



VILLE DE RAMATUELLE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 1^{er} JUIN AU 3 JUILLET 2018

SOMMAIRE

- LE PROJET DE REVISION DU P.L.U ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE

I / Rapport du Commissaire Enquêteur – Projet de révision du P.L.U et projet de réglementation local de publicité de la commune :

- Annexe 1 : Projet de révision P.L.U
 - Procès-verbal – Synthèse des observations, remarques et propositions reçues pendant l'enquête publique ;
- Annexe 2 : Projet de règlement local de publicité
 - Procès-verbal – Synthèse des observations, remarques et propositions reçues pendant l'enquête publique ;
- Annexe 3 : Révision P.L.U
 - Mémoire en réponse de la commune ;
- Annexe 4 : Règlement local de publicité
 - Mémoire en réponse de la commune ;

II / Rapport du Commissaire Enquêteur – Projet de révision du P.L.U et projet :

- Conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur

**Département du Var
Commune de Ramatuelle**

Enquête Publique unique

**Concernant
Le projet de révision du P.L.U.
et le projet de Règlement local de Publicité
de la Commune**

du 1^{er} juin au 3 juillet 2018

Rapport du Commissaire Enquêteur

Robert HENAFF

2
PLU

**Enquête unique concernant la révision
du P.L.U. et le Règlement L de P de la
Commune de Ramatuelle
du 01/06 au 03/07/2018**

Rapport du Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport:

- I. Généralités**
 - 1. Objets de l'EP unique**
 - 2. Cadre Juridique**

- II. Organisation et déroulement de l'EP**
 - 1. Activités et contacts du CE**
 - 2. Dossiers mis à la disposition du public**
 - 2.1 Les dossiers Techniques**
 - A. Le dossier du PLU**
 - B. Le dossier du RLP**
 - 2.2 Le dossier Administratif**

- III. Observations, remarques, et propositions des PPA et de l'Etat.**

- IV. Examen et Analyse des observations remarques et propositions concernant le projet de PLU reçues au cours de l'EP.**

- V. Examen et Analyse des observations remarques et propositions concernant le projet de PL de P reçues des PPA et au cours de l'Enquête Publique.**

Annexe 1 - PV des OR et P concernant le PLU

Annexe 2 - PV des OR et P concernant le PLP

Annexe 3 - Réponse de la commune PLU

Annexe 4 - Réponse de la commune PLP

I – Généralités.

Je soussigné Robert HENAFF, Ingénieur Général Honoraire du Génie Rural des Eaux et Forêts, agissant en qualité de Commissaire Enquêteur désigné le 18/04/2018 par le Tribunal Administratif de Toulon, ai procédé à la présente Enquête Publique unique concernant à la fois le projet de révision du P.L.U et le projet de R.L.P. de la commune de Ramatuelle, en mairie du 1^{er}/06 au 03/07/2018 et j'ai établi le rapport ci-après :

1- Objet de l'EP, exposé succinct des deux projets présentés, la révision du P.L.U. et le R.L.P. de la commune de Ramatuelle.

Cette EP à un double objet :

Réviser le PLU de la commune datant de 2006 avec pour principal objectif de confronter un parti d'aménagement adopté de longue date par la commune en tenant compte des évolutions pour conserver à Ramatuelle son caractère rural, ses attraits de station balnéaire et la qualité de ses paysages naturels.

Suite à l'adoption du PLU par le CM de Ramatuelle le 18 mai 2006 le TA de Toulon a reçu 12 requêtes, celle-ci ont toutes été rejetées par décision du TA du 09/01/2009.

Le 06/03/2009, le déposant de l'une des requêtes rejetées fait appel de cette décision auprès de la Cour d'Appel Administrative de Marseille. Celle-ci annule la décision du TA de Toulon le 17/03/2011 et annule la délibération du CM de Ramatuelle du 18/05/2006, le PLU est donc annulé.

Le 11/04/2011 complété le 05/07/2011, la commune de Ramatuelle adresse un pourvoi au Conseil d'Etat de la décision de la Cour d'Appel e Marseille.

Le Conseil d'Etat annule la décision de la Cours de Marseille le 17/04/2013 et renvoie le 24/04/2013 auprès de la Cour d'Appel de Marseille, celle-ci rend un délibéré le 03/07/2014 rejetant la demande du déposant du 06/03/2009.

Le 28/10/2014 complète le 26/01/2015 le demandeur retourne vers le Conseil d'Etat suite à la seconde décision de la Cour d'Appel de Marseille. Ce pourvois est refusé par le Conseil d'Etat le 09/04/2015, mettant fin à la procédure de recours qui aura duré près de 9ans sans aucune modification du PLU adopté en 2006.

- Adopter un règlement local de publicité pour protéger les paysages emblématiques de la commune qui concourent à l'image de ce terroir viticole et touristique, pour protéger la plage de Pampelonne et le cœur du village et enfin pour maîtriser quantitativement et qualitativement les publicités installées sur la commune en organisant leur implantation intégré au mieux dans les paysages naturel et urbain. Le R.L.P conduit à un zonage de la commune en 4 secteurs, village, grands axes routiers, activités et plage de Pampelonne qui ont chacun un dispositif précis d'implantation des enseignes.

2- Cadre juridique de la présente EP unique (PLU et RLP)

Le P.L.U. document de planification urbaine de la commune a été mis en place par la loi S.R.U. du 13/02/2000 et modifié par les lois U.H. du 02/07/2003, E.N.L. du 16/06/2006 et par le Grenelle 2 du 12/07/2010.

Le P.L.U. outil d'aménagement est opposable aux tiers, il est compatible avec les lois Paysage, sur l'Eau, sur l'Air et Littoral.

L'ordonnance n°11 du 05/01/2012 est applicable pour la révision des P.L.U.

Les objectifs du P.L.U. sont définis avec l'art.L.121-1 du C.U. et R.123-1 du C.U.

Les textes suivants seront pris en compte : L.123-1 à 19 et R.123-1 à 33 et les art. du C.U.

Le contenu du P.L.U. est précisé avec les art. R.123-1 à 14 du C.U. et R.151-1 du C.U.

Le P.L.U. comprend :

- Le rapport de présentation
- Le PADD
- Les OAP
- Le règlement et ses documents graphiques
- Des annexes

Le P.L.U. prend en compte le S.C.O.T du 22/12/2006, le P.D.U., le P.L.H., la gestion des eaux, S.D.A.G.E. et S.A.G.E., il respecte les Plans P.G.R.I. et P.P.R.I. (inondations et incendie), les schémas de cohérence écologique S.R.C.E., T.U.B.

Le P.L.U. est élaboré et arrêté par le C.M., L.123-9 et 10 du C.U., les avis des P.P.A. sont annexés, art.L.123-8 et 9. Après E.P. le P.L.U. est approuvé après modification s'il y a lieu par le C.M., art. L.123-6 à 9. Il est alors exécutoire, art.2131-1 et 2 du C.G.C.T.

La révision actuelle est précisée à l'art. L.123-13 du C.U.

L'évaluation Environnementale est obligatoire pour la commune de Ramatuelle suite au décret du 23/08/2013 en tant que commune du Littoral et site Natura 2000 sur son territoire, art. 123-2.1 du C.U.

Le P.L.U. proposé à l'E.P. a pris en compte également le S.R. de C.Ecologique ainsi que la charte du P.N. de Port-Cros.

La publicité de cette E.P. est précisée aux art. L.123-10 et R. 123-9 à 13 du C.E. L'E.P. a été organisée tel que prévu à l'art. R.123-9.

Le second volet de cette enquête concerne le Plan de Publicité de la Commune dont le projet a été arrêté par DCM du 30/01/2018. Le droit de la publicité extérieure est issu du décret du 30/01/2012. Les dispositifs concernés par ce droit (enseignes) sont définis à l'art.L 581-3 du CE. Les limites de l'agglomération ont été fixées par le maire le 19/09/2016 selon l'art R 411-2 du CE. Les périmètres de protection liée à la Loi Littoral au site Natura 2000, aux ZNIEFF de Pampelonne, Camarat et de la Chenaie, au fait que la commune est un site inscrit depuis 1959 et possède plusieurs sites classés, ont été pris en compte, cet ensemble constituant des

mesures de protections très fortes des différents patrimoines.

Le patrimoine architectural intramuros du village comporte 45 éléments recensés et protégés.

La délibération n°2 et 4 du 30/01/2018 du C.M. a arrêté les projets soumis à la présente E.P. par l'arrêté du 15/05/2018 n°90/2018.

L'ensemble des procédures prévues par les textes a bien été respecté pour la révision du P.L.U. en projet sur la commune de Ramatuelle et pour la préparation de son projet de RLP.

II – Organisation et déroulement de l'E.P.

1- Activités et contacts du C.E.

- Dès ma nomination par le TA de Toulon le 18/04/2018, j'ai pris contact avec la mairie de Ramatuelle et le 27/04/2018 j'ai rencontré M. G. Martin, directeur de cabinet de M. le Maire qui m'a remis le dossier de cette E.P. à deux objets. Nous avons rapidement arrêté les dates de l'accueil du public et préparé l'arrêté et l'avis de cette E.P.

- Après une 1^{ère} approche du dossier, j'ai rencontré à nouveau le 07/05/2018 M. G. Martin et j'ai pris contact avec M. Roland Bruno, Maire de la commune. Avec le directeur de cabinet nous avons finalisé l'arrêté et l'avis.

- Le 15 mai 2018, M. Roland Bruno a signé l'arrêté portant organisation de l'E.P. concernant le projet de révision du P.L.U. et le projet d'élaboration du R.L.P. L'avis a également été diffusé ce jour.

- Au cours du mois de mai j'ai étudié le très volumineux dossier du projet de P.L.U. et effectué plusieurs visites pour visualiser certains sites.

- Du 01/06/2018 au 03/07/2018 j'ai effectué les 9 permanences prévues, celles-ci se sont déroulées sans incident, j'ai reçu 89 dires.

- Le 29/06/2018 je me suis rendu, avec M. G. Martin sur les lieux de la commune, objets de remarques ou observations du public reçu en mairie.

- Le 03/07/2018 après avoir clos l'E.P. j'ai fait un premier point des remarques et observations avec M. Martin.

- Le 11/07/2018 j'ai remis à M. le Maire Rolland Bruno en présence de M. G. Martin le Procès-Verbal des remarques et observations concernant les deux objets de cette enquête. Ces PV sont en annexe 1 et 2 de ce rapport.

- Le 23/07/2018 M. le Maire de la commune a répondu à mes 2 PV du 11/07/2018. Cette réponse est en annexe 3 et 4 du présent rapport.

- Le 03/08/2018 j'ai remis en Mairie à M. le Maire R. Bruno en présence de M. G. Martin mes conclusions et avis motivés concernant le projet de P.L.U. révisé de sa commune.

- Le 03/08/2018 j'ai remis en Mairie à M. le Maire R. Bruno en présence de M. G. Martin

6 My

mes conclusions et avis motivés concernant le projet de Plan Local de Publicité de sa commune.

– Le 03/08/2018 j'ai adressé une copie de mon rapport , de ses 4 annexes et de mes deux conclusions et avis motivés à M. le Président du TA de Toulon.

2 - Dossier mis à la disposition du public.

Au cours de l'E.P., le public a eu à sa disposition deux dossiers techniques sur chacun des sujets et un dossier administratif pour les deux projets.

2-1- Les dossiers techniques

Pour cette enquête unique ayant 2 objets, deux dossiers techniques très complets ont été mis à la disposition du public, le premier concerne le projet de P.L.U., Plan Local d'Urbanisme de la commune et le second concerne le projet de R.L.P, Règlement Local de Publicité. Ces deux sujets faisant l'objet de la présente enquête.

A – Le dossier du projet de P.L.U (1152 pages + plans)

Celui-ci comprend :

1. Le Rapport de présentation (613 pages) et ses annexes (207 pages)
2. Le P.A.D.D., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (39 pages)
3. Les OAP, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (33 pages)
4. Le Règlement du P.L.U. (184 pages), ses annexes, ses plans et cartes (48 pages)
5. Les Annexes du P.L.U. (212 pages), Annexes Sanitaires, Servitudes et annexes complémentaires.

B – Le Dossier du Projet de Règlement Local de Publicité.

Celui-ci comprend :

- 1- Le Rapport de présentation (43 pages)
- 2- Le Règlement (33 pages)
- 3- Les annexes et les plans de zonages.

A - 1- Le rapport de présentation et ses annexes (PLU).

L'objectif principal de la proposition de P.L.U. faite par la municipalité de Ramatuelle pour cette commune atypique est de conserver à ce village sa ruralité authentique et l'attrait de sa station balnéaire mondialement connue et dont l'originalité est la qualité de ses paysages naturels et agricoles tout en garantissant aux habitants une très bonne qualité de vie.

Pour atteindre ces objectifs le P.L.U. doit :

- conforter l'agriculture et favoriser la reconquête de la terre cultivable,
- rééquilibrer l'économie au bénéfice des activités indépendantes de la saison touristique,
- loger les actifs,
- renforcer l'attractivité du village, habitats, services, commerces et artisanat,
- préserver le pittoresque du village,
- sauvegarder la couverture végétale et arborée dans les zones urbanisées,
- éviter de densifier le bâti en zone UP,
- préserver les paysages ruraux, viticoles visibles des axes de circulation,
- sauvegarder le réseau des chemins ruraux,
- veiller à sauvegarder la plage de Pampelonne dans le cadre du Schéma d'aménagement de la plage précisé par le décret du 15/12/2015,
- préserver le paysage forestier,
- renforcer les continuités entre les réservoirs biologiques.

Ce rapport de présentation est très complet avec ses 820 pages. Il débute par un diagnostic territorial très précis (215 pages avec de nombreuses cartes) découpé en 4 chapitres : Analyse de l'état initial environnemental, de la situation socio-économique, des documents supra communaux à prendre en compte et d'un bilan du P.L.U. de 2006.

Dans une seconde partie (166 pages) le rapport présente les choix retenus pour établir le P.A.D.D., les O.A.P., le Règlement et de l'économie locale (village, St amé) et de l'attractivité de la plage de Pampelonne.

