

CHATEAU ROUBINE

cru classé



côtes de provence

MAIRIE DE RAMATUELLE

60 Boulevard 8 Mai 1945

83350 RAMATUELLE

Lorgues, le 9 Janvier 2023

**Objet :** Projet Agricole sur le Repaire

Monsieur Le Maire,

En tout premier lieu, ma famille et moi-même tenons à vous présenter nos vœux les meilleurs à l'aube de cette année 2024.

Dans le cadre de l'échange du terrain à titre gracieux des parcelles respectives Section AW N°10 contre celle Section AW N°11, nous avons développé avec vos services d'urbanisme notre projet agricole / viticole sur notre propriété. En effet, nous avons pour souhait d'étendre tout modestement notre cœur de métier sur la commune de Ramatuelle (vignes, oliviers, chênes truffiers).

Sachant que vous envisagez prochainement la révision du PLU, nous vous soumettons ci-après les références cadastrales concernées :

- Parcelle Section AW N°0011
- Parcelle Section AW N°0012
- Parcelle Section AW N°0063
- Parcelle Section AW N°0066
- Parcelle Section AW N°0067

Soit une surface totale d'environ 57 000 m<sup>2</sup>

Dans l'attente de recevoir la bonne réception de notre demande, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Bien à vous.

Valérie Rousselle  
Présidente

Département :  
VAR

Commune :  
RAMATUELLE

Section : AW  
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 09/01/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

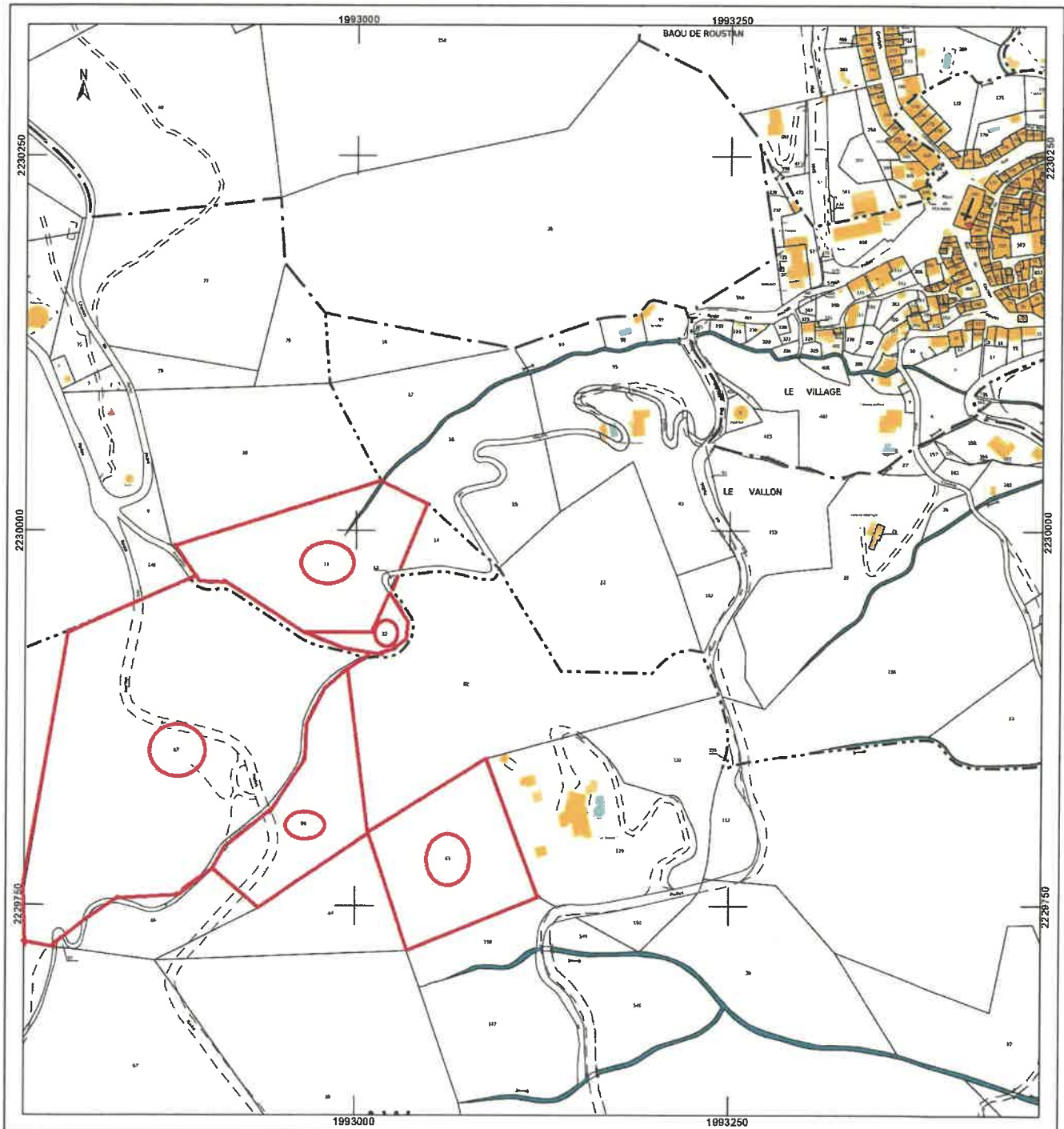
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

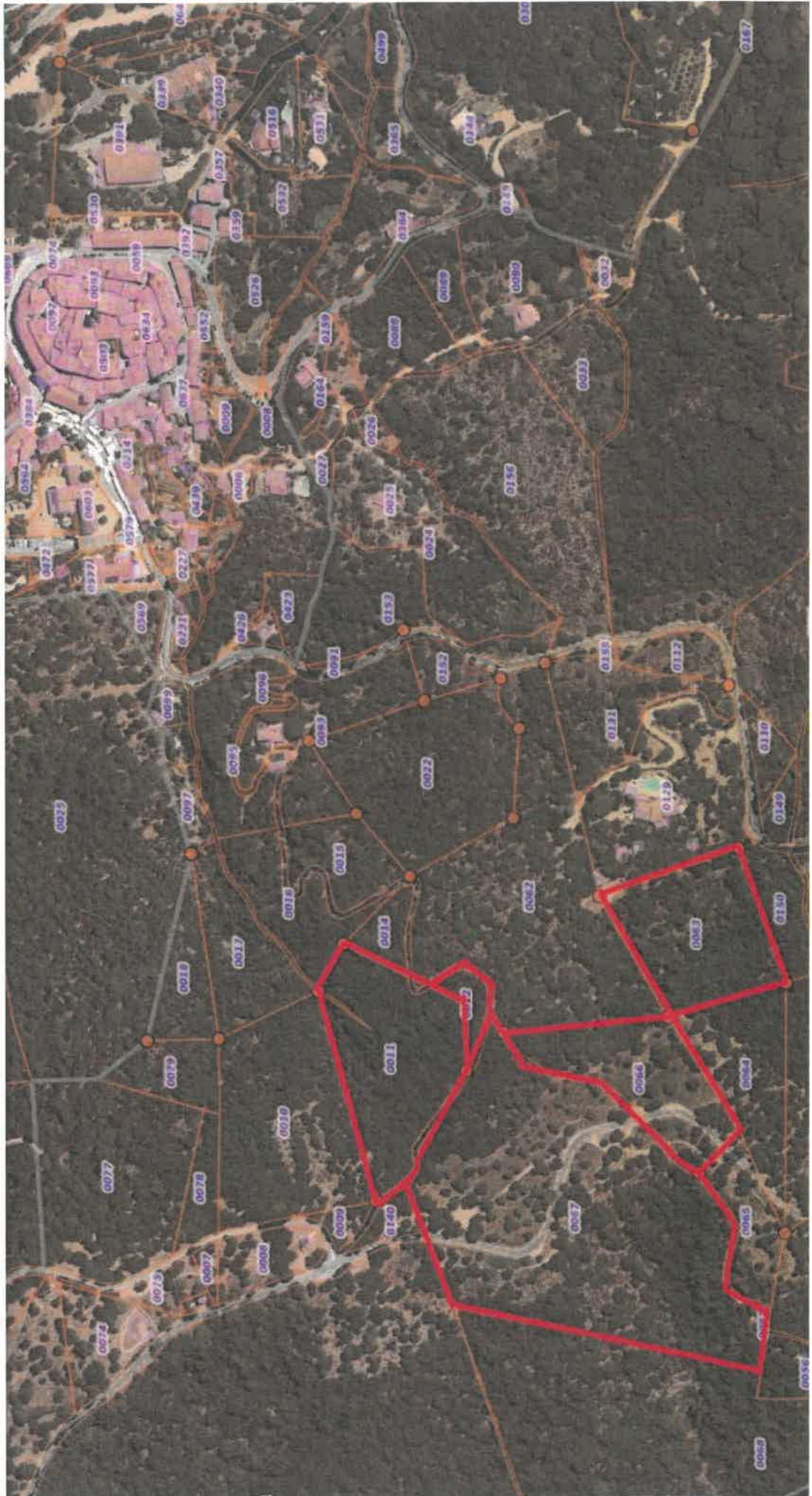
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental  
des Impôts Fonciers du Var Antenne de  
Draguignan 83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/80/49/33 -fax  
sdf.var-draguignan@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







FRANÇOIS VIELLECROZE  
E. I.  
ARCHITECTE D. E. S. A.

Affaire : Requête / Révision du PLU

Référence : 24/0232/FV/ere

Monsieur Le Maire  
Mairie de Ramatuelle  
En ville

9096-0957

MAIRIE DE RAMATUELLE			
DESTINATAIRES	OR	CO	AT
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaine			
CCAS			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Code de Ramatuelle			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marchés publics			

Saint-Tropez, le 18 janvier 2024

A l'attention du service urbanisme.

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de Ramatuelle, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, en complément de ma note transmise le 4 courant, mes observations sur le projet du PLU :

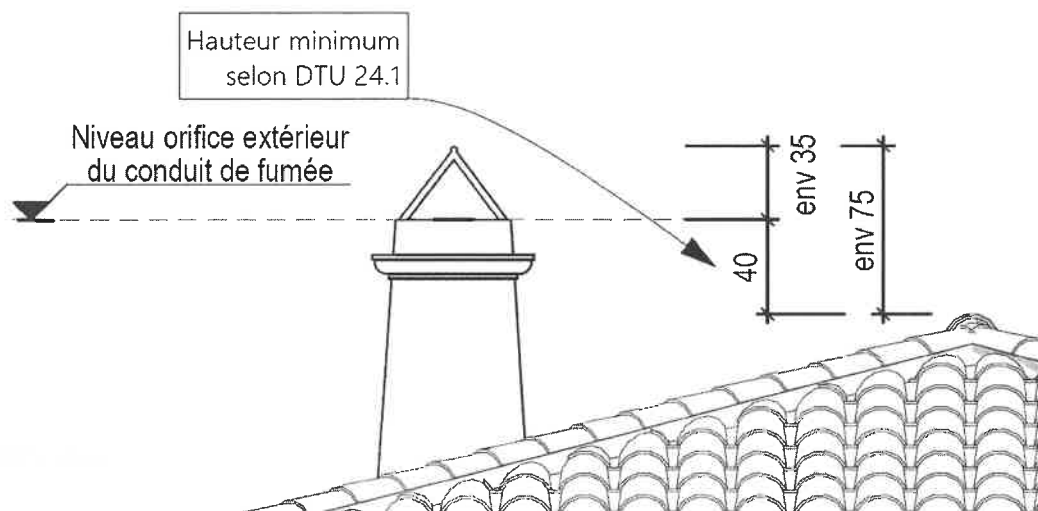
- **Zone UJ :**
  - Article UJ 4-4.1 : « **Eaux pluviales** : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention. »
    - ⇒ Ces bassins sont, dans la plupart des cas, enterrés. Il pourrait être autorisé de les implanter en zone non aedificandi si un mètre de terre les recouvre. Suivant la configuration du terrain, il est parfois difficile d'intégrer ce bassin dans la zone constructible.
  - Article UJ 6-1.h : **Prospect aux voies** : « Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants : Réalisation d'un mur de soutènement. »
    - ⇒ Suivant la configuration de la parcelle, le projet peut nécessiter plusieurs murs de soutènement. Modifier par : « Réalisation de murs de soutènement. »
  - Article UJ 7-2.c : **Prospect aux limites séparatives** : « Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de : Murets nécessaires au soutènement d'allées ou restanques »
    - ⇒ Un soutènement d'une restanque, suivant sa hauteur en fonction du profil du terrain existant, ne pourra pas être un muret. Le projet de PLU ne règlemente pas la hauteur de ces murets mais uniquement des murs de soutènement.



- Article UJ 10-6 : **Hauteur** : « Peuvent être autorisées les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage. Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, ces orifices doivent être situés à 50 cm au-dessus de l'acrotère ou de l'égout. »

⇒ Selon le DTU, l'orifice de la cheminée doit dépasser du faîtage au minimum de 40cm. Or, selon l'esthétique de la souche, pour une souche traditionnelle, une cape peut être installée au-dessus de l'orifice. Je vous joins ci-après le schéma d'une souche traditionnelle. En respectant le DTU, vous pourrez constater que si on prend en compte la hauteur totale de la cheminée, 50cm de hauteur sont insuffisants. Il faudrait préciser soit que la hauteur entre le faîtage et l'orifice de la cheminée ne doit pas excéder 50cm, soit que la hauteur entre le faîtage et le point le plus haut de la cheminée est limitée à 75/80cm.

