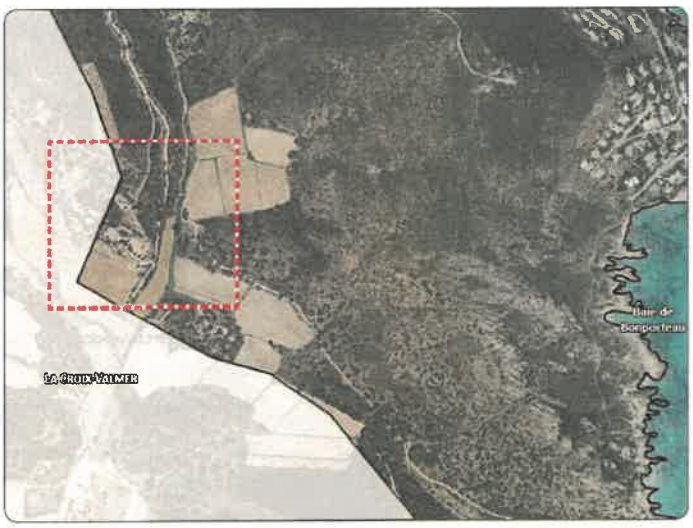
Cette OAP intègrerait les aménagements des restanques Nord et Sud, les OLD, les cheminements, les portails et clôtures, le garage dans la restanque, ...

En compensation de ces aménagements, il serait proposé la suppression du garage actuel et la renaturation de l'agora / théâtre de la mer situé à l'Est du Château.

---

[4] *Comme de nombreux PLU l'ont fait en Normandie, dans la Loire, dans le Vexin, ...*

Le PLU de Ramatuelle a instauré des OAP sur certains Domaines agricoles (STECAL) pour encadrer leur évolution :



Le site : localisation

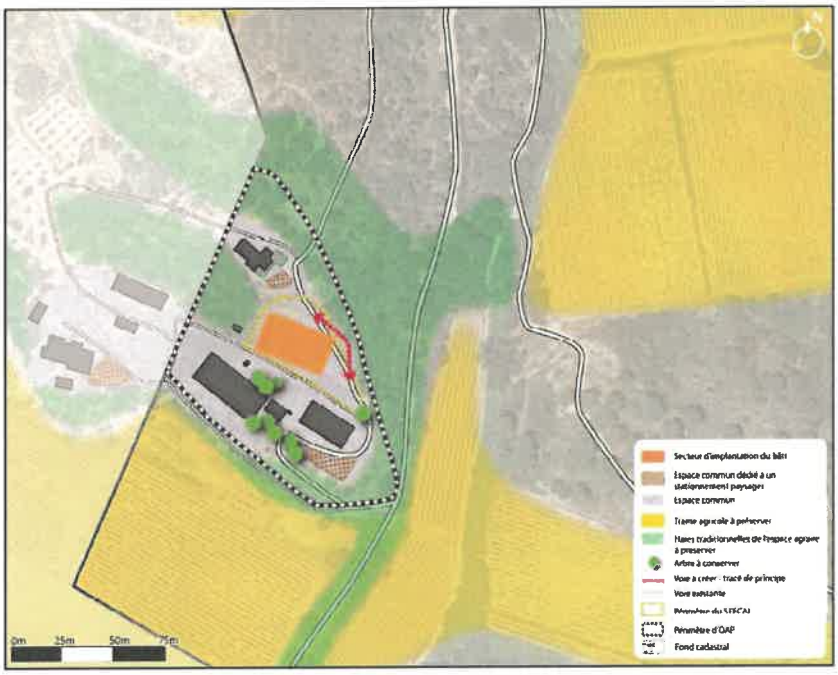
Le secteur est situé tout au Sud du Territoire, en limite avec la commune de La-Croix-Valmer. Il s'inscrit au coeur du domaine de la Tourraque exploité par un groupement de cinq exploitations et dont le siège est organisé en hameau composé du chai et des constructions existantes. Le hameau s'organise 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 Méridionnaux» 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 coeur 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.



Implantation du bâti

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.

Paysage et Environnement

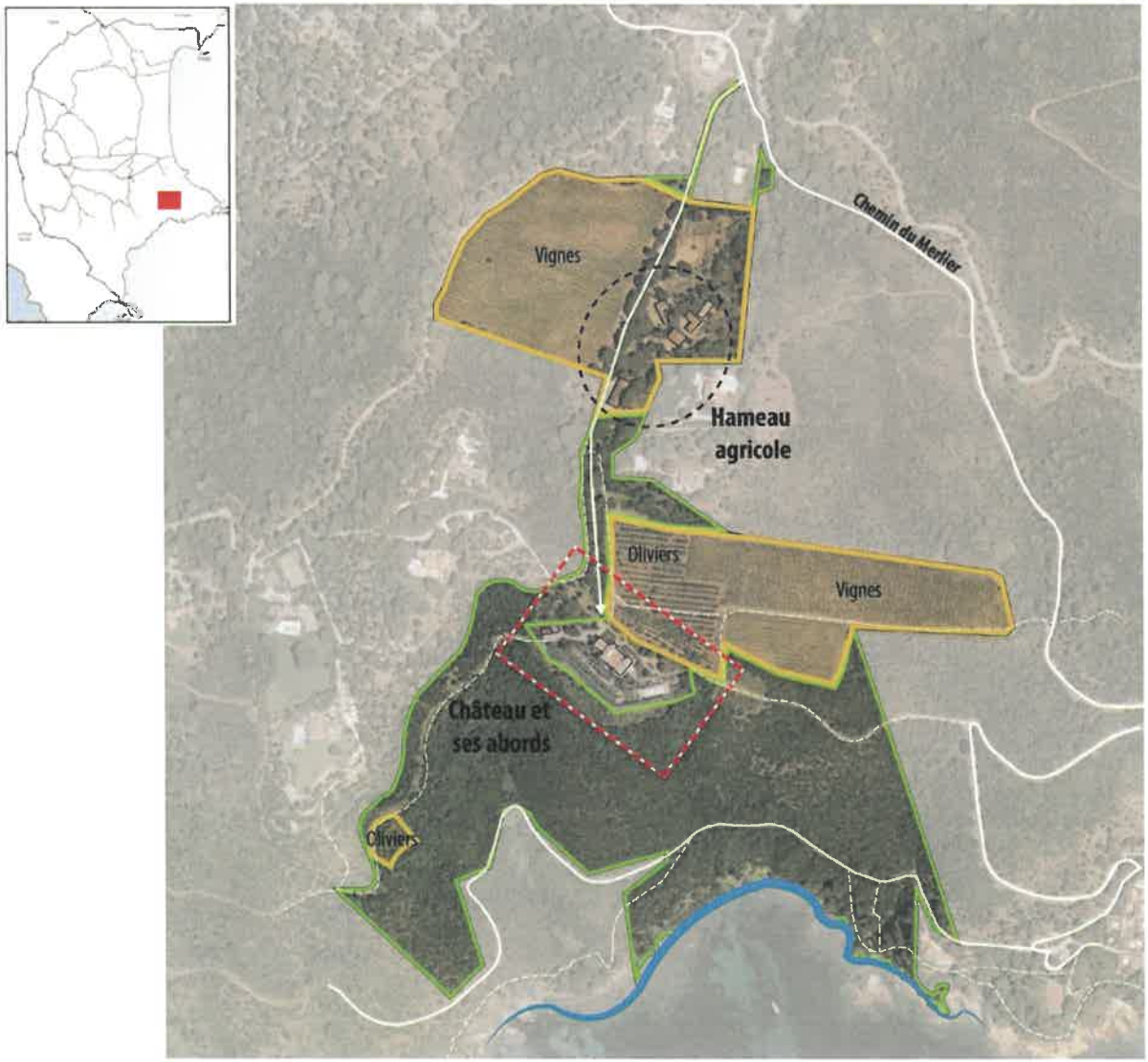
Le boisement et les arbres isolés devront être conservés afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant.

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 agraire, composée d'essences indigènes variées.

OAP 5 : Domaine de la Tourraque

Dans la même logique, le prochain PLU pourrait intégrer une OAP sur le Château Volterra et ses abords :

Proposition d'OAP sur le Château Volterra



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 agricole (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 XIXème 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. Le site 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.

Implantation des constructions

Le Château Volterra, protégé au titre de l'article L. 151-19 CU, doit être conservé et mis en valeur.

Le garage peut être intégré dans la restanque Sud-Ouest, à la condition d'être entièrement enterré et que l'existant soit démoli.

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

La piscine et sa plage pourront être reconstruites à l'emplacement existant.

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 remanié de façon à élargir l'espace de jardin / parvis.

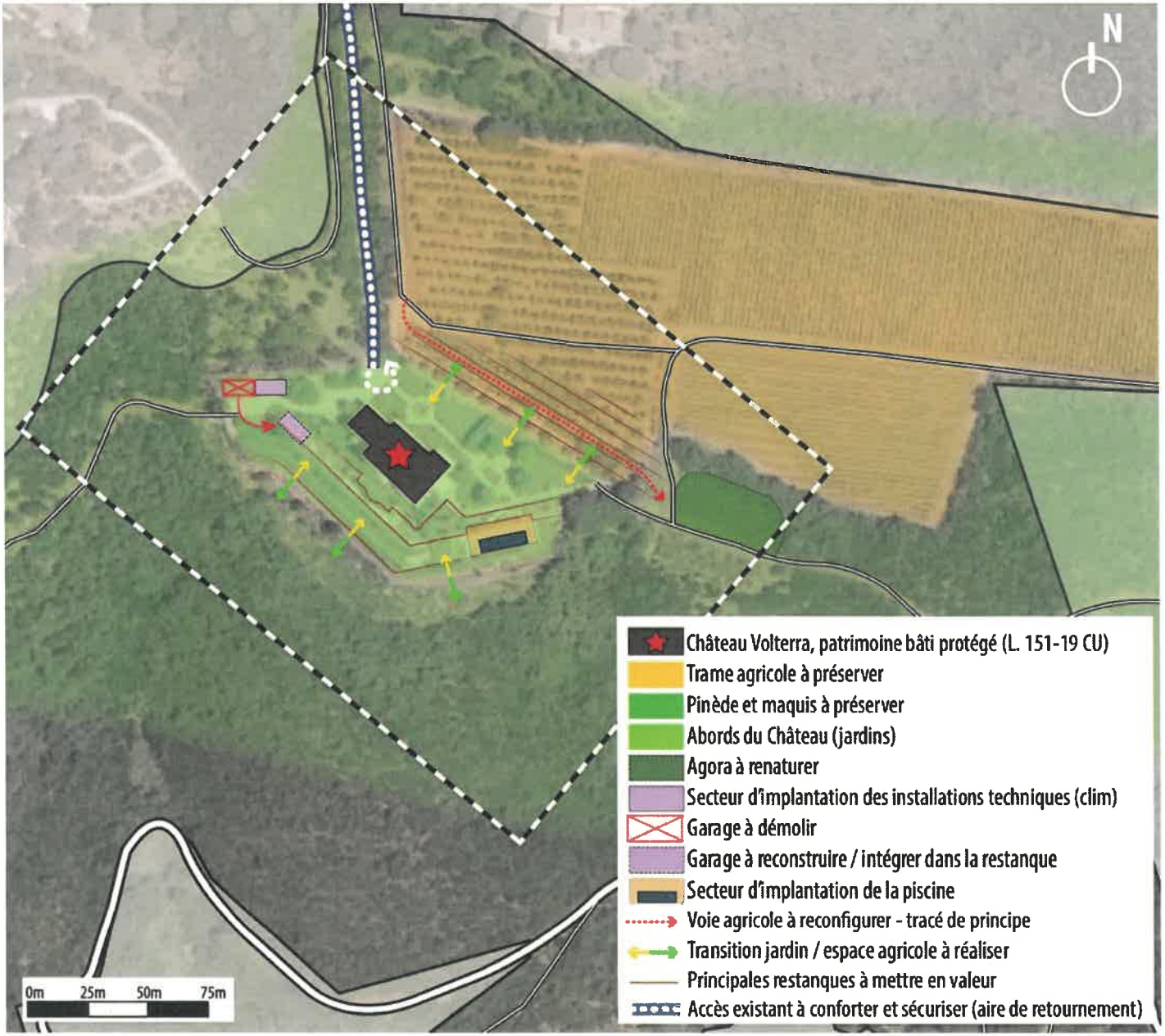
Paysage et Environnement

Les restanques emblématiques du site doivent être conservées. Des remaniements pourront être effectués à la condition de respecter l'esprit et l'ambiance du site.

Une attention particulière devra être portée à la transition entre les restanques agricoles et l'espace de jardin au Nord.

Les abords du Château doivent être traités en cohérence avec le Site Classé, en harmonie avec les espaces naturels et agricoles alentours.

L'agora au Nord-Est du site, défrichée spontanément, devra être renaturée en lien avec les espaces naturels adjacents.


N
0m
25m
50m
75m
Château Volterra, patrimoine bâti protégé (L. 151-19 CU)
Trame agricole à préserver
Pinède et maquis à préserver
Abords du Château (jardins)
Agora à renaturer
Secteur d'implantation des installations techniques (clim)
Garage à démolir
Garage à reconstruire / intégrer dans la restanque
Secteur d'implantation de la piscine
Voie agricole à reconfigurer - tracé de principe
Transition jardin / espace agricole à réaliser
Principales restanques à mettre en valeur
Accès existant à conforter et sécuriser (aire de retournement)

Démolition du garage existant, renaturation de la zone et remplacement par un volume enterré intégré dans l'une des restanques

Remise en état du chemin d'accès.
Restauration des caniveaux en pierres maçonnées.
Aménagement d'une aire de retournement pompiers tout en favorisant la mise en scène de l'arrivée sur le Château

Réflexion sur la transition entre espace jardiné et espace agricole

Evolution et mise en valeur du domaine agricole

Renforcement du socle du Château : mise en cohérence des terrasses aval, avec intégration de la piscine existante

Réhabilitation du jardin en cohérence avec sa physionomie historique et l'architecture du Château : Suppression de la roseraie et du jardin à la française réalisés dans les années 2000 au profit d'un couvert herbacé résistant à la sécheresse.

Suppression des restanques du « Théâtre » face à la mer et renaturation

Quercus – Paysagistes Concepteurs

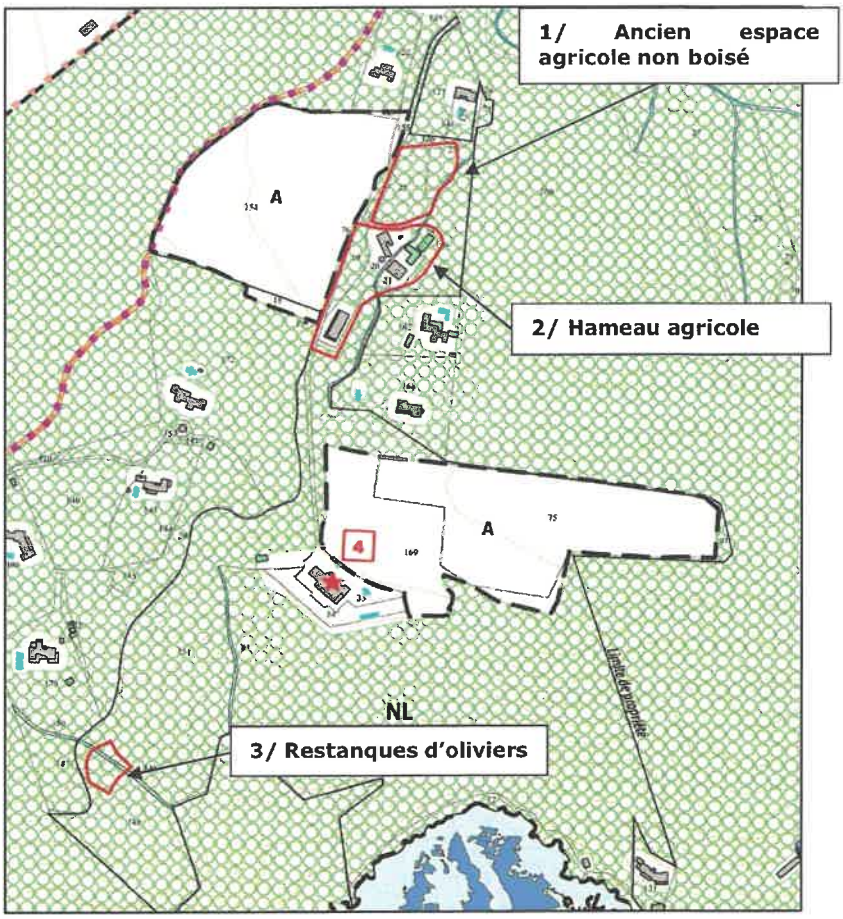
Premiers principes paysagers pour la mise en valeur du domaine Volterra – Vue à Vol

2.3. Classement en zone agricole et déclassement EBC des espaces cultivés ou anciennement cultivés

Actuellement, 3 espaces à vocation agricole sont classés en zone NL / EBC alors qu'il ne s'agit pas d'espaces naturels :

1. Un ancien espace agricole au Nord de la propriété qui n'a jamais été boisé (~5 000 m²) ;
2. Le hameau agricole, constitué de la cave viticole, d'espaces techniques et de logements pour le personnel (saisonnier ou permanent) qui travaille sur le Domaine (~7 000 m²) ;
3. Une restanque agricole comportant des oliviers au Sud du Domaine (~1 800 m²).

Il est ainsi demandé de classer ces 3 espaces en zone agricole (~1,4 ha) sans EBC, afin de permettre leur gestion et exploitation.



Ce classement agricole s'inscrirait dans les objectifs 1. et 2 de l'Orientation 1 « *RENFORCER LA PLACE DE L'AGRICULTURE* » et l'objectif 4 de l'Orientation 2 « *PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE* » du nouveau PADD débattu en Conseil Municipal en février 2023.

Objectif 1 (Orientation 1) : Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables

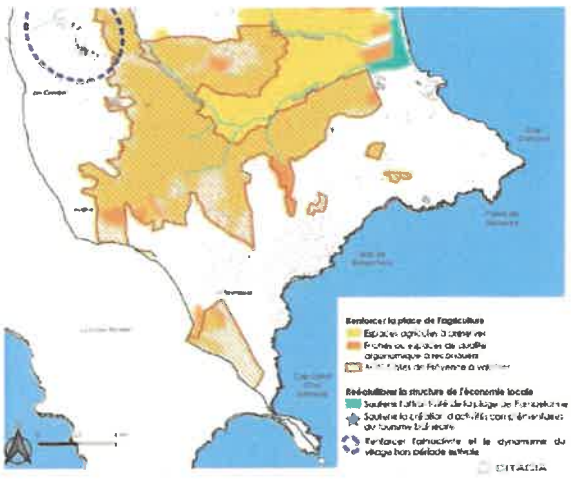
- *Adapter le zonage agricole du document d'urbanisme à l'occupation du sol des terres cultivées*

Objectif 2 (Orientation 1) : Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale :

- *Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (EBC) ou les friches.*

Objectif 4 (Orientation 2) : Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal :

- *En valorisant les espaces agricoles ouverts et en favorisant la remise en culture des friches par un classement en zone agricole*



Ces espaces agricoles pourront être identifiés sur la carte de l'Orientation 1 du PADD.

2.3.1. Ancien espace agricole non boisé (parcelles AM n°22 et 23) (~5 000 m²)

Photo aérienne de 1978 (source : Remonter le temps)

2.3.2. Hameau agricole (~7 000 m²)

Cave viticole

Hangars

Bâtiments techniques et logements saisonniers

Photo aérienne de 1944 (source : Remonter le temps / IGN)

2.3.3. Restanques d'oliviers (~1 800 m²)

(source : Google Earth)

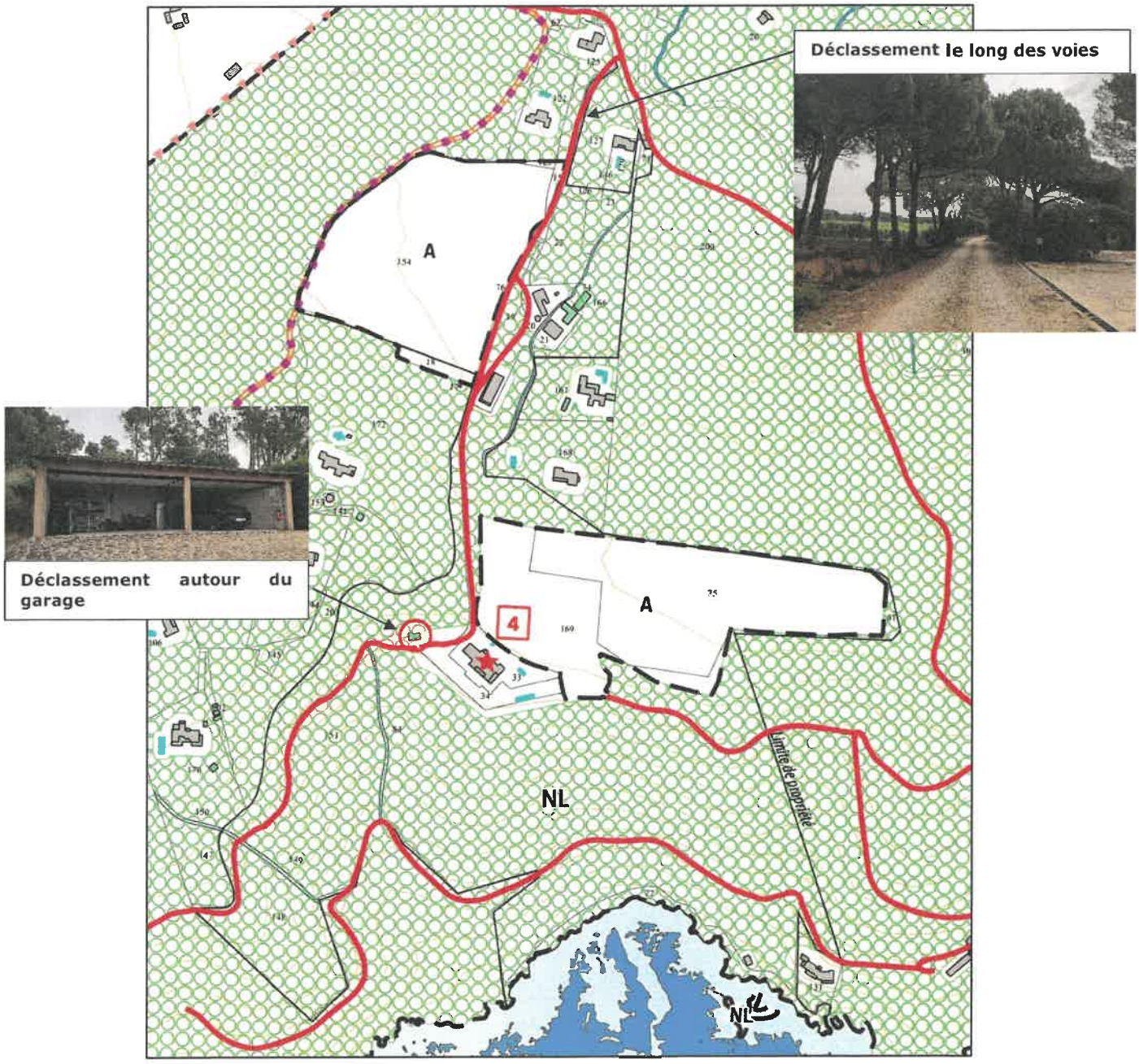
2.4. Déclassement des EBC le long des voies et chemins et autour des constructions existantes

Le PLU actuel classe en EBC l'ensemble des accès et cheminements en EBC.

Pour faciliter leur entretien et assurer la sécurité du Domaine face au risque incendie (OLD), il est demandé de déclasser les voies et cheminements des EBC.

Par ailleurs, le PLU a appliqué une fenêtre EBC de 10 m autour des constructions existantes (y compris les annexes).

Il est demandé d'appliquer cette même fenêtre autour du garage existant.



la réserve
HOTEL SPA AND VILLAS
RAMATUELLE

2023 – 601

MAIRIE DE RAMATUELLE
3 0 OCT. 2023
DATE ARRIVÉE
DESTINATAIRES | ORIGO | AT
Maire
Adjoint
Cabinet du maire
Communication
DGS - DGA - SG
Ressources humaines
CCAS
Etat civil
Affaires scolaires
Enfance/Jeunesse
Crèche
Services techniques
Urbanisme
Finances
Police municipale
Marchés publics

Monsieur le Maire Roland BRUNO

60 bd du 8 mai

83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 28 mai 2023

Objet : Concertation pour la Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Nous vous contactons dans le cadre de la concertation en vue de la révision du PLU actuel, et faisant suite à notre premier courrier du 28 mai 2023.

Comme je vous le disais, le logement de notre personnel devient un enjeu clef de la réussite de notre recrutement et de la bonne marche de la Réserve Ramatuelle.

Notre situation a d'ailleurs encore évolué, nous mettant dans une position critique : en effet, le Camping du Cap Taillat dans lequel nous logeons depuis 13 ans la majorité de nos équipes vient d'être vendu à l'un de nos concurrents qui n'est même pas situé sur la commune. Nous nous retrouvons maintenant avec une centaine de saisonniers pour lesquels nous n'avons plus d'hébergement.

Nous sommes désormais en recherche d'une solution pour la saison prochaine, mais restons surtout convaincus qu'à terme, il faut que nous puissions devenir totalement indépendants concernant le logement du personnel, et que nous ne soyons pas à la merci d'un propriétaire.

Le fait de pouvoir continuer le projet Hermès / Filao commencé à vos côtés, et de pouvoir ainsi agrandir notre capacité telle qu'initialement prévu revêt un caractère essentiel pour nous et pour pouvoir continuer à exploiter la Réserve dans les meilleures conditions.

Je me tiens à votre entière disposition ainsi qu'à celle de vos équipes pour pouvoir échanger à ce sujet, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, dans l'assurance de nos sincères salutations.

Nicolas VINCENT

Directeur Général

2023 - 6865.