Ces choix conduisent à une légère augmentation de la zone A Agricole de + de 7,6 ha (+0,6 %), de la zone U Urbanisée de + 1,03 ha (+0,3%), la zone N Naturelle quant à elle ne perd que 0,20 ha sur les 1 980 ha de la commune et représente toujours 55,6 % de la surface de la commune. Seule la zone AU à Urbaniser évolue notablement de 20,27 ha à 11,88 ha mais ceci ne représente que 0,33% de la surface totale communale (3.357 ha).

La prise en compte avec les autres documents d'urbanisation (SCOT, loi Littoral...) est ensuite détaillée.

La 3^{ème} partie du document (62 pages) détaille les incidences prévisibles du projet de P.L.U. sur l'environnement naturel, sur le patrimoine paysager, architectural, sur l'activité agricole, sur l'environnement socio démographique et économique, sur la santé, le cadre de vie et sur les risques (incendies de forêt en particulier).

La 4^{ème} partie du rapport (8 pages) rappelle les mesures envisageables pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre sur l'environnement.

Enfin la 5^{ème} partie (156 pages) présente l'évaluation environnementale du projet et son « volet patrimoine naturel ».

8 my

Un « Résumé non technique » (18 pages) comportant également un résumé de l'évaluation environnementale termine ce dossier.

Il est complété par un ensemble d'annexes (207 pages) concernant les aspects Sanitaires, les Servitudes d'Utilités Publiques et des annexes complémentaires (transports, ZAC de la Combe Jauffret,...).

Un dossier séparé présente également en complément du rapport de présentation du P.L.U. l'important dossier du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, (décret du 15/12/2015), un dossier de 626 pages A3 déjà validé par un décret du 1^{er} ministre.

A-2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le P.A.D.D. a été débattu en C.M. le 29/04/2015, c'est le cadre de cohérence et de référence du P.L.U., il est l'expression de la politique territoriale de la commune qui doit conduire à lui conserver son caractère rural authentique et ses attraits de station balnéaire au sein de paysages naturels et agricoles, il doit conduire les habitants à la meilleure qualité de vie possible.

Les principales orientations :

- Assurer la diversité économique et l'emploi en renforçant l'agriculture et les activités non saisonnières.
 - Favoriser la mixité sociale et urbaine.
 - Préserver la qualité des paysages agricoles, naturels et urbains en préservant le village, en maîtrisant son étalement, en protégeant les sites littoraux principalement.
- Un document de 38 pages très largement diffusé.

A-3 Les orientations d'Aménagement et de Programmmations (O.A.P.)

Complètent le P.A.D.D. depuis le Grenelle II de l'Environnement dans 8 secteurs du P.L.U. de la commune :

- Domaine du Val de Rian,
- Fermes relais pour le maraîchage,
- Domaine de la Bouverie,
- Domaine de Pradugues,
- Domaine de la Tourraque,
- Domaine des Tournels,
- Quartier de la Garbine.

Les O.A.P. sont situés dans des STECAL, pour 5 d'entre eux en zone A, Agricole, une O.A.P. dans un STECAL lié à un camping (Tournels) et une O.A.P. en zone paysagère au quartier de la Garbine.

Il s'agit de définir un principe d'aménagement adapté et de préciser le règlement permettant l'insertion des STECAL.

Chaque hameau est décrit, un document de 33 pages.

A-4 Le Règlement du P.L.U.

Ce document a valeur réglementaire, il encadre la délivrance des permis de construire et

conditionne les usages du sol, il concerne tous les projets d'aménagement.
Pour chaque secteur, les dispositions applicables sont décrites en 16 articles.

Zones UA, UB, UC, UE et UP – Urbaines.
Zone AUT, à Urbaniser.
Zone A, Agricole.
Zone N, Naturelle.

7 annexes complètent ce règlement apportant des précisions pour le patrimoine bâti, les vestiges archéologiques, les installations et dépôts, la mesure des hauteurs, les exploitations agricoles, etc...

Un document de 184 pages complété par ses parties graphiques, un plan d'ensemble au 1/25.000ème, 4 plans détaillés pour toute la commune au 1/5.000ème et une liste des 50 E.R. de la commune.

A-5 Les annexes du P.L.U.

Ces documents concernent :

- Les annexes sanitaires (déchets, réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, aptitudes des sols et le zonage d'assainissement).
- Les servitudes d'Utilité Publique. Liste et plan des S.U.P.
- Des compléments concernant les obligations de débroussaillage, les autorisations de défrichage, les zones sonores, la ZAC des Combes Jauffret, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et le périmètre du P.N. de Port-Cros.

B-1 Le rapport de présentation du R.L.P. (Règlement Local de Publicité)

Dans son préambule ce rapport rappelle les objectifs et les raisons de l'élaboration d'un R.L.P. et les dispositifs visés par ce document (publicité, enseigne, pré-enseigne et SIL).

Le diagnostic est défini par ses aspects juridiques, par l'organisation territoriale du tissu publicitaire sur le domaine public.

Une deuxième partie précise les orientations et les objectifs précisés par la D.C.M. du 17/03/2015, concernant le centre historique du village, les grands axes de circulation, les secteurs d'activités (Le Colombier, les Tournels, la station du Plan) et la plage de Pampelonne.

La 3^{ème} partie précise les choix retenus pour chaque zone, complétés par un tableau de synthèse du projet. La publicité et les pré-enseignes sont interdites, seules les enseignes au sol, au mur ou perpendiculaire au mur sont autorisées sous certaines conditions.

Le règlement précise les conditions de mise en œuvre des enseignes sur la commune.

En annexe un dossier géographique précise le zonage du R.L.P. et les limites de la notion d'agglomération sur la commune.

Ce dossier représente environ 216 pages.

10 Mey

2-2 Le dossier administratif (pour les deux projets de l'EP)

Celui-ci comprend 34 pièces.

Pièce 1 – Délibération du C.M. - 29-15 du 17/03/2015 prescrivant la révision du P.L.U.

Pièce 2 – Délibération du C.M. – 68-15 du 29/04/2015 prenant acte du débat sur les orientations du P.A.D.D.

Pièce 3 – Délibération du C.M. – 1-18 du 30/01/2018 présentant le bilan de la concertation organisée pendant l'élaboration du projet de P.L.U. révisé.

Pièce 4 – Délibération du C.M. – 2-18 du 30/01/2018 arrêtant le projet de P.L.U. révisé

Pièces 5 – Lettre du 07/02/2018 de M. Roland Bruno Maire de Ramatuelle aux P.P.A. leur demandant un avis sur le projet de P.L.U. révisé joint au courrier en LRAR adressé à :

- a) M. le Préfet du Var
- b) M. le Président du Conseil Départemental
- c) M. le Président du Conseil Régional
- d) M. le Président de la C.A. du Var
- e) M. le Président de la C.C.I. du Var
- f) M. le Président de la C. des Métiers du Var
- g) M. le Président de la S.R.C.M.
- h) M. le Président de la Com. Com. du Golfe de Saint-Tropez
- i) Mme la Présidente du Parc N. de Port-Cros
- j) M. le Président de la D.D.T.M.
- k) M. le directeur de l'I.N.A.O.
- l) M. le directeur du C.N.P.F.
- m) M. le directeur de la DREAL/PACA

Pièce 6 – Saisine de l'Autorité Environnementale DREAL – PACA – SCADE Marseille en date du 09/02/2018 signé par M. Roland Bruno, Maire de Ramatuelle avec copie du projet de P.L.U. révisé.

Pièces 7 – Réponses des P.P.A. au courrier du 07/02/2018 de M. le Maire de Ramatuelle (présenté en pièce 5).

a) Ministère de la Transition Ecologique – Unité Evaluation Environnementale – Lettre d'accusé de réception en date du 13/02/2018 signée par Mme Catherine VILLARUBIAS, cheffe de l'UEE – DREAL Marseille – Pas d'avis reçu dans le

Beif

délai de 3 mois – La DREAL est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

b) Chambre d'Agriculture du Var. Courrier en date du 27/02/2018 – 10 pages signé par le président de la C.A., M. Alain Baccino. Ce courrier donne un avis favorable sur le P.L.U. arrêté, cet avis est assorti de 3 réserves.

c) Région P.A.C.A. Courrier en date du 12/03/2018 – Avis de réception signé du Président, M. Renaud Muselier

d) R.T.E. Service concertation Environnement Tiers – Courrier en date du 30/03/2018 signé par Mme Isabelle ODONE – RAYNAUD, chef du Service et adressé à la D.D.T.M. du Var qui en a fait copie à M. le Maire de Ramatuelle. Une remarque.

e) C.C.I. du Var – Courrier en date du 15/03/2018 signé par le Président Jacques BIANCHI. Cet organisme apporte son soutien au projet de P.L.U. révisé.

f) I.N.A.O. délégation Sud-Est – Courrier en date du 26 avril signé par M. Emmanuel ESTOUR par délégation de la directrice Mme Marie GUTTARD. Pas de remarque sur le projet de P.L.U.

g) Préfecture du Var – U.D.A.P. du Var (Architecture et Patrimoine)- Courrier du 27/04/2018 signé par M. Jacques GUERIN, chef de l'UDAP – Document de 13 pages comportant de nombreuses Remarques et Observations.

h) Préfecture du Var – D.D.T.M.- Courrier du 04/05/2018 signé par M. David BARJON, Directeur. Ce courrier rapporte l'avis de la Commission D.P.E.N.A.F. du Var réuni en date du 25/04/2018 et qui a donné un avis favorable au projet de révision du P.L.U. avec 2 réserves.

Pièce 8 – Courrier d'invitation signée par M. le Maire Roland Bruno à participer à une réunion le 27/03/2015 concernant la révision du P.L.U. de la commune adressée à M. Jacques GUERIN, architecte des B.F.

Pièce 9 – C.R de la réunion du 27/03/2015 présidée par M. le Maire de Ramatuelle avec cinq participants dont M. J. GUERIN architecte des B.F. – 4 pages.

Pièce 10 – Courrier en date du 17/04/2015 adressé aux P.P.A. listées au en pièces 5 signé par M. le Maire Roland BRUNO concernant la révision du P.L.U. et le projet de R.L.F. et les invitant à la réunion le 29/04/2015.

Pièce 11 – CR de la réunion du 29/04/2015 présidée par M. le Maire, 8 participants et rédigé par M. G. Martin, cabinet du Maire, 10 pages et copie du dossier présenté en réunion 27 pages présentant les objectifs du P.L.U. et le projet de R.L.P.

Pièce 12 – Courrier en date du 20/05/2015 (par email) aux P.P.A. (CA et D.D.T.M.) signé de M. le Maire les invitant à une réunion 29/05/2015 en mairie concernant la révision du P.L.U. et les projets de STECAL.

Pièce 13 – CR de la réunion du 29/05/2015 présidée par M. le Maire, 7 participants et rédigé par M. G. Martin, 4 pages et dossier présenté en réunion, 15 pages et 42 pages présentant les 6 STECAL en projets dans le P.L.U.

Enquête n° E/1800021

12 M

Pièce 14 – Courrier en date du 09/11/2015 invitant les P.P.A. (liste en pièces 5) pour une réunion le 27/11/2015 en mairie, signé par M. le Maire avec pour objet le projet de règlement du P.L.U.

Pièce 15 – CR de la réunion en date du 27/11/2015, présidée par M. le Maire, rédigé par M. G. Martin, 10 participants, 6 pages et copie du dossier remis en séance 47 pages.

Pièce 16 – Courrier en date du 02/06/2017 invitant les P.P.A. à une réunion pour le 29/06/2017 en mairie de Ramatuelle avec pour objet le projet de révision du P.L.U. et son projet de règlement, signé par M. Roland Bruno, Maire et adressé aux P.P.A. citées en pièces 5.

Pièce 17 – CR de la réunion du 29/06/2017 des P.P.A. sur la révision du P.L.U. présidée par M. le Maire de Ramatuelle. CR rédigé par M. G. Martin, Cabinet du Maire. 14 participants.

Pièce n°18 – Lettre de M. le Maire de Ramatuelle du 26/05/2018 à M. le préfet du Var sollicitant l'avis de la C.D.N.P.S. du Var sur le projet de P.L.U.

Pièce n°19 – Avis en date du 07/06/2016 de la C.D.N.P.S. du Var sur le projet de révision générale du P.L.U. de Ramatuelle, signé par Sylvie HOUSPIC, SG de la préfecture du Var.

Pièces n° 20 –

20.a. CR de la R.P. du 20/05/2016 présidé par M. Roland Bruno, maire avec une trentaine de participants et listant les 14 questions soulevées pendant la réunion.

20.b. Présentation du document, 43 pages, présenté au cours de la R.P. du 20/05/2016, concernant plus particulièrement le zonage et le règlement du P.L.U.

Pièce n° 21 – Copie du registre de la concertation ouvert au public du 24/03/2015 au 17/11/2017. Ce registre a accompagné le dossier du P.L.U. abondé au fur et à mesure de l'élaboration du projet. Il a reçu 9 observations et remarques concernant le projet de P.L.U.

Pièce n° 22 – concerne le R.L.P. – Courriers de M. le Maire aux P.P.A. (liste en pièce n°5) en date du 09/02/2018 sollicitant un avis sur le R.L.P. transmis par ce courrier.

Pièce n° 23 – concerne le R.L.P. – Réponses des P.P.A. au courrier de M. le Maire pièces 22.

a – Accusé de réception de la région P.A.C.A. signé par M. Renaud Muselier, président, en date du 22/03/2018.

b – Réponse en date du 28/02/2018 de la C.A. du Var signée par M. Alain BACINO, président, avis favorable avec une remarque.

Pièce n°24 – Concerne le R.L.P. – Lettres de M. le Maire du 9/11/2015 aux P.P.A. les invitant à une réunion (liste en pièces n°5) pour le 27/11/2015.

Pièce n°25 – CR de la réunion des PPA en date du 27/11/2015, 6 participant,

15 questions abordées.

Pièce n°26 – Concerne le R.L.P. CR d'une R.P. en date du 20/05/2016 concernant le R.L.P. Une trentaine de participants, 3 questions et le document présenté en réunion de 53 pages présentant le diagnostic et le projet de règlement du R.L.P.

Pièce n° 27 – Concerne le R.L.P. Copie du registre ouvert du 29/07/2015 au 23/11/2015 sur le R.L.P. Aucune remarque formulée.

Pièce n° 28 – Décision en date du 18/04/2018 du T.A. de Toulon désignant le C.E. suite à la demande de M. le Maire et transmise à celui-ci.