**Pièce annexe jointe** : DTU 24.1 – Législation française.



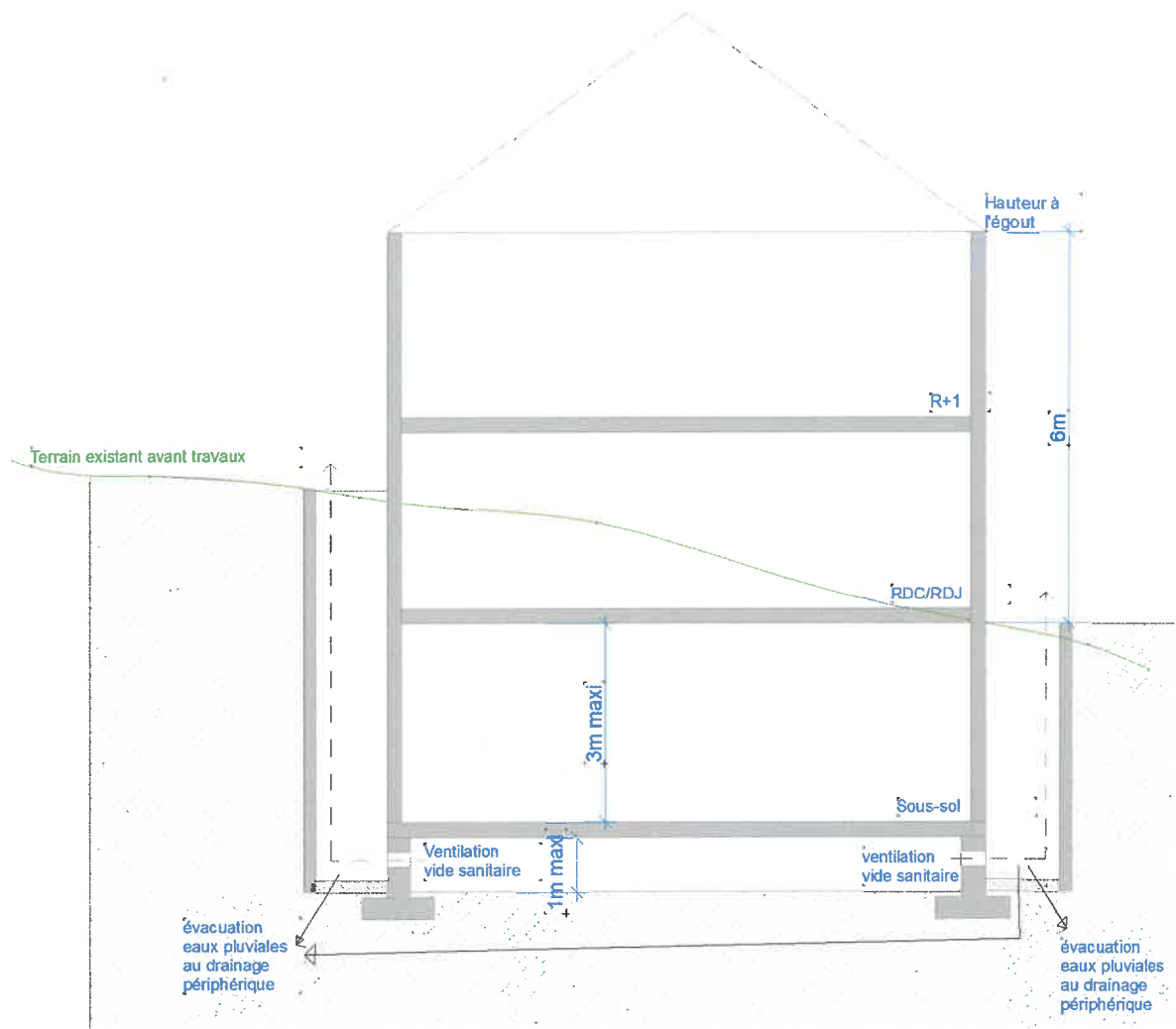
- Article UJ 11-2.5-a : **Aspect extérieur des constructions** : « La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. »

⇒ La hauteur des 3 m du sous-sol est actuellement prise du plancher au plafond. Il ne sont donc pas pris en compte les éléments suivants :

- L'épaisseur de la dalle entre le vide sanitaire et la plancher du sous-sol,
- Le système d'évacuation aux drainages périphériques de l'eau de pluie des cours anglaises
- La ventilation du vide sanitaire. En effet, il serait utile de permettre une ventilation par vide sanitaire pour les constructions situées notamment sur des terrains en pente.

Selon le schéma ci-après, il en ressort qu'une profondeur de 3m n'est pas suffisante pour la cour anglaise et encore moins lorsque le terrain est en pente.

⇒ Leur profondeur ne peut être strictement limitée à 3 mètres dès lors qu'elle dépend exclusivement de celle du niveau enterré. Le règlement du PLU peut règlementer, comme c'est déjà le cas, la largeur par rapport à l'ouverture mais pas la profondeur qui est liée à la construction et au niveau du terrain naturel.



- Article UJ12 – 4.a : **Stationnement** : « Pour la première tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

Un des objectifs du PLU étant de réduire l'artificialisation des sols, il serait opportun de réduire le nombre de places de parking actuellement imposé.

⇒ Il pourrait être exigé : Pour la première tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement. Puis 1 place par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup> cela représente environ 350m<sup>2</sup> x 2 niveaux (sous-sol + RDC) = 700m<sup>2</sup> + 10% en étage = 35m<sup>2</sup> soit un total d'environ 735m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Selon la proposition précitée, le projet passerait de 9 places à 6 places de stationnement. Une partie de ces mètres carrés étant destinée à des locaux techniques, buanderie, elle ne génère pas de besoin de stationnement.



- **Zone A et N : Sous-sol**

L'actuel règlement du PLU autorise la création de sous-sol uniquement en zone urbaine. Or, compte tenu des enjeux de protection du paysage en zone naturelle et agricole, la possibilité de réaliser des volumes en souterrains est essentielle dans ces zones dont la préservation est recherchée.

De surcroît, tout comme dans les zones urbaines, la création de constructions telles que des annexes en zones naturelle ou agricole implique nécessairement la réalisation de volumes en souterrain en raison des différentes contraintes de construction.

Ainsi, en l'état du règlement du PLU, si en zones urbaines, ces surfaces en souterrain peuvent être optimisées sous les constructions principales, tel n'est pas le cas en zones naturelles ou agricoles.

Il en résulte donc que cette distinction de régime entre les différentes zones n'apparaît pas fondée en premier lieu au regard de l'objectif de préservation du paysage dans les zones naturelles ou agricoles.

De surcroît, l'optimisation des annexes par la réalisation de volumes en souterrain s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Littoral qui tend également à préserver les territoires et paysages notamment dans les zones agricoles et naturelles.

Dès lors que la construction d'annexes est autorisée, la possibilité de réaliser des volumes souterrains limiterait les surfaces aériennes et le mitage du paysage.

Il serait donc opportun de prévoir, en zone naturelle et agricole, la possibilité de réaliser des sous-sols aux constructions selon le même dispositif que celui prévu dans les zones urbaines ainsi que sous les annexes.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande et vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments déférents et dévoués.

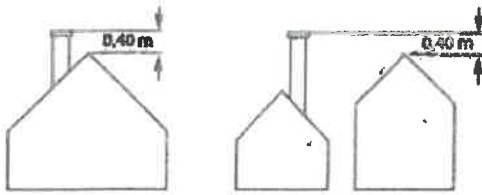
François Vieillecroze



**Remis en mains propres le :**

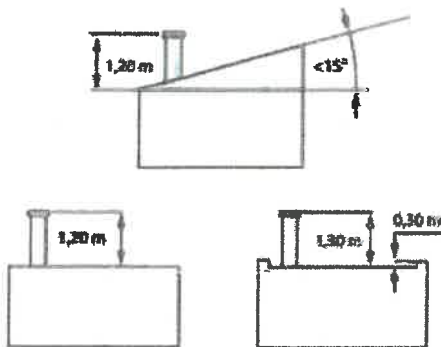
## Législation française

### Sortie de souche en toiture



Les orifices extérieurs des conduits à tirage naturel doivent être situés à 0,40 m au moins au dessus de toute partie de construction distante au moins de 8m.

### Sortie de souche en terrasse



Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, ces orifices doivent être situés à 1,20 m au moins au dessus de l'acrotère si celui-ci a plus de 20 cm.

### Documents de référence à respecter

NF P51-201 - (DTU 24.1)

NF P51-202 (DTU 24 2.1)

NF P51-203 (DTU 24 2.2)

NF P51-204-1(DTU 24 2.3)

NF D35.303 et NF D35.304

- Respect de la garde au feu
- Absence de joint dans l'épaisseur du plancher
- Absence de bride de sécurité assemblant deux éléments dans l'épaisseur du plancher ou de la dalle
- Habillage du conduit dans les parties habitées avec un matériau classé au minimum M1
- Ventilation latérale du conduit en traversé de plancher (plaque d'écart au feu)
- Maintien du conduit à chaque traversé de plancher
- Dévoiement maximum 45°
- La souche doit dépasser au minimum de 40 cm le faitage
- Le raccordement à l'appareil doit s'effectuer avec des éléments simple paroi
- Le conduit doit être ramoné au minimum 1 à 2 fois par an





# Service URBANISME

Sur rendez-vous :  
lundi - mardi - jeudi et vendredi  
de 08h30 à 12h

Fermé le mercredi toute la journée

Contact par email : [secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)

Tél. : 04.98.12.66.64

## Récépissé de Dépôt

Pièces déposées par FRANCOIS VIGI UEC ROZE ARCHITECTE

Tél. ou Email :

Au nom de .....

- Permis de Construire n° .....
- Déclaration Préalable n° .....
- Certificat d'Urbanisme n° .....
- Permis d'Aménager n° .....
- Permis de Démolir n° .....
- REQUÊTE / RÉVISION DU PLU

- Pièces complémentaires
- Pièces complémentaires
- Pièces complémentaires
- Pièces complémentaires
- Pièces complémentaires
- Pièces complémentaires

Reçu en mairie le 19/01/2024

Visa

Cochet





VIGNOBLES DE  
RAMATUELLE

2024-0456

MAIRIE DE RAMATUELLE			
DATE ARRIVEE	OR	CO	AT
23 JAN. 2024			
DESTINATAIRES			
Maire			
Adjoint			
Cabinet du maire			
Communication			
DGS - DGA - SG			
Ressources humaines			
Etat civil			
Affaires scolaires			
Enfance/Jeunesse			
Crèche			
Services techniques			
Urbanisme			
Finances			
Police municipale			
Marché			

À Ramatuelle le 19 janvier 2024,  
Monsieur le Maire  
Roland Bruno

À Ramatuelle le 19 janvier 2024,

60 Boulevard du Huit Mai 1945  
83350 Ramatuelle

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, nous avons le projet de créer des logements pour du personnel saisonnier et nous aimerions que cette révision prenne en compte notre projet.

Nous projetons de faire un bâtiment à énergie positive avec des matériaux biosourcés et éco-responsable.

Je reste à votre disposition pour discuter plus en détail de ce projet et des bénéfices qu'il pourrait apporter au tissu économique local.

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

La Directrice  
Fanny Vigo



2024-0455

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	23 JAN. 2024
DESTINATAIRES	OR CO AT
Maire	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjoint	<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet du maire	
Communication	
OGS - DGA - SG	
Roland BRUNO	
CCAS	
Etat civil	
Affaires scolaires	
Enfance/Jeunesse	
Ereche	
Services techniques	
Urbanisme	
Finances	
Police municipale	
Marchés publics	

Monsieur le Maire

60 bd du 8 mai

83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 15

Objet : Concertation pour la Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous vous sollicitons concernant le classement de l'hôtel La Réserve Ramatuelle.

Nous constatons que le futur PLU prévoit de le classer en zone UJ1 (zone UC au PLU en vigueur), correspondant à une « zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités ». Dans cette zone résidentielle, la hauteur des constructions sera limitée à « 3,50 mètres pour au moins 90 % et 6 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale ».

Après analyse, il s'avère que les hôtels existants en zone naturelle bénéficient d'un zonage spécifique Nhs qui autorise une hauteur de 6 m sur la totalité de l'emprise des constructions.

Dans ces conditions, nous souhaiterions que les hôtels existants en zone UJ1 puissent bénéficier a minima des mêmes dispositions que ceux situés en zone naturelle, et notamment en ce qui concerne la règle de la hauteur, pour permettre aux hôtels de s'adapter et d'évoluer par rapport au marché.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, dans l'assurance de nos sincères salutations.