13 NOV. 2023

Astrid GOETHALS

[redacted]

Mairie de Ramatuelle

Monsieur Roland BRUNO – Maire

Boulevard du 8 mai 1945

83 350 Ramatuelle

Objet : révision PLU et abris

Equidés

Mardi 7 novembre 2023

Monsieur le maire,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, j'ai attiré votre attention sur la nécessité de prévoir un cadre d'urbanisme pour la mise en place d'abris pour équidés, ceci en zone Naturelle et Agricole. Sauf erreur je ne vois aucune mention relative à cette demande dans le projet publié sur le site internet.

Je réitère ma demande. Il devrait être possible de disposer d'un abri pour un ou deux chevaux sur des zones naturelles et agricoles. Le terme d' « extension » n'est pas adapté car ces abris doivent pouvoir être installé soit à bordure de bâtiments existants mais aussi plus loin sur la propriété, notamment lorsque les bâtiments existants sont en proximité de route (pour le bruit).

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de ma nouvelle demande et j'espère être écoutée.

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

Astrid GOETHALS

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: mardi 5 décembre 2023 16:35
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Note Réflexions sur PLU Ramatuelle Vincent Coste Architecte
Pièces jointes: Note sur PLU Projet Escalet v.02.pdf

De : estelle [redacted]
Envoyé : mardi 5 décembre 2023 16:34:23 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : vincent coste [redacted]
Sujet : Note Réflexions sur PLU Ramatuelle Vincent Coste Architecte

Madame, Monsieur bonjour,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint une note concernant nos réflexions sur le Projet de Modification du PLU de la Commune de Ramatuelle.

En espérant que cela vous soit utile,

Cordialement

Estelle Hondier
Architecte collaboratrice HMNOP

Vincent Coste
Architecture & Design

[redacted]

Ordre national de l'ordre des architectes: S12693

Ce message, ainsi que tous les fichiers joints à ce message, peuvent contenir des informations sensibles et/ ou confidentielles ne devant pas être divulguées. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message (ou que vous recevez ce message par erreur), nous vous remercions de le notifier immédiatement à son expéditeur, et de détruire ce message. Toute copie, divulgation, modification, utilisation ou diffusion, non autorisée, directe ou indirecte, de tout ou partie de ce message, est strictement interdite. *This e-mail, and any document attached hereby, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized, direct or indirect, copying, disclosure, distribution or other use of the material or parts thereof is strictly forbidden*

vincent coste

Architecte DPLG

Vincent Coste Architecte
[redacted]

Le 29 Novembre 2023 à Ramatuelle

NOTE sur Règlement PLU en Projet mis en ligne sur le site de la Mairie datant du 25/08/2023

ART UJ2: OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES :

Art UJ2 - 2: « Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci après : (...) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU révisé, et à condition que l'emprise au sol obtenue après agrandissement ne dépasse pas les maximum fixés par les Art UJ9 ou UJ 15 - une rénovation et une extensions pouvant faire l'objet d'une seule et même opération;»

--> Cela pousse à démolir les constructions existantes pour reconstruire: prenons l'exemple une maison existante en Zone UJ1 de 200 m2 d'emprise sur un terrain de 2500 m2 dont le propriétaire souhaite réaliser une extension: le PLU à lArt UJ2-2 limite l'emprise de l'extension à 30% soit 200x 0,3 = 60 m2. Soit une emprise totale de 260 m2 après travaux . S'il démolit la maison existante en totalité il pourra reconstruire une maison d'une emprise maximale de 14% (2500*0,14 = 350 m2). Il pourra avoir une construction plus grande de 150 m2 soit 90 m2 de plus que s'il fait une extension de la maison existante.
Proposition modification: Supprimer cet article UJ2-2 pour la Zone UJ.

ART UJ 9 : EMPRISE AU SOL:

Position des Locaux Techniques Piscine :
Pour l'hôtellerie *Art UJ9-3 : Le local technique piscine « doit être situé sous une emprise bâtie : plage piscine, poolhouse ou construction principale ...»*
Alors que pour l'habitat *Art UJ9-2: Le local piscine doit être situé sous la partie de plage piscine imperméable*. Cela crée une contradiction avec *A*rt UJ 13.6 qui s'applique à la fois aux hôtels et à l'habitat où *« le local technique doit être réalisé sous une emprise bâtie».*
Pourquoi ne pas permettre la même position sous « emprise bâtie » pour l'habitat? Également pourquoi ne pas ajouter que le local technique peut se trouver sous une « terrasse » il serait sous le niveau du terrain Naturel.
Proposition modification: *Pour l'habitat: Le local technique piscine doit être situé sous une emprise bâtie: plage piscine, poolhouse,* terrasse*, construction principale ....*
Lorsque le local technique piscine se trouve sous le poolhouse, l'escalier d'accès au LT extérieur au poolhouse ne devra pas compter dans la hauteur sinon le Poolhouse se retrouve avec une hauteur supérieure à 3,5 m. Et l'escalier d'accès au local technique ne peut pas être compté dans l'emprise du poolhouse sans quoi la surface du poolhouse devient trop petite.

Garage :
Soit les annexes peuvent être accolées à la construction, soit le garage n'est pas une annexe ?
En zone UJ: Pour l'habitat le Garage sera désormais indiqué dans les Annexes. Son emprise sera limitée à 40 m2. Mais si le Garage fait parti des annexes, il ne pourra plus être accolé aux constructions principale ? Pourtant celui-ci est autorisé en sous-sol des constructions principales.
Il semble qu'il y ait une contradiction avec le Glossaire car celui-ci précise à la définition d'une annexe que celle-ci ne peut pas être accolée à la construction principale: *« L'annexe doit être implantée en ménageant un lien de proximité et d'usage entre les deux constructions.»* Et L'Art UJ2, précise que les annexes ne doivent pas être situées à plus de 30 m de la construction principale sauf si *« cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement»*. Pourquoi ne pas indiquer clairement si une annexe peut être accolée ou non à la construction dans cet article UJ2 et dans le glossaire ?
Par soucis d'unité architecturale il serait préférable que toutes les annexes et non pas uniquement le Garage puissent être accolées à la construction. D'autant plus si les locaux techniques piscine et Garage sont autorisés en

Sous -Sol des Constructions principales.

Annexes :

Pourquoi ne pas autoriser que les Annexes soient accolées à la construction principale si les règles de hauteur sont respectées ?

D'autant plus si elles sont autorisées en Sous-Sol de la Construction principale.

ART UJ10.6 HAUTEUR DES CHEMINÉES :

Une précision pourrait être ajoutée : selon les normes en vigueur la hauteur limitée est celle du conduit ou souche car le chapeau vient forcément dépasser cette hauteur minimale. De plus pour des toitures plates: les normes en vigueur imposent à ce que la hauteur du conduit ou souche dépassent au minimum de 1,20 m au dessus de l'acrotère afin d'assurer le bon fonctionnement des cheminées. Les 50 cm ne peuvent pas être appliqués pour des toitures plates.

Proposition modification : *Art UJ10.6: « Peuvent être autorisées les cheminées dont la hauteur* du débouché de la souche ou du conduit *est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au dessus du faîtage.»*

Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, le conduit ou souche doivent dépasser de 120 cm maximum *au dessus de l'acrotère ~~ou de l'égout~~.*

ART UJ10.9 HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT :

PLU en projet : UJ10.9 « les murs situés de part et d'autre de la descente de garage peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m maximum depuis le pied de façade du garage.»

Mais la hauteur du sous-sol situé sous l'emprise de la maison est limitée à une hauteur de 3,00m alors pourquoi ne pas permettre des murs de 3 m ?

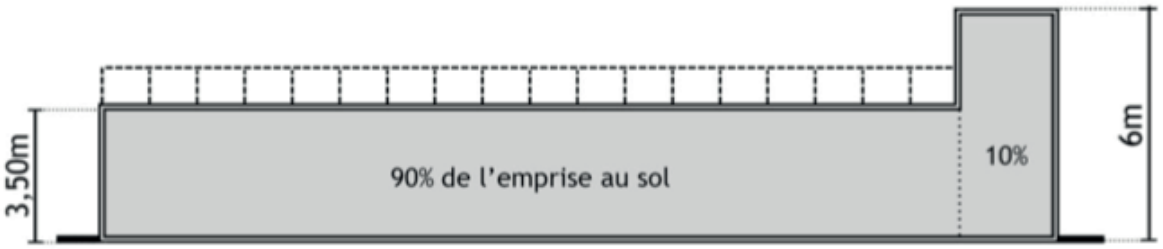
Et pourquoi de pas remplacer « de part et d'autre de la descente de garage » par « de part et d'autre de l'accès garage ».

Proposition modification : *UJ10.9 « les murs situés de part et d'autre de ~~la descente de~~ l'accès garage peuvent atteindre une hauteur de 3,00 m maximum depuis le pied de façade du garage.»*

ART UJ 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Également, la règle des 10 % max du Volume du RDC à l'étage incite à construire une emprise maximale au RDC afin de pouvoir construire une surface « utilisable » à l'étage. Une maison de 200 m2 d'emprise au RDC ne pourra construire à l'étage qu'un volume de 20m2.
Mais une fois l'escalier d'accès à l'étage et l'épaisseur des murs représentés, il ne reste pas suffisamment de surface pour aménager une chambre avec SDB. Il faudra construire le maximum d'emprise possible au RDC afin d'obtenir une surface « correcte» à l'étage.

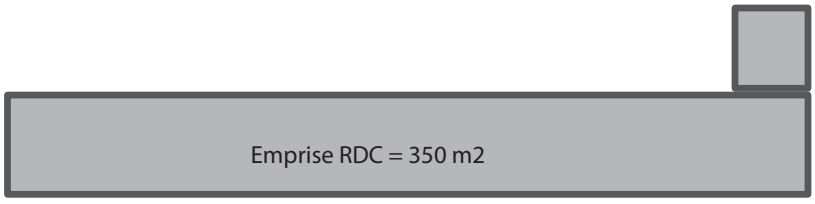
Schéma extrait du PLU en vigueur :



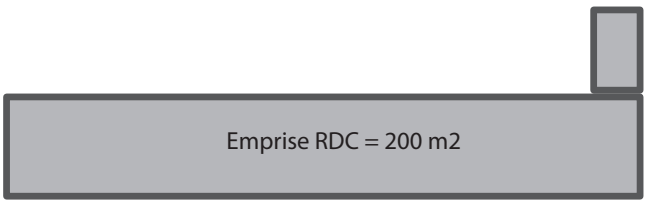
Cas d'une construction avec toiture-terrasse sans sur-toiture

Étude de Cas :

Volume Étage = 35 m2



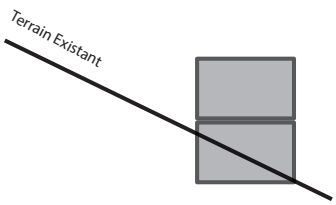
Volume Étage = 20 m2
Trop peu pour aménager une chambre une fois surf escalier et épaisseur des murs déduite.



Aujourd'hui la réglementation thermique impose des épaisseurs d'isolant de plus en plus importante. La hauteur des 6 m à l'égout au terrain naturel ou excavé mériterait d'être mise à jour à 6,50 m. Les communes avoisinantes le permettent.
Proposition modification: Passer la hauteur maximale de 6,0 m à 6,50 m.

Également une nuance concernant les extensions pourrait être ajoutée:
En effet sur un terrain en pente: une construction existante implantée sur 02 niveaux. Le propriétaire souhaite réaliser une extension:
Il devrait être permis:
- soit d'agrandir le volume du RDC comme au PLU Actuel.
- soit agrandir le volume de l'étage sur la partie arrière de la construction, sans en augmenter la longueur de sa façade principale, cela n'aggravant pas visuellement la hauteur de la construction (or au PLU Actuel cela est impossible car cela augmente le volume de l'étage alors que le PLU tend à vouloir la réduire.

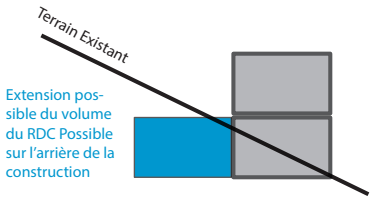
Exemple d'une construction existante sur un terrain en pente.



Existant: Coupe de principe :
Construction Existante sur 02 niveaux sur un terraint en pente

Existant: Façade de principe :
Construction Existante sur 02 niveaux :

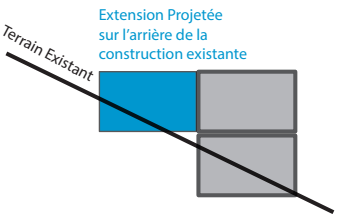
Extension possible par le PLU en vigueur :



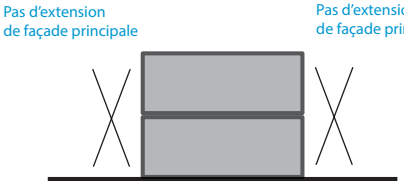
Projet: Coupe de principe:
Le PLU en vigueur permet les extensions du RDC: cela incite à la réalisation d'excavation.

Projet: Façade avec Extension du volume du RDC Possible si cela n'aggrave pas les hauteurs.

Proposition d'ajout d'un cas de figure supplémentaire pour PLU projet:



Projet: Coupe de principe:
Construction Existante sur 02 niveaux avec extension de l'étage.
--> Cela réduit les excavations.



Projet: Impossibilité d'aggraver le linéaire de Façade

PLU en vigueur : Impact visuel dans le paysage limité mais incite à réaliser d'importantes excavations lors de terrains en pente

PLU proposition : Pas d'impact dans le paysage et limite les excavations.

ART UJ 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cours Anglaises:
UJ 11: 2.5.a. La hauteur des cours anglaise est limitée à 3 m de haut mais la hauteur des sous-sol est également limitée à 3m de haut ? Si le sous sol fait 3m de haut sous faux plafond : les murs périphériques des cours anglaises devraient être autorisés plus hauts : 3,5 - 4,0 m. De façon à absorber l'épaisseur de la dalle et que les murs de la cour anglaise soit au même niveau que le RDC.
UJ 11: 2.5.c. Cour Anglaise : Pourquoi ne pas nuancer en ajoutant « au maximum» cela permettrait de faire venir la baie jusqu'au mur périphérique de la cour anglaise:
Proposition modification: *« Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1 m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée* au maximum *de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm .»*

UJ 11 - 2 - 6 Murs de soutènements: *« Ils seront réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).»*
Cela supprime tout habillage de pierre même massive sur les murs de soutènements.
Proposition modification: Interdire les placages de pierres trop fines est compréhensible car cela revient à un pastiche mais pour des murs en pierres massives (épaisseur 20 cm) il est dommage d'interdire un support maçonné.

ART UJ 12: STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

UJ.12.3: « Excepté pour l'activité hôtelière, les places de stationnement commandées sont interdites. Toutes les places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.»
Cela ne va pas dans le sens de la réduction des Espaces Verts annoncés, pourquoi ne pas autoriser que 02 voitures soient garées l'une derrière l'autre ? Demander à ce que les places fonctionnent toutes indépendamment les unes des autres demande d'avantage de surface imperméable pour la circulation. De plus: Doublon entre UJ12-2 et UJ12-7.
Proposition modification: Supprimer cet article ou limiter à 02 voitures l'une derrière l'autre.

ART UJ13: ESPACES LIBRES :

Il faudrait préciser d'avantage comment considérer la servitude de Protection de la couverture arborée.
Car à la lecture on pense qu'il est possible d'abattre un arbre de haute tige s'il est remplacé par 02 autres. Hors en instruction, il est considéré qu'il n'est pas possible d'abattre les arbres existants formant le couvert arboré.
Proposition modification: Cet élément de paysage repéré doit être conservé ainsi dans la zone identifiée de couverture arborée l'abattage d'arbre de haute tige est interdit, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).

GLOSSAIRE : 42.3 Hauteur des Constructions : *«Lorsqu'une hauteur partielle de 6 m peut être autorisée, cette hauteur peut se situer au-dessus ou au-dessous du niveau de la construction.»*
Proposition modification: Passer cet article important dans l'article 10 Hauteur Maximum des constructions des zones concernées. Et préciser que cela s'applique sur des terrains en pente.

ANNEXE 04 : Condition de mesure de hauteur des constructions : ajouter que la rampe d'accès au garage n'est pas comptée dans la hauteur des constructions. Idem à ce qui est indiqué dans le Glossaire 42.4 -b.

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: mardi 19 décembre 2023 21:37
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Projet de création d'un bureau_domaine de l'Escalet
Pièces jointes: COURRIER MAIRE_PROJET BUREAU_ ENVOI DU 19 12 23.pdf; ANNEXE 1.pdf; ANNEXE 2 vdef.pdf

---

De : ASLPDE [redacted]
Envoyé : mardi 19 décembre 2023 21:36:39 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Projet de création d'un bureau_domaine de l'Escalet

Madame, Monsieur,

Je fais suite au mail de Madame Capham ce jour, qui me demande de vous adresser ma demande faite aujourd'hui auprès d'elle, concernant un projet de création de bureau.
Je reste à votre disposition si besoin.

Bien cordialement,

Marie ANDRE,
[redacted]
Nos coordonnées :
[redacted]
Site : [redacted]

Horaires d'ouverture :
De début Juin à Fin Septembre : Du Lundi au Vendredi : de 8h30 à 13 heures
De début Octobre à Fin Mai : Mardi et Vendredi : de 9 heures à 16 heures.

DOMAINE DE L'ESCALET
RAMATUELLE

Monsieur le Maire,

Monsieur Gaël,
Madame Capham,

Pour donner suite au rendez-vous du 14 novembre 2023, et comme vous nous l'aviez exprimé, vous trouverez ci-joint le dossier envisagé pour l'agrandissement du logement de notre gardien et la création d'un nouveau bureau.

Nous nous tenons bien entendu à votre disposition pour tous compléments d'informations qui s'avèreraient nécessaires concernant ce projet.

Nous profitons de ce mail pour vous faire parvenir nos meilleurs vœux en cette fin d'année, à vous ainsi qu'à vos proches. Que cette période vous apporte joie et prospérité.

Belle soirée.

Bien cordialement,
Marie Hélène ANDRE
[redacted]
Nos coordonnées :
[redacted]

Horaires d'ouverture :
De début Juin à Fin Septembre : Du Lundi au Vendredi : de 8h30 à 13 heures
De début Octobre à Fin Mai : Mardi et Vendredi : de 9 heures à 16 heures.

DOMAINE DE L'ESCALET
RAMATUELLE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE DE L'ESCALET

DOMAINE DE L'ESCALET
RAMATUELLE

Mairie de Ramatuelle
A l'attention de Monsieur Rolland Bruno
60 boulevard du huit mai 1945
83350 RAMATUELLE

Monsieur le maire,

Je fais suite à notre réunion du 14 novembre dernier tenu en Mairie en présence de vos collaborateurs Messieurs Guy Martin et Christian-Jacques-Gaël et du Vice-Président de l'ASLPDE Maitre Xavier Griffiths.

Nous avons évoqué notre projet de pouvoir agrandir le logement de notre gardien-cantonnier.

En effet, il est très proche de son départ en retraite et les contacts que nous avons eu pour le remplacer ne sont que des jeunes couples avec enfants, qui accepteraient de vivre sur place, mais à condition que le logement actuellement de 47 m2 soit agrandi.

Vous comprendrez qu'il n'est pas envisageable d'embaucher une personne qui ne pourrait pas loger sur place compte tenu qu'outre son rôle de cantonnier il assume un rôle de gardien.

De plus, l'attrait pour un couple est le fait que la conjointe de notre futur cantonnier-gardien trouvera facilement des emplois dans les maisons du domaine, étant précisé que plus de 60 maisons sont habitées à l'année dans le domaine de l'Escalet, soit près d'une maison sur 4.

Aussi, notre souhait est d'agrandir le logement du gardien qui ne comporte qu'une chambre en intégrant le bureau d'accueil actuel. Il s'agit d'ouvrir une cloison en placo plâtre et de rénover, ce qui permettrait de créer 2 chambres supplémentaires et une salle d'eau. L'annexe 1 met en évidence la distribution actuelle de la construction existante et la distribution envisagée. **A ce stade il n'est pas envisagé d'agrandir la construction existante.**

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE DE L'ESCALET

L'intégration de l'espace bureau actuel (33 m2) dans le logement du gardien nécessitera de pouvoir construire un nouveau bâtiment d'environ 35 m2 à usage de bureau d'accueil des colotis et d'un espace permettant de réunir le syndicat et/ou des colotis.

Cette nouvelle construction trouverait naturellement sa place sur la parcelle AO 205 (en bordure de la parcelle AO 35), d'une superficie de 5 523 m2 classée en zone UC avant la révision du PLU en 2016/2018 et classée à ce jour en zone NL. Cette nouvelle construction serait accessible directement depuis l'esplanade située devant la construction actuelle sur la parcelle AO 35. Il ne sera alors pas nécessaire de prévoir un chemin d'accès depuis l'avenue serpentine.

Concernant la parcelle AO 35 d'une superficie de 6 910 m2 classée en zone UC avant la révision du PLU en 2016/2018, elle a été classée en zone NL alors qu'y sont aménagés un chemin d'accès et une vaste esplanade desservant les constructions suivantes : un double hangar pour le matériel d'entretien des espaces verts avec une grande esplanade devant, un atelier, un logement du gardien et le bureau d'accueil.

Au-delà des modifications, mineures à l'échelle de la commune, du périmètre de la zone NL que l'accueil d'une famille en charge du gardiennage du lotissement rend nécessaires, il conviendrait également de prévoir, comme indiqué dans l'annexe 2 jointe au présent courrier :

- le déclassement de l'EBC pour la partie existante (chemin d'accès, construction existante et esplanade) sur la parcelle AO 35.
- le déclassement de l'EBC pour la construction du nouveau bureau.

Je vous remercie de nouveau pour votre bonne écoute et celles de vos collaborateurs, et vous prie de croire en mon meilleur souvenir.

A Ramatuelle, le 19 décembre 2023.

Jean-Yves Martin.
Président de l'ASLPDE.

A.S.L.P.D.E

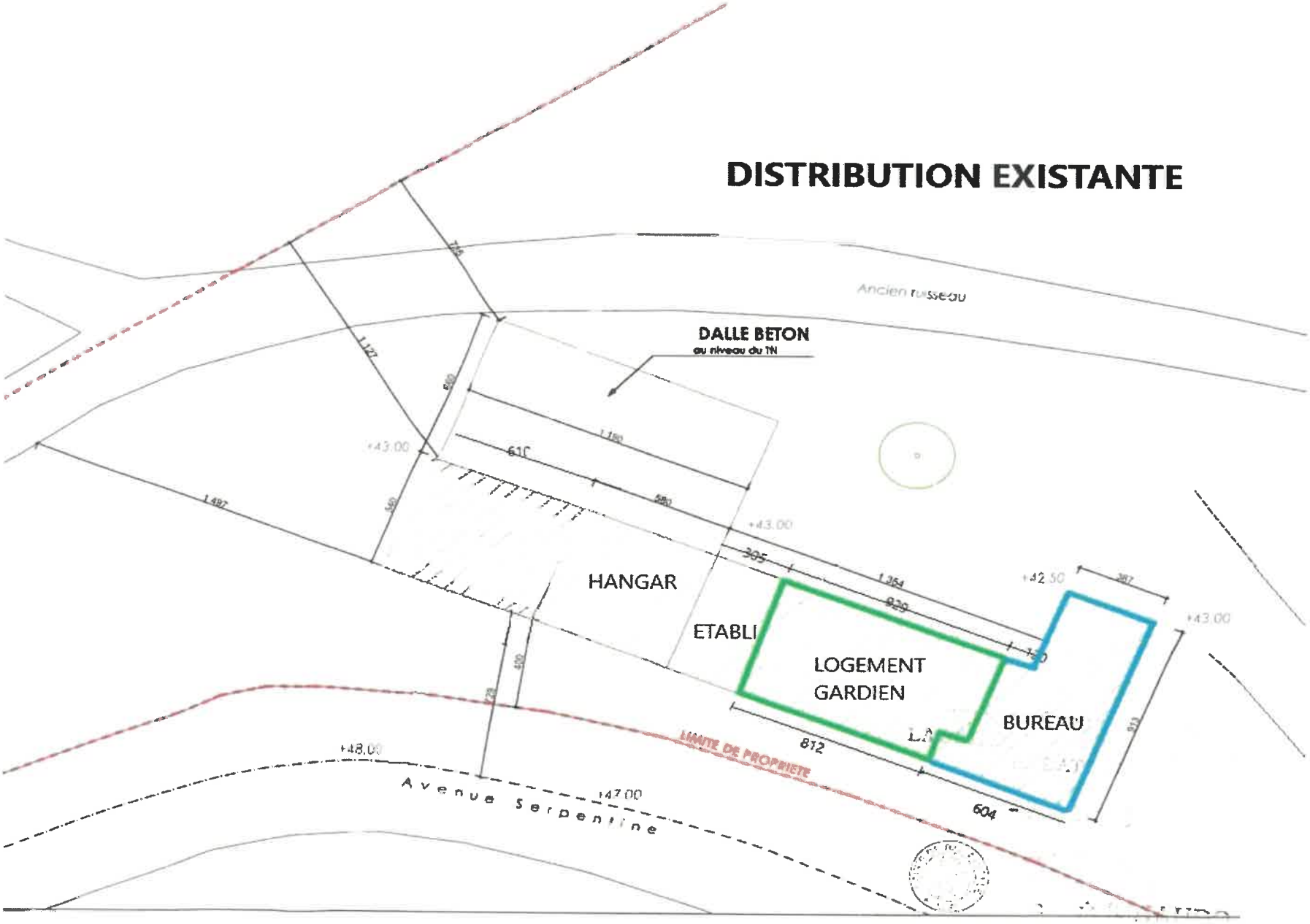
[redacted]

aslpde-escalet@orange.fr

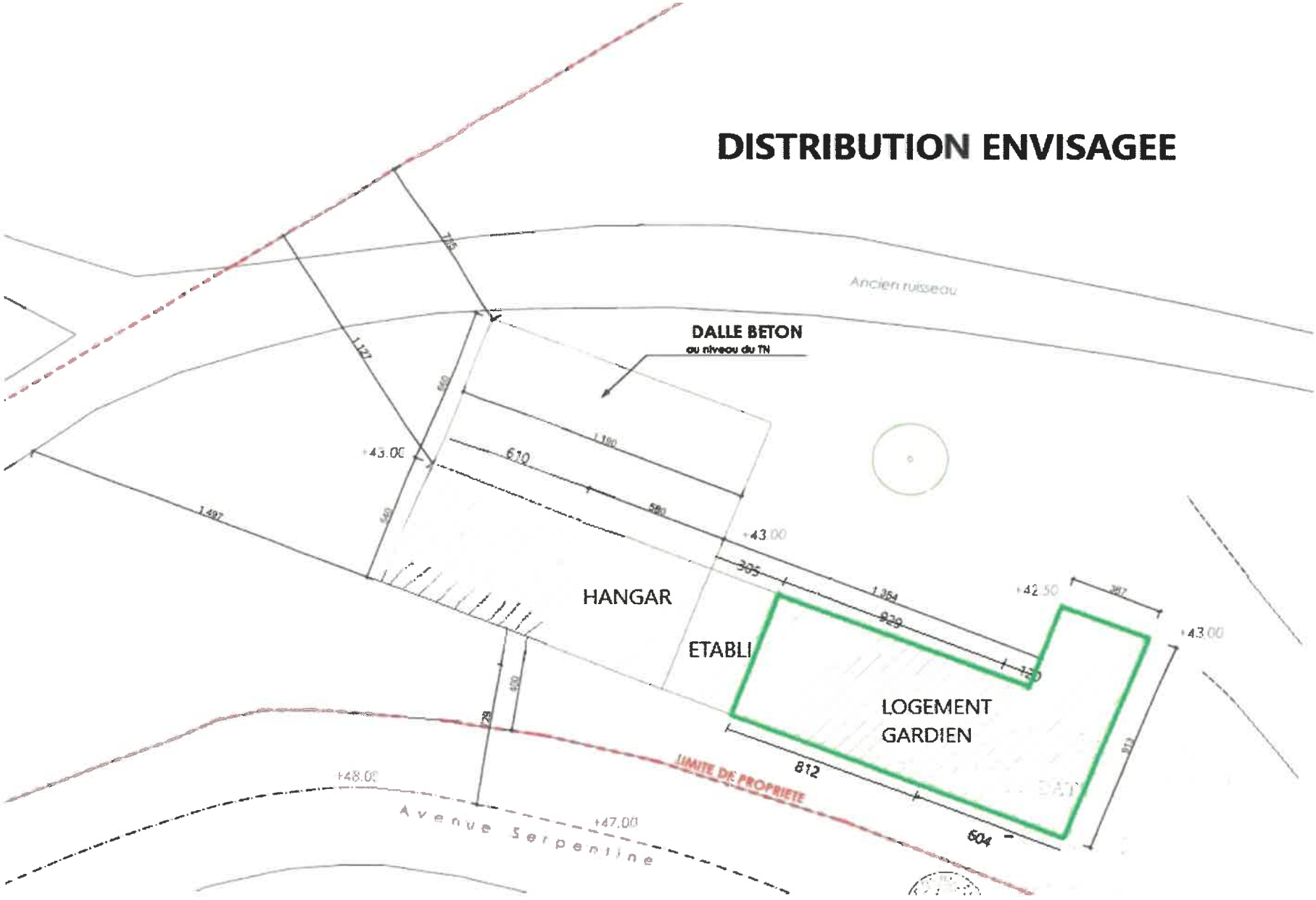
Horaires d'ouverture : juin-septembre : lundi à vendredi : 8h30 /13h
Octobre - mai : mardi et vendredi : 8h30 / 15h30