Pièce n°29 – Arrêté du 15/05/2018 de la commune de Ramatuelle n° 90/2018 signé par M. le maire portant organisation de l'E.P. unique préalable à la révision du P.L.U. et à l'approbation du R.L.P. de la commune. Celui-ci précise les jours et heures pendant lesquels le public peut prendre connaissance du dossier du 01/06/2018 au 03/07/2018 aux heures d'ouverture de la Mairie et précisant les jours et heures de réception du public par le C.E. :

Le 01/06/2018 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

Le 07/06/2018 de 9h à 12h

Le 13/06/2018 de 13h30 à 16h30

Le 19/06/2018 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

Le 25/06/2018 de 13h30 à 16h30

Le 03/07/2018 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30

Pièces n° 30 – Avis d'Enquête Publique unique concernant l'arrêté ci-dessus pièce n° 29 destiné à l'affichage et à la publication par voie de presse.

Pièces n° 31 – Certificat d'affichage de l'avis. P.V. signé par la SCP Christian BANET et Corinne GAU-BANET, huissiers à Sainte-Maxime - 9 pages et 23 photos- en date du 16 mai et un second P.V. des mêmes huissiers de 3 pages et 27 photos en date du 7 juin.

Pièces n° 32 – Copies des publications dans la presse.

a) Var Matin le 11 mai

b) Var Information le 11 mai page 59

c) Var Matin le 1^{er} juin

d) Var Information le 1^{er} juin page 69

Pièce n° 33 – Le registre d'E.P. concernant le projet de P.L.U. de la commune.

Pièce n°34 – Le registre d'E.P. concernant le projet de R.L.P. de la commune.

rh 04

III- Observations, remarques et proposition des PPA et de l'Etat, concernant le projet de PLU.

Au cours de la préparation du dossier de 2015 à la présente E.P. les P.P.A. ont été consultés à plusieurs reprises au cours de 5 réunions dont les C.R. figurent au dossier administratif et qui ont été pris en compte par la commune.

La commune a ensuite reçu 8 réponses et avis sur le projet de révision transmis aux P.P.A. début février 2018 (voir dossier administratif).

1) L'U.D.A.P. (architecture et patrimoine) via la D.D.T.M. propose plusieurs corrections concernant principalement les EBC, le zonage, le règlement, les O.A.P. et les E.R. Ces demandes doivent être prises en compte par la commune.

2) Le R.T.E. via la D.D.T.M. propose une correction au document de présentation.

3) Le C.R. (C.M.) accuse réception du projet mais ne propose pas de modification.

4) La C.A. du Var s'intéresse plus particulièrement aux O.A.P. et aux STECAL pour lesquels cet organisme propose quelques modifications. Ces demandes doivent être prises en compte par la commune. La C.A. du Var émet un avis favorable sous réserves des précisions à apporter (A.O.P., STECAL, règlement).

5) La C.C.I. du Var propose des remarques et approuve le projet de P.L.U.

6) La D.D.T.M. transmet l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. réunit le 25/04/2018 et a émis un avis favorable au projet avec des réserves concernant les O.A.P. et le règlement des zones A et N.

7) L'I.N.A.O. n'a pas de remarque à formuler.

8) La D.R.E.A.L. accuse réception du projet et n'a pas formulé de remarque dans les délais, elle est donc réputée n'avoir aucune observation à formuler.

IV – Examens et analyses des observations remarques et propositions concernant la révision du PLU de la commune de Ramatuelle reçues au cours de l'EP.

Les 89 observations recueillies au cours de l'EP et consignées sur le registre d'EP pages 2 à 11 ont fait l'objet d'un PV de synthèse remis à la commune le 11/07/2018 et présenté en annexe 1 du présent rapport.

Les renvois numérotés sont ceux du registre de l'E.P, et ceux des annexes de celui-ci.

Les 89 observations, remarques et propositions recueillies au cours de l'E.P. ont été classé en 9 catégories.

1. Visites et contacts pour information. 7 interventions (cas 2, 5, 14, 15, 24, 25,32).

2. Remarques ayant pour objet principal une demande de changement de zonage. 56

interventions de plusieurs types mais dont le principal motif est l'augmentation potentielle de la constructibilité des terrains voire l'ouverture à la constructibilité, ces dernières demandes n'étant pas en relation avec le P.A.D.D. qui ne prévoit pas de nouvelle ouverture à la constructibilité sur la commune ne peuvent donc pas être prise en compte. Par contre plusieurs rectifications sont envisageables : reclassement d'un ensemble hôtelier en zone Nhs au lieu de Nh (demandes 19 et 73) évolution rendant possible une activité hôtelière boulevard Pach (demandes 28 et 62) évolution rendant possible le réaménagement et l'accès au camping des Tournels (demandes 34 et 86). Ces dires ont reçu de ma part un avis favorable.

Détails de l'ensemble des demandes en annexe 1 du présent rapport et tableau ci-après.

3. Remarques et propositions concernant le règlement du P.L.U. 7 remarques dont 2 émanent d'architectes de la commune qui ont étudié attentivement le règlement très détaillé du P.L.U. et proposent des aménagements, des rectifications, des compléments (cas 36, 22, 4, 80, 82, 61 et 71).

4. Remarques concernant les projets de STECA/HNIE. 6 remarques concernant 4 projets, la création d'un siège d'exploitation vitivinicole, le logement de saisonniers pour un hôtel qui ont reçu mon avis favorable mais aussi une création hôtelière ou de logements auprès des moulins de Paillas en zone très protégée et un projet de logements qui doit être étudié (Cas 18, 38, 4, 48, 46 et 84).

5. Remarques concernant les cours d'eau et ruisseaux. Le ruisseau de Tahiti a été canalisé à son embouchure et ne correspond pas au cadastre, en amont sa dénomination semble erronée (cas 06 et 49).

Le ruisseau des Barraques ne figure pas sur les plans (cas 41).

6. Observations, remarques et propositions proposées par des associations d'intérêt général. Seule l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » (cas 50) a présenté des critiques concernant l'évolution des zonages N-EBC et l'évolution des corridors écologiques. Une autre association est intervenue mais ceci ne concerne que des points de détail du règlement.

7. Observations concernant des ER. Le projet de piste cyclable dans le cadre de l'aménagement de la plage de Pampelonne préoccupe deux propriétaires (cas 40 et 52) et l'ER 44 semble sans objet après l'évolution de l'implantation d'un bâtiment de bord de mer (cas 82). Le chemin des canniers interroge ses riverains (cas 60).

8. Observations concernant les bastides de la commune. 2 personnes (cas 61 et 88) sont préoccupées par la liste des bastides et les aspects de la rénovation des bastides.

9. Remarques et demandes diverses. 7 cas.
La reconstruction sur une ruine au cœur du village demande des précisions (cas 58) pour permettre la création d'une activité. Un logement en sous-sol pour le gardiennage d'un domaine important à Camarat (cas 67). Le trait d'une limite parcellaire se confond avec un rond-point (cas 27 et 67). Les Amis de Ramatuelle proposent 6 remarques concernant le règlement (cas 79). Le cas des abris à chevaux n'est pas clairement explicite (cas 11).

16 m

Tableau détaillé des 56 dires concernant une demande d'évolution du zonage

N° du registre EP	Requêtes / Dires	Secteur Zone Parcelle	Remarques du CE
1,12	WALLERAND SC Roumegou de Ai à A annexe 1, 19	Ai 40 263 et suite	Déjà déclassé de N à Ai permet la culture de la vigne A intégrer en UP en place de l'ancien propriétaire voisin
7,17,44	PASQUIER Camping Taillat annexes 4,46	463 UP	demande Nh avis favorable mais faut-il permettre une extension ?
8,10	GOETHALS Bastide 103 annexes 5,7	363/64 N	
13	FRANCO annexe 10	81 N	demande UP à étudier
19, 73	TURCAS Epi Plage Annexe 51	324 et suite Nh	Demande NHs Avis favorable
21,33, 45	ZINGRAF annexes 19,27	10,11, 265 et suite UP/EBC	Déclassement pour vignoble A étudier
26,42, 85, 89	PASCAL Le Pinet Enclave UP Demande ancienne annexes 60,64	256, 751, 336 N	à étudier zone verte entre 2 zones UP Avis favorable pour une bulle
29 30 31	CHAUVET KOH-LIPE AJE Monaco 3 demandes identiques annexe	UC 186 UC 184 UC 159 EBC	Berges escarpées d'un vallon. Continuité écologique Lot. De Pampelonne
28,62	DUCROUX Les Girelles annexes 40	Patch Hôtel	Avis favorable Classement Nhs
39	FERRANDO annexe 23	53 NI	demande zone A « zone humide fragile » arrière plage

43	BERTRAND annexe 25	150 et suite A	demande constructibilité à étudier
47	SCI CHANCANAT annexe 29	BH 185 Nh, NI et N	demande constructibilité à étudier
16 et 87	M. HAMONIAU Le Pinet annexe 62	AD 277 UP et N EBC	Une construction ne figure pas sur le plan. Étudier la demande de constructibilité Rectifier l'erreur
46	SCI PAILLAS annexe 28	AW 36 50 et 100 NL – EBC	Projet urbanistique impossible dans cette zone très protégée
77	Mme BREZUN Les Marres annexe 54	AC 493	S'il s'agit bien d'une exploitation agricole Avis favorable
53, 63	SCI CIBOULETTE Camarat annexes 33,41	AK 293 NL EBC	Retour de constructibilité demandée à étudier
55	FRESIA annexe 35 bis	BE 361 et 225 A	Demande de constructibilité à étudier
56	Mme VATELOT LADOUCEUR annexe 36	AE 72,73 43261	Demande de constructibilité à étudier
57	SCI RAPHAEL annexe 37	AI 36-37 271 Nh	Demande une évolution en Nhs pour la création d'un restaurant
65	M. ANTOINE Denis annexe 43	597 NL	Demande de constructibilité à étudier
66	M. ESPITALIER annexe 44	AB524 et 525	Demande de constructibilité à étudier
68	Mme MORAND et M. CALLES annexe 46	AN 75 à 78 A	Demande de constructibilité à étudier

18 M

82	KONTIKI M. LUFTMAN annexe 58	UCS	Demande le déplacement de la zone UCS vers Ah 446 à étudier avec l'aspect visuel de la mer
81	M. GUILLEC annexe 57	BC 517, 425, 514, 273, 531 A et AI	Demande une évolution en zone Nh ou Ah à étudier
83,35	M. DELICATA annexe 21,59	Hôtel la Bastide Nhs	Demande une révision des contours de la bulle de constructibilité à étudier
84	M. PERLETTO annexe 59 bis	333, 34, 55 et 229 A, Ah	Demande une évolution en zone Ah1 et NC à étudier
34,86	M. BOLOGNA Les Tournels annexes 20 et 61	AK 281 AS 379, 76, 55 et AM 203,204 et 52	demande la possibilité de réaménager l'entrée et la partie base du camping en NCs à étudier, avis favorable
9	M. SALVATICO annexe 6	AN 488 UP	Demande de constructibilité à étudier
11	M. CARANTA annexe 11	BC 294 A	Demande de constructibilité à étudier
23	M. TRIHAN annexe 13	102 EBS	Demande un retour de constructibilité à étudier
37	M. ZEINDLER et BAHL	UP du Pinet	Demande que la zone UP du Pinet n'évolue pas
59	Mme DURAND annexe 39	AT 112 A	Demande de constructibilité à étudier
60,70	Mme SEILLON-LAMON Les Moulins annexes 48 et bis	AE 150 AD 198 et proche	Demande très complexe ensemble agro-touristique difficile à classer en Ncs et UCs Cas particulier à étudier
64	Mme LADOUCEUR annexe 42	BE 101 N	Demande à passer en A pour vignoble à étudier

69	M. DUCROUX Les Girelles Annexes 40, 45, 47	AH 291, 292 AH 184	Demande un reclassement pour une possibilité de reprise de l'hôtel à étudier
72	M. TROIKA annexe 50	AS 369 A	Demande la constructibilité d'un bâtiment agricole à étudier
74	M. BONNET annexe 52	Lot. de Pampelonne	Conteste le classement UC-EBC du lotissement
78	Mme CAUVET	47. UP	Demande de constructibilité à étudier

La commune de Ramatuelle sous la signature de son maire M. Rolland BRUNO a répondu à ce P.V. des Observations, Remarques et Propositions le 23 juillet 2018 (17 pages).

Dans sa réponse la commune reprend point par point les 89 remarques formulées. Elle s'engage à étudier chaque cas et à apporter des précisions quant aux évolutions possibles du projet de P.L.U. de la commune sur un certain nombre d'aspects.

Cette réponse reçu est en annexe 3 du présent rapport.

VI. Examen et Analyse des OR et P concernant le projet de PL de P des PPA reçus au cours de l'EP.

Seule la Chambre d'Agriculture du Var sous la signature de son président, M. Alain BACCINO en date du 26/02/2018 a répondu à la demande d'avis expédié par M. le Maire de Ramatuelle le 07/02/2018.

Dans cette réponse, la C.A. émet un avis favorable au projet de PL de P avec une réserve concernant le format des pré-enseignes dérogatoires des exploitants agricoles locaux pour l'accès à leur exploitation ou à leur site de vente de leurs produits. La réglementation nationale autorise des panneaux de 1,5 m sur 1 m alors que le projet de règlement de Ramatuelle limite à 1,3 m sur 0,80 m. Par ailleurs, la C.A. demande que les agriculteurs proposant leurs produits sur la voie publique soient exonérés de toutes taxes d'affichage afin de faciliter la commercialisation en circuits courts et la promotion des productions locales.

Aucun des autres P.P.A. ni des services de l'Etat n'a répondu à cette demande d'avis, ceux-ci sont donc réputés favorables.

Au cours de l'E.P., il n'y a eu que 2 remarques portées sur le registre d'Enquête dédié au RL de P. Celles-ci ont fait l'objet d'un PV de synthèse remis à la commune le 11/07/2018, en annexe 2 au présent rapport.

90 24

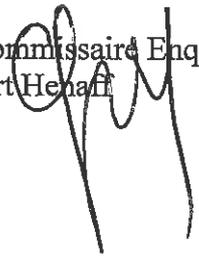
L'agence JC DECAUX PACA souhaite une évolution du règlement pour que le mobilier urbain ne rentre pas dans les dispositifs publicitaires et puisse être accepté par la commune.