Nicolas VINCENT

Directeur Général



NICHEL REYBIER HOSPITALITY

LA RÉSERVE HOTEL, SPA AND VILLAS

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: [EXTERNE]Révision plu 2024

**De :** Gilbert Carra [REDACTED]  
**Envoyé :** samedi 27 janvier 2024 18:18  
**À :** SECRETARIAT MAIRE <[secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Cc :** DIRECTION CABINET <[cabinet@mairie-ramatuelle.fr](mailto:cabinet@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Objet :** [EXTERNE]Révision plu 2024

Monsieur le Maire

Je constate avec plaisir que ma requête pour requalifier ma propriété à La Rouillère a bien été prise en compte quant à son intitulé. Néanmoins la couleur jaune qui la caractérise n' est pas en concordance, ce devrait être du vert pâle comme pour les autres zones identiques .

On peut vérifier ceci sur le plan d' ensemble de la commune.

Persuadé que vous rectifierez cette anomalie avant que ce dossier aille plus avant je vous remercie de faire diligence.

Respectueuses salutations.

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

**SCI Château Camarat**

████████████████████  
████████████████████

**Monsieur le Maire**

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

Ramatuelle, le 02 février 2024

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

Monsieur le Maire,

Par courriers du 17 juillet et du 23 novembre 2023 je vous ai adressé des requêtes au PLU en cours de révision, détaillant les points que nous souhaitons voir évoluer dans le futur PLU pour mettre en œuvre un projet paysager et de « valorisation / adaptation / mise aux normes » du Château Volterra et de ses abords, et notamment la création d'une OAP patrimoniale.

Depuis notre dernière requête, nous avons étudié à nouveau le projet de PLU (règlement de la zone A) pour vérifier la compatibilité de notre projet avec les dispositions réglementaires à venir.

Nous constatons que le règlement de la zone agricole de droit commun n'est pas adapté<sup>1</sup> au cadre et aux enjeux paysagers et patrimoniaux du Château Volterra (plus de 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 5 niveaux, une trentaine de pièces dont 8 chambres, ...).

Notre projet d'aménagement du Château et ses abords, en cours de concertation avec les administrations concernées (DREAL, ABF, ...), prévoit notamment :

- 1/ Un garage adapté à la capacité habitable du Château (2 unités de 40 m<sup>2</sup> accolées) inséré dans la restanque Sud ;
- 2/ Une piscine extérieure encastrée dans la restanque Sud-Est et sa plage équivalente à deux fois la surface du bassin ;
- 3/ Des restanques agricoles et paysagères d'une longueur de plus de 100 m, qui respectent le Site Classé ;
- 4/ Un sous-sol (et un vide sanitaire technique) dont le volume est proportionnel aux autres niveaux du Château.

Dans ces conditions, le PLU pourrait prévoir une zone agricole indicée (Av par exemple) spécifique au Château Volterra. Ce site exceptionnel (domaine viticole en Site Classé dont le Château est protégé au PLU) pourra être réglementé par une OAP paysagère et patrimoniale.

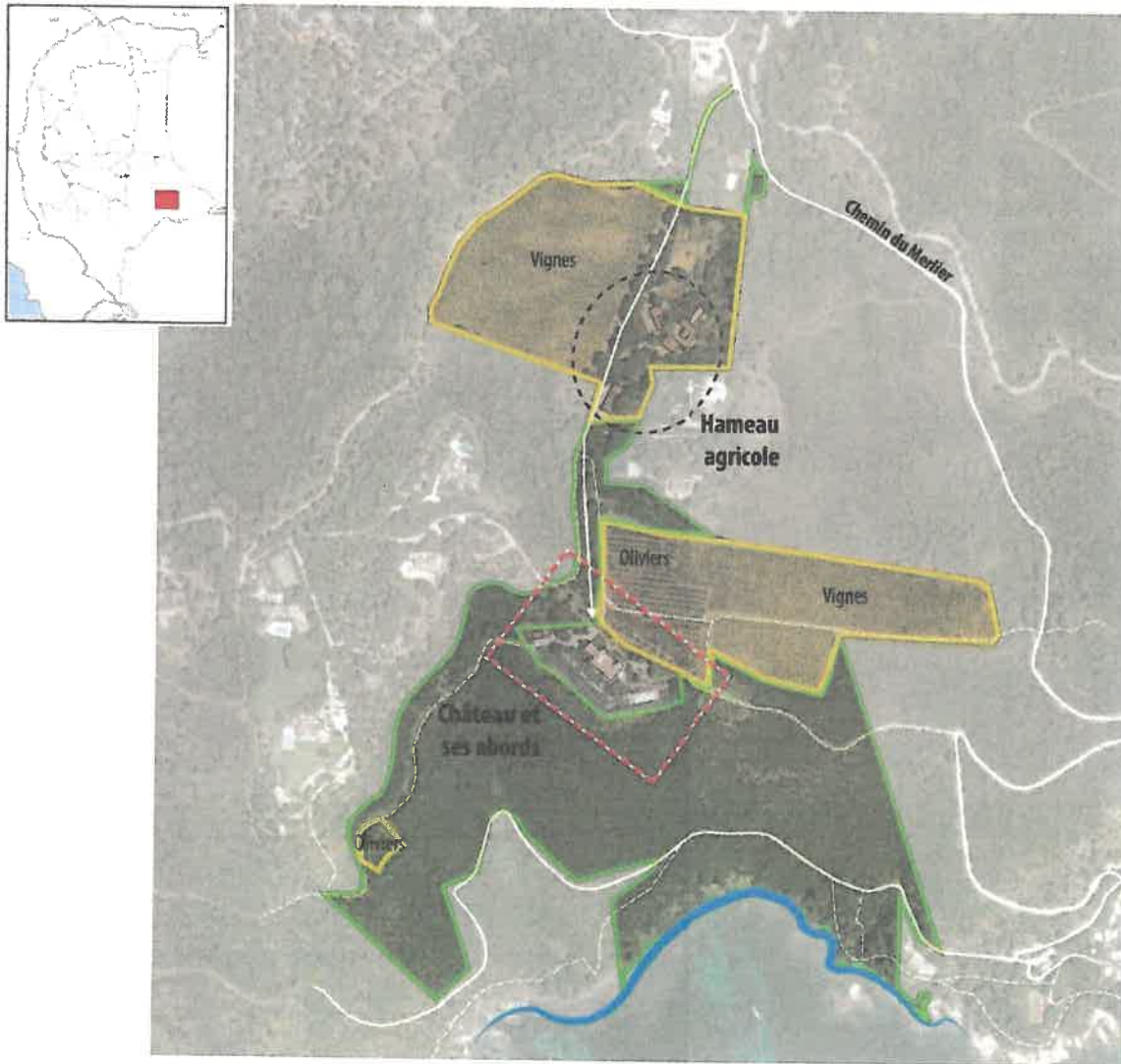
En ce sens, je vous transmets en annexe de ce courrier une nouvelle proposition d'OAP réglementant la zone.

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

**Clemens FISCHER**  
Gérant  
SCI Château CAMARAT

<sup>1</sup> Habitations limitées à 250 m<sup>2</sup> SDP ; restanques limitées à 100 m de long ; garage limité à 40 m<sup>2</sup> ; rayon de 30 m autour de la construction principale pour l'implantation des annexes, ...

## Proposition d'OAP sur le Château Volterra



### Le site : localisation

Le Château Volterra est situé au Sud-Est de la Commune, au sein du Site Classé des Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de St-Tropez, accessible par le chemin du Merlier.

Le Château est implanté en surplomb et face à la mer, dans un écrin boisé (maquis / pins parasols / chênes) et agricole (vignes et oliviers).

Il est bâti sur un socle de terrasses / restanques, qui lui donne son imposante stature qui lui permet de dominer le paysage.

Le Domaine du Château Volterra est composé de plusieurs espaces :

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

### Les principaux enjeux

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

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

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

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

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



### Implantation des constructions

Le Château Volterra, protégé au titre de l'article L. 151-19 CU, doit être conservé et mis en valeur.

Le garage (adapté à la capacité habitable du Château, correspondant à deux fois 40 m<sup>2</sup>) peut être intégré dans la restanque Sud-Ouest, à la condition d'être entièrement enterré (sauf accès) et que l'existant soit démoli.

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

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

Une piscine et sa plage pourront être encastrées dans la restanque Sud-Est de manière à favoriser son intégration architecturale. Pour des motifs de proportion et sous réserve de la validation des administrations concernées, la plage pourra être équivalente à 2 fois le bassin.

### Maillage viaire

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

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

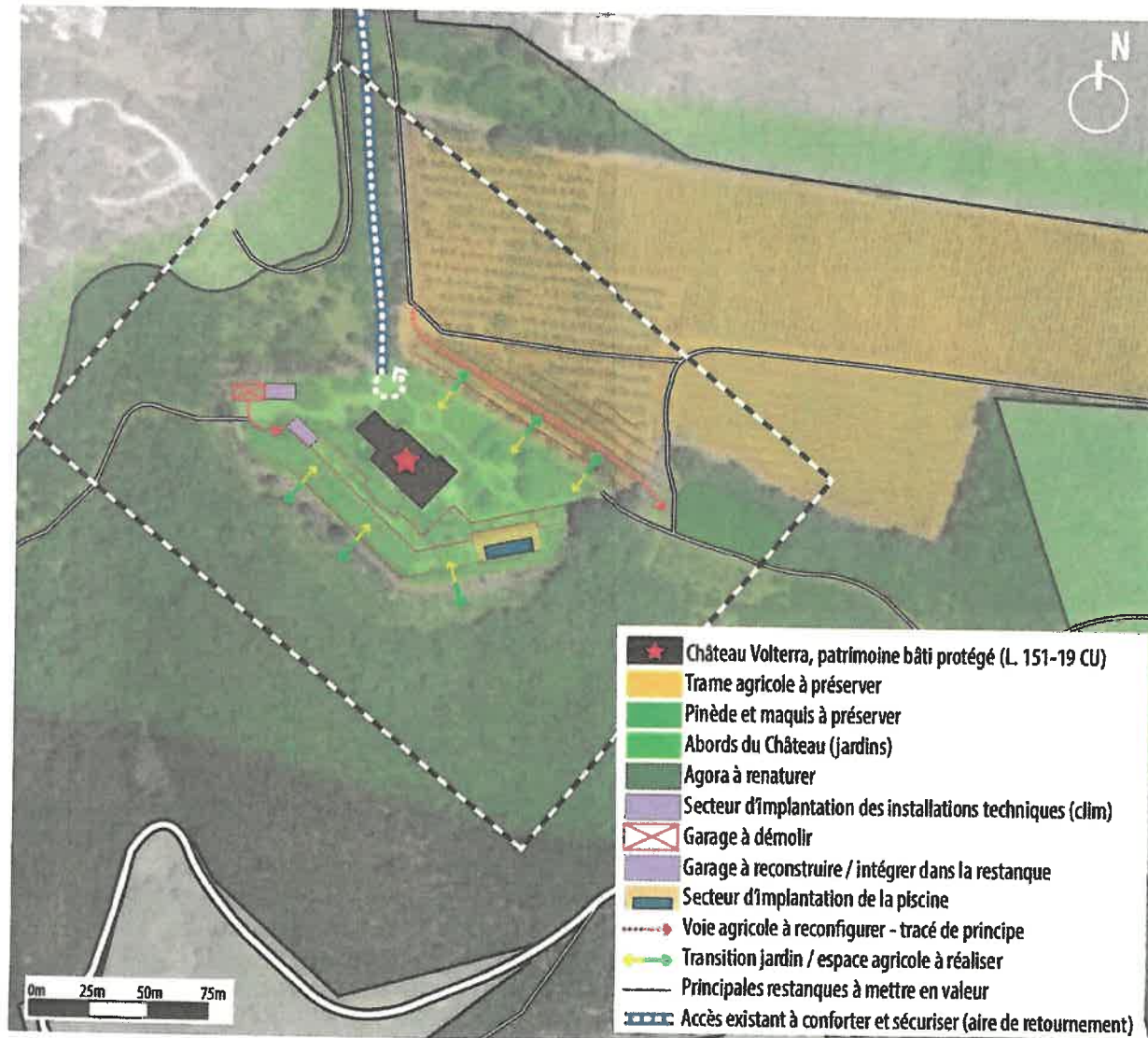
### Paysage et Environnement

Les restanques emblématiques (d'une longueur de plus de 100 m) du site doivent être conservées. Des remaniements (affouillements / exhaussements) pourront être effectués à la condition de respecter l'esprit et l'ambiance du site.

Une attention particulière devra être portée à la transition entre les restanques agricoles et l'espace de jardin au Nord.

Les abords du Château doivent être traités en cohérence avec le Site Classé, en harmonie avec les espaces naturels et agricoles alentours.

L'agora au Nord Est du site, défrichée spontanément, devra être renaturée en lien avec les espaces naturels adjacents.