[redacted]

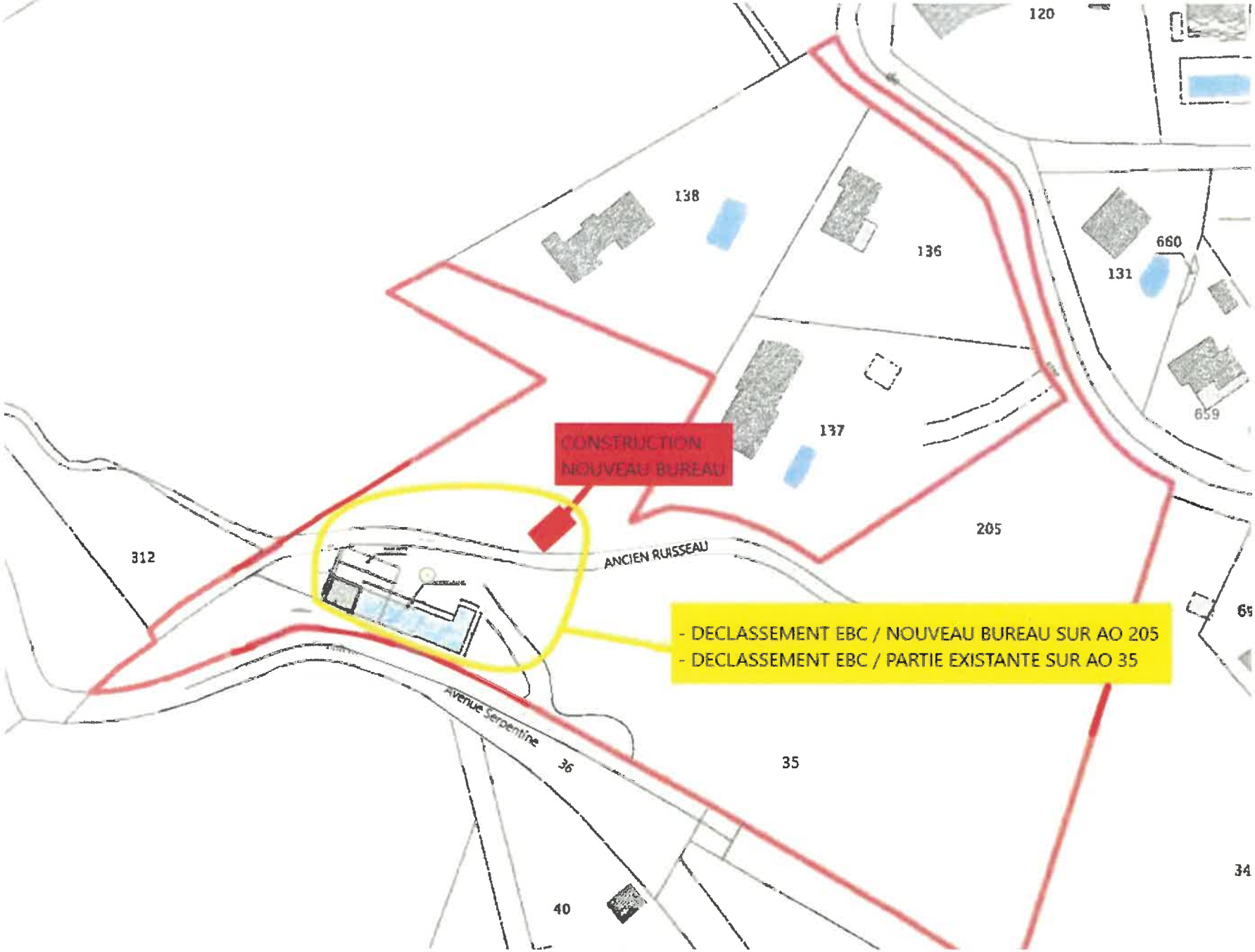
ANNEXE 1 : DISTRIBUTION ACTUELLE / CONSTRUCTION EXISTANTE



ANNEXE 1 : DISTRIBUTION ENVISAGEE



ANNEXE 2 : DECLASSEMENT EBC



SECRETARIAT COMMUNICATION

De: SECRETARIAT COMMUNICATION
Envoyé: jeudi 28 septembre 2023 10:50
À: INFO MAIRIE
Objet: La possibilité d'un garage dans une tache blanche

De : Jean CITROËN [redacted]
Envoyé : jeudi 28 septembre 2023 10:23:14 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU
Cc : Jean CITROËN
Sujet : La possibilité d'un garage dans une tache blanche

Jean Citroën
[redacted]

à

Monsieur le Maire de Ramatuelle
Hotel de ville
60 Bd du Huit Mai 1945
83350 Ramatuelle

Monsieur le Maire,

suite à notre entretien d' hier en Mairie dont je vous remercie et sur votre conseil et celui de Madame Christine Capham,
dans le cadre de la consultation en vue de la révision du PLU ,
j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance que soit prévue dans la tache blanche de la parcelle AL64, où se trouve aussi ma maison,(dans une autre tache blanche),
la possibilité d'installer un garage où ranger non seulement des véhicules ,
mais aussi les nombreux outils et machines agricoles et forestières nécessaires à l'entretien de la propriété, ainsi que des réserves d'eau.

Celle ci est composée des parcelles AL 54, 64, 26, 56 et 30 , pour une surface de 7ha 77a et 51 ca .

Outre un jardin devant la maison , je dois entretenir près de deux km de chemins, trés pentus par endroits, qui souffrent énormément à chaque pluie torrentielle.(les épisodes Cévenoles sont de plus en plus habituels)

De surcroit, j'entretiens un champs d'une soixantaine d'oliviers et un potager sur cinq restanques .

Sans parler du principal dans la zone : le travail forestier.

Inutile de dire que le matériel souffre énormément tant du soleil que des intempéries .

En espérant vivement que ma demande sera prise en considération lors de la rédaction du nouveau PLU,

je vous prie de bien vouloir agréer , Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments,

Jean Citroën

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: jeudi 21 décembre 2023 20:25
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : Modification PLU - Courrier Lov Hotel Collection Holding
Pièces jointes: LHCH - 2023.12.20 - Courrier modification PLU - Executed.pdf

Catégories: A faire

De : Sylvain Rosset - Airelles [redacted]
Envoyé : jeudi 21 décembre 2023 20:25:12 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : Denis Lepee ([redacted]) [redacted], Anne-Laure Ollagnon - Airelles [redacted]
Sujet : Modification PLU - Courrier Lov Hotel Collection Holding

Monsieur,

Suite à vos échanges avec Mr Denis Lepée et dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Ramatuelle, nous vous prions de trouver ci-joint un courrier explicitant nos demandes d'évolution des règles d'utilisation des sols des parcelles cadastrées AN 424, 425, 752, 775 et 776.

Cordialement,

AIRELLES

SYLVAIN ROSSET - Directeur Administratif et Financier
[redacted]

AIRELLES.COM | INSTAGRAM

LOV HOTEL COLLECTION HOLDING
[redacted]
RCS de Paris n°841.029.051

Monsieur le Maire
Mairie de Ramatuelle
60 boulevard du 8 mai 1945
83350 – Ramatuelle

A Ramatuelle, le 20 décembre 2023

Par courriel : revisionplu@mairie-ramatuelle.fr

Objet : Concertation publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle

Monsieur le Maire,

LHCH est en cours d'acquisition du camping de Cap Taillat, sis route de l'Escalet à Ramatuelle (83360), sur les parcelles cadastrées section AN n°424, 425, 752, 775, 776.

Plan de situation : camping de Cap Taillat

En effet, notre société, qui exploite certains établissements à Ramatuelle et dans ses environs, y emploie entre 420 et 450 travailleurs saisonniers par an.

Chaque saison, le logement de nos employés constitue un enjeu majeur, qui conditionne l'attractivité des postes proposés, et indirectement la continuité de nos services.

Nous veillons à loger nos employés de manière qualitative et pérenne, dans un environnement agréable, proche leur lieu de travail.

C'est la raison pour laquelle notre société envisage d'acquérir le camping de Cap Taillat.

Notre choix d'implantation s'est porté sur cet ensemble immobilier car il répond aux critères de taille, d'infrastructures et d'emplacement recherchés.

A la lecture du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans sa version de février 2023, il nous est apparu que l'évolution envisagée du PLU de Ramatuelle allait dans le sens de la requalification de l'existant et du rééquilibrage du parc de logements.

En effet, l'axe 2 du PADD vise à « *favoriser la mixité sociale et urbaine* » au sein de la commune de Ramatuelle.

Son orientation n°1 est relative à la poursuite de la « *politique communale du logement* ».

Elle tend ainsi à « *rééquilibrer le parc de logement* » notamment « ***en favorisant la création de logements pour les actifs y compris les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés*** – *notamment l'ancien camping du comité interentreprises des usines de Delle* ».

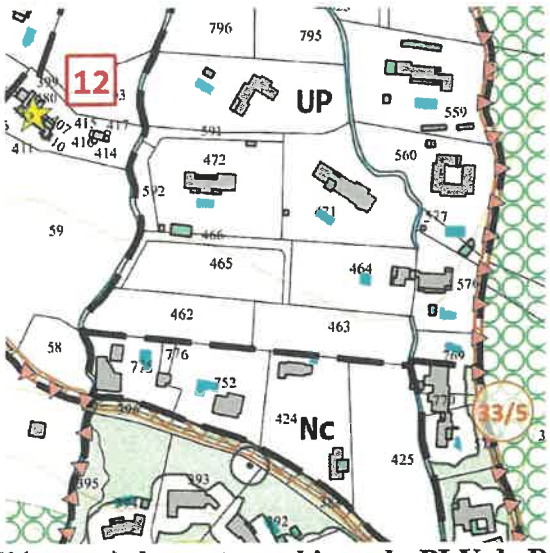
Ainsi, la commune de Ramatuelle envisage de permettre au camping du comité interentreprises (CIE) des usines de Delle - qui se situe route de l'Escalet, à 500 mètres du camping de Cap Taillat, et qui est actuellement classé en secteur Nc du PLU, comme le camping de Cap Taillat - de réutiliser les bâtiments existants ou les terrains déjà artificialisés pour en faire des logements pour les « *actifs y compris les travailleurs saisonniers* ».

Camping CIE des usines de Delle + Distance Cap Taillat/ CIE des usines de Delle

Or, comme pour l'évolution des règles d'urbanisme envisagée pour le camping du CIE des usines de Delle, la transformation des habitations légères et de loisir (HLL) ainsi que des divers bâtiments à usage de camping, en logement pour travailleurs saisonniers sur le camping de Cap Taillat, permettrait de répondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logement fixés par le PADD.

Au demeurant, le camping de Cap Taillat semble autrement plus artificialisé que le site du camping du CIE des usines de Delle.

Actuellement, le règlement graphique du PLU de Ramatuelle, classe ce camping en zone N, secteur Nc, qui correspond à un « *secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergement de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible* ».



Capture d'écran règlement graphique du PLU de Ramatuelle

L'article N1 du règlement du PLU actuellement en vigueur y interdit le changement de destination.

Toutefois l'article N2 du règlement, permet de réaliser des logements « *à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation (…) d'un camping existant (…),* ***dans la limite de 350m² de surface de plancher*** ».

Ainsi, des logements pour travailleurs saisonniers peuvent être réalisés, dans ce secteur, s'ils sont nécessaires à l'activité du camping sur lequel ils sont implantés.

Or, l'avant-projet de règlement graphique classe toujours lesdites parcelles en secteur Nc, et l'avant-projet de règlement écrit, dans sa version en date du 25 août 2023 n'assouplit pas les conditions de transformation de l'existant en logements.

En effet, si celui-ci ouvre dans plusieurs secteurs, de nouvelles possibilités d'occupation des sols permettant la réalisation de logement de travailleurs saisonniers, il ne prévoit pas d'y accroître les possibilités d'utilisation des sols en faveur des logements saisonniers dans ce secteur Nc.

Conscient de l'étendue de ce secteur et de son importance économique pour la commune, nous sollicitons donc une évolution des conditions d'utilisation des sols permettant de réutiliser l'existant pour y réaliser des logements, qui seraient destinés à accueillir des travailleurs saisonniers.

Cette évolution pourrait notamment s'inscrire dans le sillage de l'évolution des conditions d'utilisation des sols envisagées pour l'ancien camping du CIE des usines de Delle.

Si toutefois cela n'était pas possible, la création d'un sous-secteur Nc1, sur le camping de Cap Taillat, permettant « *la restauration et le changement de destination des constructions existantes pour la création de logements à usage d'actifs saisonniers* », permettrait de répondre aux besoins de notre société.

La création d'un tel sous-secteur entrerait dans les possibilités octroyées par l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, qui énonce que :

> « *I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
>
> *1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
>
> ***2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*** *Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et,* ***en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites****. (…)*».

Cette ouverture d'un sous-secteur autorisant la requalification de l'existant en logements, permettant l'accueil nous des saisonniers, apparait ainsi être une réelle possibilité offerte par le code de l'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle une évolution des règles d'utilisation des sols est sollicitée sur les parcelles cadastrées section AN n°424, 425, 752, 775, 776.

* *
*

Nous sommes naturellement disponibles pour discuter de vive voix de ce qui précède.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre parfaite et respectueuse considération.

Lov Hôtel Collection Holding
Madame Anne-Laure Ollagnon

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: Requête au PLU - Hermès et Filao
Pièces jointes: Ramatuelle - La Réserve - Requête au PLU 2023 v3.pdf

Importance: Haute

-----Message d'origine-----
De : Camille Guergen [redacted] Envoyé : jeudi 21 décembre 2023 14:55

À : DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>; RESPONSABLE URBANISME <service.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : Stéphane de PONCINS <[redacted] Objet : Requête au PLU - Hermès et Filao

Bonjour,

Pour faire suite à votre échange avec Stéphane de Poncins ce matin, je vous prie de trouver ci-joint le projet de requête au PLU (document de
travail) relative à l'hébergement des actifs saisonniers de l'Hôtel la Réserve sur les propriétés Hermès et Filao.

Vous souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

--
Camille Guergen

Chargée d'études
sdp.conseils
[redacted]

Hermès et Filao
Projet de logements pour actifs saisonniers

Requête au PLU en cours de révision

(*Révision générale prescrite le 07 décembre 2021*)

DOCUMENT DE TRAVAIL

Sommaire

1. Objectifs de la requête 2
1.1. Contexte 2
1.2. Objectifs 2
1.3. Règles du PLU approuvé le 21 décembre 2018 3
2. Le site 4
2.1. Constructions existantes 4
2.2. Le site 5
2.3. Les hypothèses d'extensions intégrées dans site 7
3. Requête au PLU 12
3.1. Synthèse 12
3.2. Proposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 13

1. Objectifs de la requête

1.1. Contexte

La société FONCIERE PLM, propriétaire du Palace Hôtel La Réserve à Ramatuelle et d'une concession de Plage à Pampelonne, est confrontée à des difficultés pour loger son personnel : **220 personnes dont 180 emplois saisonniers.**

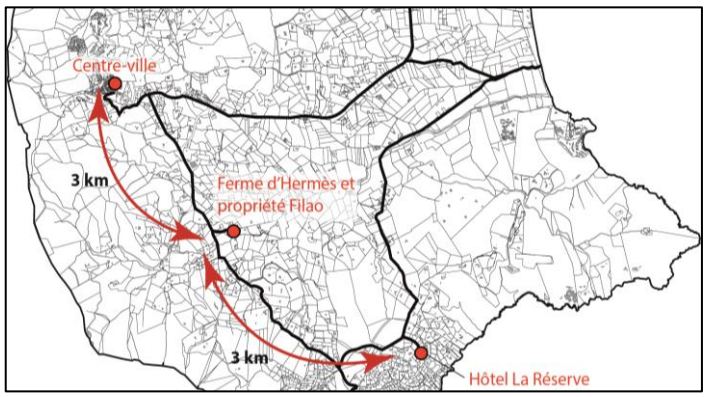
Depuis 2021, ces saisonniers sont logés :

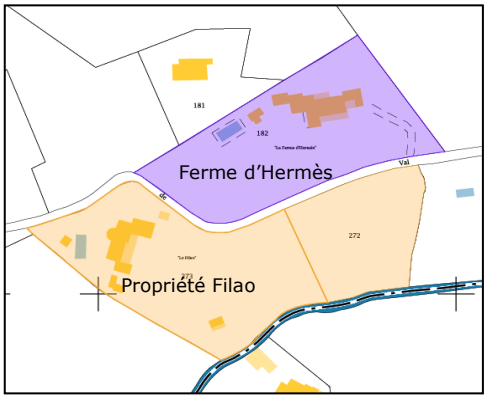
- A la propriété Hermès / Filao (environ 70 personnes), située sur la route de l'Escalet à 3 km de l'Hôtel ;
- Au camping Cap Taillat (une centaine de personnes), à 1,2 km de l'Hôtel.

Cela étant, le camping Cap Taillat a été racheté en 2023 par un opérateur hôtelier de la presqu'île de Saint-Tropez qui compte loger exclusivement son propre personnel.

Ainsi, la question du logement des actifs saisonniers de l'établissement devient critique pour les prochaines saisons.

Pour répondre à cette problématique, il est souhaité de réaliser davantage de logements pour actifs saisonniers sur la propriété Hermès / Filao.





1.2. Objectifs

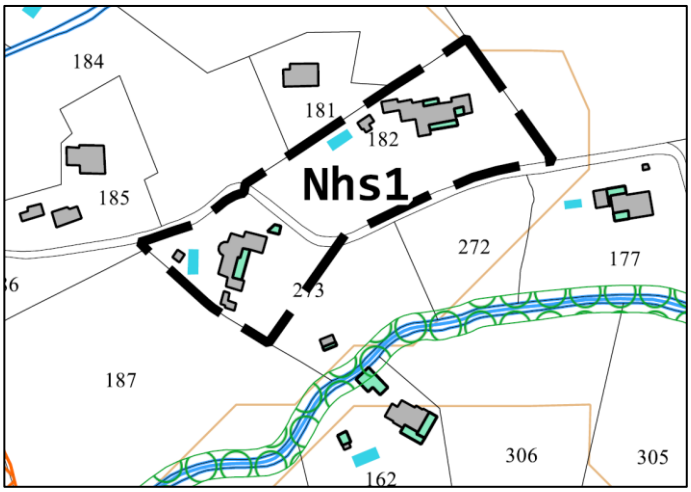
Actuellement, près de 70 actifs saisonniers y sont hébergés, **l'objectif étant de loger à minima 140 à 150 personnes** au total (70 à 80 restants).

Il est donc nécessaire de réaliser environ 40 logements supplémentaires (2 saisonniers / logement) :

- En rénovation/réhabilitation ;
- En extension des constructions existantes.

1.3. Règles du PLU approuvé le 21 décembre 2018

Le PLU approuvé le 21 décembre 2018 a créé un secteur **Nhs1 sur** la propriété Hermès / Filao, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) destiné à l'hébergement d'actifs saisonniers.



Extrait plan de zonage du PLU approuvé en 2018

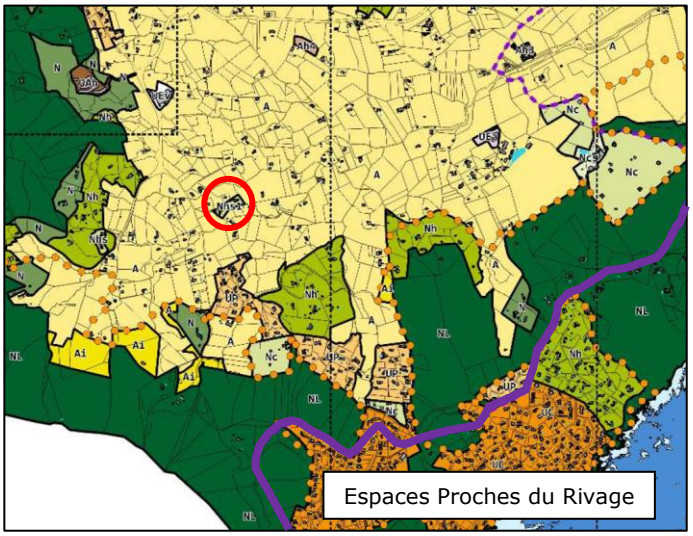
Le règlement y autorise :

> *« **Dans le sous-secteur Nhs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans la limite de 30 % de l'emprise au sol** existante à la date d'approbation de la révision du PLU :*
>
> *i. La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés.*
>
> *ii. **Dans le sous-secteur Nhs1, peuvent être également autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement.***
>
> *iii**. En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs1, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.** »*

Le secteur est situé en-dehors des Espaces Proches du Rivage de la loi littoral, délimités au PLU.

> *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (…) »*
> *(L. 121-13 CU)*

Cette délimitation est reconduite au projet de PLU en cours de révision.



2. Le site

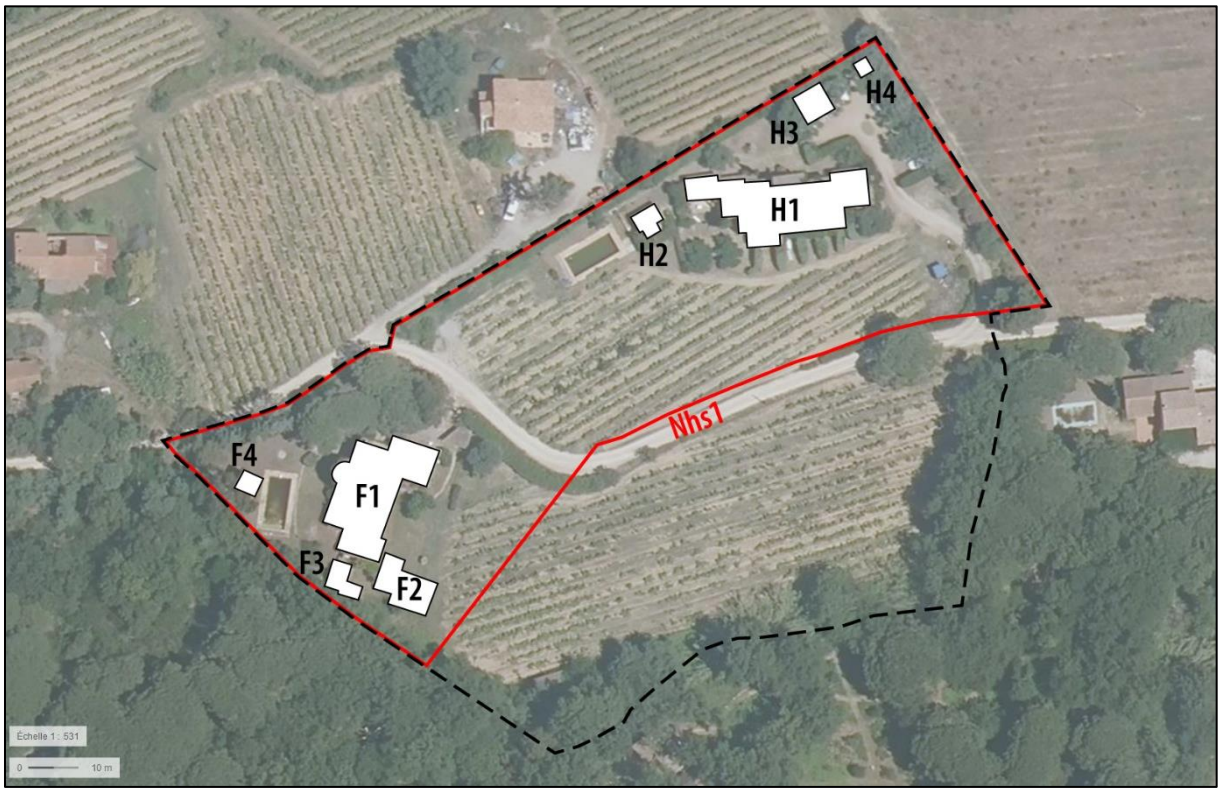
2.1. Constructions existantes

Les constructions existantes représentent au total **813 m² d'emprise au sol** et **1 013 m² de surface de plancher**, permettant de loger 71 saisonniers.