Le service Aménagement et Mobilité du C.G. du Var signé par son président, M. Marc Giraud a réagi pendant l'E.P. en rappelant que la RL de P de la commune doit intégrer à chaque fois que nécessaire les dispositifs prévus par le C.G. qui concernent les voiries gérées par le C.G., à savoir la R.D. 61 de Ramatuelle à La Foux et la Route des Plages de Ramatuelle à Saint-Tropez.

La commune a répondu à mon P.V. en date du 23/07/2018. Cette réponse est en annexe 3 du présent rapport.

Fait à Saint-Tropez
Le 03/08/2018

Le Commissaire Enquêteur
Robert Henaff



024

**Département du Var
Commune de Ramatuelle**

annexe 1

Enquête Publique

**Concernant
le projet de révision du P.L.U.
de la Commune**

du 1^{er} juin au 3 juillet 2018

**Procès-verbal
Synthèse des Observations
Remarques et propositions reçues
Pendant l'EP**

2018

Examen et analyse des observations remarques et propositions concernant la révision du PLU de la commune de Ramatuelle.

Les 89 observations recueillies au cours de l'EP et consignées sur le registre d'EP pages 2 à 11 font l'objet d'un PV de synthèse remis à la commune le 10/07/2018.

Les renvois numérotés sont ceux du registre de l'E.P. et de ses annexes 1 à 64 (626 pages).

1) Visites et contacts pour information.

Ceci concerne les visites (2) G. TURCAS pour l'EPI Plage, (5) M. Mme FRANCO, (14) D. CORSON, (15) J. GIBERT, (24) M. WEGELIN, (25) Mme ASSERGAN, (32) C. BENOIT et I. CASSIN (51) M. PELANDON

2) Remarques, observations et propositions ayant pour objet principal une demande de changement du zonage.

(1) et (12) M. WALLERAND des LYONS, SC Domaine agricole de Roumegou, concerne les parcelles AR 40, 263, 264, 159, 254, 260, 265 et 266 actuellement en secteur Ai et cultivées en vigne. Souhaite que ces parcelles soient classées en zone A Agricole. Détails en annexes 1 et 19.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(7) (17) et (44) M. C. PASQUIER, camping du cap Taillat, concerne la parcelle 463 limitrophe du camping actuellement en zone UP. Souhaite que cette parcelle soit intégrée au zonage actuel du camping en zone Nc pour permettre une extension de 56 à 75 emplacements tel que prévu au départ du projet (courriers joints) car cette zone permet cette activité, détails en annexe 4 et 26.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(8) et (10) M. et Mme GOETHALS, concerne les parcelles 363 et 364, bastide référencée 103, Saint-Pons actuellement en zone N. Souhaite que celle-ci soit en zone Nh comme c'est le cas pour les autres bastides « remarquables » de la commune. Détails en annexes 5 et 7.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(13) M. et Mme FRANCO concerne la parcelle 81 actuellement en zone N dont ils souhaitent qu'une partie le long de la route évolue en zone UP contiguë de cette parcelle et permettant sa constructibilité. Détails en annexe 10.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(19) et (73) M. TURCAS pour FARO/EPI Plage. Concerne la parcelle 324-325-328 en zone Nh, demande son classement vers la zone Nhs plus conforme à sa

E/1800002

20

destination actuelle et permettant des évolutions du bâti souhaitées, détails en annexe 51.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(21), (33) et (45) Michael ZINGRAF. Concerne les parcelles 10, 11, 265 et 267 actuellement en zone UP en partie EBC souhaite le déclassement de ces parcelles pour pouvoir replanter de la vigne. Atteste de cette plantation sur ce terrain avant son boisement naturel. Détails en annexes 19 et 27.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(26), (42), (85) et (89), M. M. PASCAL. Concerne les parcelles 256 et 751, 336, le Pinet, en zone N actuellement au projet de P.L.U. mais anciennement en zone AUa ou UP en 2015 pour la parcelle 256. Zone N enclavée dans une zone UP. Dossier joint important en annexe 14 (56 pages). Déjà plusieurs demandes auprès de la commune, compléments annexes 60 et 64.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(29) Mme Coralie CHAUVET, parcelle 186, zone UC

(30) SARL KOH-LIPE, A. LAERE, parcelle 184, UC

(31) SCI AJE Monaco Patrimoine, M. C. FRAYRE, parcelle 159, zone UC.

Ces 3 demandes sont identiques, dans le lotissement de Pampelonne. Situées en zone UC au sein du lotissement, elles sont également en EBC sur ce projet de P.L.U. et les demandeurs souhaitent une fenêtre de constructibilité au sein de l'aire EBC comme c'est actuellement le cas dans de cette zone. Il s'agit de zone boisée dans un lotissement ancien.

Avis du C.E. : Ces demandes doivent être étudiées par la commune. Après visite sur place, concernent les berges escarpées d'un vallon.

(28) et (62), M. DUCROUX, Hôtel Les Girelles – Patch. Modification souhaitée du zonage pour permettre la réouverture et l'agrandissement de l'hôtel fermé depuis plusieurs années, détails en annexes 40 et 40 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(39) Mme FERRANDO. Concerne la parcelle 53 en zone N1. Souhaite être reclassées en zone A, la parcelle est actuellement remise en culture, zone humide détails en annexe 23.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(43) M. F.A. BERTRAND, les Boutinelles, concerne les parcelles 150, 151, 153 et 154. En zone A, souhaite évoluer vers une constructibilité pour aménagement d'une seconde maison et d'un bureau. Détails en annexe 25.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(47) SCI CHANCANAT, La Rouillère, concerne la parcelle BH 185 en zones

4 Rey

Nh, Nl et N, souhaite qu'une partie de cette grande parcelle puisse être en zone constructible comme ce fut le cas antérieurement avec délivrance d'un permis en 2004 puis en 2006 et 2007. Permis modificatif refusé en 2010 alors que les travaux ont commencé. Détails en annexe 29.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(16) et (87) M. HAMONIAU, SCI du Pinet. Concerne la parcelle AD277 en zone UP et N et EBC. Cette parcelle a deux constructions dont l'une ne figure pas sur toutes les cartes (en zone N). Longue explication du conseil A.COTILLON du cabinet ENJEZ. Détails en annexe 62, demande une évolution du zonage.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, rectifiée s'il ne s'agit que d'une erreur cartographique.

(46) SCI Paillas, portée par M. BARBEAU-BOURNOVILLE du cabinet CGCB. Concerne les parcelles AW 36, 50 et 100, conteste le classement en zone NL-EBC et développe un long argumentaire, détails en annexe 28, propose un projet urbanistique.

Avis du C.E. : Cette demande située à proximité du moulin de Paillas en zone très protégée au-dessus du village doit être étudiée par la commune.

(77) M. et Mme BREZUN B. concerne la parcelle AC 493 – Les Marres. Exploitation agricole en zone A souhaite pouvoir édifier le siège de l'exploitation avec possibilité d'accueillir du public (lieu de commercialisation de la pépinière). Détails en annexe 54.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(53) et (63) SCI CIBOULETTE, porté par I. GASSIN du Cabinet GENESSE, concerne la parcelle AK 239, Camarat parc, Baie de Bonne Terrasse, en zone NL-EBC site classé. Long courrier sur l'historique et la constructibilité ancienne de cette parcelle, demande le retour dans une zone constructible. Détails en annexes 33 et 41.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(55) M. FRESCIA G. concerne les parcelles BE 361 et BE 225 en zone A. Souhaite qu'une partie de cette parcelle puisse être constructible comme les terrains qui l'entourent sur 3 côtés. Détails en annexe 35 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(56) Mme VATELOT-LADOUCEUR S. –SCI Château de sable de Pampelonne. Concerne les parcelles AE 72-73-43-261-262. Souhaite qu'une partie de la parcelle 72 le plus loin de la plage puisse être constructible pour le logement de la famille. Détails en annexe 36.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

E/18 0000 21

R24

(57) M. HAMPEL P. pour la SCI RAPHAEL 2. Concerne les parcelles AI 36-37-271 en arrière de la plage de Pampelonne en zone Nh, souhaite un reclassement d'une partie de la parcelle en zone Nhs pour la création d'un restaurant. Les Ombrières nécessaires conduisant au dépassement de la constructibilité actuelle. Détails en annexe 37.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(65) M. ANTOINE Denis. Concerne la parcelle 597 Le Baou de Roustan, en zone NL souhaite que celle-ci soit reclassée dans une zone constructible pour permettre l'agrandissement des locaux existants. Détails en annexe 43 ;

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(66) EPITALIER N. et S. Concerne les parcelles AB 524 et 525 dans une zone très bâtie, souhaitent pouvoir construire pour des logements d'actifs. Demande la révision du zonage. Détails en annexe 44.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(68) Mme MORAND S. et M. CALLES J. portés par M. LAPP C. Cabinet ALTANA. Concerne les parcelles AN 75 à 78, le Jas d'Alexis en zone A, souhaite le reclassement en zone UP voisine pour la parcelle 75 principalement. Détails en annexe 46.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(82) KONTIKI, Mr LUFTMAN. B et CLAREA porté par la SCP BERNARDI. Concerne la zone UCS, souhaitent que celui-ci soit déplacé vers la parcelle Ah 446 actuellement en zone Ai (négociation avec les propriétaires, desserte routière, impact visuel, surface et accès) – détail en annexe 58.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

(81) Mr GUILLEC R. Concerne les parcelles BC 517 425-514-273 et 531 en zone A, la parcelle 273 en zone Ai souhaite leur évolution en zone Nh ou Ah tels que sont classées les parcelles voisines, déjà construites. Plusieurs propositions de classements sont faites pouvant permettre jusqu'à un HNIE. Détails en annexe 57.

Avis du C.E. : propositions à étudier par la commune.

(83) et (35), Mr DELICATA S. et Mr UGO A. La bastide de Ramatuelle. Concerne la zone Nhs en bulle autour de l'hôtel existant dont les contours pourraient être défini afin d'englober correctement les bâtiments existants et permettre une évolution de l'établissement actuel. Détails en annexe 21 et 59.

Avis du C.E. : Propositions à étudier par la commune, évolution souhaitable de la bulle présentée au projet de PLU.

(84) Mr PERLETTO I. concerne les parcelles 333,334,55 et 229 en zone A et Ah, souhaite un reclassement en zone Ah1 urbanisable avec un HNIE pour la partie Ah et en

6 Py

zone NC pour la partie A. ceci permettant la mise en œuvre de son projet d'hébergement. Détails en annexe 59 bis.

Avis du C.E. : cette demande doit être étudiée par la commune.

(34) et (86) Mr BOLOGNA N. Camping les Tournels. Concerne les parcelles AK 281, AS 379, 376 et 55 et AM 203, 204 et 52, concernées par le projet de réaménagement de l'entrée et de la partie basse du camping avec une proposition de modification de l'accès principal plus sécurisé et du réaménagement des parkings zone NCs. Permettre entre autre la création de logements pour les personnels et mieux sécuriser l'accès des véhicules de la route au parking. Détails en annexes 20 et 61.

Avis du C.E. : L'ensemble des propositions d'évolutions de la partie basse du camping doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(9) Mr SALUATICO N. Val de Rian. Concerne la parcelle AN 488 en zone UP souhaite faire évoluer la constructibilité actuelle du terrain. Détails en annexe 6.

Avis du C.E. : cette demande doit être étudiée par la commune.

(11) Mr et Mme QUARANTA P. Concerne la parcelle BC 294 Chemin des près en zone A, dont il souhaite la constructibilité. Détails en annexe 11.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(23) M. TRIHAN S. concerne la parcelle 102 en EBS souhaite retrouver une possibilité antérieurement acquise sur cette parcelle. Détails en annexe 13.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(37) M. ZEINDLER et M. BAHL, Le Pinet, souhaitent que la zone UP du Pinet ne soit pas modifiée au projet de P.L.U.

Avis du C.E. : Cette remarque doit être étudiée par la commune.

(59) Mme DURAND, concerne la parcelle AT112, en zone A, souhaite un déclassement partiel permettant sa constructibilité, détails en annexe 39.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(60) et (70) Mme SEILLON-LAMON F. portée par le cabinet LAZARE, M. GHAYE G. concerne les parcelles AE 150, AD 198, AD 669, 670, 671 et 672, AE 33 et 35, AE 141, 142 et 146, chemin des Moulins. Cet ensemble est à la fois une petite exploitation viticole, un camping et un restaurant en arrière de la plage. Cet ensemble agrotouristique pose des problèmes de classement très complexes qui doivent être étudiés. Souhaite la création d'une zone Ncs et d'une zone UCs permettant l'évolution des différentes activités. Détails dans une longue annexe 48 et 48 bis.

Avis du C.E. : Cas particulier qui doit être étudié par la commune.

E/18 0000 21

my

(64) Mme LADOUCEUR F. concerne les parcelles BE101. Demande leur classement en zone A pour une replantation en vigne.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(69) M. DUCROUX, FSI pour l'hôtel des Girelles, parcelles AH 291, 292 et AH 184 souhaite un classement permettant la réhabilitation et l'aménagement des locaux pour une reprise de l'activité hôtelière. Détails en annexes 40, 45 et 47.

Avis du C.E. : Cette demande déjà proposée par ailleurs doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

(72) TROIKA RE portée par le cabinet ALTANA concerne la parcelle AS369 en zone A, souhaite le changement de destination d'un bâtiment agricole vers un usage de logement. Détails en annexe 50.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(74) M. BONET L. concerne le lotissement de Pampelonne dont il conteste le classement en partie en zone UC – EBC. Détails en annexe 52.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(78) M. CAUVET N. concerne la parcelle 47 souhaite son reclassement permettant sa constructibilité.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

3 – Observations et propositions concernant le règlement du P.L.U.

(36) M. UGO. Le cabinet d'architecture UGO de Ramatuelle après une lecture attentive du règlement propose des modifications (annexe 22) :

- concernant le Glossaire pages 88 à 91. Revoir les définitions suivantes : « abri à voiture », « bassin », « emprise au sol », « espaces ou surfaces artificialisé(e)s.

Avis du C.E. : la lecture de chaque définition est suivie d'une analyse et de propositions de corrections pouvant permettre une lecture plus aisée pour les professionnels de l'Urbanisme. Ces propositions sont à étudier attentivement par la commune.