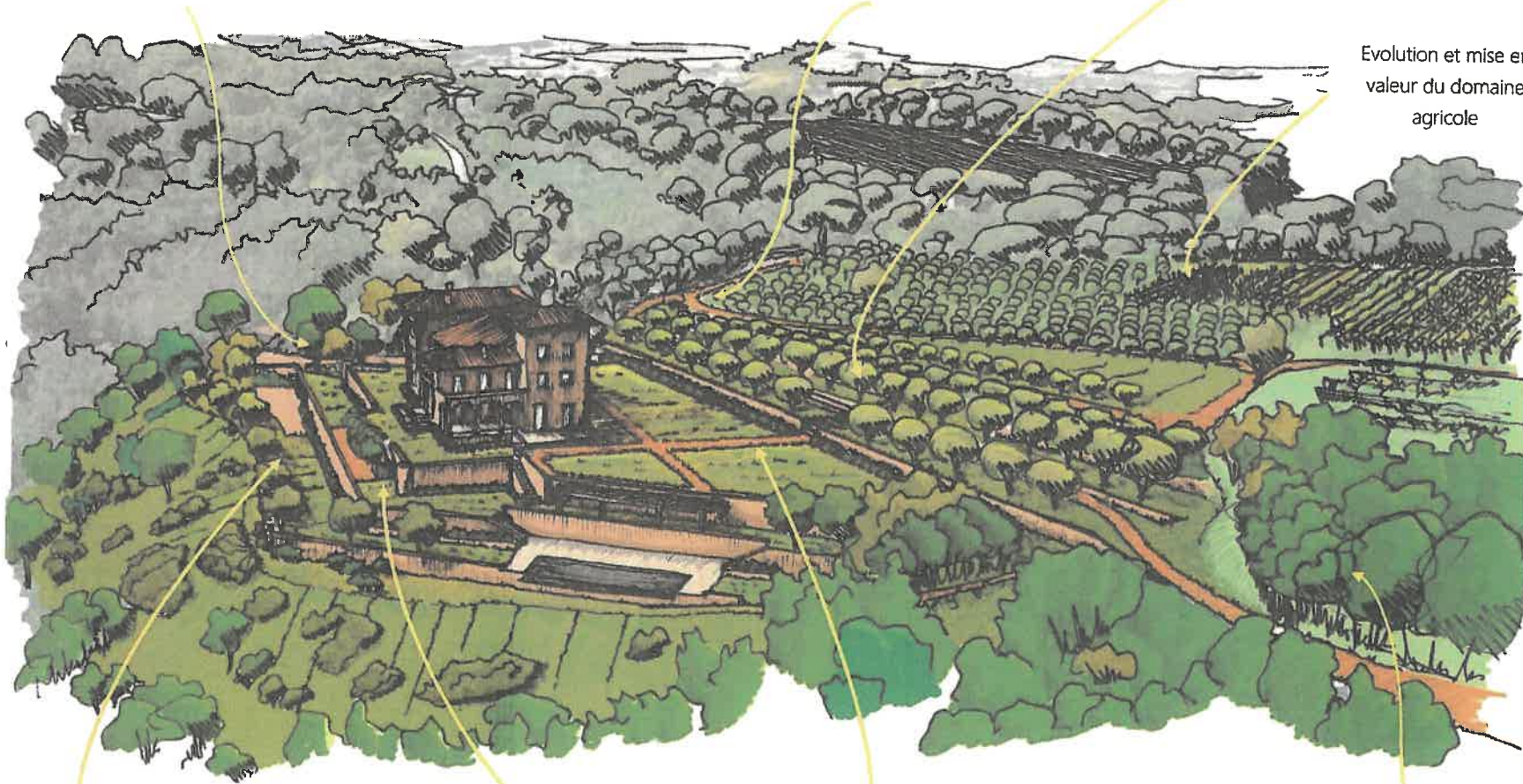


Démolition du garage existant,  
renaturation de la zone et remplacement  
par un volume enterré intégré dans l'une  
des restanques

Remise en état du chemin d'accès.  
Restauration des caniveaux en pierres maçonnées.  
Aménagement d'une aire de retournement pompiers  
tout en favorisant la mise en scène de l'arrivée sur le Château

Réflexion sur la transition entre  
espace jardiné  
et espace agricole

Evolution et mise en  
valeur du domaine  
agricole



Renforcement du socle du Château : mise en  
cohérence des terrasses aval, avec intégration de  
la piscine existante

Réhabilitation du jardin en cohérence avec sa  
physionomie historique et l'architecture du Château :  
Suppression de la roseraie et du jardin à la française  
réalisés dans les années 2000 au profit d'un couvert  
herbacé résistant à la sécheresse.

Suppression des restanques du  
« Théâtre » face à la mer  
et renaturation

Premiers principes paysagers pour la mise en valeur du domaine Volterra – Vue à Vol d'oiseau

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** claude GUIGNARD <[REDACTED]>  
**Envoyé:** mardi 30 janvier 2024 15:54  
**À:** REVISIONPLU BAOU  
**Objet:** CONCERTATION PLU

Bonjour

Comme suggestion ,afin de lutter efficacement contre l'artificialisation des sols ,la disparition d'espace naturel , agricole et le mitage du paysage, il serait souhaitable de ne plus autoriser la construction de maisons neuves individuelles et secondaires.Ce type d'occupation des sols est très impactant pour l'environnement ,multiplication des infrastructures (routes ,réseaux etc..)avec une densité de population très faible par m<sup>2</sup> de terrain occupé . Privilégier la construction de résidences principales, petites unités collectives ,type Combe Jauffret ou habitat en bande. Préférer la réhabilitation et la restauration du bâti existant et ancien beaucoup moins énergivore et moins consommatrice de matière première dont la production est fortement émettrice de gaz à effet de serre notamment concernant la fabrication du béton et de l'acier difficile à décarboner. Concentrer les constructions autour de zones déjà urbanisées, le plus proche possible des services de proximité afin de limiter les déplacements et l'usage de la voiture. Multiplier et sécuriser les pistes cyclables pour encourager la population à la pratique du vélo. Enfin ,sur l'ensemble de la commune imposer des servitudes de passage piétonnier dans les lotissements privés et sécurisés pour éviter la privatisation d'espace naturel et faciliter la liberté de déplacement des promeneurs.

bien à vous .

Claude GUIGNARD

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



## SECRETARIAT COMMUNICATION

Objet:

TR: [EXTERNE]af//Révision PLU - Hauteurs

From

Sent: Thursday, January 25, 2024 12:30:04 PM

To: [revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr) <[revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)>; SECRETARIAT URBANISME <[secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)>

Subject: [EXTERNE]af//Révision PLU - Hauteurs

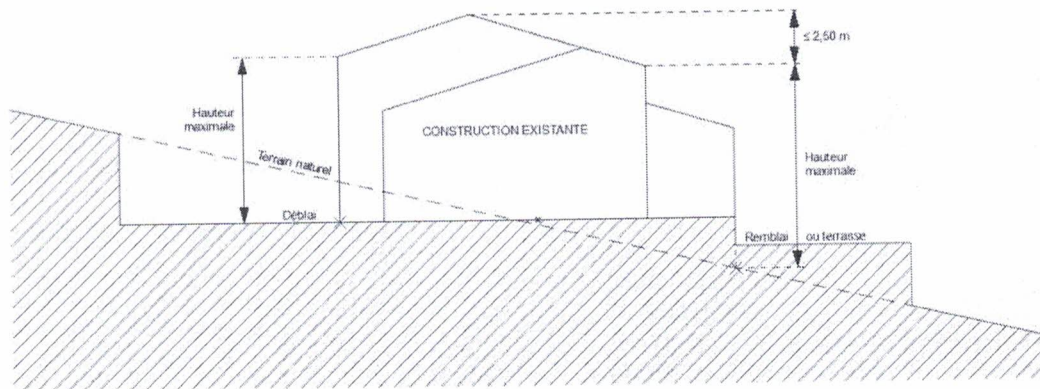
Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du prochain PLU, je souhaiterais en tant qu'architecte dplg, apporter une contribution concernant entre autres, la mesure des hauteurs.

La contribution suivante s'appuie sur le document de travail mis en ligne par la Commune (rédaction provisoire du futur PLU).

1°) Le glossaire reprend au 42e point, la définition de la hauteur des constructions et renvoie à l'annexe 4 du PLU. Le premier alinéa de la définition du glossaire précise : "*Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.*". Cette disposition permet de définir des exceptions zone par zone. Je propose donc que l'article 10 qui fixe la hauteur maximum des constructions, comporte un alinéa supplémentaire concernant la mesure de la hauteur des constructions existantes (selon la définition donnée dans le glossaire), dans la zone UJ par exemple, où la hauteur des constructions est très limitée. Cet alinéa pourrait être rédigé comme suit:

*"Dans le cas de travaux sur construction existante couverte de toitures en pente, la mesure de la hauteur à l'égout maximale de la construction sera prise depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé de chaque façade. Toutefois la hauteur maximale du sommet de la toiture (faîtage) ne pourra pas excéder 2,50 m au-dessus de la hauteur à l'égout mesurée depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction."*



2°) Une partie du 42e point du glossaire qui définit la hauteur des constructions, me semble présenter une contradiction :

En effet la rédaction actuelle est la suivante :

"OU

- pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;
- sur la plus haute façade, jusqu'à :

*o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;*



*o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;*

*o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."*

Dans cette rédaction, le premier alinéa définit la hauteur maximale comme étant la hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction, c'est à dire au point le plus défavorable sur toute la périphérie de la construction, pour les façades aval comme pour les façades amont dans le cas de terrains en pente.

Le second alinéa, lui, indique que la hauteur maximale est mesurée sur la plus haute façade, c'est-à-dire seulement sur la façade aval dans le cas de terrains en pente.

Ces deux points sont donc en contradiction : ou bien la mesure est prise façade par façade et c'est sur la façade la plus haute qu'est prise la hauteur maximale au terrain naturel ou excavé, ou bien la mesure est prise depuis le point le plus bas du terrain naturel ou excavé en tout point de la construction pour tous les égouts de toutes les façades, y compris les façades amont dans le cas de terrains en pente ; mais on ne peut pas avoir les deux définitions en même temps.

Je suggère la rédaction suivante :

"OU

*- pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;*

*- **POUR LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**, sur la plus haute façade, jusqu'à :*

*o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;*

*o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;*

*o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."*

Ou bien je suggère de supprimer le premier alinéa :

"OU

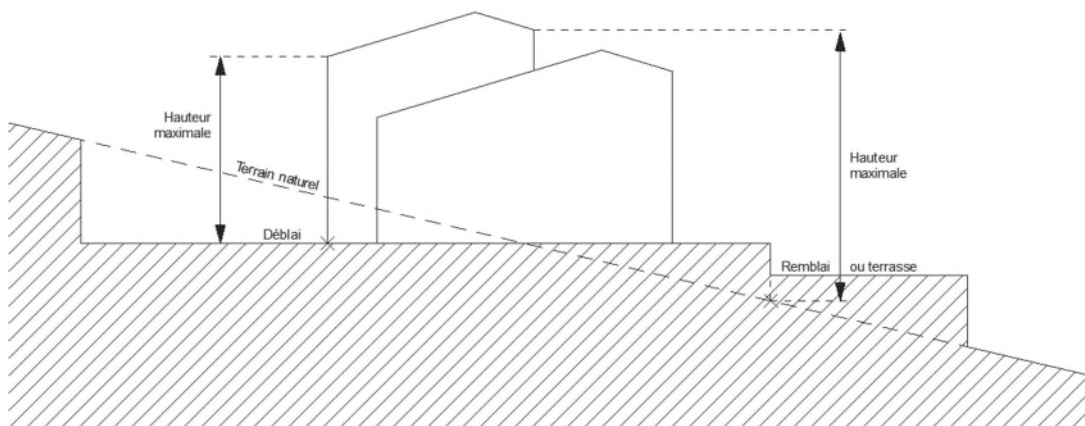
*- sur la plus haute façade, jusqu'à :*

*o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;*

*o au faîtage dans le cas d'une toiture mono-pente ;*

*o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère."*

3°) Je propose de compléter les schémas de mesure de hauteur dans le cas où les égouts de toiture ne sont pas alignés, pour les constructions existantes ou bien pour toutes les constructions si le choix de la mesure de la hauteur façade par façade ("*sur la plus haute façade*") est généralisé (aux constructions nouvelles comme aux constructions existantes) :



4°) Hauteur maximale de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse : Il faudrait prévoir une hauteur d'acrotère supérieure à 0,50 m dans le cas des toitures-terrasses plantées afin d'en favoriser la généralisation. Dans ce cas, la hauteur d'acrotère maximale pourrait être autorisée jusqu'à 0,80 m.

5°) Dans le glossaire et dans la définition de l'emprise au sol, l'article précise au 3e alinéa, que les bassins constituent une emprise au sol indépendamment de leur hauteur, mais le schéma associé contredit cet article ainsi que le texte qui énonce les exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée.