Ferme d'Hermès	**ES**	**SDP**	**Logements**	**Saisonniers**
H1. Construction principale	339 m²	322 m²	11	22
H2. Buanderie	24 m²	16,55 m²	-	-
H3. Abris voiture	37,5 m²	-	-	-
H4. Pigeonnier	7 m²	4,30 m²	-	-
Total Ferme d'Hermès	**407,5 m²**	**343 m²**	**11**	**22**

Filao	**ES**	**SDP**	**Logements**	**Saisonniers**
F1. Construction principale	280 m²	444,45 m²	17	37
F2. Extension 2021	84 m²	180,3 m² *(dt 64 m² de ss-sol / stockage)*	6	12
F3. Buanderie	27,27 m²	19,25 m²	-	-
F4. Pigeonnier	13,85 m²	26,31 m²	-	-
Total Filao	**405,12 m²**	**670,31 m²**	**23**	**49**

Total	**812,62 m²**	**1 013,31 m²**	**34**	**71**

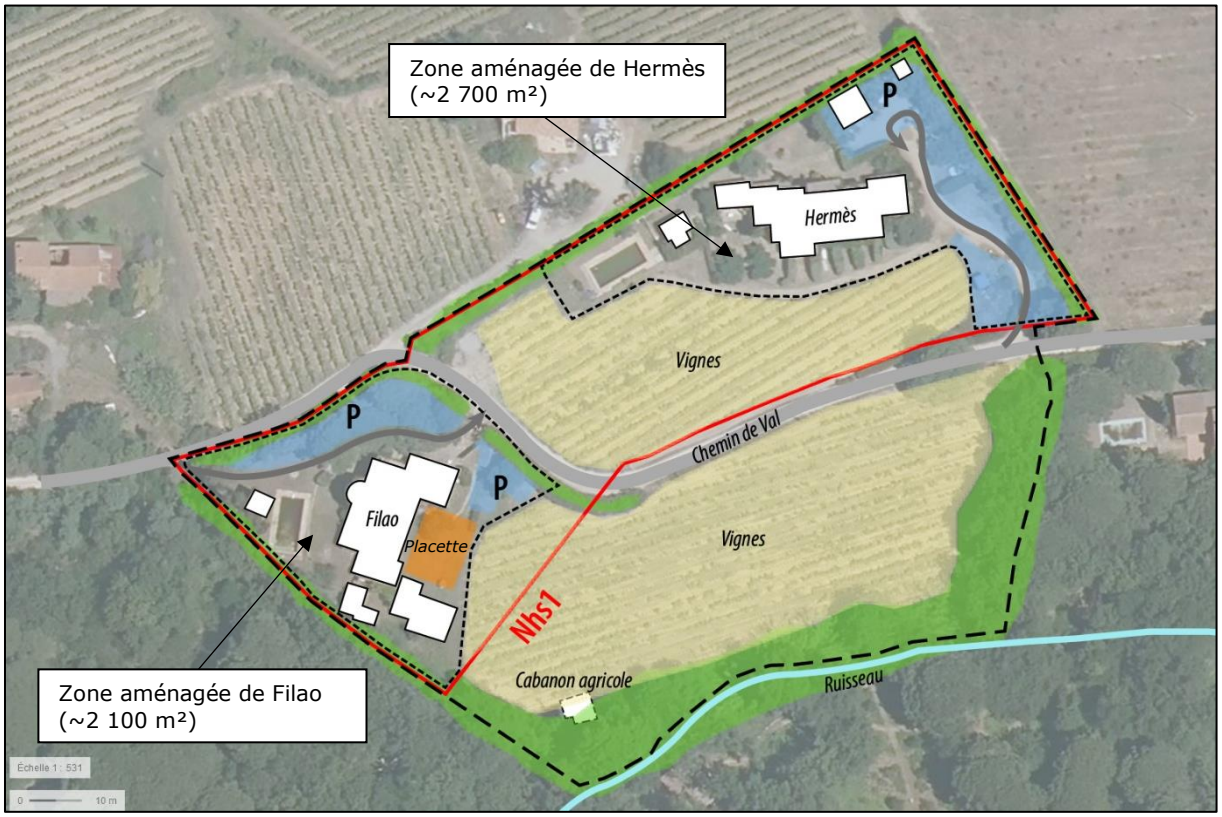


2.2. Le site

Le secteur Nhs1 représente 7 500 m², dont 5 000 m² sur la propriété Hermès au Nord et 2 500 m² sur la propriété Filao au Sud.

Au Sud, un ruisseau et sa ripisylve bordent la propriété, protégés au PLU via leur classement en zone agricole.

Ces deux propriétés sont séparées par le chemin de Val, qui finit en impasse à l'Est.



Vue des vignes et du boisement depuis Filao

Hermès

La propriété Hermès accueille une construction principale orientée Nord-Sud et des annexes (buanderie, abris voiture et pigeonnier) pour une emprise au sol totale de 407 m². La piscine a été comblée.

Elle est accessible à l'Est du terrain, les places de stationnement sont disséminées de part et d'autre de la voie d'accès jusqu'au fond du terrain.

Près de la moitié du terrain est occupée par des vignes, le reste étant des espaces aménagés (abords des constructions).

Filao

La propriété Filao accueille près de 4 000 m² de vignes, dont la majorité est protégée via le classement agricole du PLU. Seuls quelques 400 m² sont classés en zone Nhs1.

Elle accueille également une construction principale orientée Ouest-Est, des annexes et une extension récente, organisées autour d'une placette dans l'esprit d'un hameau, pour une emprise au sol totale de 405 m².

Elle est traversée par une voie d'accès au Nord qui dessert les 17 places de stationnement (+ 8 places « 2 roues »).

Le secteur aménagé de Filao représente près de 2 100 m².

2.3. Les hypothèses d'extensions intégrées dans site

Les extensions des constructions existantes doivent être abordées dans le respect du site et du voisinage pour ne pas dénaturer l'ambiance du lieu.

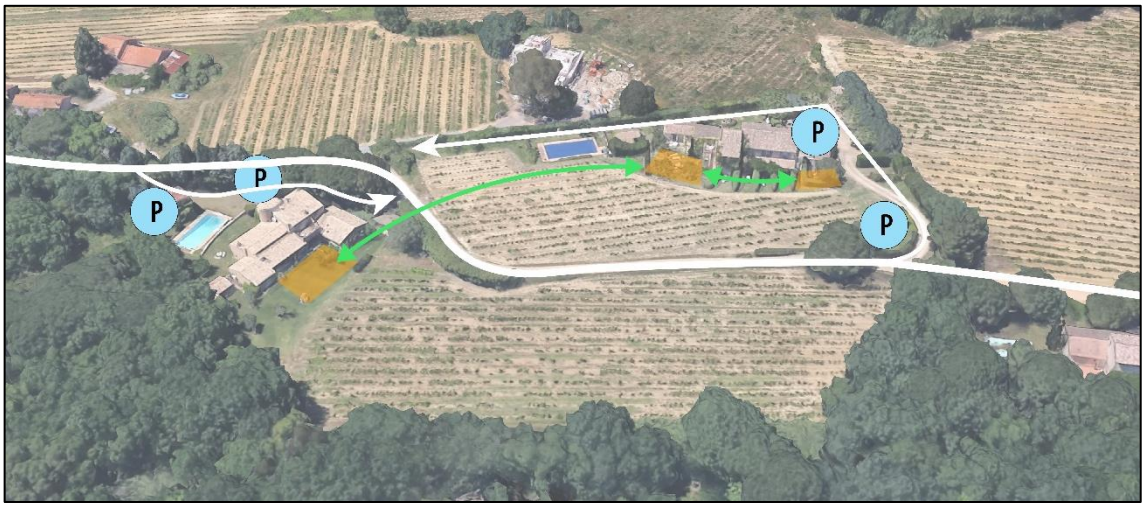
Ainsi, pour être acceptable, le projet devra respecter plusieurs principes :

- Il devra s'inscrire dans le paysage naturel et agricole existant (arbres et vignes) : forme urbaine de « bastide » et « corps de ferme », hauteur, épannelage, ambiance, recul, …

  L'extension des constructions ne devra pas être considérée comme une extension de l'urbanisation, étant entendu que le site est situé en-dehors d'une agglomération, d'un village ou d'un « autre secteur urbanisé » au sens de la loi littoral[1] ;

- Il devra garantir une fonctionnalité optimale en organisant des accès depuis le Chemin de Val (bouclage) et en prévoyant la totalité du stationnement sur le terrain, à proximité des constructions.

  Les espaces communs (de type parvis / placette) seront reliés entre eux par des cheminements doux.



[1] *« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (…) » (L. 121-8 CU)

- Le voisinage et les perspectives visuelles vers les vignes devront être respectés pour maintenir l'ambiance rurale actuelle.

A ce titre plusieurs hypothèses d'extension ont été étudiées pour atteindre les objectifs de logements saisonniers :

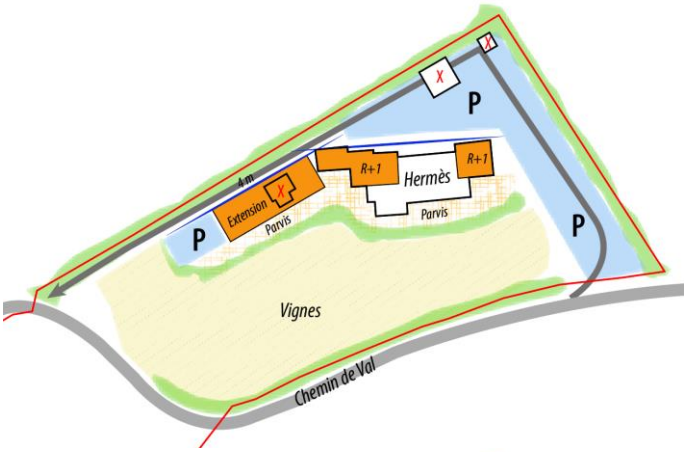
Hermès

Hermès peut supporter une extension équivalente à 55% de l'emprise existante (environ 250 m²), soit une emprise totale d'environ 650 m². Ce qui permettra de loger à terme jusqu'à 65 saisonniers.

Hypothèse 1 :

- Surélévation des parties de la Bastide d'Hermès édifiées en RDC (les ailes principalement) permettrait de réaliser 7 logements supplémentaires.
- Extension de la construction à l'Ouest.
- Suppression des annexes.

Un parvis / espace commun pourra être aménagé au Sud de la façade.



Hypothèse 2

- Démolition / reconstruction / extension de Hermès.

L'objectif étant d'optimiser le bâti.

La façade Sud pourra être maintenue.

Un parvis / espace commun pourra être aménagé au Sud de la façade, au centre du bâti dans l'esprit d'un hameau.

L'aménagement d'Hermès s'inscrira dans l'esprit des bastides provençales, dont les façades sont rythmées par les ouvertures et dont l'assise est mise en valeur par un parvis à usage de terrasse et cheminements.

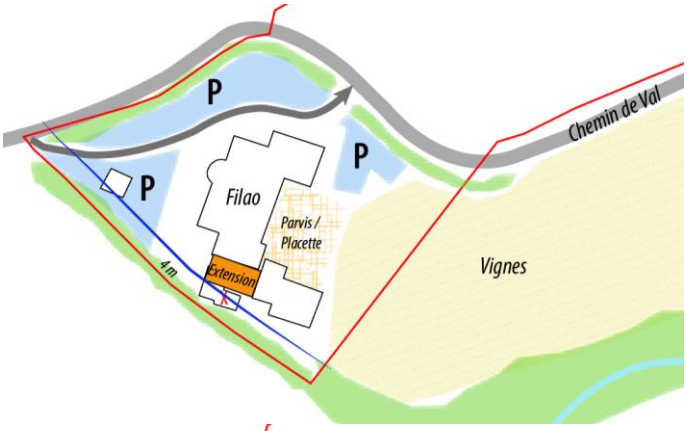
Références de « Bastide »

Filao

Filao peut supporter une extension équivalente à 35% de l'emprise existante (environ 150 m²), soit une emprise totale d'environ 550 m². Ce qui permettra de loger à terme jusqu'à 65 saisonniers.

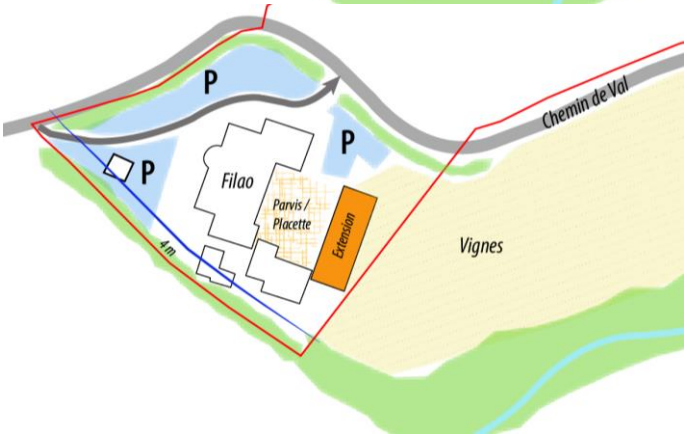
Hypothèse 1 :

- Extension à la place de la buanderie ;
- Extension du parking autour du pigeonnier.



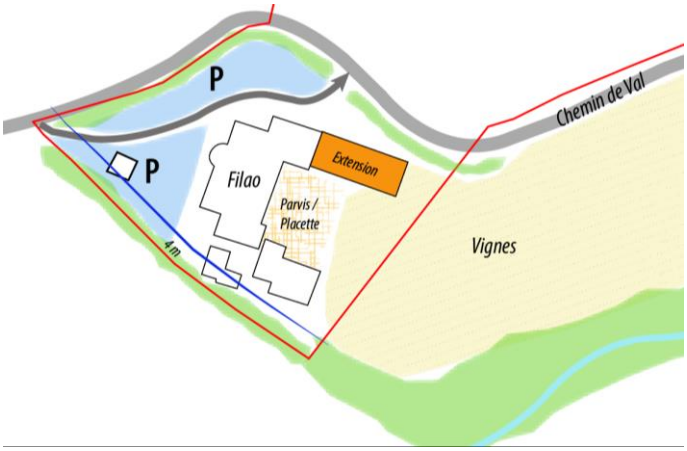
Hypothèse 2

- Extension à l'Est pour fermer la place et ouvrir vers le Nord (vers Hermès) ;
- Extension du parking autour du pigeonnier.



Hypothèse 3

- Extension à l'Est pour fermer la place et ouvrir vers l'Est (vers les vignes) ;
- Extension du parking autour du pigeonnier.



Références de « Corps de Ferme »

3. Requête au PLU

3.1. Synthèse

La création de 400 m² d'emprise au sol, dont près de 150 m² à Filao et 250 m² à Hermès, permettrait de loger près de 130 saisonniers au total.

Pour permettre l'évolution / rénovation du bâti existant (notamment Hermès), il est proposé d'instaurer un plafond de 1 200 m² d'emprise au sol au total sur le secteur Nhs1 (constructions existantes + extensions + annexes comprises) :

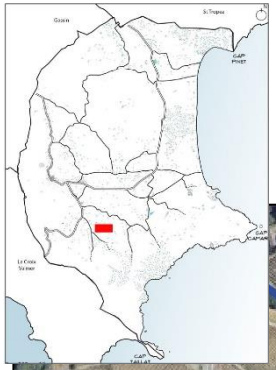
- A Filao, l'extension sera réalisée autour de la placette existante, de façon à organiser un corps de ferme et prévoir les stationnements derrière les constructions.

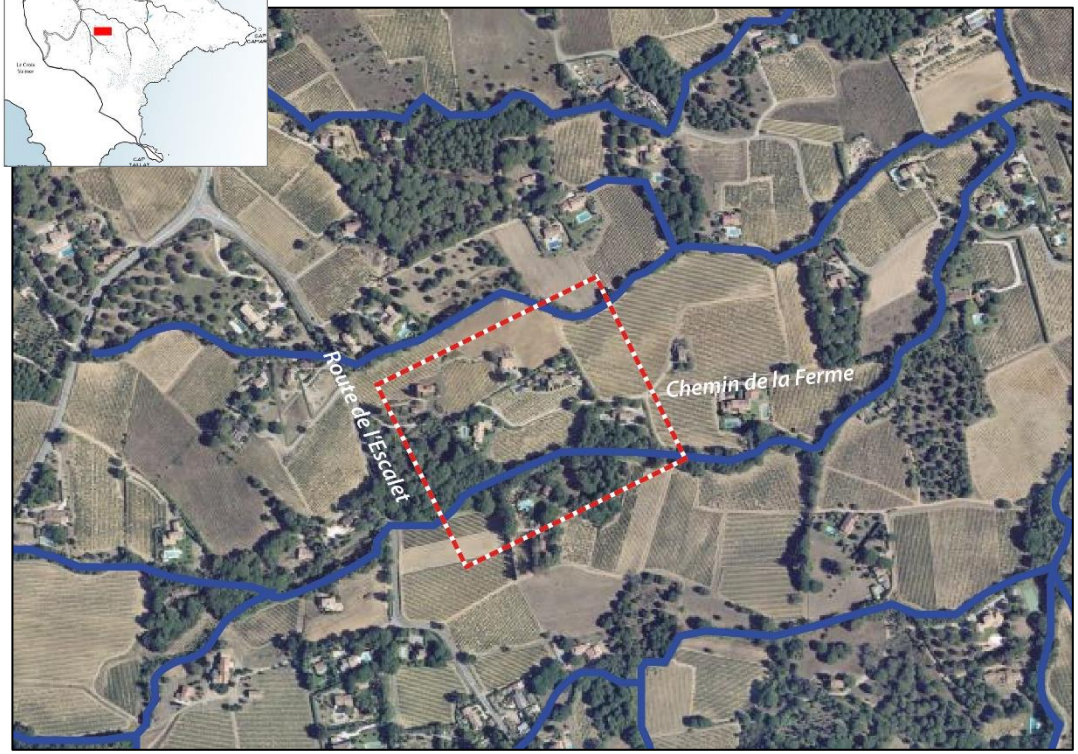
- A Hermès, l'extension sera réalisée à l'Ouest du bâti. Le bâti existant pourra être optimisé (surélévation, suppression d'annexes pour réintégrer les m² dans l'extension, …) voire démoli et reconstruit en maintenant des éléments de façade.

Pour ne pas contraindre le parti pris architectural à ce stade, il proposé de matérialiser des zones d'implantation du bâti sur les espaces d'extension envisageables. Par la suite, l'Architecte du projet recherchera la meilleure orientation / intégration dans le site et par rapport au bâti existant.

Le projet devra respecter l'ambiance naturelle et agricole du site en garantissant un style de « Bastide provençale » et / ou de « corps de ferme » et / ou de « Mas ».

3.2. Proposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)





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.

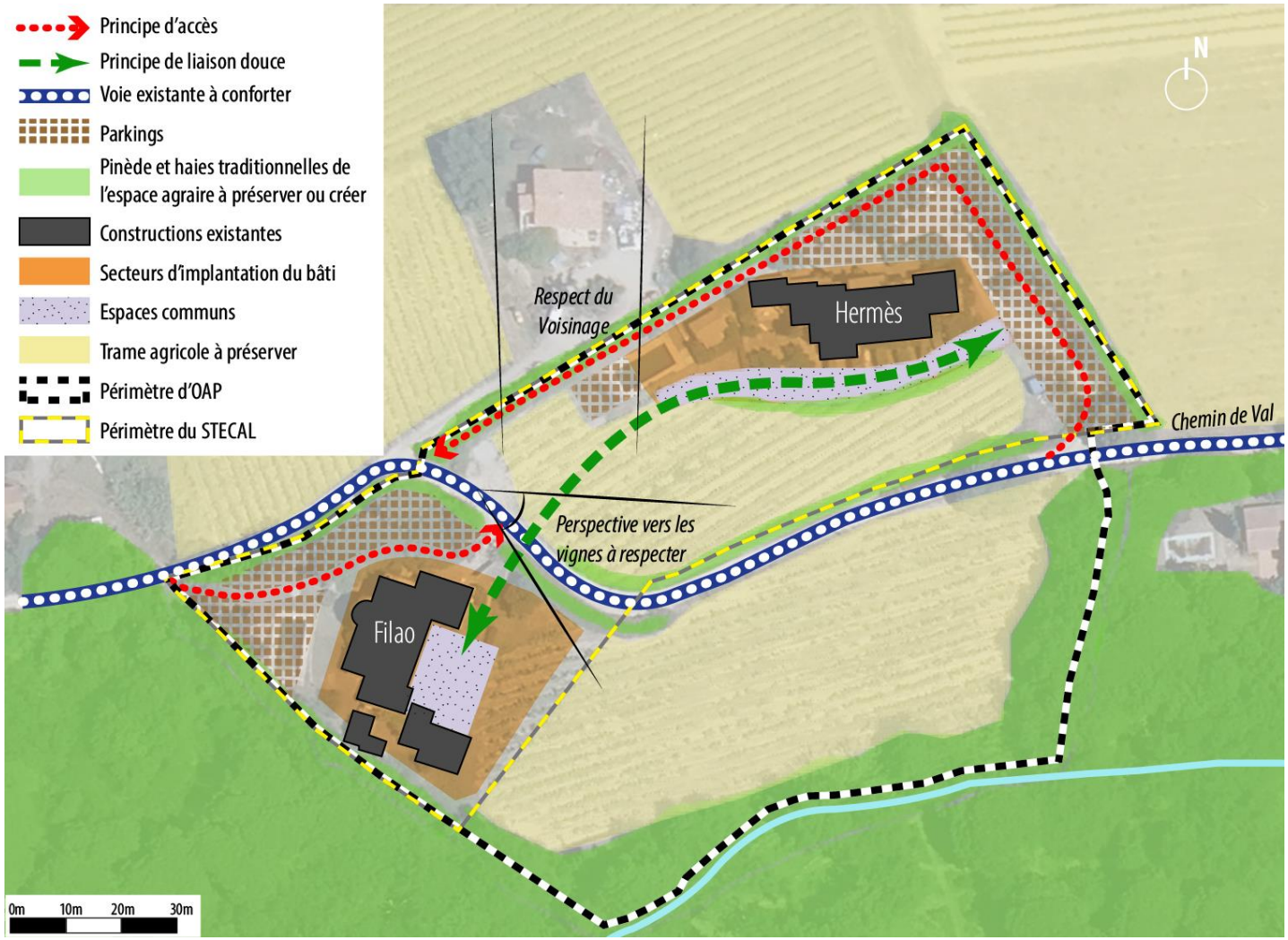
L'espace concerné par le STECAL et l'OAP, représentant près de 7 500 m², est déjà partiellement urbanisé : il comprend deux constructions principales à usage de logement pour actifs saisonniers, une extension en volume séparé et des annexes.

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 ».

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

Au total dans le secteur Nhs1, après extension des constructions, l'emprise au sol (constructions existantes + extensions + annexes comprises) ne pourra pas dépasser 1 200 m², dont 550 m² à Filao et 650 m² à Hermès.

Les extensions devront s'implanter en continuité du bâti existant, organisées autour d'espaces communs (placettes).

Les constructions doivent 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.

La hauteur ne devra pas dépasser 6 m à l'égout du toit (R+1).

Un recul de 4 m devra être respecté par rapport aux limites séparatives.

Accès et stationnement

Les accès devront être aménagés depuis le chemin de Val. 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 (a minima 1 place par logement (50% « 2 roues » et 50% automobile).

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

Paysage et Environnement

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.

[redacted]

2024-54
04/01/2024

[redacted]

FRANÇOIS VIEILLECROZE
E.I.
ARCHITECTE D.E.S.A.

Affaire : Requête / Révision du PLU

Référence : 23/4425/ERE/hb

Monsieur Le Maire
Mairie de Ramatuelle

En ville

Saint-Tropez, le 27 décembre 2023

A l'attention du service urbanisme.