- annexe 4 du règlement pages 113 à 119 concernant les conditions de mesures des hauteurs de construction. L'auteur suggère 3 propositions de précisions des mesures.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

8
M

- zone UC, les remarques et propositions concernant art UC2 parag. 3 affouillements de sol ; art UC9 parag. 2 emprises au sol ; art UC10, hauteur des constructions ; art UC10, EB et espaces libres ; art UC15, modulations pour les bâtiments à EP.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

- Zone UP. Les remarques et propositions concernant : art. UP2 parag.3, affouillements ; art. UP9 parag.2, emprise au sol ; art. UP10, hauteur des constructions ; art. UP13, espaces boisés et libres ; art. UP15, modulations pour les bâtiments à EP.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

- Zone A, art.A2 et zone N, art. N2, occupations ou utilisations du sol soumis à des conditions spéciales et art.N7, constructions par rapport aux limites séparatives.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

(22) Michaël ZINGRAF demande que soit précisé l'art.15 du règlement de la zone UP pour la constructibilité des bâtiments à énergie positive

Avis du C.E. : même remarque que la (36) ci-dessus doit être étudié par la commune.

(4) Mr VINCENT – Hôtel la Réserve de Ramatuelle souhaite une évolution des articles du règlement de na zone N : N2,6,7,10, et 12 qui ne visent pas directement le sous-secteur Nhs1. Il propose des clarifications. Fixer un plafond au STECAL, détails en annexe 2.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

(80) EURL ANN GUILLEC, architecte, remarques concernant les art 9 en zones UB, UC et P concernant les emprises au sol ; art 10 en zones UC, UP et N, hauteur maximum des constructions, reconstruction après sinistre, toiture végétalisées ; art 11, toitures, affouillements, clôtures, aspects extérieurs des constructions ; art 13, EBC et espaces libres. Sont également évoqués les servitudes de protection de la couverture arborée et l'abattage des arbres. Détails en annexe 56.

Avis du C.E. : Toutes ces propositions sont à étudier attentivement par la commune.

(82) KONTIKI, Mr LUFTMAN. B et CLAREA porté par la SCP BERNARDI. Concerne l'art. 2 zone Nc page 77, qui précise une occupation maximum de 50 emplacement de campings à l'ha ce qui ne correspond pas au nombre autorisé par l'arrêté préfectoral autorisant 100 emplacement à l'ha. Demande la mise en cohérence avec l'arrêté. Concerne également art. 2 NC,d qui autorise les installations et constructions, souhaite que soit ajouté « les installations nécessaires au fonctionnement des établissements » permettant à ceux-ci d'évoluer si besoin avec les autre réglementations (droit du travail par ex). Détails en annexe 58.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

(61) Mme COUTROT de FROMENT. C en zone N, pense que le règlement du PLU devrait inciter les propriétaires des zones N et boisées à mettre en œuvre des piscines

E/18000021

équipées de pompe pour contribuer à la lutte contre les feux des forêts.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

(71) Mr LAPP. C, cabinet ALTANA, demande que la constructibilité par unité d'habitations prévue eu règlement évolue de 250 m² zn zone A à 300 m² ou d'accepter une évolution de 30% de l'existant sans quota maximum. Détails en annexe 49.

(55) M. FRESIA. G, propose des modifications de détails du règlement,

Avis du C.E. : à étudier par la commune.

4- Observations, remarques et propositions concernant des projets de STECAL/OAP/HNIE

(18) et (38) M. D. RINAUDO. Concerne la parcelle 590, Val de Pons Nord. Souhaite la possibilité de création d'un siège d'exploitation vinicole, chais, stockage, vente, avec création d'un hameau intégré à l'environnement dans le cadre d'un STECAL. Détail en annexe 12 et 12 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, après visite sur le site. Avis favorable.

(4) et (48) M. VINCENT. Hôtel la Réserve de Ramatuelle, projet de Hameau d'Hermès, concerne les parcelles 272, 273 et 182. Souhaite la possibilité de réaménager des locaux existants pour le logement des saisonniers de l'hôtel dans le cadre de la création d'un STECAL. Détails en annexe 2 et 30.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, après visite sur le site. Avis favorable.

(46) SCI Domaine de PAILLAS, en zone NI/EBC souhaite la possibilité de création d'un hôtel dans le cadre d'un HNIE, conteste également son zonage et sa servitude. Demande présentée par la SCPM BARBEAU-BOURNOVILLE.

Avis du C.E. : Zone actuellement très protégée ! Après visite sur le site, demande à étudier par la commune.

(84) Mr PERLETTO : concerne la parcelle 55 en zone A, souhaite pouvoir mettre en œuvre un HNIE pour accueillir des logements. Demande une évolution de la zone de cette parcelle contiguë à une zone urbanisée en secteur Ah ou en zone N secteur Nc permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs – détails annexe 50.

Avis du C.E. : cette demande doit-être étudiée par la commune.

no
Ry

5 – Observations, remarques et propositions concernant des cours d'eau, des ruisseaux.

(6) Mme PALMARI- Tahiti. Concerne le ruisseau de Tahiti, demande la correction matérielle de la représentation de la base du ruisseau à son débouché à la mer qui est incorrectement représenté. Détails en annexe 3.

Avis du C.E. : Le tracé actuel, qui a été canalisé, ne semble pas correspondre à la cartographie du cadastre ni du projet de P.L.U. Demande à étudier par la commune.

(49) Cyril et Marie MAYER. Concerne le tracé et le classement du haut du ruisseau de Thaïti. Le tracé ne semble pas être le bon en ce qui concerne le ruisseau principal. Le vallon de leur propriété est un cours d'eau temporaire, le plus souvent à sec. Demande la modification de ce classement. Bordure de la parcelle 255 et 107 en zone A. Détails en annexe 34 ;

Avis du C.E. : A vérifier par la commune sur le projet de P.L.U.

(41) Mme FERRANDO M. Signale que page 486 du rapport de présentation le ruisseau des Barraques entre le ruisseau de l'Oumède et le ruisseau de Pascati ne figure pas sur la cartographie – détail en annexe 24.

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

6 – Observations, remarques et propositions proposée par des associations d'intérêt général.

(50) Courrier de l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » du 28/06/2018 signée par son président M. ATTAR-BAYOU, avec copies à Mr HULOT Ministre et à Mr le Préfet du Var. détails en annexe 32 du registre d'EP. Concerne d'une part l'évolution du zonages N – EBC et d'autre part l'évolution des corridors écologique prévus eu projet du PLU, y compris en zone A, l'association pense que ces modifications ne sont pas conformes aux législations et réglementations ni aux objectifs définis par la commune.

Cas cité dans ce courrier.

1. Val des Tournels
2. Plateau de Pascati
3. Parcelle AX 325, zone N – EBC

Avis du C.E. : La commune doit étudier attentivement les observations et remarques de l'association « Vivre dans la presqu'il de st Tropez ».

7- Observations, remarques et propositions concernant des E.R.

(40) Mme FERRANDO M. et (52) M. BARTHES Ph. Tous les deux sont concernés par le projet d'E.R. pour une piste cyclable en arrière de la plage de Pampelonne et souhaite que s'il en est besoin celle-ci ne traverse pas leur parcelle mais en suite les limites.

E) 18 000 0 21

Ref

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

(82) KONTIKI, M. LUFTMAN B. et CLAREA porté par la SCP BERNARDI. Concerne l'E.R.44, parcelle, AH570, n'a pas de raison d'être suite au déplacement vers le nord de la plage du nouveau bâtiment de bord de mer qu'il devait desservir.

Avis du C.E. : Proposition à vérifier par la commune.

(60) Mme LAMON F. Concerne l'ER 19/7 Chemin des canniers. Cet ER maintenu au PLU a-t-il toujours lieu d'être s'agissant d'un chemin privé ? détail en annexe 48.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

8- Observations, remarques et propositions concernant la liste des bastides remarquables de la commune.

(61) Mme de FROMENT-COUTROT. C signale que « Le chêne en croix » est une bastide comme « La Grangue » et « La Forêt » (à Camarat).

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

(88) Mr BLUA F. bastide 48, souhaite une évolution du texte concernant les toitures en cas de rénovation. Rédaction moins impérative. Détails en annexe 63.

Avis du C.E. : proposition à étudier par la commune

9- Remarques et demandes diverses

(58) BALDISSERA J.C. Concerne les parcelles AY 403 et 149 dans le village, souhaite pouvoir réaliser une terrasse dans une zone en ruine en contrebas de la voie routière. Une cession de la partie en ruine appartenant à la commune est nécessaire. Détails en annexe 38.

Avis du C.E. : Avis favorable à cette demande permettant la création d'une activité au bourg. A étudier par la commune.

(67) SCI des Cerfs-Volants, portée par l'agence FS de Pampelonne, concerne la parcelle AK 236. La famille KAUFMAN possède également la parcelle voisine du SCI le Castelet d'une contenance de 15ha. Demande la possibilité de création d'un logement en sous-sol pour le gardiennage et l'entretien de la propriété. Détails en annexes 15 et 45.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune. Avis favorable.

(27) et (67) SCI le Castelet, M. KAUFMAN. Le dessin de cette parcelle dans sa pointe vers la plage ne semble pas correspondre sur le P.L.U. aux documents d'urbanisme. Détails en annexe 45 bis.

12 Rey

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

(75) M. BRUNO R., maire de Ramatuelle, propose une liste de 23 améliorations formelles du projet de P.L.U. concernant le rapport de présentation, les plans de zonage et le règlement et propose 3 ajustements de fond concernant le règlement (UA art.11 et N secteur Nc) et les E.R. 23 et 23 bis. Détails de ces propositions en annexe 52.

Avis du C.E. : Toutes ces propositions sont à intégrer à la version du P.L.U. qui sera proposé au C.M. Elles apportent des réponses à plusieurs dires de cette EP.

(79) M. GRANGE P. et FAURE A. Association les Amis de Ramatuelle propose 6 remarques au projet de P.L.U. concernant principalement le règlement secteur N (Nc, Nh, Nhs, et Nhs1) pages 77 et 78 du projet de règlement. Détails en annexe 55.

Avis du C.E. : A étudier par la commune et à intégrer si besoin au document final.

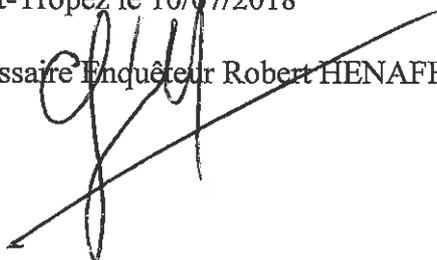
(11) Mme GOETHALS A. regrette l'absence de réglementation sur les abris à chevaux, demande cette possibilité en zone N et A sous contrôle vétérinaire si besoin, abri en bois de 40 m² environ, détails en annexe 8.

Avis du C.E. : Cette proposition doit être étudiée par la commune.

Ce procès-verbal a été remis à Mr le Maire Rolland BRUNO le 10/07/2018 en présence de Mr Guy MARTIN son directeur de Cabinet. Mr le Maire a un délai de 15 jours pour répondre à ce procès-verbal de synthèse des remarques observations et propositions concernant le projet de PLU de la Commune.

Fait à Saint-Tropez le 10/07/2018

Le Commissaire Enquêteur Robert HENAFF.



E/180000 21

Ref

**Département du Var
Commune de Ramatuelle**

annexe 2

Enquête Publique

**Concernant
Le règlement local de Publicité
de la Commune**

du 1^{er} juin au 3 juillet 2018

**Procès-verbal
Synthèse des Observations
Remarques et propositions reçues
pendant l'EP**

Ray

Examen et analyse des observations, remarques et propositions concernant le projet de règlement local de Publicité de la commune de Ramatuelle.

Au cours de l'EP il n'y a eu que 2 remarques portées sur le registre d'enquête.

1) Courrier reçu de JC. DECAUX, agent PACA, Mr A MOULIN, celui-ci conteste l'art 3.1 du projet de RLP et souhaite que le mobilier urbain ne rentre pas dans les dispositifs publicitaires classiques et puisse être un support acceptable dans la commune en référence aux art.R581-42 et 47 du Code de l'Environnement, détails en annexe 1 du registre d'EP.

2) Courrier reçu du service Aménagement et Mobilité du CG du Var et signé par son président Mr M. GIRAUD. Concerne 4 observations sur le projet de RLP. : Art.1 page 3 des dispositifs sur le domaine départemental sont également soumis au RD de voirie ; Art 5.2- 3.1 page 17 sur les RD l'enseigne doit avoir une face visible depuis le sens de circulation, précision à apporter ; art 5.5.3.1 page 28, préciser que sur les RD l'enseigne doit avoir une face visible depuis la voie dans le sens de circulation.

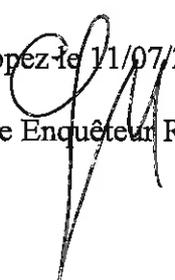
Ce courrier apporte aussi une remarque concernant les panneaux SIL pour les domaines viticoles, détails de ce courrier en annexe 2 du registre de l'EP.

Avis du CE : La commune se doit d'étudier ces observations et cette remarque pour la finalisation du RLP.

Ce procès-verbal a été remis à Mr le Maire Rolland BRUNO le 11/07/2018 en présence de Mr Guy MARTIN son directeur de Cabinet. Mr le Maire a un délai de 15 jours pour répondre à ce procès-verbal de synthèse des remarques observations et propositions concernant le projet de Règlement Local de Publicité de la Commune.

Fait à Saint-Tropez le 11/07/2018

Le Commissaire Enquêteur Robert HENAFF.



E/18 000021

Département du Var
Commune de Ramatuelle

annexe 3
E/18000021



Enquête Publique

concernant le

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 1^{er} juin au 3 juillet 2018

MEMOIRE EN REPONSE AU

**Procès-verbal de
synthèse des observations,
remarques et propositions reçues
pendant l'enquête publique**

py

(1) et (12) M. WALLERAND des LYONS, SC Domaine agricole de Roumegou, concerne les parcelles AR 40, 263, 264, 159, 254, 260, 265 et 266 actuellement en secteur Ai et cultivées en vigne. Souhaite que ces parcelles soient classées en zone A Agricole. Détails en annexes 1 et 19.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : la commune étudiera la demande.

(7) (17) et (44) M. C. PASQUIER, camping du cap Taillat, concerne la parcelle 463 limitrophe du camping actuellement en zone UP. Souhaite que cette parcelle soit intégrée au zonage actuel du camping en zone Nc pour permettre une extension de 56 à 75 emplacements tel que prévu au départ du projet (courriers joints) car cette zone permet cette activité, détails en annexe 4 et 26.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : La commune étudiera la demande.