Si on considère la définition générale, les exemples donnés et le schéma d'application des règles relatives à l'emprise au sol, on comprend que l'esprit du texte reviendrait plutôt à rédiger l'alinéa 3 de la façon suivante :

*"Les bassins de piscine et leurs plages situées de plain-pied avec le terrain naturel ou excavé ne constituent pas d'emprise."*

ou bien comme suit :

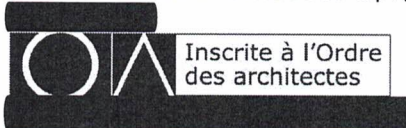
*"Les bassins de piscines et leurs plages dont la hauteur par rapport au terrain naturel ou excavé dépassent 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel ou excavé sont considérés comme constituant de l'emprise."*

6°) Il me semble qu'il y ait une incompatibilité ou une contradiction entre l'alinéa 10 de l'article UJ12 ("Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés.") et les définitions du glossaire qui distinguent les "espaces libres", "les espaces ou surfaces artificialisé(e)s" et "les espaces verts". Il me semble qu'on ne peut pas à la fois les distinguer dans un texte et les décrire comme équivalents dans un autre.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ma contribution,

Cordialement,

[annie forno architecte dplg]



ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: suggestion pour PLU  
**Pièces jointes:** suggestions PLU Ramatuelle.pdf

---

**De :** Marleen Weissert [REDACTED]

**Envoyé :** jeudi 15 février 2024 17:24

**À :** SECRETARIAT URBANISME <[secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)>

**Cc :** SECRETARIAT MAIRE <[secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)>; Francois Weissert

<[REDACTED]>  
**Objet :** suggestion pour PLU

Chère Madame,

Veuillez trouver ci joint notre suggestion d'ajouter dans le nouveau PLU comme convenue lors de notre rendez vous aujourd'hui.

Merci de faire le nécessaire.

Cordialement

François et Marleen Weissert

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

M et Mme François Weissert



Mairie de Ramatuelle  
Service d'urbanisme  
83350 Ramatuelle

Ramatuelle, 15 Février 2024

Madame,

Suite à notre visite de ce jour, nous vous prions de trouver ci-joint notre suggestion d'ajouter dans le nouveau PLU l'autorisation de l'installation de panneaux anti bruit dans les zones classées agricoles.

N'hésitez à me contacter si vous voyez des éléments manquants a ce dossier et qui seraient de nature à appuyer ce dossier.

Cordialement

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Weissert'.

A cursive, handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marleen Weissert'.

François and Marleen WEISSERT



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat  
**Pièces jointes:** 231221-C-Ramatuelle.docx

---

**De :** Maria, Mathias [REDACTED]  
**Envoyé :** lundi 4 mars 2024 11:43:31 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <[revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Sujet :** TR: Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat

Bonjour,

Je vous adresse dans ce pli nos observations en lien avec la révision du PLU de Ramatuelle

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

Mathias Maria

---

**De :** Maria, Mathias  
**Envoyé :** lundi 12 février 2024 11:13  
**À :** [secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)  
**Objet :** Projet "Les Cigales", la Bistagne / Mathias Maria , Me Regis Rebufat

Monsieur le Maire,

À la suite de notre entrevue de début décembre, en vous remerciant, une nouvelle fois de votre accueil, et comme convenu, nous vous adressons la présente

Nous nous excusons du délai qui est dû au fait que nous avons demandé à nos avocats de bien vouloir nous confirmer la faisabilité juridique du projet, bien évidemment, subordonnée à votre volonté, et également en tenant compte de vos réflexions lors de cette entrevue

### **Un projet familial, pour les familles !**

Notre projet vise à accueillir les familles, en leur offrant la possibilité de participer à des activités sportives et culturelles variées, adaptées aux adultes comme aux enfants. *(Tir à l'arc, Yoga, activités culturelles...)*

Cela viendrait diversifier l'offre existante à Ramatuelle, en proposant le 1er établissement de jour ouvert avec un positionnement Sport / Famille / Art de vivre / Bien-être.

Fort de mon expérience dans une entreprise internationale et multiculturelle , pionnière depuis plus de 70 ans dans l'expérience famille , nous vous confirmons qu'aucune soirée de type DJ / Musique électronique n'y sera organisée car cela n'est absolument pas le cœur de clientèle visé par notre projet. Notre ambition est de devenir un modèle de l'esprit famille à Ramatuelle et dans la région.

### **L'aspect local et environnemental**

Bien évidemment, le respect des règles environnementales sera primordial dans la présentation de ce projet et dans son attractivité. Nous souhaitons ainsi préserver au maximum le cadre et le site en l'aménageant dans le respect de l'environnement et du paysage.

Concernant l'exploitation, notre ambition est d'ouvrir de façon pérenne sur le maximum de temps durant l'année et non pas seulement durant la saison estivale. La création d'emplois, comme nous vous l'avons indiqué, non 100% saisonniers, et la possibilité d'accueillir pendant les périodes scolaires (hors juillet et août), les associations, clubs de sports, les enfants de la commune, des écoles et collèges environnant sont de réels atouts. Nous imaginons ce projet

en étroite collaboration avec la ville de Ramatuelle pour une ambition commune et une attractivité locale à l'année pour les habitants.

### **Sur le plan opérationnel**

Sur la structuration de ce projet, le terrain et la villa seraient achetés par notre société familiale. Comme vous l'aurez compris, enfants de la presqu'île de Giens, nous avons des activités familiales dans le Var et je serais moi-même à titre personnel Mathias Maria, investisseur mais également opérateur dédié à 100% sur le projet.

Nous prévoyons en effet de nous installer à Ramatuelle en famille. Nous sommes la 3ème génération d'un projet d'entrepreneuriat local présent dans la région et avons pour habitude d'être au coeur de nos activités.

Ce projet est ce que nous appelons un "love business", un métier de passion qui représenterait pour nous une orientation stratégique de notre activité locative industrielle familiale

### **D'un point de vue juridique et sécurité**

Concernant le plan juridique, nous vous confirmons qu'après les études menées avec le cabinet Adden, il semble possible de réaliser cette activité sur ce terrain. Nous vous communiquons en ce sens, la note concernant la faisabilité du projet, dont nous vous avons parlé lors de notre rendez-vous. Bien évidemment, aucune démarche ne sera entreprise sans votre accord, comme nous vous l'avons indiqué.

Nous sommes à cet effet à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

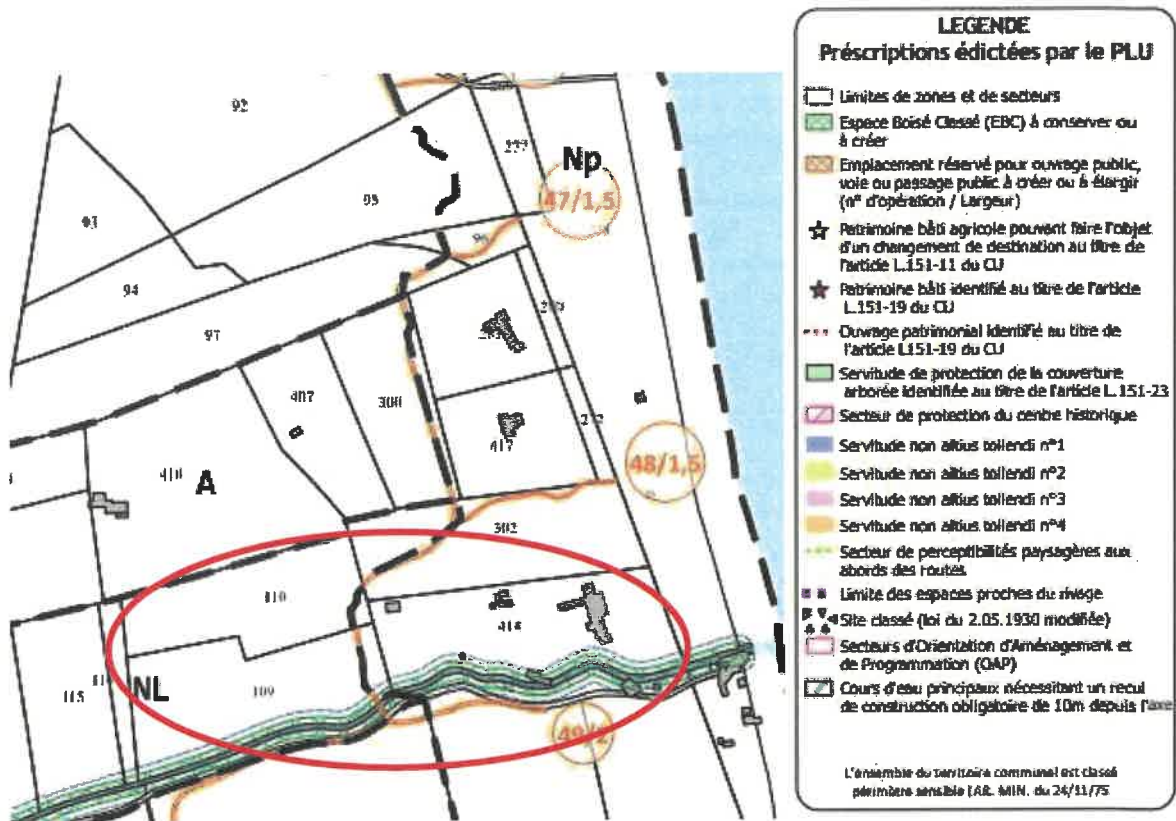
Veillez croire, Monsieur le Maire, à nos sentiments les plus respectueux,

**Mathias MARIA**

[Redacted signature]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.





Extrait plan de zonage Est du PLU

Le secteur NL correspond, au sein de la zone N, aux « espaces naturels remarquables à protection renforcée ».

Le secteur Np correspond à la zone naturelle spécifique à la plage de Pampelonne et au périmètre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (SAPP) approuvé par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015.

Les dispositions de ce schéma d'aménagement, annexé au PLU, s'appliquent au sein de ce secteur.

Or, les dispositions de ce schéma ne permettent pas, en l'état, de réaliser le projet envisagé.



La commune de Ramatuelle ayant prescrit, par une délibération du 7 décembre 2021, la révision de son PLU, c'est dans ce cadre qu'il conviendra de formuler des observations au cours de l'enquête publique, afin de proposer à la ville de faire évoluer le zonage susvisé ou de prévoir, au sein de la zone Np, des dispositions particulières permettant de traiter le cas des constructions existantes régulières et de leurs possibilités d'évolution.

## 1 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU SAPP INTEGREES AU PLU

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 13 novembre 2002<sup>1</sup>, a qualifié la plage de Pampelonne et son cordon dunaire, d'espace naturel remarquable au sens des articles L. 146-6 et R. 146-1 et 2 C. urb. alors en vigueur.

Cette qualification impliquait, dès lors, la préservation de ce site, notamment dans le cadre du PLU.

Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a ainsi été élaboré par la commune de Ramatuelle et approuvé par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015 ; ce document couvre le domaine public maritime et l'arrière plage de Pampelonne.

**Le SAPP, document d'urbanisme à caractère réglementaire, est annexé au PLU de Ramatuelle et opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.**

C'est notamment afin d'intégrer les dispositions de ce schéma, que le PLU de Ramatuelle a été révisé en 2018.

En conséquence, le document graphique du PLU ajuste strictement la zone Np au périmètre du SAPP et son règlement écrit renvoie, pour l'essentiel à ses dispositions. Le rapport de présentation du PLU précise sur ce point qu'en cas de contradiction, les dispositions du SAPP prévalent sur toute disposition du PLU.

Le règlement de la zone Np du PLU « *autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le SAPP, selon que leur implantation soit dans les secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4, ou encore en dehors de ces secteurs* »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> CE 13 novembre 2002, [req. n° 219034](#).

<sup>2</sup> Rapport de présentation du PLU, p. 276.

Or, en dehors des zones Zp, Zap et cordon dunaire :

Peuvent seuls être autorisés :

- a) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les toilettes publiques et les postes de secours – la localisation précise de ces équipements pourra évoluer dans l'intérêt de la gestion du site et de la sécurité du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.

Par suite, à défaut d'autres dispositions, il faut considérer qu'un terrain privé, situé en partie dans la bande des 100 mètres et en dehors des zones Zp et Zap, ne peut recevoir aucun aménagement autre que ceux visés à cet article.