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de Ramatuelle, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, mes observations :

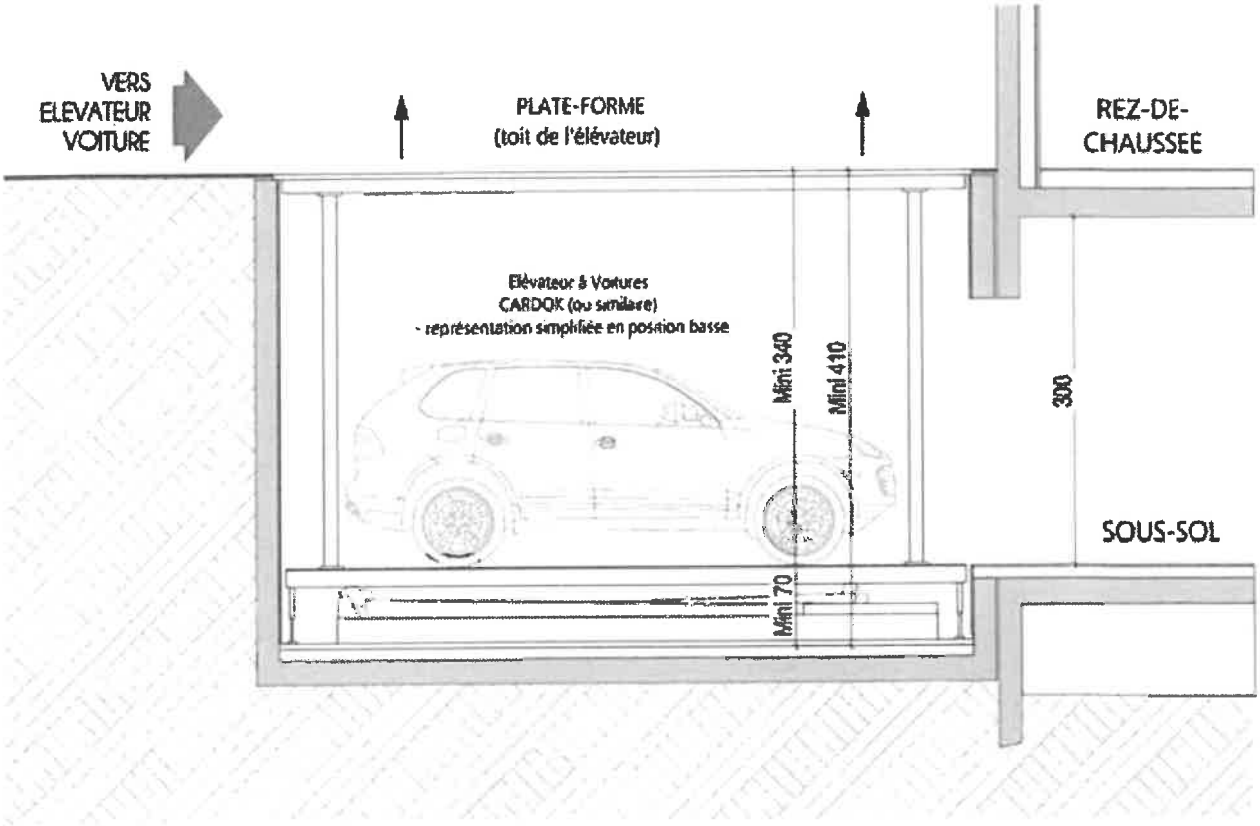
- **Artificialisation des sols** :
    - Afin d'augmenter les surfaces perméables des terrains et réduire les risques d'inondation, le futur PLU pourrait prévoir une disposition en cas de constructions enterrées avec au moins 1.00m de terre au-dessus, et que celles-ci comptent en espace libre et non en artificialisé. En effet, avec un mètre de terre, la végétation peut pousser spontanément et l'eau de pluie peut se drainer dans le sol.

- **Affouillement ascenseur à voiture** :
    - Actuellement le PLU limite la hauteur d'affouillement des ascenseurs à voiture à 3.00m, espace technique de l'appareil compris.

Le schéma ci-après indique la hauteur standard nécessaire pour le fonctionnement de l'ascenseur à voiture.

Lorsque ce dernier sert pour accéder à un garage souterrain, il est techniquement difficile d'être à 3.00m, tout compris. La zone technique est d'au minimum 70cm de hauteur et l'espace intérieur de l'ascenseur est d'environ 3.40m pour accéder au niveau du sous-sol.

Il serait donc nécessaire, dans le cas de réalisation d'ascenseur à voiture, d'autoriser une hauteur d'affouillement de 4.10m, hors dalle béton.



- **Locaux poubelles** :
  - Prévoir une dérogation dans les prospects pour autoriser les locaux poubelles en limite de propriété.

- **Annexes** (pool house, abri jardin, abri voiture) :
  - Autoriser à les accoler à la construction principale. En effet, cela répondrait à la demande de Madame l'Architecte des Bâtiments de France de ne pas miter le paysage en réalisant des constructions éparses sur les terrains.
  - En zone A et N, prévoir que la surface de plancher des annexes accolées à la construction principale ne rentre pas dans le calcul de l'extension de la construction principale autorisée de la zone.

- **Emprise au sol** :
  - Dans le cas de constructions soumises aux règles PMR, il serait opportun de ne pas compter les éléments suivants dans l'emprise au sol et de le préciser dans le règlement du PLU :
    - Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, carports, ...) lorsqu'ils permettent l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite.

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

François Vieillecroze

Remis en mains propres le :

COMMUNE
DE
RAMATUELLE

Service URBANISME

Sur rendez-vous :
lundi - mardi - jeudi et vendredi
de 08h30 à 12h

Fermé le mercredi toute la journée

Contact par email : secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr

Tél. : 04.98.12.66.54

Récépissé de Dépôt

Pièces déposées par ..... Agence Vieillecaze / Cargese Aurel

Tél. ou Email : .....

Au nom de .....

- ☐ Permis de Construire n° .....
- ☐ Déclaration Préalable n° .....
- ☐ Certificat d'Urbanisme n° .....
- ☐ Permis d'Aménager n° .....
- ☐ Permis de Démolir n° .....
- ☐ Requête PLU .....

☐ Pièces complémentaires
☐ Pièces complémentaires
☐ Pièces complémentaires
☐ Pièces complémentaires
☐ Pièces complémentaires
☐ Pièces complémentaires

Reçu en mairie le 04/01/2024

Cochet

Visa

MAIRIE DE RAMATUELLE
VAR

CHATEAU ROUBINE
cru classé côtes de provence

MAIRIE DE RAMATUELLE
60 Boulevard 8 Mai 1945
83350 RAMATUELLE

Lorgues, le 9 Janvier 2023

Objet : Projet Agricole sur le Repaire

Monsieur Le Maire,

En tout premier lieu, ma famille et moi-même tenons à vous présenter nos vœux les meilleurs à l'aube de cette année 2024.

Dans le cadre de l'échange du terrain à titre gracieux des parcelles respectives Section AW N°10 contre celle Section AW N°11, nous avons développé avec vos services d'urbanisme notre projet agricole / viticole sur notre propriété. En effet, nous avons pour souhait d'étendre tout modestement notre cœur de métier sur la commune de Ramatuelle (vignes, oliviers, chênes truffiers).

Sachant que vous envisagez prochainement la révision du PLU, nous vous soumettons ci-après les références cadastrales concernées :

- Parcelle Section AW N°0011
- Parcelle Section AW N°0012
- Parcelle Section AW N°0063
- Parcelle Section AW N°0066
- Parcelle Section AW N°0067

Soit une surface totale d'environ 57 000 m²

Dans l'attente de recevoir la bonne réception de notre demande, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Bien à vous.

Valérie Rousselle
Présidente

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAR

Commune :
RAMATUELLE

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

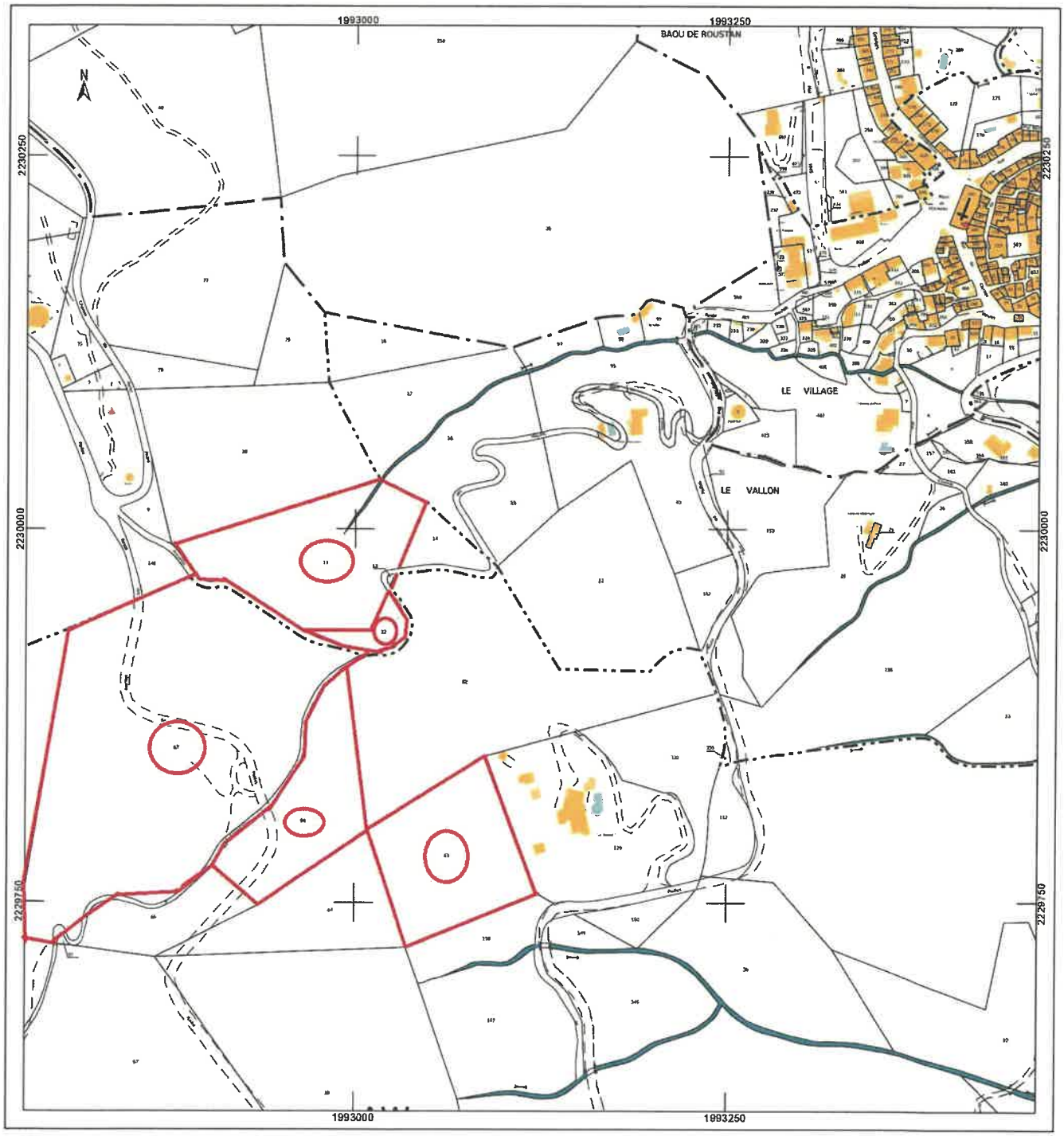
Date d'édition : 09/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

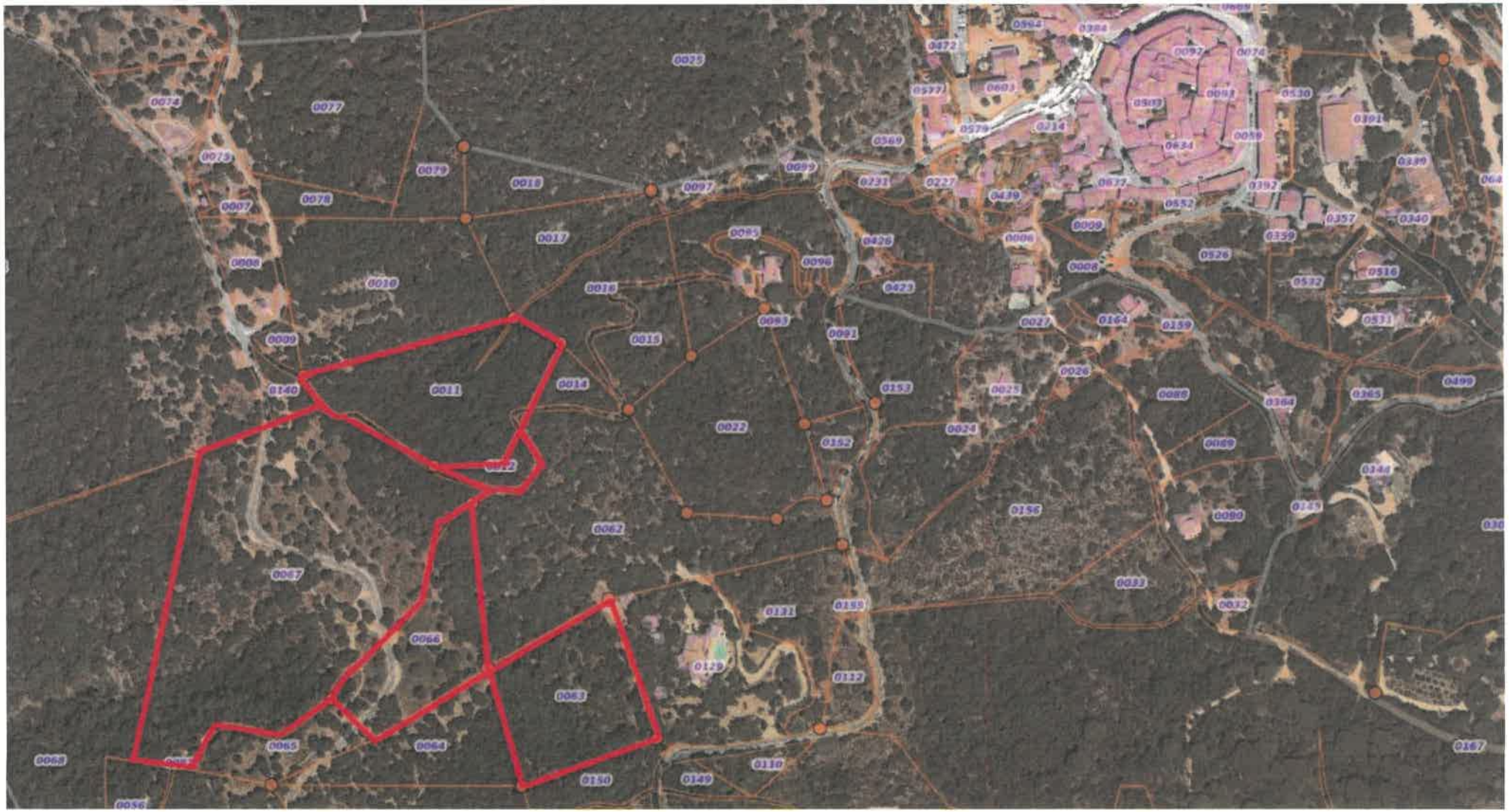
Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental
des Impôts Fonciers du Var Antenne de Draguignan 83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
sdif.var-draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




0025
0034
0077
0073
0079
0018
0097
0078
0007
0017
0085
0426
0008
0098
0010
0018
0423
0083
0091
0039
0015
0011
0014
0153
0140
0022
0152
0172
0062
0067
0066
0131
0155
0129
0132
0063
0065
0064
0068
0150
0149
0110
0056
0577
0603
0579
0314
0569
0231
0227
0439
0009
0006
0008
0027
0164
0159
0026
0025
0088
0024
0156
0033
0032
0167
0472
0384
0097
0074
0503
0098
0530
0391
0634
0059
0339
0392
0552
0357
0340
0359
0526
0516
0532
0531
0499
0365
0364
0089
0344
0090
0185
0030

FRANÇOIS VIEILLECROZE
E.I.
ARCHITECTE D.E.S.A.

2024-0457
MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 23 JAN. 2024

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Sports			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Affaire : Requête / Révision du PLU

Référence : 24/0232/FV/ere

Monsieur Le Maire
Mairie de Ramatuelle

En ville

Saint-Tropez, le 18 janvier 2024

A l'attention du service urbanisme.

Monsieur Le Maire,

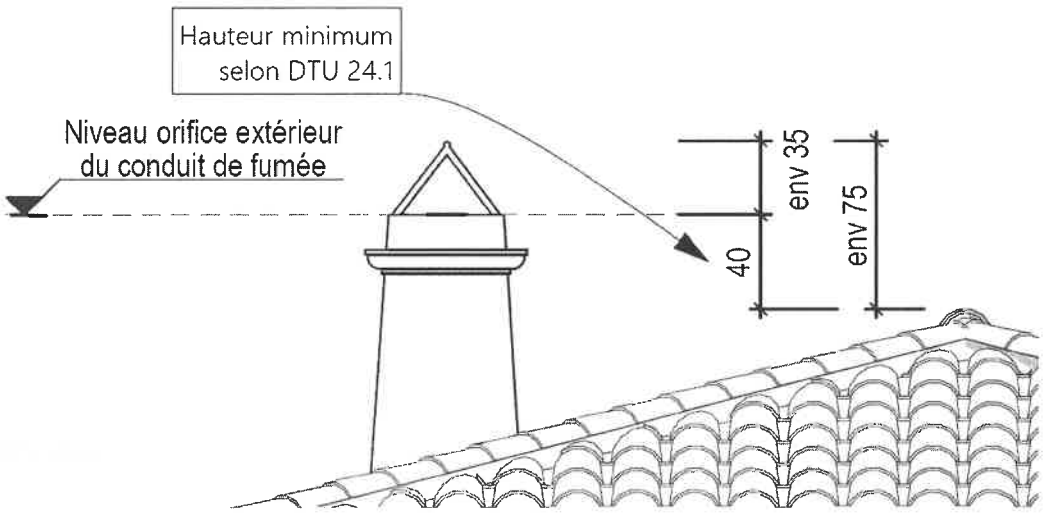
Dans le cadre de la révision du PLU de Ramatuelle, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, en complément de ma note transmise le 4 courant, mes observations sur le projet du PLU :

- **Zone UJ** :
  - Article UJ 4-4.1 : « **Eaux pluviales** : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. »
    ⇨ Ces bassins sont, dans la plupart des cas, enterrés. Il pourrait être autorisé de les implanter en zone non aedificandi si un mètre de terre les recouvre. Suivant la configuration du terrain, il est parfois difficile d'intégrer ce bassin dans la zone constructible.

  - Article UJ 6-1.h : **Prospect aux voies** : « Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants : Réalisation d'un mur de soutènement. »
    ⇨ Suivant la configuration de la parcelle, le projet peut nécessiter plusieurs murs de soutènement. Modifier par : « Réalisation de murs de soutènement. »

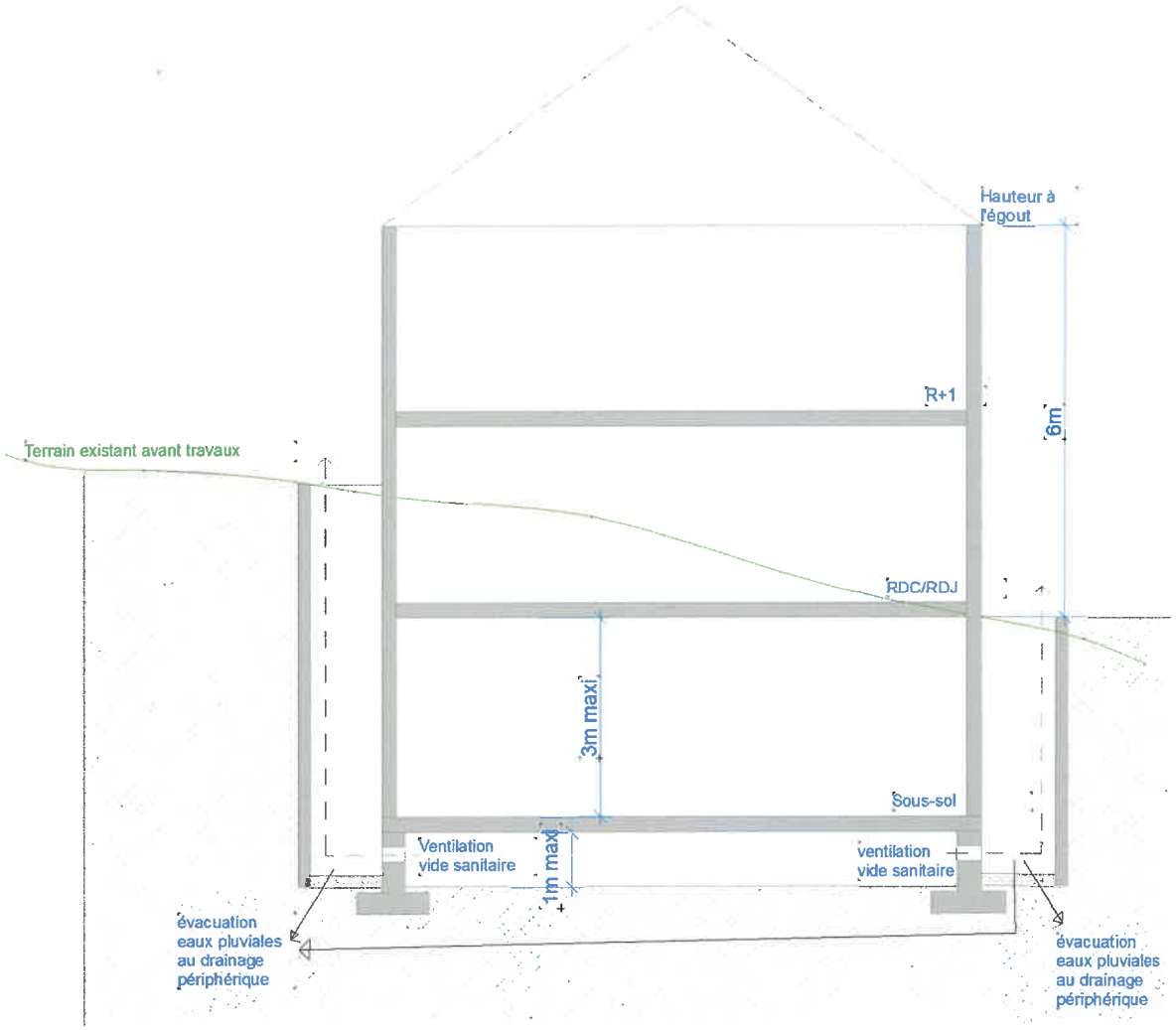
  - Article UJ 7-2.c : **Prospect aux limites séparatives** : « Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de : Murets nécessaires au soutènement d'allées ou restanques »
    ⇨ Un soutènement d'une restanque, suivant sa hauteur en fonction du profil du terrain existant, ne pourra pas être un muret. Le projet de PLU ne règlemente pas la hauteur de ces murets mais uniquement des murs de soutènement.

- Article UJ 10-6 : **Hauteur** : « Peuvent être autorisées les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage. Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, ces orifices doivent être situés à 50 cm au-dessus de l'acrotère ou de l'égout. »
  - ⇨ Selon le DTU, l'orifice de la cheminée doit dépasser du faitage au minimum de 40cm. Or, selon l'esthétique de la souche, pour une souche traditionnelle, une cape peut être installée au-dessus de l'orifice. Je vous joins ci-après le schéma d'une souche traditionnelle. En respectant le DTU, vous pourrez constater que si on prend en compte la hauteur totale de la cheminée, 50cm de hauteur sont insuffisants. Il faudrait préciser soit que la hauteur entre le faitage et l'orifice de la cheminée ne doit pas excéder 50cm, soit que la hauteur entre le faitage et le point le plus haut de la cheminée est limitée à 75/80cm.
    Pièce annexe jointe *: DTU 24.1 – Législation française.*



- Article UJ 11-2.5-a : **Aspect extérieur des constructions** : « La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. »
  - ⇨ La hauteur des 3 m du sous-sol est actuellement prise du plancher au plafond. Il ne sont donc pas pris en compte les éléments suivants :
    - o L'épaisseur de la dalle entre le vide sanitaire et la plancher du sous-sol,
    - o Le système d'évacuation aux drainages périphériques de l'eau de pluie des cours anglaises
    - o La ventilation du vide sanitaire. En effet, il serait utile de permettre une ventilation par vide sanitaire pour les constructions situées notamment sur des terrains en pente.

  Selon le schéma ci-après, il en ressort qu'une profondeur de 3m n'est pas suffisante pour la cour anglaise et encore moins lorsque le terrain est en pente.
  - ⇨ Leur profondeur ne peut être strictement limitée à 3 mètres dès lors qu'elle dépend exclusivement de celle du niveau enterré. Le règlement du PLU peut règlementer, comme c'est déjà le cas, la largeur par rapport à l'ouverture mais pas la profondeur qui est liée à la construction et au niveau du terrain naturel.



- Article UJ12 – 4.a : **Stationnement :** « Pour la première tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. »

Un des objectifs du PLU étant de réduire l'artificialisation des sols, il serait opportun de réduire le nombre de places de parking actuellement imposé.

⇨ Il pourrait être exigé : Pour la première tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement. Puis 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.

Pour une emprise au sol maximale de 350m² cela représente environ 350m² x 2 niveaux (sous-sol + RDC) = 700m² + 10% en étage = 35m² soit un total d'environ 735m² de surface de plancher.
Selon la proposition précitée, le projet passerait de 9 places à 6 places de stationnement. Une partie de ces mètres carrés étant destinée à des locaux techniques, buanderie, elle ne génère pas de besoin de stationnement.

- **Zone A et N : Sous-sol**

  L'actuel règlement du PLU autorise la création de sous-sol uniquement en zone urbaine. Or, compte tenu des enjeux de protection du paysage en zone naturelle et agricole, la possibilité de réaliser des volumes en souterrains est essentielle dans ces zones dont la préservation est recherchée.
  De surcroît, tout comme dans les zones urbaines, la création de constructions telles que des annexes en zones naturelle ou agricole implique nécessairement la réalisation de volumes en souterrain en raison des différentes contraintes de construction.
  Ainsi, en l'état du règlement du PLU, si en zones urbaines, ces surfaces en souterrain peuvent être optimisées sous les constructions principales, tel n'est pas le cas en zones naturelles ou agricoles.
  Il en résulte donc que cette distinction de régime entre les différentes zones n'apparait pas fondée en premier lieu au regard de l'objectif de préservation du paysage dans les zones naturelles ou agricoles.
  De surcroît, l'optimisation des annexes par la réalisation de volumes en souterrain s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Littoral qui tend également à préserver les territoires et paysages notamment dans les zones agricoles et naturelles.
  Dès lors que la construction d'annexes est autorisée, la possibilité de réaliser des volumes souterrains limiterait les surfaces aériennes et le mitage du paysage.
  Il serait donc opportun de prévoir, en zone naturelle et agricole, la possibilité de réaliser des sous-sols aux constructions selon le même dispositif que celui prévu dans les zones urbaines ainsi que sous les annexes.

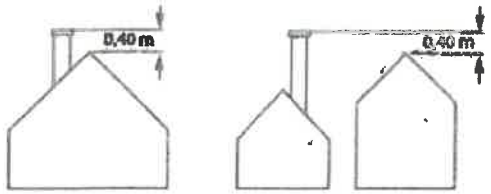
Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments déférents et dévoués.