(8) et (10) M. et Mme GOETHALS, concerne les parcelles 363 et 364, bastide référencée 103, Saint-Pons actuellement en zone N. Souhaite que celle-ci soit en zone Nh comme c'est le cas pour les autres bastides « remarquables » de la commune. Détails en annexes 5 et 7.

Rey

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : Tous les bâtiments à caractère patrimonial ne sont pas situés dans le secteur Nh contrairement à ce qu'affirment les intéressés. Le statut conféré par la qualification des bâtiments à caractère patrimonial permet d'en changer la destination en zone N, ce qui correspond parfaitement à l'objectif visé pour cette entrée Sud du village dont le caractère pittoresque doit être préservé. Pour des raisons inverses à celles qui ont conduit à le retenir dans la catégorie des bâtiments à caractère patrimonial, il n'est pas envisagé de favoriser une extension du bâti existant en le classant dans un secteur Nh créé à cet effet.

(13) M. et Mme FRANCO concerne la parcelle 81 actuellement en zone N dont

ils souhaitent qu'une partie le long de la route évolue en zone UP contiguë de cette parcelle et permettant sa constructibilité. Détails en annexe 10.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : Cette demande sera étudiée par la commune.

(19) et (73) M. TURCAS pour FARO/EPI Plage. Concerne la parcelle 324-325-328 en zone Nh, demande son classement vers la zone Nhs plus conforme à sa destination actuelle et permettant des évolutions du bâti souhaitées, détails en annexe 51.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : Cette demande sera étudiée par la commune.

Dans la mesure où cette modification ne remet pas en question l'intégration du bâti existant dans le paysage, tout en permettant l'adaptation de l'hôtel à ses besoins conformément aux objectifs de la révision énoncés dans la délibération du 17 mars 2015, l'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur sera pris en considération.

(21), (33) et (45) Michael ZINGRAF. Concerne les parcelles 10, 11, 265 et 267 actuellement en zone UP en partie EBC souhaite le déclassement de ces parcelles pour pouvoir replanter de la vigne. Atteste de cette plantation sur ce terrain avant son boisement naturel. Détails en annexes 19 et 27.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

Ry

(26), (42), (85) et (89), M. M. PASCAL. Concerne les parcelles 256 et 751, 336 , le Pinet, en zone N actuellement au projet de P.L.U. mais anciennement en zone AUa ou UP en 2015 pour la parcelle 256. Zone N enclavée dans une zone UP. Dossier joint important en annexe 14 (56 pages). Déjà plusieurs demandes auprès de la commune, compléments annexes 60 et 64.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(29) Mme Coralie CHAUVET, parcelle 186, zone UC

(30) SARL KOH-LIPE, A. LAERE, parcelle 184, UC

(31) SCI AJE Monaco Patrimoine, M. C. FRAYRE, parcelle 159, zone UC.

Ces 3 demandes sont identiques, dans le lotissement de Pampelonne. Situées en zone UC au sein du lotissement, elles sont également en EBC sur ce projet de P.L.U. et les demandeurs souhaitent une fenêtre de constructibilité au sein de l'aire EBC comme c'est actuellement le cas dans de cette zone. Il s'agit de zone boisée dans un lotissement ancien.

Avis du C.E. : Ces demandes doivent être étudiées par la commune. Après visite sur place, concernent les berges escarpées d'un vallon.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

La protection des berges du ruisseau de Pascati par l'instauration d'un espace boisé classé procède de la double intention de garantir le maintien d'une perméabilité et d'une gestion efficace des berges l'écoulement des eaux de façon à prévenir les inondations, et de préserver une continuité écologique dans cette zone urbaine traversée par le ruisseau de Pascati.

(28) et (62), M. DUCROUX, Hôtel Les Girelles – Patch. Modification souhaitée du zonage pour permettre la réouverture et l'agrandissement de l'hôtel fermé depuis plusieurs années, détails en annexes 40 et 40 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoyant un soutien à l'évolution de l'hôtellerie existante, l'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur sera pris en considération.

(39) Mme FERRANDO. Concerne la parcelle 53 en zone NI. Souhaite être reclassées en zone A, la parcelle est actuellement remise en culture, zone humide détails en annexe 23.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

Rey

(43) M. F.A. BERTRAND, les Boutinelles, concerne les parcelles 150, 151, 153 et 154. En zone A, souhaite évoluer vers une constructibilité pour aménagement d'une seconde maison et d'un bureau. Détails en annexe 25.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(47) SCI CHANCANAT, La Rouillère, concerne la parcelle BH 185 en zones Nh, Ni et N, souhaite qu'une partie de cette grande parcelle puisse être en zone constructible comme ce fut le cas antérieurement avec délivrance d'un permis en 2004 puis en 2006 et 2007. Permis modificatif refusé en 2010 alors que les travaux ont commencé. Détails en annexe 29.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(16) et (87) M. HAMONIAU, SCI du Pinet. Concerne la parcelle AD277 en zone UP et N et EBC. Cette parcelle a deux constructions dont l'une ne figure pas sur toutes les cartes (en zone N). Longue explication du conseil A.COTILLON du cabinet ENJEZ. Détails en annexe 62, demande une évolution du zonage.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, rectifiée s'il ne s'agit que d'une erreur cartographique.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(46) SCI Paillas, portée par M. BARBEAU-BOURNOVILLE du cabinet CGCB. Concerne les parcelles AW 36, 50 et 100, conteste le classement en zone NL-EBC et développe un long argumentaire, détails en annexe 28, propose un projet urbanistique.

Avis du C.E. : Cette demande située à proximité du moulin de Paillas en zone très protégée au-dessus du village doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(77) M. et Mme BREZUN B. concerne la parcelle AC 493 – Les Marres.
Exploitation agricole en zone A souhaite pouvoir édifier le siège de l'exploitation avec possibilité d'accueillir du public (lieu de commercialisation de la pépinière). Détails en annexe 54.

Ref

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : l'activité de M. et Mme BREZUN sur la parcelle n°AC 493 ne correspond pas à l'activité d'une exploitation agricole (le sol ayant été recouvert de tapis synthétique ou de graviers pour accueillir un commerce de plantes importées ou de mobiliers divers. La demande tend à permettre la régularisation d'infractions au code de l'urbanisme (construction sans permis de construire camouflée sous des serres ; création d'un commerce en zone agricole), qui induisent elles-mêmes une dégradation du paysage de bord de route incompatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du canton de Ste-Maxime.

(53) et (63) SCI CIBOULETTE, porté par I. GASSIN du Cabinet GENESSE , concerne la parcelle AK 239, Camarat parc, Baie de Bonne Terrasse, en zone NL-EBC site classé. Long courrier sur l'historique et la constructibilité ancienne de cette parcelle, demande le retour dans une zone constructible. Détails en annexes 33 et 41.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(55) M. FRESCIA G. concerne les parcelles BE 361 et BE 225 en zone A.
Souhaite qu'une partie de cette parcelle puisse être constructible comme les terrains qui l'entourent sur 3 côtés. Détails en annexe 35 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(56) Mme VATELOT-LADOUCEUR S. –SCI Château de sable de Pampelonne. .Concerne les parcelles AE 72-73-43-261-262. Souhaite qu'une partie de la parcelle 72 le plus loin de la plage puisse être constructible pour le logement de la famille. Détails en annexe 36.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(57) M. HAMPEL P. pour la SCI RAPHAEL 2. Concerne les parcelles AI 36-

37-271 en arrière de la plage de Pampelonne en zone Nh, souhaite un reclassement d'une partie de la parcelle en zone Nhs pour la création d'un restaurant. Les Ombrières nécessaires conduisant au dépassement de la constructibilité actuelle. Détails en annexe 37.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(65) M. ANTOINE Denis. Concerne la parcelle 597 Le Baou de Roustan, en zone NL souhaite que celle-ci soit reclassée dans une zone constructible pour permettre l'agrandissement des locaux existants. Détails en annexe 43 ;

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(66) EPITALIER N. et S. Concerne les parcelles AB 524 et 525 dans une zone très bâtie, souhaitent pouvoir construire pour des logements d'actifs. Demande la révision du zonage. Détails en annexe 44.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(68) Mme MORAND S. et M. CALLES J. portés par M. LAPP C. Cabinet ALTANA. Concerne les parcelles AN 75 à 78, le Jas d'Alexis en zone A, souhaite le reclassement en zone UP voisine pour la parcelle 75 principalement. Détails en annexe 46.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(82) KONTIKI, Mr LUFTMAN. B et CLAREA porté par la SCP BERNARDI. Concerne la zone UCS, souhaitent que celui-ci soit déplacé vers la parcelle Ah 446 actuellement en zone Ai (négociation avec les propriétaires, desserte routière, impact visuel, surface et accès) – détail en annexe 58.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(81) Mr GUILLEC R. Concerne les parcelles BC 517 425-514-273 et 531 en zone A, la parcelle 273 en zone Ai souhaite leur évolution en zone Nh ou Ah tels que sont classées les parcelles voisines, déjà construites. Plusieurs propositions de classements sont faites pouvant permettre jusqu'à un HNIE. Détails en annexe 57.

Avis du C.E. : propositions à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(83) et (35), Mr DELICATA S. et Mr UGO A. La bastide de Ramatuelle. Concerne la zone Nhs en bulle autour de l'hôtel existant dont les contours pourraient être défini afin d'englober correctement les bâtiments existants et permettre une évolution de l'établissement actuel. Détails en annexe 21 et 59.

Avis du C.E. : Propositions à étudier par la commune, évolution souhaitable de la bulle présentée au projet de PLU.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(84) Mr PERLETTO I. concerne les parcelles 333,334,55 et 229 en zone A et Ah, souhaite un reclassement en zone Ah1 urbanisable avec un HNIE pour la partie Ah et en zone NC pour la partie A. ceci permettant la mise en œuvre de son projet d'hébergement. Détails en annexe 59 bis.

Avis du C.E. : cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(34) et (86) Mr BOLOGNA N. Camping les Tournels. Concerne les parcelles AK 281, AS 379, 376 et 55 et AM 203, 204 et 52, concernées par le projet de réaménagement de l'entrée et de la partie basse du camping avec une proposition de modification de l'accès principal plus sécurisé et du réaménagement des parkings zone NCs. Permettre entre autre la création de logements pour les personnels et mieux sécuriser l'accès des véhicules de la route au parking. Détails en annexes 20 et 61.

Avis du C.E. : L'ensemble des propositions d'évolutions de la partie basse du camping doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : les propositions seront étudiées par la commune. Dans la mesure où elles correspondent aux objectifs de la révision énoncée par la délibération du 17 mars 2015 : « rééquilibrer d'une façon générale la structure de l'économie au bénéfice des activités indépendantes de la saison touristique estivale » l'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur sera pris en considération.

(9) Mr SALUATICO N. Val de Rian. Concerne la parcelle AN 488 en zone UP souhaite faire évoluer la constructibilité actuelle du terrain. Détails en annexe 6.

Rey

Avis du C.E. : cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(11) Mr et Mme QUARANTA P. Concerne la parcelle BC 294 Chemin des près en zone A, dont il souhaite la constructibilité. Détails en annexe 11.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(23) M. TRIHAN S. concerne la parcelle 102 en EBS souhaite retrouver une possibilité antérieurement acquise sur cette parcelle. Détails en annexe 13.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(37) M. ZEINDLER et M. BAHL, Le Pinet, souhaitent que la zone UP du Pinet ne soit pas modifiée au projet de P.L.U.

Avis du C.E. : Cette remarque doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(59) Mme DURAND, concerne la parcelle AT112, en zone A, souhaite un déclassement partiel permettant sa constructibilité, détails en annexe 39.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(60) et (70) Mme SEILLON-LAMON F. portée par le cabinet LAZARE, M. GHAYE G. concerne les parcelles AE 150, AD 198, AD 669, 670, 671 et 672, AE 33 et 35, AE 141, 142 et 146, chemin des Moulins. Cet ensemble est à la fois une petite exploitation viticole, un camping et un restaurant en arrière de la plage. Cet ensemble agrotouristique pose des problèmes de classement très complexes qui doivent être étudiés. Souhaite la

création d'une zone Ncs et d'une zone UCs permettant l'évolution des différentes activités. Détails dans une longue annexe 48 et 48 bis.

Rey

Avis du C.E. : Cas particulier qui doit être étudié par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(64) Mme LADOUCEUR F. concerne les parcelles BE101. Demande leur classement en zone A pour une replantation en vigne.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(69) M. DUCROUX, FSI pour l'hôtel des Girelles, parcelles AH 291, 292 et AH 184 souhaite un classement permettant la réhabilitation et l'aménagement des locaux pour une reprise de l'activité hôtelière. Détails en annexes 40, 45 et 47.

Avis du C.E. : Cette demande déjà proposée par ailleurs doit être étudiée par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(72) TROIKA RE portée par le cabinet ALTANA concerne la parcelle AS369 en zone A, souhaite le changement de destination d'un bâtiment agricole vers un usage de logement. Détails en annexe 50.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(74) M. BONET L. concerne le lotissement de Pampelonne dont il conteste le classement en partie en zone UC – EBC. Détails en annexe 52.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(78) M. CAUVET N. concerne la parcelle 47 souhaite son reclassement permettant sa constructibilité.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

3 – Observations et propositions concernant le règlement du P.L.U.

(36) M. UGO. Le cabinet d'architecture UGO de Ramatuelle après une lecture attentive du règlement propose des modifications (annexe 22) :

- concernant le Glossaire pages 88 à 91. Revoir les définitions suivantes : « abri à voiture », « bassin », « emprise au sol », « espaces ou surfaces artificialisé(e)s.

Avis du C.E. : la lecture de chaque définition est suivie d'une analyse et de propositions de corrections pouvant permettre une lecture plus aisée pour les professionnels de l'Urbanisme. Ces propositions sont à étudier attentivement par la commune.