**Pourtant, le rapport de présentation du SAPP précise à cet égard que certaines constructions dont des habitations, implantées dans la bande des 100 mètres sur des propriétés privées en dehors du domaine public maritime « (...) ne sont pas concernées par le Schéma d'aménagement dès lors qu'elles sont sans lien direct avec ses objectifs ; l'article L.146-6-1 ne traitant pas de ces situations particulières ».**

Le terrain d'assiette du projet a ainsi été recensé par le SAPP et figure en annexe de ce document au titre des « Constructions présentes dans la bande des 100 m, hors DPM et zone urbaine – constructions non liées à l'activité touristique » :



SECTION AI N° 281  
SECTION AI N° 414  
LE MIGON

**SECTION AI N° 414**  
bâtie dans la bande  
des 100 m hors DPM:  
surface en 2008: 436 m<sup>2</sup>  
surface prouvée avant 1986 : 285 m<sup>2</sup>

PLAN DE SITUATION

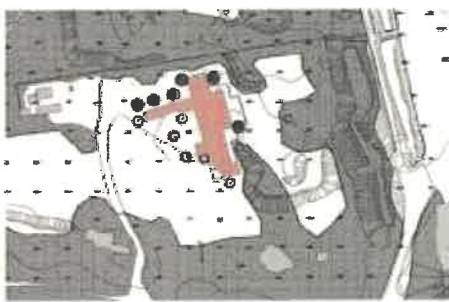


2



PHOTO JUIN 2008

PHOTO MAI 2008



PLAN DE CADASTRE 1981

RELEVÉ DU GEOMETRE 2008

Extrait annexe SAPP

Le rapport de présentation le mentionne au sein d'un tableau :



SECTEURS	Présent en 1986					Présent en 2008 hors DPM				
	DESIGNATION	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse) sur terrain constructif	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)	Emprise (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)	SURFACE (2) bâtie hors DPM (hors terrasse)	DESIGNATION	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse) sur terrain constructif	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)	Emprise (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)	SURFACE (1) bâtie hors DPM (hors terrasse)
Borne Terrasse	Restauration de l'église	322 m <sup>2</sup>				Restauration de l'église	434 m <sup>2</sup>			
	Habitation			288 m <sup>2</sup>		Habitation			438 m <sup>2</sup>	
Epi				917 m <sup>2</sup>					389 m <sup>2</sup>	
Pâch	Habitation			158 m <sup>2</sup>		Habitation			154 m <sup>2</sup>	
	Camping (1)			963 m <sup>2</sup>					491 m <sup>2</sup>	
Campings	Camping (1)				135 m <sup>2</sup>	Camping (1)				284 m <sup>2</sup>
	Restauration bar club					Restauration bar club			392 m <sup>2</sup>	
						Le Bouch			179 m <sup>2</sup>	
					1137 m <sup>2</sup>				351 m <sup>2</sup>	
Yamars								1348 m <sup>2</sup>		
Les Moulins								84 m <sup>2</sup>		
Tahis									495 m <sup>2</sup>	
TOTAL		322 m <sup>2</sup>	1137 m <sup>2</sup>	871 m <sup>2</sup>	831 m <sup>2</sup>		434 m <sup>2</sup>	2081 m <sup>2</sup>	1272 m <sup>2</sup>	836 m <sup>2</sup>
Différence 1986/2008							+112 m <sup>2</sup>	+204 m <sup>2</sup>	+381 m <sup>2</sup>	+386 m <sup>2</sup>

(1) suivant relevé de géométrie de 2008  
(2) suivant cadastre de 1981  
(3) bâti en dur seulement

Nota: Ne sont répertoriées que les constructions, hors DPM, dans la bande des 100m, et en dehors de la zone urbaine du PLU  
Les établissements à cheval sur le DPM et la bande des 100 mètres sont présentés dans le tableau de la page 57.

Fig 62 : Tableau état des lieux des constructions hors DPM, dans la bande des 100m  
Bilan des surfaces 1986 /2008

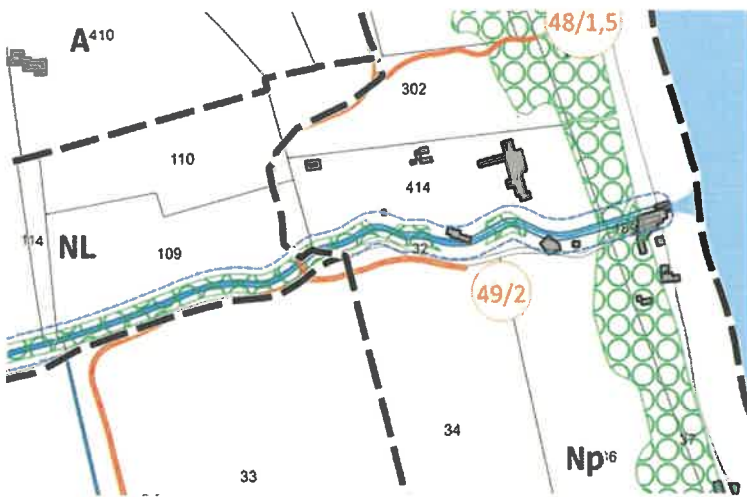
Ces terrains supportant des habitations, peu nombreux, ne font pourtant l'objet d'aucun zonage ni disposition particulière dans le SAPP et, par suite, dans le PLU.

Or, comme le relève le rapport de présentation, ces terrains ne devraient pas être concernés par le SAPP.

Dans ces conditions, eu égard à cette contradiction manifeste entre le rapport de présentation et les orientations du SAPP, la commune de Ramatuelle serait parfaitement fondée à corriger ce point dans le cadre de la révision de son PLU.

## 2 SUR LE PLU EN COURS DE REVISION

Dans le cadre du projet de PLU, tel que figurant sur le site internet de la commune, la parcelle AI n° 414 est toujours classée en zone Np :



Extrait plan n° 4 – zonage Est

Outre l'interdiction du changement de destination de toute construction existante prévue par l'article N1, le règlement prévoit, s'agissant du secteur Np :

7. Dans le secteur Np :

- a. Les seules dispositions applicables sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
- b. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur Np, qui coïncide avec le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, existent des constructions obsolètes au regard de la qualité architecturale prescrite par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et/ou réalisées parfois sans autorisation, dont le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ne permet pas la reconstruction. Le plan local d'urbanisme organise les modalités de leur suppression au bénéfice du paysage de bord de mer. Cette suppression interviendra à l'occasion de la rénovation de constructions existantes sur la même unité foncière, rénovation prévue et pouvant donc être autorisée sur demande du propriétaire concerné au titre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

Or, comme exposé ci-dessus, le renvoi aux dispositions du SAPP pose une difficulté dans le cas particulier des constructions existantes régulières qui, comme celle concernant le projet, se situent en dehors des zones Zp, Zap et du cordon dunaire et où, selon le SAPP :

Peuvent seuls être autorisés :

- a) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les toilettes publiques et les postes de secours – la localisation précise de ces équipements pourra évoluer dans l'intérêt de la gestion du site et de la sécurité du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.

Plusieurs propositions peuvent ainsi être soumises à la ville :

(i) En premier lieu, la modification du zonage de cette parcelle, comme avancée par Monsieur Ponsot au cours de la concertation, ce dernier sollicitant un **passage en zone Nh** correspondant, selon le règlement, à « *des terrains d'urbanisation diffuse existante, comprenant un sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants et un sous-secteur Nhs1 destiné à l'hébergement des actifs saisonniers* », au sein de laquelle les constructions existantes peuvent évoluer.

(ii) En second lieu, si la ville n'était pas favorable à ce changement de zonage, il pourrait être envisagé de prévoir, au sein du règlement relatif à la zone Np, et en cohérence avec le rapport de présentation du SAPP, d'exclure de ces dispositions restrictives, les constructions existantes régulières, implantées dans la bande des 100 mètres sur des propriétés privées en dehors du domaine public maritime, sans lien direct avec les objectifs du SAPP.

Pourraient ainsi y être autorisés : « *les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que les changements de destination de ces constructions* ».

(iii) En troisième lieu, en ce qui concerne les parcelles AI n° 109 et 110, toujours classées en zone NL dans le projet de PLU,

Comme évoqué ci-dessus, dans toute la zone N, seules peuvent être autorisées, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques, : « *Les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU* ».

En secteur NL, sont néanmoins autorisés des « *aménagements légers* », dont la liste pourrait intégrer « *les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu* ».



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: changement de zone

---

**De :** bernard <[REDACTED]>  
**Envoyé :** jeudi 14 mars 2024 07:25:27 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <[revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Sujet :** Tr: changement de zone

Envoyé avec [SFR Mail pour Android](#)

**De :** bernard  
**Date :** jeudi 7 mars 2024 à 15:02  
**À :** Urbanisme  
**Cc :**  
**Objet :** changement de zone

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire des parcelles AZ 111, classée UP ; AZ 167 et 164, classées A.

Ces deux dernières parcelles étaient classées UP auparavant.

Peut-être s'agit-il de conserver des espaces naturels ?

Je constate cependant que tout est fort construit de part et d'autre du chemin du Pin de Truc.

Surtout quand on prend en compte la future construction sur la parcelle AZ 140 qui se situe juste en face de mon terrain : construction d'une villa contemporaine de 552 m2 avec piscine et pool house...

Pour ma part, j'habite une maison de famille, provençale, édifiée sur la parcelle AZ 111, elle ne fait que 110 m2 et je n'ai pas envie de la modifier ou de l'agrandir, ce qui concentrerait encore plus le bâti en bord de terrain (cf parcelle 111).

J'aimerais édifier une petite villa sur les parcelles AZ 167 et AZ 164 pour mon fils et ma belle-fille qui veulent s'installer sur Ramatuelle.

Je profite de la révision du PLU pour formuler ma demande et garde espoir qu'un changement de zone est possible.

Merci de l'attention que vous porterez à mon projet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Sandrine CARBONEL BERNARD

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

Vignobles de Ramatuelle



2024 - 1641

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	1 Mars 2024
DESTINATAIRES	Maire
	Adjoint
	Cabinet du maire
	Communication
	DGS
	Mairie de Ramatuelle
	Ressources humaines
	60, Boulevard du 8 Mai 1945
	Etat civil
	83350 Ramatuelle
	Affaires scolaires
	Enfance/Jeunesse
	Crèche
	Services techniques
	Urbanisme
	Finances
	Marchés publics

A l'attention de Monsieur le Maire,

Objet : Révision n°4 du plan local d'urbanisme

Ramatuelle, le 6 mars 2024

Monsieur le Maire,

Par délibération du 7 décembre 2021, le conseil municipal a décidé une révision générale du plan local d'urbanisme avec des objectifs précis dont le soutien à une économie locale accès sur l'agriculture et le tourisme.

Notre coopérative viticole, première entité agricole de la commune, est très dépendante du niveau de l'activité touristique qui constitue son principal débouché. Agriculture et Tourisme partagent ainsi sur la commune de Ramatuelle de nombreuses problématiques dont notamment le besoin en logement des travailleurs saisonniers et de leurs employeurs.

Dans le cadre de la concertation publique ouverte le 25 Aout 2023, je vous confirme que nous sommes favorables à l'évolution de la Zone Uev avec la possibilité d'y bâtir des logements destinés à l'hébergement des travailleurs saisonniers.

Cependant, au vu des délais d'une révision générale du PLU, nous sollicitons une modification simplifiée du PLU afin d'accélérer la procédure et d'anticiper la création des nouveaux hébergements tant attendus.

Assuré de Votre compréhension, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sentiments les plus respectueux.

Alexandre Surle  
Président

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation  
**Pièces jointes:** 20240319 -L-Courrier d'observations projet PLU-Phase de concertation.pdf

---

**De :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Envoyé :** mardi 19 mars 2024 17:41  
**À :** SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>  
**Objet :** TR : Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation

---

**De :** Romane THIBAUT <[REDACTED]>  
**Envoyé :** mardi 19 mars 2024 17:40:59 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Révision du PLU - Observations formulées au stade de la concertation

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint nos observations formulées sur le projet de nouveau PLU.

En vous souhaitant une belle fin de journée.

Bien cordialement,

**COIGNET**  
INVESTMENT MANAGEMENT

**Romane THIBAUT**  
Chargée d'affaires

[REDACTED]



**Société Hôtelière dei Marres**



**Monsieur Le Maire**  
Hôtel de Ville  
60 Boulevard du 8 mai 1945  
83350 RAMATUELLE

Ramatuelle, le 19 mars 2024

Par courriel : [revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)

**Objet** : Révision du PLU – Observations formulées au stade de la concertation

Monsieur le Maire,

La Société Hôtelière dei Marres est propriétaire de plusieurs bâtiments destinés à l'hôtellerie sur un terrain situé au Nord de la commune de Ramatuelle.

Ce terrain est actuellement classé en zone UP du plan local d'urbanisme (PLU) révisé par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018.

Par une délibération du 7 décembre 2021, le conseil municipal de la commune de Ramatuelle a prescrit la révision du PLU actuellement en vigueur.

Le projet de PLU soumis à concertation préalable et consultable sur le site internet de la commune de Ramatuelle, envisage, pour l'avenir, de classer le terrain en zone UJ, secteur UJ2 :



*Extrait du règlement graphique du PLU de Ramatuelle en vigueur (à gauche) et en cours de révision (à droite)*

Il s'agira d'une zone qualifiée par le projet de règlement écrit de « *zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré doit demeurer prédominant et les constructions particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement* ».

Après avoir pris connaissance des projets de documents devant composer le PLU en cours de révision mis à disposition du public dans le cadre de la phase de concertation, la société Hôtelière dei Marres entend formuler plusieurs observations visant à assurer la pérennisation de l'activité hôtelière des biens dont elle est propriétaire ainsi que son développement dans le cadre du projet qu'elle porte, tout en inscrivant les évolutions souhaitées dans un rapport de cohérence avec les objectifs fixés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**(1) En premier lieu**, les dispositions de l'article UJ9 relatives à l'emprise au sol prévoient notamment que pour l'hôtellerie existante :

- l'emprise au sol existante peut être majorée de 15 %
- les annexes peuvent être autorisées dans la limite d'emprises au sol additionnelles. Parmi ces emprises au sol additionnelles figurent notamment :
  - « *un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement* »,
  - 30 % de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes.