François Vieillecroze

Remis en mains propres le :

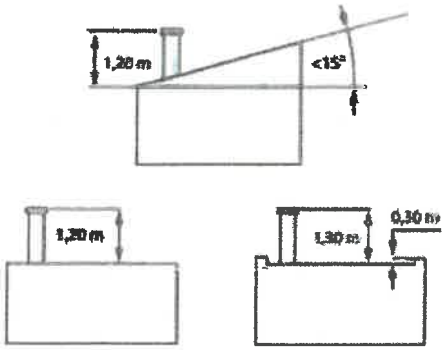
Législation française

Sortie de souche en toiture



Les orifices extérieurs des conduits à tirage naturel doivent être situés à 0,40 m au moins au dessus de toute partie de construction distante au moins de 8m.

Sortie de souche en terrasse



Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, ces orifices doivent être situés à 1,20 m au moins au dessus de l'acrotère si celui-ci a plus de 20 cm.

Documents de référence à respecter

NF P51-201 - (DTU 24.1)

NF P51-202 (DTU 24 2.1)

NF P51-203 (DTU 24 2.2)

NF P51-204-1(DTU 24 2.3)

NF D35.303 et NF D35.304

- Respect de la garde au feu
- Absence de joint dans l'épaisseur du plancher
- Absence de bride de sécurité assemblant deux éléments dans l'épaisseur du plancher ou de la dalle
- Habillage du conduit dans les parties habitées avec un matériau classé au minimum M1
- Ventilation latérale du conduit en traversé de plancher (plaque d'écart au feu)
- Maintien du conduit à chaque traversé de plancher
- Dévoiement maximum 45°
- La souche doit dépasser au minimum de 40 cm le faîtage
- Le raccordement à l'appareil doit s'effectuer avec des éléments simple paroi
- Le conduit doit être ramoné au minimum 1 à 2 fois par an

COMMUNE
DE
RAMATUELLE

Service URBANISME

Sur rendez-vous :
lundi - mardi - jeudi et vendredi
de 08h30 à 12h

Fermé le mercredi toute la journée

Contact par email : secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr

Tél. : 04.98.12.66.64

Récépissé de Dépôt

Pièces déposées par FRANCOIS VIGUIER ROZE ARCHITECTE

Tél. ou Email : [redacted]

Au nom de

- ☐ Permis de Construire n° ..... ☐ Pièces complémentaires
- ☐ Déclaration Préalable n° ..... ☐ Pièces complémentaires
- ☐ Certificat d'Urbanisme n° ..... ☐ Pièces complémentaires
- ☐ Permis d'Aménager n° ..... ☐ Pièces complémentaires
- ☐ Permis de Démolir n° ..... ☐ Pièces complémentaires
- ☐ REQUÊTE / RÉVISION DU PLU ☐ Pièces complémentaires

Reçu en mairie le 19/01/2024

Cachet

Visa

MAIRIE DE RAMATUELLE
VAR

VIGNOBLES DE
RAMATUELLE

2024-0456

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 23 JAN. 2024

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marché			

À Ramatuelle le 19 janvier 2024,

Monsieur le Maire
Roland Bruno
60 Boulevard du Huit Mai 1945
83350 Ramatuelle

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, nous avons le projet de créer des logements pour du personnel saisonnier et nous aimerions que cette révision prenne en compte notre projet.
Nous projetons de faire un bâtiment à énergie positive avec des matériaux biosourcés et éco-responsable.
Je reste à votre disposition pour discuter plus en détail de ce projet et des bénéfices qu'il pourrait apporter au tissu économique local.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Directrice
Fanny Vigo

la réserve

HOTEL, SPA AND VILLAS

[redacted]

2024-0455

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 23 JAN. 2024

DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire	✓		✓
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Relations Publiques			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Monsieur le Maire Roland BRUNO

60 bd du 8 mai

83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 15 janvier 2023

Objet : Concertation pour la Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous vous sollicitons concernant le classement de l'hôtel La Réserve Ramatuelle.

Nous constatons que le futur PLU prévoit de le classer en zone UJ1 (zone UC au PLU en vigueur), correspondant à une « *zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités* ». Dans cette zone résidentielle, la hauteur des constructions sera limitée à « *3,50 mètres pour au moins 90 % et 6 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale* ».

Après analyse, il s'avère que les hôtels existants en zone naturelle bénéficient d'un zonage spécifique Nhs qui autorise une hauteur de 6 m sur la totalité de l'emprise des constructions.

Dans ces conditions, nous souhaiterions que les hôtels existants en zone UJ1 puissent bénéficier a minima des mêmes dispositions que ceux situés en zone naturelle, et notamment en ce qui concerne la règle de la hauteur, pour permettre aux hôtels de s'adapter et d'évoluer par rapport au marché.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, dans l'assurance de nos sincères salutations.

Nicolas VINCENT

Directeur Général

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: [EXTERNE]Révision plu 2024

De : Gilbert Carra [redacted]
Envoyé : samedi 27 janvier 2024 18:18
À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : [EXTERNE]Révision plu 2024

Monsieur le Maire
Je constate avec plaisir que ma requête pour requalifier ma propriété à La Rouillère a bien été prise en compte quant à son intitulé. Néanmoins la couleur jaune qui la caractérise n' est pas en concordance, ce devrait être du vert pâle comme pour les autres zones identiques .
On peut vérifier ceci sur le plan d' ensemble de la commune.
Persuadé que vous rectifierez cette anomalie avant que ce dossier aille plus avant je vous remercie de faire diligence.
Respectueuses salutations.

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

SCI Château Camarat

[redacted]

Monsieur le Maire

Hôtel de ville
60 Bd du 8 Mai 1945
83 350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 02 février 2024

Objet : Château Volterra – Requête complémentaire au PLU en cours de révision générale

Monsieur le Maire,

Par courriers du 17 juillet et du 23 novembre 2023 je vous ai adressé des requêtes au PLU en cours de révision, détaillant les points que nous souhaitions voir évoluer dans le futur PLU pour mettre en œuvre un projet paysager et de « valorisation / adaptation / mise aux normes » du Château Volterra et de ses abords, et notamment la création d'une OAP patrimoniale.

Depuis notre dernière requête, nous avons étudié à nouveau le projet de PLU (règlement de la zone A) pour vérifier la compatibilité de notre projet avec les dispositions règlementaires à venir.

Nous constatons que le règlement de la zone agricole de droit commun n'est pas adapté[1] au cadre et aux enjeux paysagers et patrimoniaux du Château Volterra (plus de 1 400 m² de surface de plancher, 5 niveaux, une trentaine de pièces dont 8 chambres, ...).

Notre projet d'aménagement du Château et ses abords, en cours de concertation avec les administrations concernées (DREAL, ABF, ...), prévoit notamment :

> ***1/** Un garage adapté à la capacité habitable du Château (2 unités de 40 m² accolées) inséré dans la restanque Sud ;*
>
> ***2/** Une piscine extérieure encastrée dans la restanque Sud-Est et sa plage équivalente à deux fois la surface du bassin ;*
>
> ***3/** Des restanques agricoles et paysagères d'une longueur de plus de 100 m, qui respectent le Site Classé ;*
>
> ***4/** Un sous-sol (et un vide sanitaire technique) dont le volume est proportionnel aux autres niveaux du Château.*

Dans ces conditions, le PLU pourrait prévoir une zone agricole indicée (Av par exemple) spécifique au Château Volterra. Ce site exceptionnel (domaine viticole en Site Classé dont le Château est protégé au PLU) pourra être règlementé par une OAP paysagère et patrimoniale.

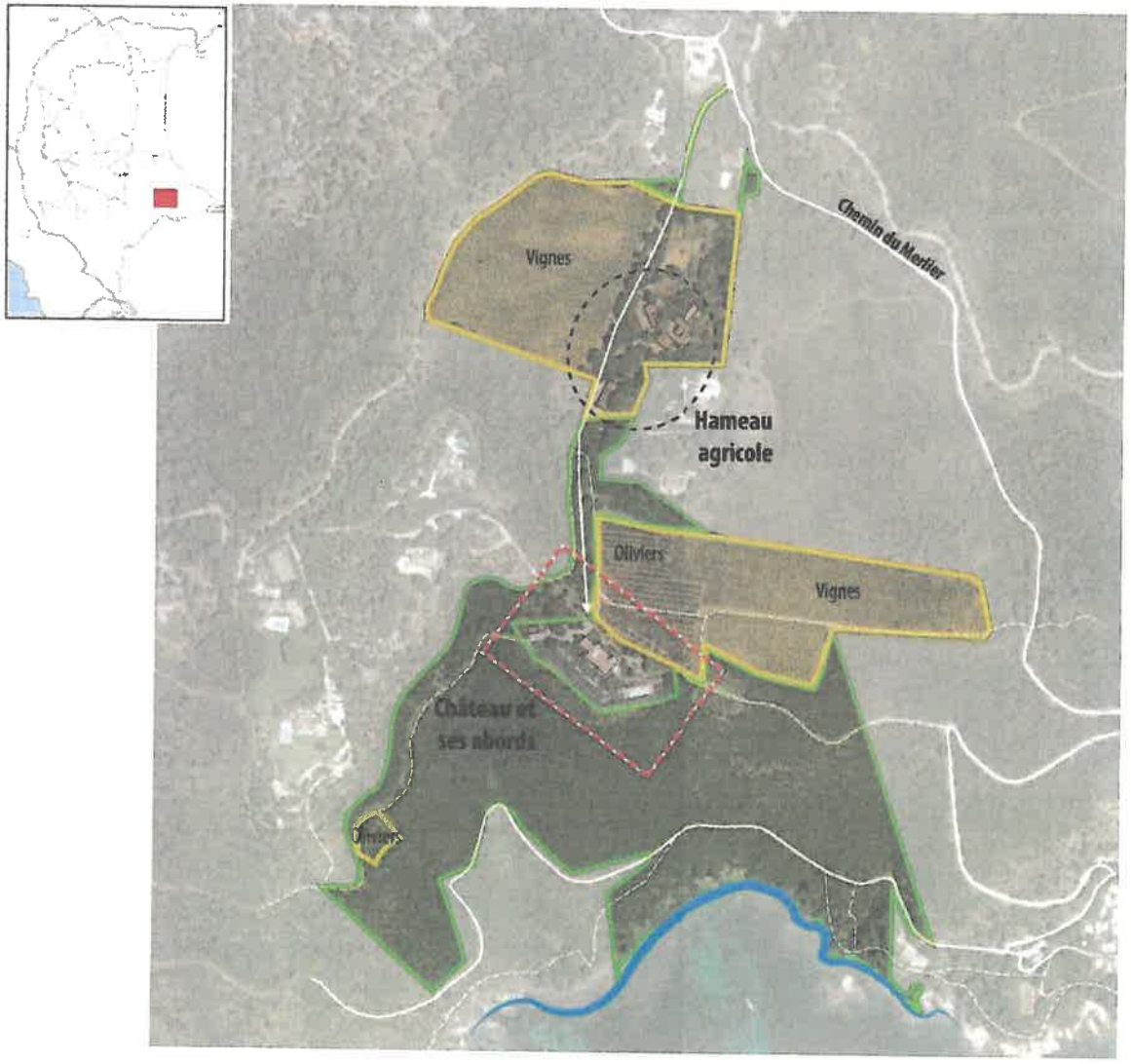
En ce sens, je vous transmets en annexe de ce courrier une nouvelle proposition d'OAP règlementant la zone.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma meilleure considération.

Clemens FISCHER
Gérant
SCI Château CAMARAT

[1] Habitations limitées à 250 m² SDP ; restanques limitées à 100 m de long ; garage limité à 40 m² ; rayon de 30 m autour de la construction principale pour l'implantation des annexes, ...

Proposition d'OAP sur le Château Volterra



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 agricole (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

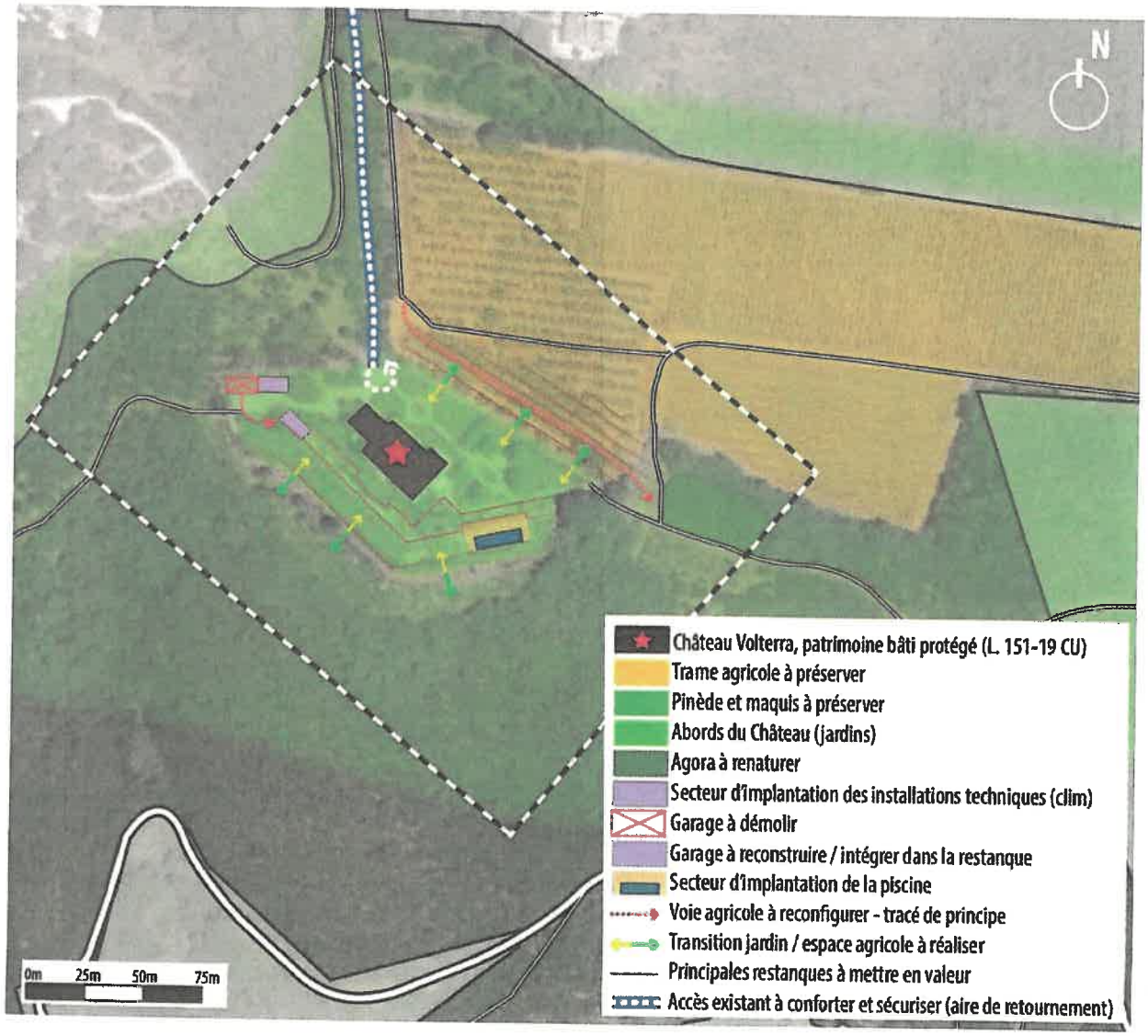
Construit à la fin du XIXème siècle, le Château Volterra offre des proportions et une architecture exceptionnelle. A ce titre, il est identifié comme patrimoine bâti protégé (L. 151-19 CU).

Le principal objectif de cette OAP est de permettre et d'encadrer l'évolution du Château et ses abords, 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 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. Le site 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.



Implantation des constructions

Le Château Volterra, protégé au titre de l'article L. 151-19 CU, doit être conservé et mis en valeur.

Le garage (adapté à la capacité habitable du Château, correspondant à deux fois 40 m²) peut être intégré dans la restanque Sud-Ouest, à la condition d'être entièrement enterré (sauf accès) et que l'existant soit démoli.
Le sous-sol existant peut être aménagé, avec un volume proportionnel aux autres niveaux. Un vide sanitaire pourra être réalisé, dimensionné pour permettre l'entretien des installations techniques du Château.

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

Une piscine et sa plage pourront être encastrées dans la restanque Sud-Est de manière à favoriser son intégration architecturale. Pour des motifs de proportion et sous réserve de la validation des administrations concernées, la plage pourra être équivalente à 2 fois le 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 remanié de façon à élargir l'espace de jardin / parvis.

Paysage et Environnement

Les restanques emblématiques (d'une longueur de plus de 100 m) du site doivent être conservées. Des remaniements (affouillements / exhaussements) pourront être effectués à la condition de respecter l'esprit et l'ambiance du site.

Une attention particulière devra être portée à la transition entre les restanques agricoles et l'espace de jardin au Nord.

Les abords du Château doivent être traités en cohérence avec le Site Classé, en harmonie avec les espaces naturels et agricoles alentours.

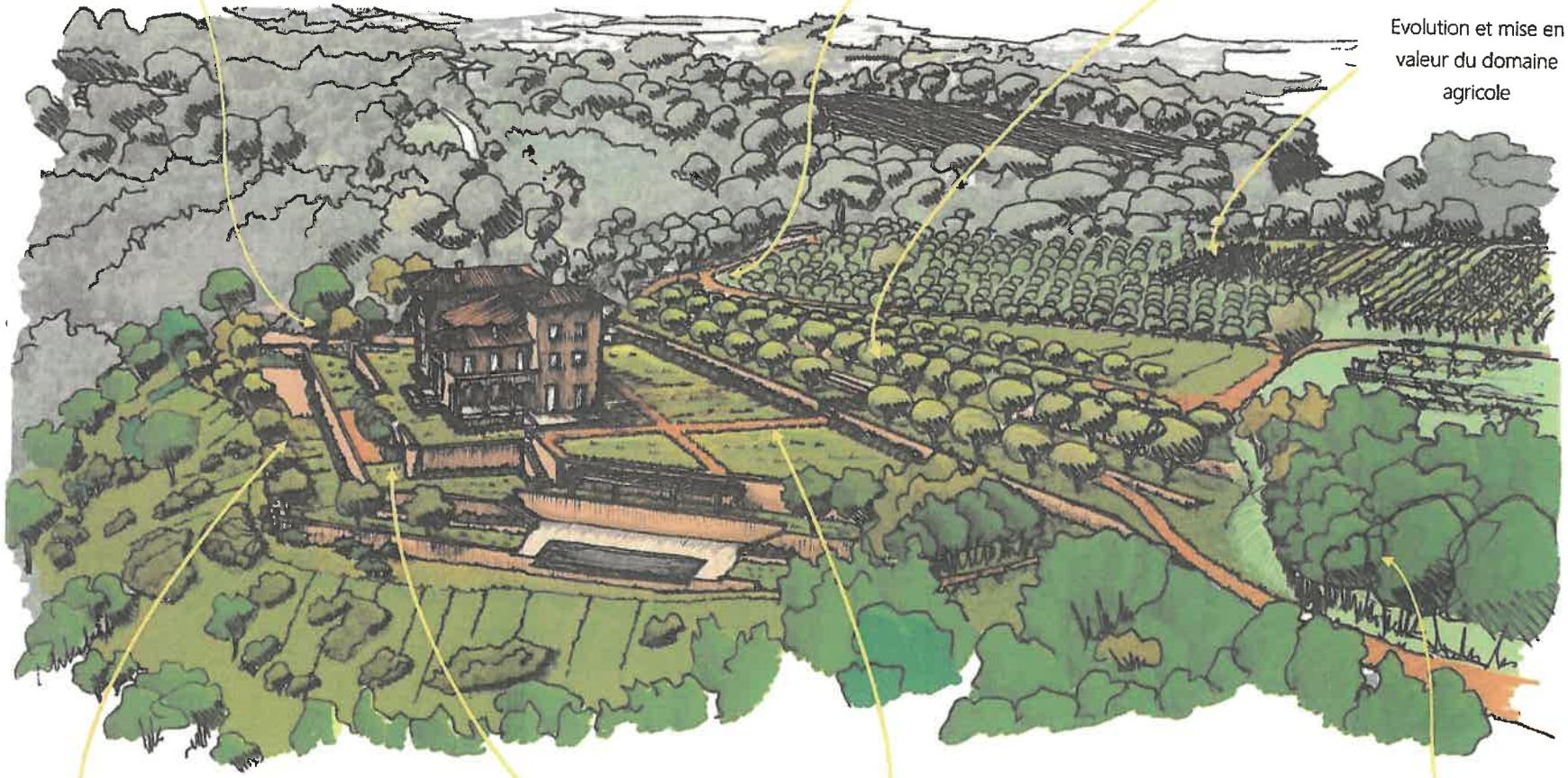
L'agora au Nord Est du site, défrichée spontanément, devra être renaturée en lien avec les espaces naturels adjacents.

Démolition du garage existant, renaturation de la zone et remplacement par un volume enterré intégré dans l'une des restanques

Remise en état du chemin d'accès.
Restauration des caniveaux en pierres maçonnées.
Aménagement d'une aire de retournement pompiers tout en favorisant la mise en scène de l'arrivée sur le Château

Réflexion sur la transition entre espace jardiné et espace agricole

Evolution et mise en valeur du domaine agricole



Renforcement du socle du Château : mise en cohérence des terrasses aval, avec intégration de la piscine existante

Réhabilitation du jardin en cohérence avec sa physionomie historique et l'architecture du Château : Suppression de la roseraie et du jardin à la française réalisés dans les années 2000 au profit d'un couvert herbacé résistant à la sécheresse.

Suppression des restanques du « Théâtre » face à la mer et renaturation

Premiers principes paysagers pour la mise en valeur du domaine Volterra – Vue à Vol d'oiseau

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: [EXTERNE]Révision plu 2024

De : Gilbert Carra [redacted]
Envoyé : samedi 27 janvier 2024 18:18
À : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : [EXTERNE]Révision plu 2024

Monsieur le Maire
Je constate avec plaisir que ma requête pour requalifier ma propriété à La Rouillère a bien été prise en compte quant à son intitulé. Néanmoins la couleur jaune qui la caractérise n' est pas en concordance, ce devrait être du vert pâle comme pour les autres zones identiques .
On peut vérifier ceci sur le plan d' ensemble de la commune.
Persuadé que vous rectifierez cette anomalie avant que ce dossier aille plus avant je vous remercie de faire diligence.
Respectueuses salutations.

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

SECRETARIAT COMMUNICATION

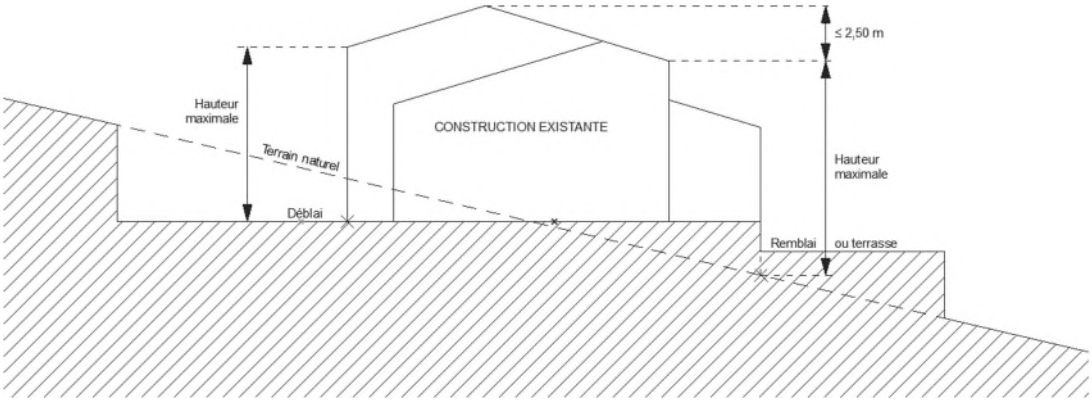
Objet: TR: [EXTERNE]af//Révision PLU - Hauteurs

From: [redacted]
Sent: Thursday, January 25, 2024 12:30:04 PM
To: révisionplu@mairie-ramatuelle.fr <révisionplu@mairie-ramatuelle.fr>; SECRETARIAT URBANISME <secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr>
Subject: [EXTERNE]af//Révision PLU - Hauteurs

Madame, Monsieur,
Dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du prochain PLU, je souhaiterais en tant qu'architecte dplg, apporter une contribution concernant entre autres, la mesure des hauteurs.
La contribution suivante s'appuie sur le document de travail mis en ligne par la Commune (rédaction provisoire du futur PLU).

1°) Le glossaire reprend au 42e point, la définition de la hauteur des constructions et renvoie à l'annexe 4 du PLU. Le premier alinéa de la définition du glossaire précise : "*Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.*". Cette disposition permet de définir des exceptions zone par zone. Je propose donc que l'article 10 qui fixe la hauteur maximum des constructions, comporte un alinéa supplémentaire concernant la mesure de la hauteur des constructions existantes (selon la définition donnée dans le glossaire), dans la zone UJ par exemple, où la hauteur des constructions est très limitée. Cet alinéa pourrait être rédigé comme suit:

> "*Dans le cas de travaux sur construction existante couverte de toitures en pente, la mesure de la hauteur à l'égout maximale de la construction sera prise depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé de chaque façade. Toutefois la hauteur maximale du sommet de la toiture (faîtage) ne pourra pas excéder 2,50 m au-dessus de la hauteur à l'égout mesurée depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction."*



2°) Une partie du 42e point du glossaire qui définit la hauteur des constructions, me semble présenter une contradiction :
En effet la rédaction actuelle est la suivante :

> "OU
>
> *- pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;*
> *- sur la plus haute façade, jusqu'à :*
>
> *o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;*

o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;

o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."

Dans cette rédaction, le premier alinéa définit la hauteur maximale comme étant la hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction, c'est à dire au point le plus défavorable sur toute la périphérie de la construction, pour les façades aval comme pour les façades amont dans le cas de terrains en pente.
Le second alinéa, lui, indique que la hauteur maximale est mesurée sur la plus haute façade, c'est-à-dire seulement sur la façade aval dans le cas de terrains en pente.
Ces deux points sont donc en contradiction : ou bien la mesure est prise façade par façade et c'est sur la façade la plus haute qu'est prise la hauteur maximale au terrain naturel ou excavé, ou bien la mesure est prise depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction pour tous les égouts de toutes les façades, y compris les façades amont dans le cas de terrains en pente ; mais on ne peut pas avoir les deux définitions en même temps.
Je suggère la rédaction suivante :

"OU

- pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- ***POUR LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES****, sur la plus haute façade, jusqu'à :*

o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;

o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;

o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."