- annexe 4 du règlement pages 113 à 119 concernant les conditions de mesures des hauteurs de construction. L'auteur suggère 3 propositions de précisions des mesures.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

- zone UC, les remarques et propositions concernant art UC2 parag. 3 affouillements de sol ; art UC9 parag. 2 emprises au sol ; art UC10, hauteur des constructions ; art UC10, EB et espaces libres ; art UC15, modulations pour les bâtiments à EP.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

- Zone UP. Les remarques et propositions concernant : art. UP2 parag.3, affouillements ; art. UP9 parag.2, emprise au sol ; art. UP10, hauteur des constructions ; art. UP13, espaces boisés et libres ; art. UP15, modulations pour les bâtiments à EP.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

- Zone A, art.A2 et zone N, art. N2, occupations ou utilisations du sol soumis à des conditions spéciales et art.N7, constructions par rapport aux limites séparatives.

Avis du C.E. : propositions de corrections à étudier attentivement par la commune.

Réponse de la commune : les différentes suggestions du cabinet UGO d'architecture seront étudiées par la commune.

(22) Michaël ZINGRAF demande que soit précisé l'art.15 du règlement de la zone UP pour la constructibilité des bâtiments à énergie positive

Avis du C.E. : même remarque que la (36) ci-dessus doit être étudié par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(4) Mr VINCENT – Hôtel la Réserve de Ramatuelle souhaite une évolution des articles du règlement de zone N : N2,6,7,10, et 12 qui ne visent pas directement le sous-secteur Nhs1. Il propose des clarifications. Fixer un plafond au STECAL, détails en annexe 2.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(80) EURL ANN GUILLEC, architecte, remarques concernant les art 9 en zones UB, UC et P concernant les emprises au sol ; art 10 en zones UC, UP et N, hauteur maximum des constructions, reconstruction après sinistre, toiture végétalisées ; art 11, toitures, affouillements, clôtures, aspects extérieurs des constructions ; art 13, EBC et espaces libres. Sont également évoqués les servitudes de protection de la couverture arborée et l'abattage des arbres. Détails en annexe 56.

Avis du C.E. : Toutes ces propositions sont à étudier attentivement par la commune.

Réponse de la commune : les différentes propositions du cabinet ANN GUILLEC d'architecture seront étudiées par la commune.

(82) KONTIKI, Mr LUFTMAN. B et CLAREA porté par la SCP BERNARDI.
Concerne l'art. 2 zone Nc page 77, qui précise une occupation maximum de 50 emplacement de campings à l'ha ce qui ne correspond pas au nombre autorisé par l'arrêté préfectoral autorisant 100 emplacement à l'ha. Demande la mise en cohérence avec l'arrêté.
Concerne également art. 2 NC,d qui autorise les installations et constructions, souhaite que soit ajouté « les installations nécessaires au fonctionnement des établissements » permettant à ceux-ci d'évoluer si besoin avec les autre réglementations (droit du travail par ex). Détails en annexe 58.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

Réponse de la commune : ces propositions seront étudiées par la commune.

(61) Mme COUTROT de FROMENT. C en zone N, pense que le règlement du PLU devrait inciter les propriétaires des zones N et boisées à mettre en œuvre des piscines équipées de pompe pour contribuer à la lutte contre les feux des forêts.

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(71) Mr LAPP. C, cabinet ALTANA, demande que la constructibilité par unité d'habitations prévue eu règlement évolue de 250 m² zn zone A à 300 m² ou d'accepter une évolution de 30% de l'existant sans quota maximum. Détails en annexe 49.

Rey

Avis du C.E. : Proposition à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

4- Observations, remarques et propositions concernant des projets de STECAL/OAP/HNIE

(18) et (38) M. D. RINAUDO. Concerne la parcelle 590, Val de Pons Nord. Souhaite la possibilité de création d'un siège d'exploitation vinicole, chais, stockage, vente, avec création d'un hameau intégré à l'environnement dans le cadre d'un STECAL. Détail en annexe 12 et 12 bis.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, après visite sur le site. Avis favorable.

Réponse de la commune : la proposition sera étudiée par la commune. La proposition tend à la création d'un siège d'exploitation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le cadre d'un secteur de capacité d'accueil limité. Proposition qui correspond aux objectifs de la révision énoncée par la délibération du 17 mars 2015 (cf. ci-dessus). L'avis favorable du commissaire enquêteur sera pris en considération. Il conviendra toutefois de vérifier que les caractéristiques du projet peuvent correspondre avec la notion légale de hameau nouveau intégré à l'environnement définie à l'article L 221-8 du code de l'urbanisme pour les communes littorales.

(4) et (48) M. VINCENT. Hôtel la Réserve de Ramatuelle, projet de Hameau d'Hermès, concerne les parcelles 272, 273 et 182. Souhaite la possibilité de réaménager des locaux existants pour le logement des saisonniers de l'hôtel dans le cadre de la création d'un STECAL. Détails en annexe 2 et 30.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune, après visite sur le site. Avis favorable.

Réponse de la commune : la demande sera étudiée par la commune. Elle tend à la création de logements pour les salariés saisonniers, ce qui correspond aux objectifs de la révision énoncée par la délibération du 17 mars 2015 : « répondre aux besoins de logements pour actifs ». La demande a déjà été prise en compte dans le projet de révision mais elle sera réétudiée au regard de la contribution à l'enquête publique. L'avis favorable du commissaire enquêteur sera pris en considération.

(46) SCI Domaine de PAILLAS, en zone NI/EBC souhaite la possibilité de création d'un hôtel dans le cadre d'un HNIE, conteste également son zonage et sa servitude. Demande présentée par la SCPM BARBEAU-BOURNOVILLE.

Avis du C.E. : Zone actuellement très protégée ! Après visite sur le site, demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(84) Mr PERLETTO : concerne la parcelle 55 en zone A, souhaite pouvoir mettre en œuvre un HNIE pour accueillir des logements. Demande une évolution de la zone de cette parcelle contiguë à une zone urbanisée en secteur Ah ou en zone N secteur Nc permettant l'accueil d'habitations légères de loisirs – détails annexe 50.

Avis du C.E. : cette demande doit-être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

5 – Observations, remarques et propositions concernant des cours d'eau, des ruisseaux.

(6) Mme PALMARI- Tahiti. Concerne le ruisseau de Tahiti, demande la correction matérielle de la représentation de la base du ruisseau à son débouché à la mer qui est incorrectement représenté. Détails en annexe 3.

Avis du C.E. : Le tracé actuel, qui a été canalisé, ne semble pas correspondre à la cartographie du cadastre ni du projet de P.L.U. Demande à étudier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(49) Cyril et Marie MAYER. Concerne le tracé et le classement du haut du ruisseau de Tahiti. Le tracé ne semble pas être le bon en ce qui concerne le ruisseau principal. Le vallon de leur propriété est un cours d'eau temporaire, le plus souvent à sec. Demande la modification de ce classement. Bordure de la parcelle 255 et 107 en zone A. Détails en annexe 34 ;

Avis du C.E. : A vérifier par la commune sur le projet de P.L.U.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(41) Mme FERRANDO M. Signale que page 486 du rapport de présentation le ruisseau des Barraques entre le ruisseau de l'Oumède et le ruisseau de Pascati ne figure pas sur la cartographie – détail en annexe 24.

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

6 – Observations, remarques et propositions proposée par des associations d'intérêt général.

(50) Courrier de l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » du 28/06/2018 signée par son président M. ATTAR-BAYOU, avec copies à Mr HULOT Ministre et à Mr le Préfet du Var. détails en annexe 32 du registre d'EP. Concerne d'une part l'évolution du zonages N – EBC et d'autre part l'évolution des corridors écologique prévus eu projet du PLU, y compris en zone A, l'association pense que ces modifications ne sont pas conformes aux législations et réglementations ni aux objectifs définis par la commune.

Cas cité dans ce courrier.

1. Val des Tournels
2. Plateau de Pascati
3. Parcelle AX 325, zone N – EBC

Avis du C.E. : La commune doit étudier attentivement les observations et remarques de l'association « *Vivre dans la presqu'île de St Tropez* ».

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

7- Observations, remarques et propositions concernant des E.R.

(40) Mme FERRANDO M. et (52) M. BARTHES Ph. Tous les deux sont concernés par le projet d'E.R. pour une piste cyclable en arrière de la plage de Pampelonne et souhaite que s'il en est besoin celle-ci ne traverse pas leur parcelle mais en suive les limites.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(82) KONTIKI, M. LUFTMAN B. et CLAREA porté par la SCP BERNARDI. Concerne l'E.R.44, parcelle, AH570, n'a pas de raison d'être suite au déplacement vers le nord de la plage du nouveau bâtiment de bord de mer qu'il devait desservir.

Avis du C.E. : Proposition à vérifier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(60) Mme LAMON F. Concerne l'ER 19/7 Chemin des canniers. Cet ER maintenu au PLU a-t-il toujours lieu d'être s'agissant d'un chemin privé ? détail en annexe 48.

Avis du C.E. : Cette demande doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

8- Observations, remarques et propositions concernant la liste des bastides remarquables de la commune.

(61) Mme de FROMENT-COUTROT. C signale que « Le chêne en croix » est une bastide comme « La Grangue » et « La Forêt » (à Camarat).

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(88) Mr BLUA F. bastide 48, souhaite une évolution du texte concernant les toitures en cas de rénovation. Rédaction moins impérative. Détails en annexe 63.

Avis du C.E. : proposition à étudier par la commune

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

9- Remarques et demandes diverses

(58) BALDISSERA J.C. Concerne les parcelles AY 403 et 149 dans le village, souhaite pouvoir réaliser une terrasse dans une zone en ruine en contrebas de la voie routière. Une cession de la partie en ruine appartenant à la commune est nécessaire. Détails en annexe 38.

Avis du C.E. : Avis favorable à cette demande permettant la création d'une activité au bourg. A étudier par la commune.

Réponse de la commune : la demande correspond à une demande formulée par la commune elle-même lors d'une enquête publique. Elle correspond à un objectif de la révision énoncée par la délibération du 17 mars 2015 : « renforcer la vitalité et l'attractivité du village en termes d'habitats permanents, services d'intérêt général, commerces et artisans ouverts toute l'année ».

(67) SCI des Cerfs-Volants, portée par l'agence FS de Pampelonne, concerne la parcelle AK 236. La famille KAUFMAN possède également la parcelle voisine du SCI le Castelet d'une contenance de 15ha. Demande la possibilité de création d'un logement en

sous-sol pour le gardiennage et l'entretien de la propriété. Détails en annexes 15 et 45.

Avis du C.E. : Demande à étudier par la commune. Avis favorable.

Réponse de la commune : la demande sera étudiée par la commune. L'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur sera pris en considération, dans la mesure où sa satisfaction ne conduirait pas à la création d'un zonage spécifique.

(27) et (67) SCI le Castelet, M. KAUFMAN. Le dessin de cette parcelle dans sa pointe vers la plage ne semble pas correspondre sur le P.L.U. aux documents d'urbanisme. Détails en annexe 45 bis.

Avis du C.E. : A vérifier par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

(75) M. BRUNO R., maire de Ramatuelle, propose une liste de 23 améliorations formelles du projet de P.L.U. concernant le rapport de présentation, les plans de zonage et le règlement et propose 3 ajustements de fond concernant le règlement (UA art.11 et N secteur Nc) et les E.R. 23 et 23 bis. Détails de ces propositions en annexe 52.

Avis du C.E. : Toutes ces propositions sont à intégrer à la version du P.L.U. qui sera proposé au C.M. Elles apportent des réponses à plusieurs dires de cette EP.

(79) M. GRANGE P. et FAURE A. Association les Amis de Ramatuelle propose 6 remarques au projet de P.L.U. concernant principalement le règlement secteur N (Nc, Nh, Nhs, et Nhs1) pages 77 et 78 du projet de règlement. Détails en annexe 55.

Avis du C.E. : A étudier par la commune et à intégrer si besoin au document final.

Réponse de la commune : les propositions de l'association « Les Amis de Ramatuelle » seront étudiées par la commune.

(11) Mme GOETHALS A. regrette l'absence de réglementation sur les abris à chevaux, demande cette possibilité en zone N et A sous contrôle vétérinaire si besoin, abri en bois de 40 m² environ, détails en annexe 8.

Avis du C.E. : Cette proposition doit être étudiée par la commune.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

Département du Var
Commune de Ramatuelle

annexe 4
E/18 0000 21



Enquête Publique

**Concernant le
REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE
DE LA COMMUNE**

du 1^{er} juin au 3 juillet 2018

MEMOIRE EN REPONSE AU

**Procès-verbal de
synthèse des observations
remarques et propositions reçues
pendant l'enquête publique**

24

1) Courrier reçu de JC. DECAUX, agent PACA, Mr A MOULIN, celui-ci conteste l'art 3.1 du projet de RLP et souhaite que le mobilier urbain ne rentre pas dans les dispositifs publicitaires classiques et puisse être un support acceptable dans la commune en référence aux art.R581-42 et 47 du Code de l'Environnement, détails en annexe 1 du registre d'EP.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.

2) Courrier reçu du service Aménagement et Mobilité du CG du Var et signé par son président Mr M. GIRAUD. Concerne 4 observations sur le projet de RLP. : Art.1 page 3 des dispositifs sur le domaine départemental sont également soumis au RD de voirie ; Art 5.2-3.1 page 17 sur les RD l'enseigne doit avoir une face visible depuis le sens de circulation, précision à apporter ; art 5.5.3.1 page 28, préciser que sur les RD l'enseigne doit avoir une face visible depuis la voie dans le sens de circulation.

Ce courrier apporte aussi une remarque concernant les panneaux SIL pour les domaines viticoles, détails de ce courrier en annexe 2 du registre de l'EP.

Avis du CE : La commune se doit d'étudier ces observations et cette remarque pour la finalisation du RLP.

Réponse de la commune : cette demande sera étudiée par la commune.



COMMUNE
DE
RAMATUELLE

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

N°27/2018 CAB.GM/MM

P.J : mentionnées

Par courriel

Affaire suivie par le Cabinet du Maire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Ramatuelle, le 23 JUIL. 2018

Le Maire de Ramatuelle

à

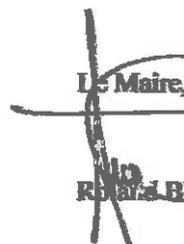
Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous transmettre sous ce pli les mémoires de la commune en réponse à vos procès-verbaux de synthèse des observations remarques et propositions reçues pendant l'Enquête Publique pour :

- L'élaboration du règlement local de publicité ;
- La révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

ROBERT BRINO


**Département du Var
Commune de Ramatuelle**

Enquête Publique

**Concernant la révision du PLU
de la Commune**

du 01/06/2018 au 03/07/2018

**Conclusion et Avis
du Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Py', located in the bottom right corner of the page.