Tout d'abord, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que les constructions à sous-destination d'hôtel nécessitent, afin d'assurer leur bon fonctionnement et le dynamisme de l'activité hôtelière, un espace constructible plus important que pour d'autres destinations (telle que l'habitation notamment). Plus précisément, les hôtels doivent pouvoir disposer d'espaces constructibles leur permettant d'installer certains éléments techniques qui sont absolument nécessaires à leur exploitation (tels que par exemples, les locaux techniques, les locaux nécessaires aux activités proposées à la clientèle de type SPA, les places de stationnement couvertes également dédiées à la clientèle).

Or, dans le cadre de la révision du PLU, nous comprenons qu'il est envisagé une diminution de moitié de la majoration de l'emprise au sol existante par rapport aux règles actuelles figurant en zone UP du PLU en vigueur (passage de 30 % à 15 %).

Une telle réduction de l'ordre de 50 % est susceptible d'obérer la pérennité de l'activité hôtelière et plus particulièrement son attractivité alors pourtant que le PADD se fixe pour objectif de « *confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique* » en « *redynamisant l'offre d'hébergement marchand à l'année* » et « *en priorisant (...) la rénovation de l'offre hôtelière* ».

**Nous sollicitons donc le maintien de la majoration de l'emprise au sol existante de 30 % pour l'hôtellerie, afin que les objectifs précités fixés au PADD puissent être assurés.**

Ensuite, nous comprenons des dispositions de l'article UJ9 relatives à l'hôtellerie existante que l'emprise au sol des annexes (prévue au point 3.b) se calcule en plus de la majoration d'emprise au sol existante (prévue au point 3.a). **A notre sens, cela pourrait être confirmé plus clairement afin de sécuriser le règlement.**

**Concernant la limite d'emprise au sol additionnelle de 30 % de la construction principale pour les terrasses couvertes (prévue au point 3.b.vi), il existe, selon nous, une contradiction avec les dispositions de l'article UJ13.** En effet, l'obligation de prévoir un pourcentage d'espace libre de toute construction à 77 % du terrain d'assiette constructible, toutes destinations et sous-destinations confondues, risque de rendre inapplicable, pour l'hôtellerie existante, l'application des règles d'emprises au sol additionnelles, notamment en matière de terrasses couvertes et d'abris à voitures, fixées à l'article UJ9.

Dès lors, s'agissant des règles en matière d'emprise au sol, nous souhaiterions que l'article UJ9, point 3, qui est relatif à l'hôtellerie existante, puisse comporter les précisions / modifications suivantes (identifiées ci-après de couleur bleue soulignées) :

« 3. Pour l'hôtellerie existante :

Nonobstant les dispositions de l'article UJ13, paragraphe 5.b imposant une surface libre de toute construction de 77 %<sup>1</sup> du terrain constructible en secteur UJ2,

a. L'emprise au sol existante peut être majorée de 30 %

b. En plus de cette majoration, les annexes peuvent être autorisées dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :

(...)

v. Un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement

vi. 30 % de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes ».

Il conviendrait alors de mettre également en cohérence les dispositions de l'article UJ2, point 7 qui prévoient que « *seules peuvent être autorisées (...) 7. Dans le cas des hôtels existants, à condition de ne pas porter atteinte au grand paysage, les extensions limitées à 15 % de l'emprise au sol existante* » en remplaçant ce ratio par 30 %.

Ces modifications s'inscriraient, en cohérence, avec les objectifs précités fixés au PADD en garantissant le développement et l'attractivité de l'activité hôtelière.

Par ailleurs, sur ce point, nous souhaiterions qu'il soit confirmé que le nombre d'abris à voiture « *en relation avec les besoins de l'établissement* » est bien susceptible de concerner **l'intégralité des stationnements projetés dans le cadre d'un projet hôtelier, qu'ils soient destinés à la clientèle, à la livraison ou aux salariés.**

---

<sup>1</sup> Ou 70 % si la proposition au point 2 devait être retenue.

**(2) En deuxième lieu**, les dispositions de l'article UJ13 relatives aux espaces boisés existants, aux espaces libres et aux plantations, prévoient notamment que :

- les surfaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisées, ne peuvent être inférieures à 77 % de la surface du terrain constructible en secteur UJ2 (cf. article UJ13 point 5.b)
- les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit (cf. article UJ13 point 10).

Tout d'abord, comme exposé ci-avant, il nous paraît important de prendre en compte les besoins et contraintes spécifiques liées à l'exploitation d'une activité hôtelière : espaces dédiés à la clientèle (tels que SPA, espace bien-être, espaces d'agrément de type patio végétalisé, stationnements) et espaces nécessaires au fonctionnement d'un hôtel (tels que buanderie, conciergerie, espaces de livraison, locaux techniques etc.).

Or, nous constatons que les dispositions de l'article UJ13 s'appliquent à l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, sans prévoir de distinction entre les hôtels et les autres destinations (telle que l'habitation).

Dans la mesure où leurs besoins et leurs modalités de fonctionnement ne sont pas identiques, des dispositions spécifiques à l'hôtellerie, en miroir de ce qui est prévu à l'article UJ9, devraient s'imposer. C'est pourquoi, toujours en cohérence avec l'objectif du PADD qui vise à « *confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique* », **nous sollicitons un retour à un coefficient de surfaces libres à 70 % spécifiquement pour les hôtels en secteur UJ2**. Cette modification devrait s'accompagner de la précision selon laquelle le coefficient d'espaces libres ne fait pas obstacle à la mise en œuvre du « *bonus de constructibilité* » prévu à l'article UJ9.3 pour l'hôtellerie existante.

Le ratio proposé de 70 %, dédié à l'hôtellerie, serait ainsi médian entre ce qui est prévu en secteur UJ1 et ce qui serait alors prévu pour les autres destinations et sous-destinations en secteur UJ2. Le ratio de 70 % sollicité pour les hôtels demeure d'ailleurs **significatif**, en cohérence avec l'orientation n° 3 du PADD visant à ménager « *une proportion significative d'espaces libres de toute construction* », « *dans les espaces proches du rivage, y compris les lotissements littoraux* » (cf. p. 14 du PADD).

Cette proposition s'inscrit, en outre, en cohérence avec le diagnostic et l'état initial de l'environnement établi dans le cadre de la présente révision du PLU, lequel rappelle l'objectif tenant à « *renforcer, d'une façon générale, la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du PLU au service du PADD* », en affinant « *les règles applicables dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt* » (cf. page 15 du DIAG).



Ensuite, nous souhaiterions que les dalles de gazon, dites « Nidagrass », qui seraient employées spécifiquement pour les aires de stationnement, ne soient pas comptabilisées dans les « *surfaces artificialisées* » pour le calcul du coefficient d'espaces libres, dès lors que ces dalles sont des espaces perméables et non artificialisés. **Une exception, sur ce point spécifique, pourrait être inscrite au point 6 et 10 de l'article UJ13**, sans qu'elle ne vienne remettre en cause l'interdiction générale du gazon justifiée par la nécessité de ne pas porter atteinte au paysage provençal caractéristique du site de la Presqu'île de Saint-Tropez.

De même, en miroir de ce que nous vous proposons pour la rédaction de l'article UJ9, **nous souhaiterions que les terrasses des chambres et du restaurant de l'hôtel ne soient pas comptabilisées dans les « *surfaces artificialisées* » au titre des espaces libres, ni davantage les abris voitures.**

Enfin sur ce point, nous comprenons de la rédaction du point 5 de l'article UJ13 que les constructions souterraines sont comptabilisées dans le ratio de consommation des espaces libres de toute construction. Or, comme indiqué ci-avant, les hôtels ont des besoins spécifiques et nous souhaiterions que **les liaisons souterraines** entre le parking en sous-sol de l'hôtel et le sous-sol du bâtiment, **nécessaires aux livraisons, ne soient pas davantage comptabilisées dans le ratio de consommation d'espaces libres**. Cette demande permettrait, en outre, d'assurer la **bonne intégration paysagère** d'un élément technique disgracieux en évitant la création de voies de desserte interne extérieures.

**(3) En troisième lieu**, les dispositions de l'article UJ10 relatives à la hauteur maximale des constructions prévoient une hauteur maximale jusqu'à l'égout du toit (3,50 mètres sur 90 % de l'emprise de la construction principale et 6 mètres sur les 10 % restants) puis une hauteur maximale de faîtage, en cas de toiture en pente (de 2,5 mètres à partir de l'égout du toit).

Toutefois, en application de l'article DG3 des dispositions générales, tout bâtiment existant non conforme aux dispositions du règlement ne peut faire l'objet que de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées qui sont, soient destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions du PLU méconnu, soient sont étrangers aux dispositions méconnues.

Dit autrement, en cas de travaux sur existant, la combinaison de ces dispositions implique de mettre en conformité totale la hauteur de la construction jusqu'à l'égout et les toitures des constructions existantes aux règles fixées à l'article UJ10, ce qui impliquerait, dans de nombreux cas, de devoir abaisser fortement la hauteur des constructions existantes.

**Or, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait qu'une telle contrainte risque d'emporter un effet non désiré par les auteurs du PLU : celui tenant à ce que les porteurs de projet ne procèdent plus à aucun travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (correspondant à la définition de la « *réhabilitation* » donnée par le glossaire) ni à aucun travaux d'extension sur les constructions existantes, par crainte de perdre en superficie.**

C'est pourquoi nous vous proposons de modifier la rédaction de l'article DG3 afin qu'il soit possible, en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et même plus généralement de tous travaux sur existant, de conserver, sans augmentation, le bénéfice de l'existant, et plus spécifiquement, dans le cadre de l'article UJ10, de la hauteur de la construction existante (jusqu'à l'égout comme au faitage).

Une telle possibilité est assez classique et se retrouve dans de nombreux PLU qui autorisent, en adaptant la jurisprudence du Conseil d'Etat fixée par l'arrêt « *Sekler* » (CE 27 mai 1988 *Sekler*, req. n°79530 : publié au Rec CE.), les travaux nouveaux sur existant dès lors qu'ils n'aggravent pas la non-conformité de l'existant à la règle méconnue (en lieu et place d'une amélioration de la conformité ou d'une conformité totale).

Par exemple, il pourrait être prévu que : « *Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard* ».

En matière de hauteur, cette possibilité permettrait, dans un souci de bonne intégration au paysage (correspondant à l'objectif rappelé au sein du PADD d'urbanisation plus structurée et mieux intégrée au paysage), de venir récupérer des alignements avec d'autres toitures existantes et de s'inscrire dans une cohérence d'ensemble.

**Nous souhaiterions donc, a minima, qu'il soit possible, en cas de travaux de réhabilitation ou d'extension et même de rénovation de constructions existantes, de conserver, sans augmentation, le bénéfice de la hauteur de la construction existante (à l'égout comme au faitage).**

En outre, nous notons que le point 7 de l'article UJ10 autorise la réalisation d'un sous-sol uniquement sous l'emprise au sol de la construction existante, d'une hauteur maximale de 3 mètres. Nous notons également que le point 8 permet, dans l'ensemble de la zone, la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres sous la surface des places de stationnement extérieures.

Or, comme indiqué ci-avant, les hôtels ont besoin, dans le cadre des livraisons, de bénéficier d'un lien souterrain entre les parkings en sous-sol et le sous-sol du bâtiment. **Nous souhaiterions que cette possibilité soit également inscrite au sein de l'article UJ10.**

**(4) En quatrième lieu,** les dispositions de l'article UJ11 relatives à l'aspect extérieur des constructions prévoient que le dimensionnement des **cours anglaises** sera d'une profondeur d'un mètre maximum depuis la façade et d'une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

Cette profondeur d'un mètre est particulièrement limitée et ne permet pas, notamment en termes de luminosité et de fraîcheur, de valoriser les sous-sols par la création de patios végétalisés. **Nous souhaiterions que ces dimensions, très limitées, soient revues à la hausse, si nécessaire, pour les seules constructions à sous-destination d'hôtel au bénéfice, notamment, des SPA et des salles de sports.**

Cette possibilité soutiendrait, encore une fois, l'objectif n°2 de l'orientation n°2 de l'axe n°1 du PADD de redynamisation de l'offre d'hébergement marchant à l'année, en priorisant la réhabilitation des friches touristiques et la rénovation de l'offre hôtelière et en soutenant la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » et peu consommatrices d'espaces.

En outre, nous notons que l'article UJ11 permet l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour **l'approvisionnement énergétique** des constructions à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

A notre sens, **il serait intéressant que cette possibilité puisse explicitement concerner les abris voitures** dès lors que l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur ces derniers permettrait d'assurer à la fois un rôle de protection solaire et à la fois de recharge des véhicules électriques de la clientèle de l'hôtel notamment.

L'inscription de cette possibilité permettrait d'ailleurs de répondre à l'orientation n°2 du PADD relative à l'engagement du territoire dans la transition environnementale, et plus spécifiquement à son objectif n°2 qui vise à permettre le développement des énergies renouvelables et l'équipement de la commune pour la recharge de véhicules électriques (cf. p. 8 du PADD).

**(5) En cinquième et dernier lieu**, nous souhaiterions qu'il soit confirmé que la définition donnée par le glossaire de la « *rénovation* » correspondante à la « *démolition et reconstruction d'un bâtiment ayant une existence légale avec un volume équivalent et déplacement dans certaines circonstances* » permet bien de conserver le nombre de mètres carrés d'emprise au sol de la construction existante, avant sa démolition, dans le cadre de sa reconstruction, même si cette emprise est supérieure au ratio des articles UJ2 et UJ9.