Ou bien je suggère de supprimer le premier alinéa :

"OU

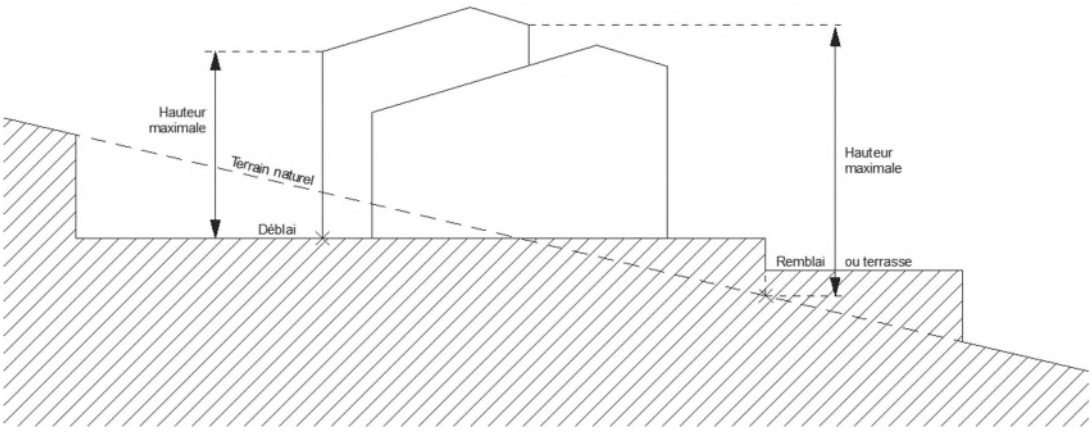
- sur la plus haute façade, jusqu'à :

o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;

o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;

o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."

3°) Je propose de compléter les schémas de mesure de hauteur dans le cas où les égouts de toiture ne sont pas alignés, pour les constructions existantes ou bien pour toutes les constructions si le choix de la mesure de la hauteur façade par façade ("*sur la plus haute façade*") est généralisé (aux constructions nouvelles comme aux constructions existantes) :



4°) Hauteur maximale de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse : Il faudrait prévoir une hauteur d'acrotère supérieure à 0,50 m dans le cas des toitures-terrasses plantées afin d'en favoriser la généralisation. Dans ce cas, la hauteur d'acrotère maximale pourrait être autorisée jusqu'à 0,80 m.

5°) Dans le glossaire et dans la définition de l'emprise au sol, l'article précise au 3e alinéa, que les bassins constituent une emprise au sol indépendamment de leur hauteur, mais le schéma associé contredit cet article ainsi que le texte qui énonce les exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée.
Si on considère la définition générale, les exemples donnés et le schéma d'application des règles relatives à l'emprise au sol, on comprend que l'esprit du texte reviendrait plutôt à rédiger l'alinéa 3 de la façon suivante :

> "*Les bassins de piscine et leurs plages situées de plain-pied avec le terrain naturel ou excavé ne constituent pas d'emprise."*
>
> ou bien comme suit :
>
> *"Les bassins de piscines et leurs plages dont la hauteur par rapport au terrain naturel ou excavé dépassent 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel ou excavé sont considérés comme constituant de l'emprise.*"

6°) Il me semble qu'il y ait une incompatibilité ou une contradiction entre l'alinéa 10 de l'article UJ12 ("Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés.") et les définitions du glossaire qui distinguent les "espaces libres", "les espaces ou surfaces artificialisé(e)s" et "les espaces verts". Il me semble qu'on ne peut pas à la fois les distinguer dans un texte et les décrire comme équivalents dans un autre.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ma contribution,

Cordialement,

[a n n i e f o r n o a r c h i t e c t e d p l g]
06 15 27 18 92
Inscrite à l'Ordre des architectes
- sous le numéro national 073949 -

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: suggestion pour PLU
Pièces jointes: suggestions PLU Ramatuelle.pdf

De : Marleen Weissert [redacted]
Envoyé : jeudi 15 février 2024 17:24
À : SECRETARIAT URBANISME <secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>; Francois Weissert <[redacted]
Objet : suggestion pour PLU

Chère Madame,
Veuillez trouver ci joint notre suggestion d'ajouter dans le nouveau PLU comme convenue lors de notre rendez vous aujourd'hui.
Merci de faire le nécessaire.
Cordialement
François et Marleen Weissert

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

M et Mme François Weissert
[redacted]

Mairie de Ramatuelle
Service d'urbanisme
83350 Ramatuelle

Ramatuelle, 15 Février 2024

Madame,

Suite à notre visite de ce jour, nous vous prions de trouver ci-joint notre suggestion d'ajouter dans le nouveau PLU l'autorisation de l'installation de panneaux anti bruit dans les zones classées agricoles.

N'hésitez à me contacter si vous voyez des éléments manquants a ce dossier et qui seraient de nature à appuyer ce dossier.

Cordialement

François and Marleen WEISSERT

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat
Pièces jointes: 231221-C-Ramatuelle.docx

De : Maria, Mathias [redacted]
Envoyé : lundi 4 mars 2024 11:43:31 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : TR: Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat

Bonjour,

Je vous adresse dans ce pli nos observations en lien avec la révision du PLU de Ramatuelle

Je vous prie d'agréer, Madame , Monsieur l'expression de mes salutations distinguées

Mathias Maria

De : Maria, Mathias
Envoyé : lundi 12 février 2024 11:13
À : secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr
Objet : Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat

Monsieur le Maire,

À la suite de notre entrevue de début décembre, en vous remerciant, une nouvelle fois de votre accueil, et comme convenu, nous vous adressons la présente

Nous nous excusons du délai qui est dû au fait que nous avons demandé à nos avocats de bien vouloir nous confirmer la faisabilité juridique du projet, bien évidemment, subordonnée à votre volonté, et également en tenant compte de vos réflexions lors de cette entrevue

Un projet familial, pour les familles !
Notre projet vise à accueillir les familles, en leur offrant la possibilité de participer à des activités sportives et culturelles variées, adaptées aux adultes comme aux enfants. *(Tir à l'arc, Yoga, activités culturelles...)*

Cela viendrait diversifier l'offre existante à Ramatuelle, en proposant le 1er établissement de jour ouvert avec un positionnement Sport / Famille / Art de vivre / Bien-être.
Fort de mon expérience dans une entreprise internationale et multiculturelle , pionnière depuis plus de 70 ans dans l'expérience famille , nous vous confirmons qu'aucune soirée de type DJ / Musique électronique n'y sera organisée car cela n'est absolument pas le cœur de clientèle visé par notre projet. Notre ambition est de devenir un modèle de l'esprit famille à Ramatuelle et dans la région.

L'aspect local et environnemental
Bien évidemment, le respect des règles environnementales sera primordial dans la présentation de ce projet et dans son attractivité. Nous souhaitons ainsi préserver au maximum le cadre et le site en l'aménageant dans le respect de l'environnement et du paysage.
Concernant l'exploitation, notre ambition est d'ouvrir de façon pérènne sur le maximum de temps durant l'année et non pas seulement durant la saison estivale. La création d'emplois, comme nous vous l'avons indiqué, non 100% saisonniers, et la possibilité d'accueillir pendant les périodes scolaires (hors juillet et août), les associations, clubs de sports, les enfants de la commune, des écoles et collèges environnant sont de réels atouts. Nous imaginons ce projet

en étroite collaboration avec la ville de Ramatuelle pour une ambition commune et une attractivité locale à l'année pour les habitants.

Sur le plan opérationnel
Sur la structuration de ce projet, le terrain et la villa seraient achetés par notre société familiale. Comme vous l'aurez compris, enfants de la presqu'ile de Giens, nous avons des activités familales dans le Var et je serais moi-même à titre personnel Mathias Maria, investisseur mais également opérateur dédié à 100% sur le projet.
Nous prévoyons en effet de nous installer à Ramatuelle en famille. Nous sommes la 3ème génération d'un projet d'entrepreneuriat local présent dans la région et avons pour habitude d'être au coeur de nos activités.
Ce projet est ce que nous appelons un "love business", un métier de passion qui représenterait pour nous une orientation stratégique de notre activité locative industrielle familiale

D'un point de vue juridique et sécurité
Concernant le plan juridique, nous vous confirmons qu'après les études menées avec le cabinet Adden, il semble possible de réaliser cette activité sur ce terrain. Nous vous communiquons en ce sens, la note concernant la faisabilité du projet , dont nous vous avons parlé lors de notre rendez-vous. Bien évidemment, aucune démarche ne sera entreprise sans votre accord, comme nous vous l'avons indiqué.

Nous sommes à cet effet à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, à nos sentiments les plus respectueux,

Mathias MARIA

[redacted]

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

Note de travail Ramatuelle – 22 décembre 2023

Il est envisagé d'acquérir, sur la commune de Ramatuelle, un terrain cadastré section AI n° 414, supportant une villa et des dépendances, afin d'y édifier un concept de « beach club » incluant des espaces de restauration et de détente à proximité immédiate de la plage de Pampelonne :

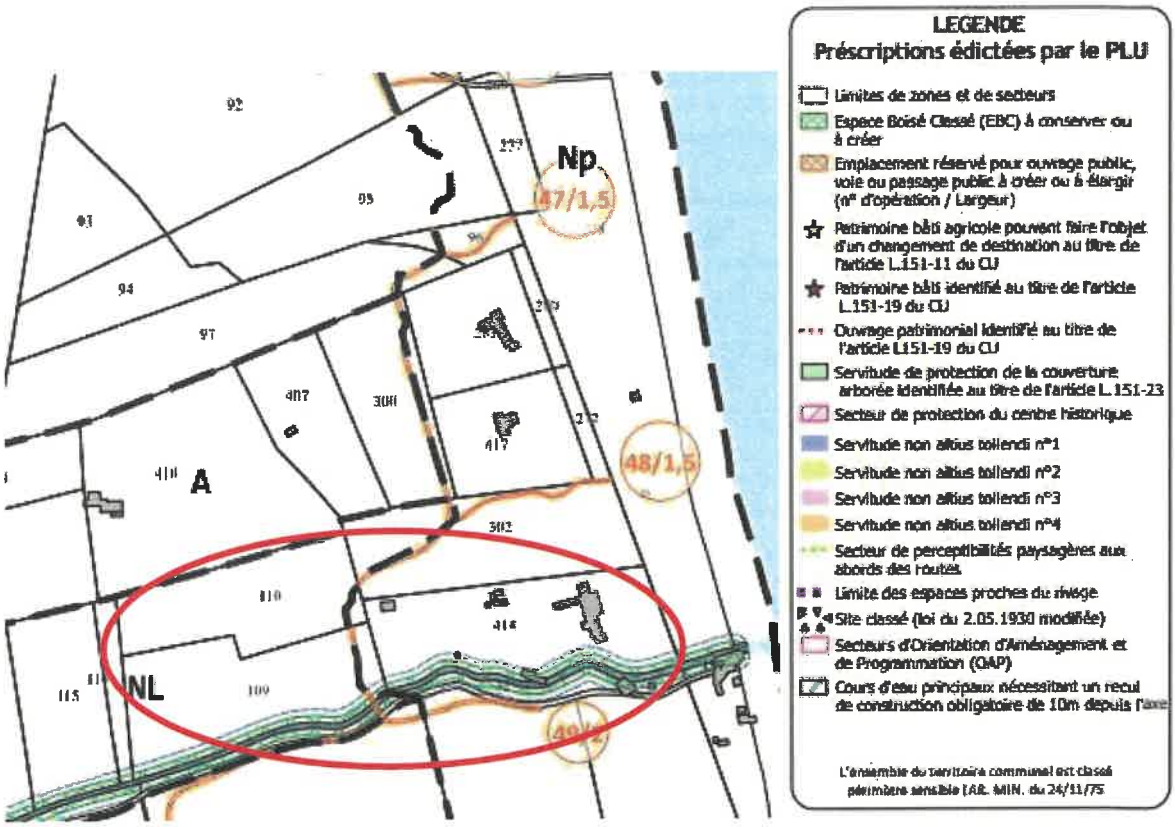
Extrait Géoportail

Ce projet serait porté dans le cadre d'un investissement personnel et serait destiné à accueillir la clientèle déjà présente sur le secteur, tout en étant plus largement ouverte aux familles ; destiné à être ouvert à l'année, et non seulement sur la période d'été, il pourrait également avoir vocation à abriter des séminaires.

Projet

Les parcelles voisines AI n° 109 et 110 sont également concernées.

La parcelle AI n° 414 est actuellement classée en secteur Np du PLU de Ramatuelle approuvé le 21 décembre 2018, et les parcelles AI n° 109 et 110, en secteur NL :



Extrait plan de zonage Est du PLU

Le secteur NL correspond, au sein de la zone N, aux « *espaces naturels remarquables à protection renforcée* ».

Le secteur Np correspond à la zone naturelle spécifique à la plage de Pampelonne et au périmètre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (SAPP) approuvé par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015.

Les dispositions de ce schéma d'aménagement, annexé au PLU, s'appliquent au sein de ce secteur.

Or, les dispositions de ce schéma ne permettent pas, en l'état, de réaliser le projet envisagé.

La commune de Ramatuelle ayant prescrit, par une délibération du 7 décembre 2021, la révision de son PLU, c'est dans ce cadre qu'il conviendra de formuler des observations au cours de l'enquête publique, afin de proposer à la ville de faire évoluer le zonage susvisé ou de prévoir, au sein de la zone Np, des dispositions particulières permettant de traiter le cas des constructions existantes régulières et de leurs possibilités d'évolution.

1 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU SAPP INTEGREES AU PLU

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 13 novembre 2002[1], a qualifié la plage de Pampelonne et son cordon dunaire, d'espace naturel remarquable au sens des articles L. 146-6 et R. 146-1 et 2 C. urb. alors en vigueur.

Cette qualification impliquait, dès lors, la préservation de ce site, notamment dans le cadre du PLU.

Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a ainsi été élaboré par la commune de Ramatuelle et approuvé par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015 ; ce document couvre le domaine public maritime et l'arrière plage de Pampelonne.

Le SAPP, document d'urbanisme à caractère réglementaire, est annexé au PLU de Ramatuelle et opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est notamment afin d'intégrer les dispositions de ce schéma, que le PLU de Ramatuelle a été révisé en 2018.

En conséquence, le document graphique du PLU ajuste strictement la zone Np au périmètre du SAPP et son règlement écrit renvoie, pour l'essentiel à ses dispositions. Le rapport de présentation du PLU précise sur ce point qu'en cas de contradiction, les dispositions du SAPP prévalent sur toute disposition du PLU.

Le règlement de la zone Np du PLU « *autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le SAPP, selon que leur implantation soit dans les secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4, ou encore en dehors de ces secteurs* »[2].

---

1 CE 13 novembre 2002, req. n° 219034.

2 Rapport de présentation du PLU, p. 276.

Or, en dehors des zones Zp, Zap et cordon dunaire :

Peuvent seuls être autorisés :
a) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les toilettes publiques et les postes de secours – la localisation précise de ces équipements pourra évoluer dans l'intérêt de la gestion du site et de la sécurité du public ;
b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.

Par suite, à défaut d'autres dispositions, il faut considérer qu'un terrain privé, situé en partie dans la bande des 100 mètres et en dehors des zones Zp et Zap, ne peut recevoir aucun aménagement autre que ceux visés à cet article.

Pourtant, le rapport de présentation du SAPP précise à cet égard que certaines constructions dont des habitations, implantées dans la bande des 100 mètres sur des propriétés privées en dehors du domaine public maritime « (...) *ne sont pas concernées par le Schéma d'aménagement dès lors qu'elles sont sans lien direct avec ses objectifs ; l'article L.146-6-1 ne traitant pas de ces situations particulières* ».

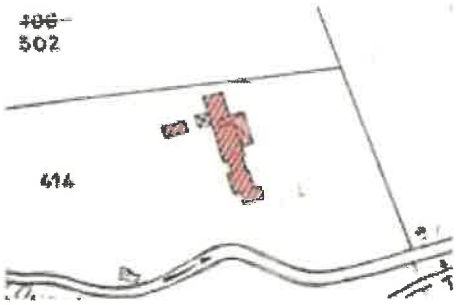
Le terrain d'assiette du projet a ainsi été recensé par le SAPP et figure en annexe de ce document au titre des « *Constructions présentes dans la bande des 100 m, hors DPM et zone urbaine – constructions non liées à l'activité touristique* » :

SECTION AI N° 414
bâtie dans la bande
des 100 m hors DPM:
surface en 2008: 436 m²
surface prouvée avant 1986 : 285 m²

\N DE SITUATION

PHOTO JUIN 2008

PHOTO MAI 2008



PLAN DE CADASTRE 1981

RELEVE DU GEOMETRE 2008

Extrait annexe SAPP

Le rapport de présentation le mentionne au sein d'un tableau :

SECTEURS	Présent en 1986						Présent en 2008 hors DPM					
		DESIGNATION	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse) sur terrain construtal	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)	Emprise (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)		DESIGNATION	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse) sur terrain communal	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)	Emprise (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)
Bonne Terrasse	Restauration	le Migon	322 m2				Restauration	le Migon	434 m2			
	Habitation	Section AI, parcelle n°414			285 m2		Habitation	Section AI, parcelle n°414			436 m2	
		Section AI, parcelle n°281			117 m2			Section AI, parcelle n°281			380 m2	
Epi												
Patch	Habitation	Section AI, parcelle n°356			188 m2		Habitation	Section AI, parcelle n°356			184 m2	
		Section AI, parcelle n°355			363 m2			Section AI, parcelle n°355			481 m2	
Campings	Camping (3)	Kon Tiki				135 m2	Camping (3)	Kon Tiki				284 m2
	Restauration bar, club						Restauration bar, club	Zanzibar		292 m2		
								Pirate Beach		179 m2		
								Dive Club Beach		281 m2		
		La Brouch		1137 m2				Stefano Forener		1326 m2		
								Restaurant Yaka yaka		94 m2		
	Camping (3)	La Toison d'Or				486 m2	Camping (3)	La Toison d'Or				582 m2
Tamaris												
Les Moulins												
Tahiti								snack, buvette (parcelle AD Section n°193)		72 m2		
TOTAL			322 m2	1137 m2	871 m2	831 m2			434 m2	2091 m2	1272 m2	836 m2
Différence 1986/2008									+112 m2	+954 m2	+301 m2	+306 m2

(1) suivant relevé de géomètre de 2008
(2) suivant cadastre de 1981
(3) bâti en dur seulement

Nota: Ne sont répertoriées que les constructions, hors DPM, dans la bande des 100m, et en dehors de la zone urbaine du PLU
Les établissements à cheval sur le DPM et la bande des 100 mètres sont présentés dans le tableau de la page 57.

Fig 62 : Tableau état des lieux des constructions hors DPM, dans la bande des 100m
Bilan des surfaces 1986 /2008

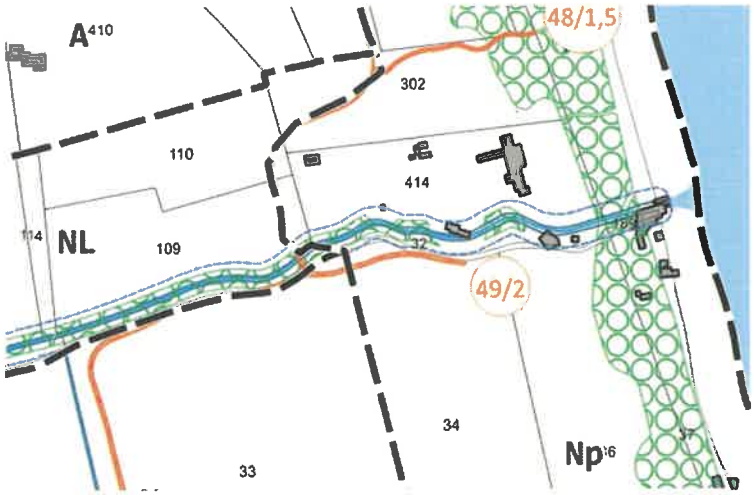
Ces terrains supportant des habitations, peu nombreux, ne font pourtant l'objet d'aucun zonage ni disposition particulière dans le SAPP et, par suite, dans le PLU.

Or, comme le relève le rapport de présentation, ces terrains ne devraient pas être concernés par le SAPP.

Dans ces conditions, eu égard à cette contradiction manifeste entre le rapport de présentation et les orientations du SAPP, la commune de Ramatuelle serait parfaitement fondée à corriger ce point dans le cadre de la révision de son PLU.

2 SUR LE PLU EN COURS DE REVISION

Dans le cadre du projet de PLU, tel que figurant sur le site internet de la commune, la parcelle AI n° 414 est toujours classée en zone Np :



Extrait plan n° 4 – zonage Est

Outre l'interdiction du changement de destination de toute construction existante prévue par l'article N1, le règlement prévoit, s'agissant du secteur Np :

7. Dans le secteur Np :
   a. Les seules dispositions applicables sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
   b. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur Np, qui coïncide avec le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, existent des constructions obsolètes au regard de la qualité architecturale prescrite par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et/ou réalisées parfois sans autorisation, dont le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ne permet pas la reconstruction. Le plan local d'urbanisme organise les modalités de leur suppression au bénéfice du paysage de bord de mer. Cette suppression interviendra à l'occasion de la rénovation de constructions existantes sur la même unité foncière, rénovation prévue et pouvant donc être autorisée sur demande du propriétaire concerné au titre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

Or, comme exposé ci-dessus, le renvoi aux dispositions du SAPP pose une difficulté dans le cas particulier des constructions existantes régulières qui, comme celle concernant le projet, se situent en dehors des zones Zp, Zap et du cordon dunaire et où, selon le SAPP :

> **Peuvent seuls être autorisés :**
> a) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les toilettes publiques et les postes de secours – la localisation précise de ces équipements pourra évoluer dans l'intérêt de la gestion du site et de la sécurité du public ;
> b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.

Plusieurs propositions peuvent ainsi être soumises à la ville :

(i) En premier lieu, la modification du zonage de cette parcelle, comme avancée par Monsieur Ponsot au cours de la concertation, ce dernier sollicitant un **passage en zone Nh** correspondant, selon le règlement, à « *des terrains d'urbanisation diffuse existante, comprenant un sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants et un sous-secteur Nhs1 destiné à l'hébergement des actifs saisonniers* », au sein de laquelle les constructions existantes peuvent évoluer.

(ii) En second lieu, si la ville n'était pas favorable à ce changement de zonage, il pourrait être envisagé de prévoir, au sein du règlement relatif à la zone Np, et en cohérence avec le rapport de présentation du SAPP, d'exclure de ces dispositions restrictives, les constructions existantes régulières, implantées dans la bande des 100 mètres sur des propriétés privées en dehors du domaine public maritime, sans lien direct avec les objectifs du SAPP.

Pourraient ainsi y être autorisés : « *les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les changements de destination de ces constructions* ».

(iii) En troisième lieu, en ce qui concerne les parcelles AI n° 109 et 110, toujours classées en zone NL dans le projet de PLU,

Comme évoqué ci-dessus, dans toute la zone N, seules peuvent être autorisées, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques, : « *Les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU* ».

En secteur NL, sont néanmoins autorisés des « *aménagements légers* », dont la liste pourrait intégrer « *les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu* ».

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: changement de zone

De : bernard <[redacted]
Envoyé : jeudi 14 mars 2024 07:25:27 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Tr: changement de zone

Envoyé avec SFR Mail pour Android

De : bernard
Date : jeudi 7 mars 2024 à 15:02
À : Urbanisme
Cc :
Objet : changement de zone

[redacted]

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire des parcelles AZ 111, classée UP ; AZ 167 et 164, classées A.
Ces deux dernières parcelles étaient classées UP auparavant.
Peut-être s'agit-il de conserver des espaces naturels ?
Je constate cependant que tout est fort construit de part et d'autre du chemin du Pin de Truc.
Surtout quand on prend en compte la future construction sur la parcelle AZ 140 qui se situe juste en face de mon terrain : construction d'une villa contemporaine de 552 m2 avec piscine et pool house...
Pour ma part, j'habite une maison de famille, provençale, édifiée sur la parcelle AZ 111, elle ne fait que 110 m2 et je n'ai pas envie de la modifier ou de l'agrandir, ce qui concentrerait encore plus le bâti en bord de terrain (cf parcelle 111).
J'aimerai édifier une petite villa sur les parcelles AZ 167 et AZ 164 pour mon fils et ma belle-fille qui veulent s'installer sur Ramatuelle.
Je profite de la révision du PLU pour formuler ma demande et garde espoir qu'un changement de zone est possible.
Merci de l'attention que vous porterez à mon projet.
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiment distinguées.
Sandrine CARBONEL BERNARD

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

2024 – 1641

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 11 MARS 2024
DESTINATAIRES
Maire
Adjoint
Cabinet du maire
Communication
DGS
Ressources humaines
Etat civil
Affaires scolaires
Enfance/Jeunesse
Crèche
Services techniques
Urbanisme
Finances
Police municipale
Marchés publics

Vignobles de Ramatuelle
[redacted]

Mairie de Ramatuelle
60, Boulevard du 8 Mai 1945
83350 Ramatuelle

A l'attention de Monsieur le Maire,

Objet : Révision n°4 du plan local d'urbanisme

Ramatuelle, le 6 mars 2024

Monsieur le Maire,

Par délibération du 7 décembre 2021, le conseil municipal a décidé une révision générale du plan local d'urbanisme avec des objectifs précis dont le soutien à une économie locale accès sur l'agriculture et le tourisme.

Notre coopérative viticole, première entité agricole de la commune, est très dépendante du niveau de l'activité touristique qui constitue son principal débouché. Agriculture et Tourisme partagent ainsi sur la commune de Ramatuelle de nombreuses problématiques dont notamment le besoin en logement des travailleurs saisonniers et de leurs employeurs.