Conclusion et Avis motivé de l'Enquête Publique
concernant le projet de PLU
de la Commune de Ramatuelle en mairie
du 01/06/2018 au 03/07/2018

La révision générale du PLU adoptée en 2006 par Commune de Ramatuelle a été décidée par le CM du 17/03/2015, fin avril de la même année, le CM valide les orientations du PADD et entame trois années de concertation avec les Services de l'Etat, les PPA et le public. De nombreuses réunions dont les CR figurent au dossier administratif de l'EP sont prise en compte pour l'élaboration du document final proposé le 30/01/2018 au CM et arrêté.

Ce document est alors à nouveau adressé au PPA pour avis, de même qu'une saisine est adressée aux Services Environnementaux de l'état et à la commission DPENAF, avec des recommandations et des observations, tous proposent un avis favorable à ce projet.

Monsieur le Maire de Ramatuelle demande alors la nomination d'un CE et un arrêté du 15/05/2018, organise la présente EP unique pour 2 sujets, le projet de révision générale du PLU et le projet de RL de P. Ces 2 sujets ont fait l'objet d'un seul rapport d'enquête mais de 2 PV des observations, de 2 réponses de Monsieur le Maire à ces remarques et de 2 avis motivés distincts.

Les objectifs du PADD ont été transcrits dans le rapport de présentation, un volumineux dossier de 1150 Pages très complet répondant à toutes les exigences de la législation.

L'objectif principal du CM de Ramatuelle pour cette commune atypique, village rural viticole et station balnéaire mondialement connue, aux paysages authentiques avec ses besoins très particuliers comme la saisonnalité des activités touristiques, le logement des actifs, le village historique, la non constructibilité de très nombreux EBC, un paysage naturel et forestier remarquable ont abouti à un projet et à un règlement très précis pour chacune des zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles.

Sur les 3.403 ha de la commune, (hors routes et ruisseaux) 55% soit 1.870 ha sont en zone N. Ce projet lui fait perdre 0,2% de zone N. La zone A avec ses 1.028 ha augmente de 7,6% et les zones U avec leurs 503 ha augmente de 0,3%. Il s'agit d'évolutions mineures acceptées par les pouvoirs publics et les commissions concernées (la surface totale de la commune est de 3557 ha).



Je perçois que les objectifs définis dans le PADD de 2015 les partis d'aménagement, confortés par les remarques des P.P.A. et de l'Administration ont été traduits dans le Rapport de Présentation, les faibles évolutions des zonages et le Règlement en donnant bien la priorité :

- à la préservation et à la qualité des milieux naturels et des paysages.
- au développement de l'activité agricole seule zone en réelle progression.
- au renforcement de l'économie locale touristique, principalement en arrière de la plage de Pampelonne.
- à la possibilité de mettre en place des résidences pour les travailleurs saisonniers.

Cette volonté de la commune et ces choix ont donc conduit à très peu d'ouverture à la constructibilité malgré les demandes nombreuses. Certaines demandes devront être étudiées avec soin en vue de solution positive, même partielle, car elles peuvent être considérées comme justifiées.

Les choix conduisent bien à renforcer l'agriculture et les activités non saisonnières, à préserver la qualité des paysages, naturels, agricoles et urbains tels que définis dans les objectifs de départ.

Aux huit secteurs d'O.A.P. prévus dans le P.L.U. et situés dans des STECAL, il faudra étudier plusieurs autres demandes car cette formule peut contribuer à répondre à des besoins nouveaux exprimés tels que le siège d'une exploitation, le logement des saisonniers... Chaque hameau est un cas particulier permettant de répondre à une demande !

Cette ouverture est un avantage précieux à développer.

Le projet de règlement a fait l'objet de plusieurs remarques pertinentes émanant en particulier de professionnels de l'urbanisme que la commune s'est engagée à étudier à fin d'évolution du projet qui est très complexe dans ce domaine. Quelques simplifications doivent s'imposer.

Je tiens à souligner la complétude et la qualité des documents proposés au public pour cette EP sauf pour quelques détails où la cartographie des fonds de plan utilisés n'est pas toujours conforme à la réalité du terrain, des vérifications et une mise à jour sont indispensables.

Au cours de l'E.P., j'ai pu rencontrer toutes les personnes qui le souhaitaient (environ une soixantaine), M. le Maire, son directeur de cabinet et les services de l'urbanisme ont répondu rapidement et avec diligence à toutes mes questions. Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de cette E.P.

Je souligne aussi que l'information du public a été très complète tant légale (affichages, presses) que réalisée au travers des bulletins municipaux très explicites.

Au terme de cette enquête

- Considérant la complétude du dossier proposé à l'EP répondant à l'ensemble des exigences de la législation actuelle ;
- Considérant la prise en compte des remarques de l'Etat et des P.P.A dans le dossier final ;

- Considérant que l'EP s'est déroulée sans incident, que toutes les personnes ont pu être écoutées (89 dires) amenant de très nombreuses annexes au Registre d'Enquête (630 pages) ;

- Considérant l'importance de l'information données à cette EP par voie de presse mais principalement par voie d'affichage dans les très nombreux hameaux et sites de la commune ; que j'ai été amené à contrôler à plusieurs reprises ;

- Après avoir pris connaissance du dossier et avoir complété mes informations par plusieurs visites de sites sensibles en compagnie de Monsieur le Directeur de cabinet de Monsieur le Maire afin de mieux comprendre les choix de la commune ;

- Après avoir lu les réponses faites par Monsieur le Maire à mon PV des observations, remarques et propositions ;

Je me propose de formuler 18 recommandations avant de donner un avis motivé à cette EP.

Ces recommandations concernent :

- Le cas du camping Taillat dont l'évolution initialement prévue doit être possible.
- Le cas de l'évolution du zonage des zones hôtelières en Nhs afin que ces établissements puissent évoluer en fonction des textes et des exigences nouvelles.
- Le cas de la zone du Pinet où une zone N au cœur d'une vaste zone UP pourrait être aménagée en vue de répondre à une demande.
- Les cas des très nombreuses (une trentaine) demandes de constructibilité de propriétaires qui souhaitent faire évoluer leur bien. Quelques cas peuvent être satisfaits.
- Le cas d'un complexe agro-touristique aux Moulins, cas particulier qui entre bien dans l'évolution viticole-tourisme souhaité.
- Les demandes d'évolution et les propositions concernant le règlement du P.L.U. celui-ci très précis peut être parfois difficile à mettre en œuvre et pourrait être simplifié sans en entamer la rigueur.
- Les projets de STECA/HNIE dont deux d'entre eux pour un siège d'exploitation d'un JA et pour le logement de saisonniers doivent être étudiés attentivement.
- La proposition d'évolution de la zone UCs de Pampelonne dont la situation actuelle semble difficile à mettre en œuvre alors que son besoin est incontestable et qu'une autre solution a été proposée.
- Le cas du cours d'eau de Tahiti dont la dénomination en amont semble erronée sur les plans et dont l'embouchure fait l'objet d'une demande d'évolution.
- Le cas du ruisseau des Barraques qui n'apparaît pas sur tous les documents graphiques.

- La liste des bastides doit être contrôlée et le problème de leur rénovation devra être précisé. La situation actuelle peut rendre les restaurations impossibles.
- La reconstruction d'une ruine au cœur du village doit être possible pour la création d'une activité économique.
- L'aménagement du sous-sol d'une vaste construction à Camarat doit être étudié pour la réalisation d'un gardiennage.
- Les remarques de deux associations, « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » et « Les Amis de Ramatuelle » doivent être étudiées par la commune.
- La demande concernant les abris à chevaux, nécessaires pour cet élevage doit recevoir une réponse de la commune dans le règlement du PLU.
- Le classement des parcelles cultivées en vignes, anciennement en zone N doit être étudié. Elles doivent avoir le même statut.
- Les propositions d'évolution proposées par M. le maire au cours de l'enquête doivent être intégrées au projet.
- Les avis des P.P.A. sur le projet présenté à l'EP, se doivent d'être étudiés et intégrés au projet.

La commune de Ramatuelle ayant conduit pendant les trois années de préparation du dossier une très large concertation et pris en compte au fur et à mesure les remarques, observations et propositions des services de l'Etat en particulier des responsables environnementaux, des PPA et en particulier de la chambre d'Agriculture, du public consulté par écrit, au cours de réunions publiques et par affichages ;

Monsieur le Maire dans sa réponse à mon PV des dires enregistrés s'étant engagé à tous les étudier apportant de prime abord bon nombre de réponses (annexe 3 du présent rapport) ;

A mon avis ce projet :

- doit assurer la diversité économique et l'emploi permanent en renforçant autant que cela était actuellement possible les activités agricoles et en poursuivant le développement des activités hors tourisme et saisonnalisées ;

- doit permettre de poursuivre la politique de logements dans une commune où la demande reste très importante tant pour les permanents que pour les saisonniers tout en respectant la maîtrise de l'étalement du bâti hors des zones qui lui sont déjà dédiées ;

- doit préserver le pittoresque du village, véritable carte postale, aux patrimoines historique et architectural en partie classés, qu'il peut valoriser ;

- doit conduire à protéger, restaurer et gérer les sites littoraux en prenant en compte le Schéma d'aménagement de la plage et des dunes de Pampelonne.

J'ai bien noté que ces objectifs ont été traduits dans le projet, outil d'aménagement de la Commune, garant d'un développement respectant les biodiversités et durable et je partage sans réserve les choix en matière d'aménagement, du règlement, des OAP qui permettent des évolutions importantes et qui pourraient être envisagées pour de nouveaux projets.

Sur une commune urbanisée à environ 10% de son territoire, avec 35% environ de surfaces cultivables, essentiellement en vignobles et encore occupée par 55% de zone N, dont l'ensemble n'a pas ou très peu évolué avec ce projet, mis à part l'intrusion nouvelle des OAP pour de très petits projets, les demandes sont très difficiles à satisfaire. En les écoutant, elles peuvent aussi répondre à des besoins d'activités, de protection et des solutions doivent être étudiées. Les nouveaux projets feront l'objet de modifications à venir de ce P.L.U.

N'ayant de ces faits aucune réserve à formuler et compte tenu des recommandations ci-dessus, il m'est possible d'émettre un :

« Avis favorable »

Au projet de P.L.U. proposé à l'E.P., il appartiendra au C.M. de valider celui-ci après amendement pour qu'il puisse être mis en application par la commune.

A Saint-Tropez
Le 03/08/2018, complété le 02/09/2018
Le Commissaire Enquêteur
Robert Henaff



1
SM

**Département du Var
Commune de Ramatuelle**

**Enquête Publique concernant
le projet du Plan Local de Publicité
de la Commune**

**Conclusions et Avis motivé
Du Commissaire Enquêteur**

2
my

Enquête publique concernant le projet
de Plan Local de Publicité
de la Commune de Ramatuelle
en mairie du 01/06 au 03/07/2018
Conclusions et Avis motivé du C. E.

Par délibération du 17/03/2015, le C.M. de Ramatuelle a prescrit la réalisation d'un P.L. de P. afin de conserver aux paysages communaux leur caractère rural et pittoresque, tout en permettant une signalisation des services et des activités économiques, agricoles et touristiques. La priorité a été la protection des paysages, des axes de circulation, de la plage de Pampelonne, des vignobles et du village historique.

Site inscrit, la publicité est interdite sur le territoire de la commune, seules les pré-enseignes sont autorisées, celles-ci doivent être limitées et harmonisées.

Le maire a fixé les limites de l'agglomération par arrêté du 19/09/2016.

Une très large concertation a été conduite pendant près de 3 ans avec les services de l'Etat, les P.P.A., les associations de protection du territoire, les professionnels concernés et le public pour aboutir à un projet de R.L. de P. arrêté par le C.M. du 18/01/2018.

Le rapport de présentation comporte un diagnostic très complet et précis, des orientations et des objectifs qui respectent le cadre juridique et fait des propositions pour les différents secteurs retenus, le centre historique, les grands axes, les secteurs d'activités, la plage de Pampelonne et le reste de la commune. L'explication des choix retenus aux regards des enjeux urbains, architecturaux et paysages est détaillée par secteur de même que sont précisées les dispositions relatives aux enseignes, pré-enseignes et à la signalisation. Les éléments du patrimoine à respecter sont également présentés.

Le règlement détaille les dispositions générales et celles propres aux 5 zones définies pour le village, il est complété par un plan précis en annexe.

Le dossier a été très bien préparé dans un cadre de concertation respectueux de toutes les dispositions en vigueur.

Parmi les P.P.A. seule la C.A. du Var a fait une remarque que la commune s'est engagée à étudier concernant le format des pré-enseignes pour les terroirs viticoles (annexe 2 et 4 du présent rapport).

Au cours de l'E.P. seul un professionnel s'est manifesté concernant le mobilier urbain, sa remarque sera également étudiée par la commune.

E/18000021

Ry

Enfin le C.G. du département a rappelé que les enseignes disposées sur la RD 61 et la RD 93 qui traversent la commune relèvent de la réglementation départementale en vigueur. Cette remarque sera prise en compte par la commune dans le document final avant validation par le C.M.

L'E.P. s'est déroulé sans aucun incident, la publicité de celle-ci a été suffisante et conforme aux obligations. L'ensemble de la procédure doit permettre la validation de cette Enquête Publique.

Après avoir étudié le dossier, les courriers et les dires de l'E.P., après avoir lu la réponse de la commune à mon PV de synthèse des remarques, observations et propositions recueillies au cours de l'E.P. et compte-tenu :

- de la régularité de la procédure d'E.P. qui s'est déroulée sans incident
- de l'information du public conforme aux prescriptions
- de la concertation qui a prévalu dans la préparation du dossier mis à la disposition du public
- des réponses apportées par la commune qui s'engage à étudier les quelques remarques, observations et propositions faites par le public et les P.P.A.,

Je peux donc sans aucune réserve ni recommandation donner un

« Avis favorable »

au projet de Plan Local de Publicité pour qu'il puisse être, après complément résultant de l'E.P., être adopté par le Conseil Municipal de la commune de Ramatuelle pour pouvoir entrer en application.

A Saint-Tropez
Le 03/08/2018

Le Commissaire Enquêteur
Robert Henaff