Dans le cadre de la concertation publique ouverte le 25 Aout 2023, je vous confirme que nous sommes favorables à l'évolution de la Zone Uev avec la possibilité d'y bâtir des logements destinés à l'hébergement des travailleurs saisonniers.

Cependant, au vu des délais d'une révision générale du PLU, nous sollicitions une modification simplifiée du PLU afin d'accélérer la procédure et d'anticiper la création des nouveaux hébergements tant attendus.

Assuré de Votre compréhension, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sentiments les plus respectueux.

Alexandre Surle
Président

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation
Pièces jointes: 20240319 -L-Courrier d'observations projet PLU-Phase de concertation.pdf

De : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Envoyé : mardi 19 mars 2024 17:41
À : SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>
Objet : TR : Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation

---

De : Romane THIBAUT <[redacted]
Envoyé : mardi 19 mars 2024 17:40:59 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint nos observations formulées sur le projet de nouveau PLU.

En vous souhaitant une belle fin de journée.

Bien cordialement,

COIGNET
INVESTMENT MANAGEMENT

Romane THIBAUT
Chargée d'affaires

[redacted]

07.64.74.18.07
☎ 01.87.44.87.65
✉ romanethibaut@coignet.fr
www.coignet.fr

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

Société Hôtelière dei Marres
[redacted]

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
60 Boulevard du 8 mai 1945
83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 19 mars 2024

Par courriel : revisionplu@mairie-ramatuelle.fr

Objet : Révision du PLU – Observations formulées au stade de la concertation

Monsieur le Maire,

La Société Hôtelière dei Marres est propriétaire de plusieurs bâtiments destinés à l'hôtellerie sur un terrain situé au Nord de la commune de Ramatuelle.

Ce terrain est actuellement classé en zone UP du plan local d'urbanisme (PLU) révisé par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018.

Par une délibération du 7 décembre 2021, le conseil municipal de la commune de Ramatuelle a prescrit la révision du PLU actuellement en vigueur.

Le projet de PLU soumis à concertation préalable et consultable sur le site internet de la commune de Ramatuelle, envisage, pour l'avenir, de classer le terrain en zone UJ, secteur UJ2 :

Extrait du règlement graphique du PLU de Ramatuelle en vigueur (à gauche) et en cours de révision (à droite)

Il s'agira d'une zone qualifiée par le projet de règlement écrit de *« zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré doit demeurer prédominant et les constructions particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement* ».

Après avoir pris connaissance des projets de documents devant composer le PLU en cours de révision mis à disposition du public dans le cadre de la phase de concertation, la société Hôtelière dei Marres entend formuler plusieurs observations visant à assurer la pérennisation de l'activité hôtelière des biens dont elle est propriétaire ainsi que son développement dans le cadre du projet qu'elle porte, tout en inscrivant les évolutions souhaitées dans un rapport de cohérence avec les objectifs fixés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

(1) En premier lieu, les dispositions de l'article UJ9 relatives à l'emprise au sol prévoient notamment que pour l'hôtellerie existante :

- l'emprise au sol existante peut être majorée de 15 %
- les annexes peuvent être autorisées dans la limite d'emprises au sol additionnelles. Parmi ces emprises au sol additionnelles figurent notamment :
    - « *un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement* »,
    - 30 % de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes.

Tout d'abord, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que les constructions à sous-destination d'hôtel nécessitent, afin d'assurer leur bon fonctionnement et le dynamisme de l'activité hôtelière, un espace constructible plus important que pour d'autres destinations (telle que l'habitation notamment). Plus précisément, les hôtels doivent pouvoir disposer d'espaces constructibles leur permettant d'installer certains éléments techniques qui sont absolument nécessaires à leur exploitation (tels que par exemples, les locaux techniques, les locaux nécessaires aux activités proposées à la clientèle de type SPA, les places de stationnement couvertes également dédiées à la clientèle).

Or, dans le cadre de la révision du PLU, nous comprenons qu'il est envisagé une diminution de moitié de la majoration de l'emprise au sol existante par rapport aux règles actuelles figurant en zone UP du PLU en vigueur (passage de 30 % à 15 %).

Une telle réduction de l'ordre de 50 % est susceptible d'obérer la pérennité de l'activité hôtelière et plus particulièrement son attractivité alors pourtant que le PADD se fixe pour objectif de « *confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique* » en « *redynamisant l'offre d'hébergement marchand à l'année* » et « *en priorisant* (…) *la rénovation de l'offre hôtelière* ».

Nous sollicitons donc le maintien de la majoration de l'emprise au sol existante de 30 % pour l'hôtellerie, afin que les objectifs précités fixés au PADD puissent être assurés.

Ensuite, nous comprenons des dispositions de l'article UJ9 relatives à l'hôtellerie existante que l'emprise au sol des annexes (prévue au point 3.b) se calcule en plus de la majoration d'emprise au sol existante (prévue au point 3.a). **A notre sens, cela pourrait être confirmé plus clairement afin de sécuriser le règlement.**

Concernant la limite d'emprise au sol additionnelle de 30 % de la construction principale pour les terrasses couvertes (prévue au point 3.b.vi), il existe, selon nous, une contradiction avec les dispositions de l'article UJ13. En effet, l'obligation de prévoir un pourcentage d'espace libre de toute construction à 77 % du terrain d'assiette constructible, toutes destinations et sous-destinations confondues, risque de rendre inapplicable, pour l'hôtellerie existante, l'application des règles d'emprises au sol additionnelles, notamment en matière de terrasses couvertes et d'abris à voitures, fixées à l'article UJ9.

Dès lors, s'agissant des règles en matière d'emprise au sol, nous souhaiterions que l'article UJ9, point 3, qui est relatif à l'hôtellerie existante, puisse comporter les précisions / modifications suivantes (identifiées ci-après de couleur bleue soulignées) :

> « *3. Pour l'hôtellerie existante :*
>
> *Nonobstant les dispositions de l'article UJ13, paragraphe 5.b imposant une surface libre de toute construction de 77 %[1] du terrain constructible en secteur UJ2,*
>
> *a. L'emprise au sol existante peut être majorée de 30 %*
>
> *b. En plus de cette majoration, les annexes peuvent être autorisées dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :*
>
> (…)
>
> *v. Un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement*
>
> *vi. 30 % de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes* ».

Il conviendrait alors de mettre également en cohérence les dispositions de l'article UJ2, point 7 qui prévoient que « *seules peuvent être autorisées* (…) *7. Dans le cas des hôtels existants, à condition de ne pas porter atteinte au grand paysage, les extensions limitées à 15 % de l'emprise au sol existante* » en remplaçant ce ratio par 30 %.

Ces modifications s'inscriraient, en cohérence, avec les objectifs précités fixés au PADD en garantissant le développement et l'attractivité de l'activité hôtelière.

Par ailleurs, sur ce point, nous souhaiterions qu'il soit confirmé que le nombre d'abris à voiture « *en relation avec les besoins de l'établissement* » est bien susceptible de concerner **l'intégralité des stationnements projetés dans le cadre d'un projet hôtelier, qu'ils soient destinés à la clientèle, à la livraison ou aux salariés.**

---

[1] Ou 70 % si la proposition au point 2 devait être retenue.

(2) En deuxième lieu, les dispositions de l'article UJ13 relatives aux espaces boisés existants, aux espaces libres et aux plantations, prévoient notamment que :

- les surfaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisées, ne peuvent être inférieures à 77 % de de la surface du terrain constructible en secteur UJ2 (cf. article UJ13 point 5.b)

- les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit (cf. article UJ13 point 10).

Tout d'abord, comme exposé ci-avant, il nous paraît important de prendre en compte les besoins et contraintes spécifiques liées à l'exploitation d'une activité hôtelière : espaces dédiés à la clientèle (tels que SPA, espace bien-être, espaces d'agrément de type patio végétalisé, stationnements) et espaces nécessaires au fonctionnement d'un hôtel (tels que buanderie, conciergerie, espaces de livraison, locaux techniques etc.).

Or, nous constatons que les dispositions de l'article UJ13 s'appliquent à l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, sans prévoir de distinction entre les hôtels et les autres destinations (telle que l'habitation).

Dans la mesure où leurs besoins et leurs modalités de fonctionnement ne sont pas identiques, des dispositions spécifiques à l'hôtellerie, en miroir de ce qui est prévu à l'article UJ9, devraient s'imposer. C'est pourquoi, toujours en cohérence avec l'objectif du PADD qui vise à « *confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique* », **nous sollicitons un retour à un coefficient de surfaces libres à 70 % spécifiquement pour les hôtels en secteur UJ2. Cette modification devrait s'accompagner de la précision selon laquelle le coefficient d'espaces libres ne fait pas obstacle à la mise en œuvre du « *bonus de constructibilité* » prévu à l'article UJ9.3 pour l'hôtellerie existante.**

Le ratio proposé de 70 %, dédié à l'hôtellerie, serait ainsi médian entre ce qui est prévu en secteur UJ1 et ce qui serait alors prévu pour les autres destinations et sous-destinations en secteur UJ2. Le ratio de 70 % sollicité pour les hôtels demeure d'ailleurs **significatif**, en cohérence avec l'orientation n° 3 du PADD visant à ménager « *une proportion significative d'espaces libres de toute construction* », « *dans les espaces proches du rivage, y compris les lotissements littoraux* » (cf. p. 14 du PADD).

Cette proposition s'inscrit, en outre, en cohérence avec le diagnostic et l'état initial de l'environnement établi dans le cadre de la présente révision du PLU, lequel rappelle l'objectif tenant à « *renforcer, d'une façon générale, la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du PLU au service du PADD* », en affinant « *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* » (cf. page 15 du DIAG).

Ensuite, **nous souhaiterions que les dalles de gazon, dites « Nidagrass », qui seraient employées spécifiquement pour les aires de stationnement, ne soient pas comptabilisées dans les « *surfaces artificialisées* »** pour le calcul du coefficient d'espaces libres, dès lors que ces dalles sont des espaces perméables et non artificialisés. **Une exception, sur ce point spécifique, pourrait être inscrite au point 6 et 10 de l'article UJ13**, sans qu'elle ne vienne remettre en cause l'interdiction générale du gazon justifiée par la nécessité de ne pas porter atteinte au paysage provençal caractéristique du site de la Presqu'île de Saint-Tropez.

De même, en miroir de ce que nous vous proposons pour la rédaction de l'article UJ9, **nous souhaiterions que les terrasses des chambres et du restaurant de l'hôtel ne soient pas comptabilisées dans les « *surfaces artificialisées* » au titre des espaces libres, ni davantage les abris voitures.**

Enfin sur ce point, nous comprenons de la rédaction du point 5 de l'article UJ13 que les constructions souterraines sont comptabilisées dans le ratio de consommation des espaces libres de toute construction. Or, comme indiqué ci-avant, les hôtels ont des besoins spécifiques et nous souhaiterions que **les liaisons souterraines** entre le parking en sous-sol de l'hôtel et le sous-sol du bâtiment, **nécessaires aux livraisons, ne soient pas davantage comptabilisées dans le ratio de consommation d'espaces libres.** Cette demande permettrait, en outre, d'assurer la **bonne intégration paysagère** d'un élément technique disgracieux en évitant la création de voies de desserte interne extérieures.

(3) En troisième lieu, les dispositions de l'article UJ10 relatives à la hauteur maximale des constructions prévoient une hauteur maximale jusqu'à l'égout du toit (3,50 mètres sur 90 % de l'emprise de la construction principale et 6 mètres sur les 10 % restants) puis une hauteur maximale de faîtage, en cas de toiture en pente (de 2,5 mètres à partir de l'égout du toit).

Toutefois, en application de l'article DG3 des dispositions générales, tout bâtiment existant non conforme aux dispositions du règlement ne peut faire l'objet que de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées qui sont, soient destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions du PLU méconnu, soient sont étrangers aux dispositions méconnues.

Dit autrement, en cas de travaux sur existant, la combinaison de ces dispositions implique de mettre en conformité totale la hauteur de la construction jusqu'à l'égout et les toitures des constructions existantes aux règles fixées à l'article UJ10, ce qui impliquerait, dans de nombreux cas, de devoir abaisser fortement la hauteur des constructions existantes.

Or, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait qu'une telle contrainte risque d'emporter un effet non désiré par les auteurs du PLU : celui tenant à ce que les porteurs de projet ne procèdent plus à aucun travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (correspondant à la définition de la « *réhabilitation* » donnée par le glossaire) ni à aucun travaux d'extension sur les constructions existantes, par crainte de perdre en superficie.

C’est pourquoi nous vous proposons de modifier la rédaction de l’article DG3 afin qu’il soit possible, en cas de travaux de réhabilitation ou d’extension de constructions existantes et même plus généralement de tous travaux sur existant, de conserver, sans augmentation, le bénéfice de l’existant, et plus spécifiquement, dans le cadre de l’article UJ10, de la hauteur de la construction existante (jusqu’à l’égout comme au faitage).

Une telle possibilité est assez classique et se retrouve dans de nombreux PLU qui autorisent, en adaptant la jurisprudence du Conseil d’Etat fixée par l’arrêt « *Sekler* » (CE 27 mai 1988 *Sekler*, req. n°79530 : publié au Rec CE.), les travaux nouveaux sur existant dès lors qu’ils n’aggravent pas la non-conformité de l’existant à la règle méconnue (en lieu et place d’une amélioration de la conformité ou d’une conformité totale).

Par exemple, il pourrait être prévu que : « *Lorsqu’une construction existante n’est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l’autorisation d’exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n’aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard* ».

En matière de hauteur, cette possibilité permettrait, dans un souci de bonne intégration au paysage (correspondant à l’objectif rappelé au sein du PADD d’urbanisation plus structurée et mieux intégrée au paysage), de venir récupérer des alignements avec d’autres toitures existantes et de s’inscrire dans une cohérence d’ensemble.

Nous souhaiterions donc, *a minima*, qu’il soit possible, en cas de travaux de réhabilitation ou d’extension et même de rénovation de constructions existantes, de conserver, sans augmentation, le bénéfice de la hauteur de la construction existante (à l’égout comme au faitage).

En outre, nous notons que le point 7 de l’article UJ10 autorise la réalisation d’un sous-sol uniquement sous l’emprise au sol de la construction existante, d’une hauteur maximale de 3 mètres. Nous notons également que le point 8 permet, dans l’ensemble de la zone, la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d’une hauteur maximale de 3 mètres sous la surface des places de stationnement extérieures.

Or, comme indiqué ci-avant, les hôtels ont besoin, dans le cadre des livraisons, de bénéficier d’un lien souterrain entre les parkings en sous-sol et le sous-sol du bâtiment. **Nous souhaiterions que cette possibilité soit également inscrite au sein de l’article UJ10.**

(4) En quatrième lieu, les dispositions de l’article UJ11 relatives à l’aspect extérieur des constructions prévoient que le dimensionnement des **cours anglaises** sera d’une profondeur d’un mètre maximum depuis la façade et d’une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d’autre de l’ouverture de 30 cm d’écoinçon.

Cette profondeur d'un mètre est particulièrement limitée et ne permet pas, notamment en termes de luminosité et de fraicheur, de valoriser les sous-sols par la création de patios végétalisés. **Nous souhaiterions que ces dimensions, très limitées, soient revues à la hausse, si nécessaire, pour les seules constructions à sous-destination d'hôtel au bénéfice, notamment, des SPA et des salles de sports.**

Cette possibilité soutiendrait, encore une fois, l'objectif n°2 de l'orientation n°2 de l'axe n°1 du PADD de redynamisation de l'offre d'hébergement marchant à l'année, en priorisant la réhabilitation des friches touristiques et la rénovation de l'offre hôtelière et en soutenant la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » et peu consommatrices d'espaces.

En outre, nous notons que l'article UJ11 permet l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour **l'approvisionnement énergétique** des constructions à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

A notre sens, **il serait intéressant que cette possibilité puisse explicitement concerner les abris voitures** dès lors que l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur ces derniers permettrait d'assurer à la fois un rôle de protection solaire et à la fois de recharge des véhicules électriques de la clientèle de l'hôtel notamment.

L'inscription de cette possibilité permettrait d'ailleurs de répondre à l'orientation n°2 du PADD relative à l'engagement du territoire dans la transition environnementale, et plus spécifiquement à son objectif n°2 qui vise à permettre le développement des énergies renouvelables et l'équipement de la commune pour la recharge de véhicules électriques (cf. p. 8 du PADD).

(5) En cinquième et dernier lieu, nous souhaiterions qu'il soit confirmé que la définition donnée par le glossaire de la « *rénovation* » correspondante à la « *démolition et reconstruction d'un bâtiment ayant une existence légale avec un volume équivalent et déplacement dans certaines circonstances* » permet bien de conserver le nombre de mètres carrés d'emprise au sol de la construction existante, avant sa démolition, dans le cadre de sa reconstruction, même si cette emprise est supérieure au ratio des articles UJ2 et UJ9.

Nous souhaiterions enfin que le PLU indique, au sein du glossaire (définition n° 18), que les constructions existantes régulières ou bénéficiant d'une existence légale sont, outre celles qui ont été construites avant l'instauration légale du permis de construire ou qui ont fait l'objet d'un changement de destination avant que de tels changements ne soient contrôlés par le code de l'urbanisme, celles qui ont été construites sur la base d'une autorisation d'urbanisme, et ce même non conformément à cette autorisation dès lors que cela a eu lieu il y a plus de dix ans, et plus généralement celles qui bénéficient de la prescription administrative, et ce, en cohérence avec la jurisprudence administrative.

Nous vous remercions par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Serge DELICATA & ses équipes – Société Hôtelière dei Marres

SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet: TR: Enquete publique PLU

De : loup gendry <[redacted]
Envoyé : samedi 30 mars 2024 11:57:08 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Sujet : Enquete publique PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la lecture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Ramatuelle, ainsi que du projet du nouveau PLU,
je me permets de vous faire une demande de dérogation concernant ma propriété sise quartier Roumegou dont l'unité foncière est constituée des parcelles 125, 126, 127, 275 et 285 (section AR) d'une superficie totale de 4106 m2.

Je suis issue d'une famille installée à Ramatuelle depuis le 19 ème siècle. Je voudrais transmettre ce patrimoine à mes enfants et petits enfants comme mes ancêtres l'ont fait.

J'avais dans ce but le projet de détacher les parcelles 275 et 285 d'une superficie totale de 1516 m2 afin de créer une nouvelle construction à usage d'habitation, mais le nouveau PLU ne me permet plus de diviser la propriété contrairement à l'ancien.

En conséquence, je sollicite votre bienveillance afin de me permettre de réaliser mon projet de vie familliale en détachant ces parcelles.

Veuillez agréer, Monsieur le Commisaire Enquêteur l'expression de mes respectueuses salutations.

Mme Gendry Danièle
[redacted]

2024-2221
03/04/2024

MAIRIE DE RAMATUELLE
DATE ARRIVEE 03 AVR. 2024
DESTINATAIRES OR CO AT

A l'attention de Monsieur Le Maire
Monsieur Roland Bruno
Mairie de Ramatuelle

GFA Le Mas de Pampelonne
Mme Christine Coste Gal,
Mme Camille Coste,
Me Vincent Coste,
[redacted]

Ramatuelle, le 26 mars 2024

Cher Monsieur Le Maire,

Nous vous sollicitions par la présente, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisation, afin d'obtenir l'autorisation de faire de la restauration légère, au domaine, en zone agricole, au 912 chemin des moulins, à Ramatuelle, afin de dynamiser la commercialisation de notre vin « Le Mas de Pampelonne ».

Veuillez agréer, cher Monsieur Le Maire, nos sincères salutations.

Christine Coste Gal | Camille Coste | Vincent Coste

SECRETARIAT COMMUNICATION

De: REVISION PLU
Envoyé: mardi 23 avril 2024 18:16
À: SECRETARIAT COMMUNICATION
Objet: TR : OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nt
Pièces jointes: 20231110-Panneau-concertation carte nouveau zonage.pdf

Catégories: A faire

De : Nicolas Martins [redacted]
Envoyé : mardi 23 avril 2024 18:16:18 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris
À : REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>
Cc : Olivia Siri <[redacted]; Jeanne-Marie Fontaine <[redacted]
Sujet : OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nt

Madame, Monsieur,

En étudiant le projet de révision du PLU de Ramatuelle, nous avons constaté des contradictions quant aux possibilités d'actions sur la zone Nt de Saint-Amé. La carte générale (en PJ) indique que « les constructions existantes peuvent évoluer et changer de destination » alors que le règlement écrit (en cours de révision) stipule que dans la zone N, ART N1 : «[...] sont interdits : [...] le changement de destination de toute construction existante ». Toujours dans ce même règlement, il est stipulé en zone Nt que c'est « un secteur destiné à une mise en valeur à des fins d'activité économique du bâti existant et du parc existant, le projet n'y est pas encadré par le règlement mais pas des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement. » De plus, quand nous regardons le plan de zonage Nord, nous nous apercevons que le patrimoine bâti est positionné sur les serres existantes et non sur le château. Ne devrait-on pas avoir l'entièreté de la propriété du château comme patrimoine bâti ? Et donc pouvoir faire un changement de destination sur l'entièreté de la propriété ?

Nous restons évidemment disponibles pour tout échanges supplémentaires à ce sujet,

Cordialement,
Olivia Siri Architecture

NICOLAS MARTINS
Architecte DE HMONP
+33 (0)645738963
W: oliviasiriarchitecture.com

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

Concertation :
Révision du plan local d'urbanisme
PROJET DE ZONAGE

les objectifs poursuivis par cette révision et le projet de règlement écrit sont à votre disposition sur la tablette proche.

Vos observations et suggestions peuvent être formulées sur le registre, ou à révisionplu@mairie-ramatuelle.fr ou par courrier. Une réunion publique sera organisée pour présenter le projet de règlement et en discuter directement.

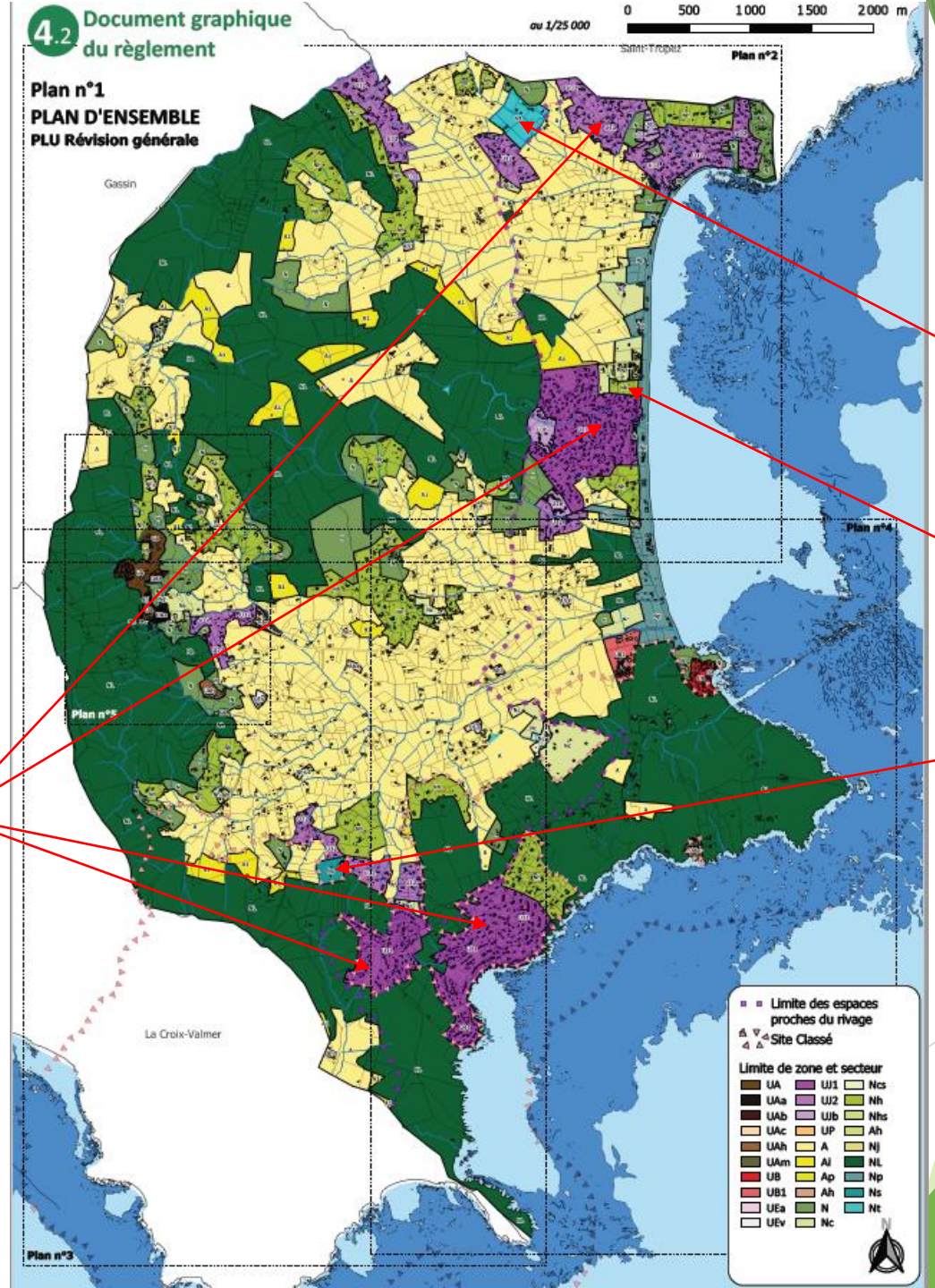
La période de concertation se poursuivra jusqu'à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme révisé, qui sera suivi d'une enquête publique dans quelques mois.

<u>Changements dans le zonage :</u>

- Zones UC et UP > UJ (urbaine où les constructions existantes peuvent évoluer)

Au village :

- Création d'un secteur UAb (rénovation hôtelière)
- Réduction d'un espace boisé classé (création du parking souterrain)
- Secteur Nj > N (aire de stationnement paysagée près du dojo)



- Zone AUt de St-Amé > zone Nt (naturelle où les constructions existantes peuvent évoluer et changer de destination)
- Zone UCs > zone Nh (naturelle où les constructions existantes peuvent évoluer)
- Zone Nc > Ns (hébergement des travailleurs saisonniers)