Nous souhaiterions enfin que le PLU indique, au sein du glossaire (définition n° 18), que les constructions existantes régulières ou bénéficiant d'une existence légale sont, outre celles qui ont été construites avant l'instauration légale du permis de construire ou qui ont fait l'objet d'un changement de destination avant que de tels changements ne soient contrôlés par le code de l'urbanisme, celles qui ont été construites sur la base d'une autorisation d'urbanisme, et ce même non conformément à cette autorisation dès lors que cela a eu lieu il y a plus de dix ans, et plus généralement celles qui bénéficient de la prescription administrative, et ce, en cohérence avec la jurisprudence administrative.

Nous vous remercions par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre respectueuse considération.

**Serge DELICATA & ses équipes – Société Hôtelière dei Marres**

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Enquete publique PLU

---

**De :** loup gendry <[REDACTED]>  
**Envoyé :** samedi 30 mars 2024 11:57:08 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <[revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Sujet :** Enquete publique PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la lecture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Ramatuelle, ainsi que du projet du nouveau PLU, je me permets de vous faire une demande de dérogation concernant ma propriété sise quartier Roumegou dont l'unité foncière est constituée des parcelles 125, 126, 127, 275 et 285 (section AR) d'une superficie totale de 4106 m<sup>2</sup>.

Je suis issue d'une famille installée à Ramatuelle depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Je voudrais transmettre ce patrimoine à mes enfants et petits enfants comme mes ancêtres l'ont fait.

J'avais dans ce but le projet de détacher les parcelles 275 et 285 d'une superficie totale de 1516 m<sup>2</sup> afin de créer une nouvelle construction à usage d'habitation, mais le nouveau PLU ne me permet plus de diviser la propriété contrairement à l'ancien.

En conséquence, je sollicite votre bienveillance afin de me permettre de réaliser mon projet de vie familiale en détachant ces parcelles.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur l'expression de mes respectueuses salutations.

Mme Gendry Danièle  
[REDACTED]



2024-2221

A l'attention de Monsieur Le Maire 03/04/2024  
Monsieur Roland Bruno  
Mairie de Ramatuelle

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	03 AVR. 2024
DESTINATAIRES	M. LE MAIRE
Maire	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjoint	<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet du maire	
Communication	
DGS - DGA - DG	
Recources humaines	
CCAS	
Etat civil	
Urbanisme	
Travaux techniques	
Organisation	
Police municipale	
Marchés publics	

GFA Le Mas de Pampelonne  
Mme Christine Coste Gal  
Mme Camille Coste  
Me Vincent Coste

Ramatuelle, le 26 mars 2024

Cher Monsieur Le Maire,

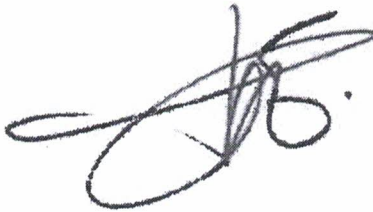
Nous vous sollicitons par la présente, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisation, afin d'obtenir l'autorisation de faire de la restauration légère, au domaine, en zone agricole, au [REDACTED], à Ramatuelle, afin de dynamiser la commercialisation de notre vin « Le Mas de Pampelonne ».

Veuillez agréer, cher Monsieur Le Maire, nos sincères salutations.

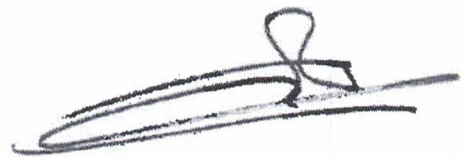
Christine Coste Gal



Camille Coste



Vincent Coste



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 23 avril 2024 18:16  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nt  
**Pièces jointes:** 20231110-Panneau-concertation carte nouveau zonage.pdf  
  
**Catégories:** A faire

---

**De :** Nicolas Martins [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 23 avril 2024 18:16:18 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** Olivia Siri <[REDACTED]> Jeanne-Marie Fontaine <[REDACTED]>  
**Sujet :** OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nt

Madame, Monsieur,

En étudiant le projet de révision du PLU de Ramatuelle, nous avons constaté des contradictions quant aux possibilités d'actions sur la zone Nt de Saint-Amé. La carte générale (en PJ) indique que « les constructions existantes peuvent évoluer et changer de destination » alors que le règlement écrit (en cours de révision) stipule que dans la zone N, ART N1 : «[...] sont interdits : [...] le changement de destination de toute construction existante ». Toujours dans ce même règlement, il est stipulé en zone Nt que c'est « un secteur destiné à une mise en valeur à des fins d'activité économique du bâti existant et du parc existant, le projet n'y est pas encadré par le règlement mais pas des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement. » De plus, quand nous regardons le plan de zonage Nord, nous nous apercevons que le patrimoine bâti est positionné sur les serres existantes et non sur le château. Ne devrait-on pas avoir l'entièreté de la propriété du château comme patrimoine bâti ? Et donc pouvoir faire un changement de destination sur l'entièreté de la propriété ?

Nous restons évidemment disponibles pour tout échanges supplémentaires à ce sujet,

Cordialement,  
Olivia Siri Architecture

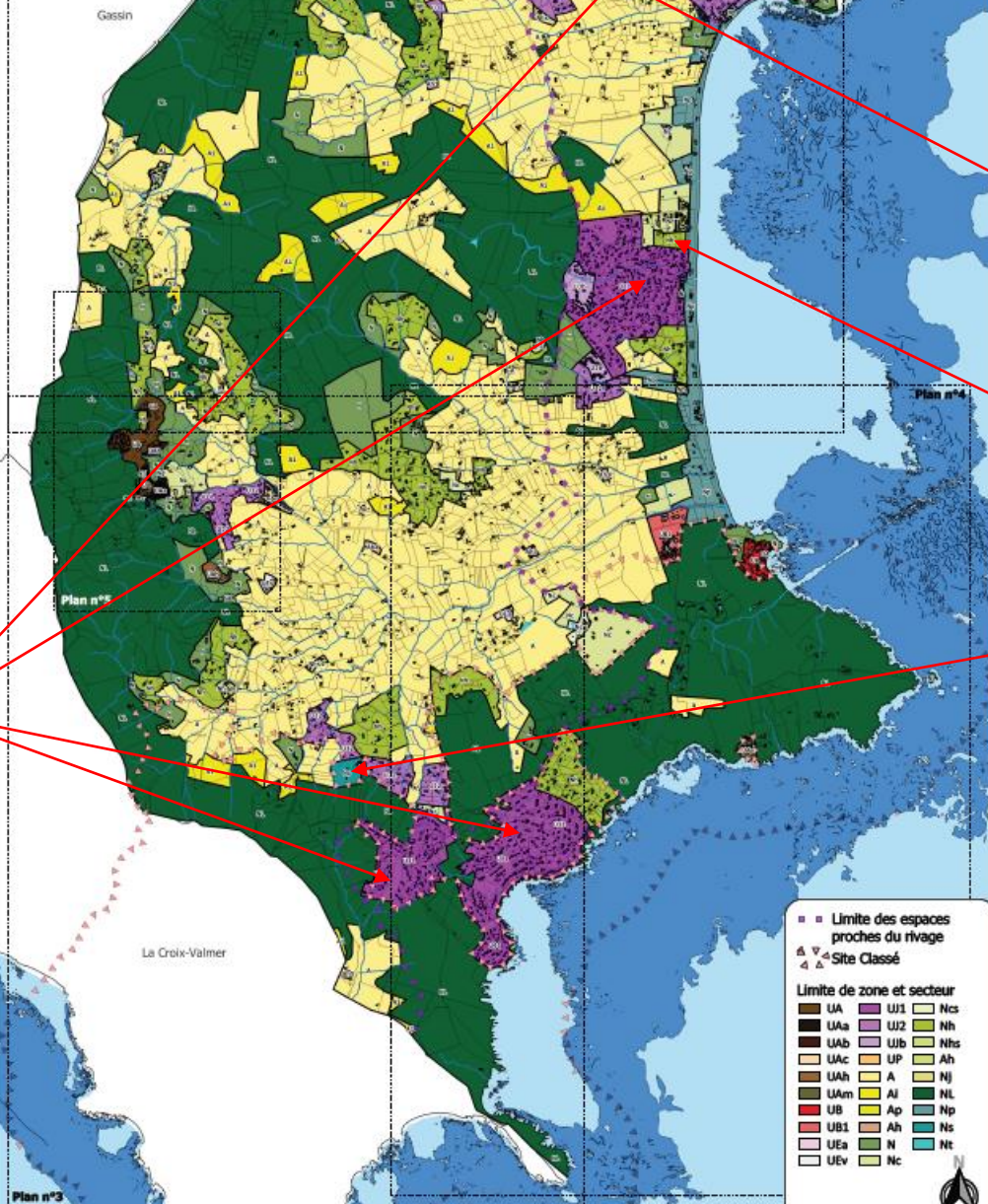
  
NICOLAS MARTINS  
Architecte DE HMONP

[REDACTED]

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



Plan n°1  
PLAN D'ENSEMBLE  
PLU Révision générale



## Concertation : Révision du plan local d'urbanisme PROJET DE ZONAGE

les objectifs poursuivis par cette révision et le projet de règlement écrit sont à votre disposition sur la tablette proche.

Vos observations et suggestions peuvent être formulées sur le registre, ou à [revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr) ou par courrier. Une réunion publique sera organisée pour présenter le projet de règlement et en discuter directement.

La période de concertation se poursuivra jusqu'à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme révisé, qui sera suivi d'une enquête publique dans quelques mois.

### Changements dans le zonage :

- Zones UC et UP > UJ (urbaine où les constructions existantes peuvent évoluer)

### Au village :

- Création d'un secteur UAb (rénovation hôtelière)
- Réduction d'un espace boisé classé (création du parking souterrain)
- Secteur Nj > N (aire de stationnement paysagée près du dojo)

- Zone AUt de St-Amé  
> zone Nt (naturelle où les constructions existantes peuvent évoluer et changer de destination)
- Zone UCs > zone Nh (naturelle où les constructions existantes peuvent évoluer)
- Zone Nc > Ns (hébergement des travailleurs saisonniers)

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mercredi 29 mai 2024 09:30  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : REVISION PLU - PARCELLE 427 - 403

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** mercredi 29 mai 2024 09:29:14 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** [REDACTED]  
**Sujet :** REVISION PLU - PARCELLE 427 - 403

Chère Madame, Cher Monsieur,

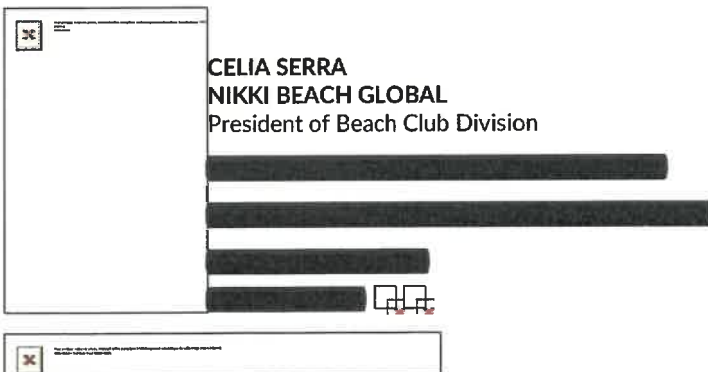
Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions demander la possibilité d'utiliser une partie de notre terrain privé (parcelle 427) pour y installer des courts de padel. En effet, cette discipline est très appréciée et nous avons la possibilité de créer des terrains temporaires pendant la saison estivale.

Nous vous prions d'étudier cette demande et de nous faire part de votre retour. Bien entendu, nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Celia Serra Présidente SAS Cachalot

--



*\*Under the General Data Protection Regulation (GDPR) (EU) 2016/679, we have a legal duty to protect any information we collect from you. Information contained in the email and any attachments may be privileged or confidential and intended for the exclusive use of the original recipient. If you have received this email by mistake please advise the sender immediately and delete the email, including emptying your deleted email box.*





**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** vendredi 31 mai 2024 08:15  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : EPI PLAGE SAS - OBSERVATIONS CONCERTATION REVISION PLU  
**Pièces jointes:** Lettre EPI - Observations concertation révision PLU.pdf

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** vendredi 31 mai 2024 08:14:08 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>; REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** DIRECTION CABINET <cabinet@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** EPI PLAGE SAS - OBSERVATIONS CONCERTATION REVISION PLU

Cher Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la concertation révision PLU et comme convenu, nous vous adressons nos observations relatives à la situation particulière de l'hôtel Epi Plage, situé sis [REDACTED]

En vous en souhaitant bonne réception et avec nos respectueuses salutations.

Shéhérazade Semsar-de Boisséson



Shéhérazade Semsar-de Boisséson  
Chief Executive Officer

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

The information contained in this message is likely to be confidential and is intended for the addressee only. Any unauthorized use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee you must not take any action in reliance on the content of this mail. Please notify the sender immediately by return email and delete this message.

**ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.**



Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
6, boulevard du 8 mai 1945  
83350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 31 mai 2024

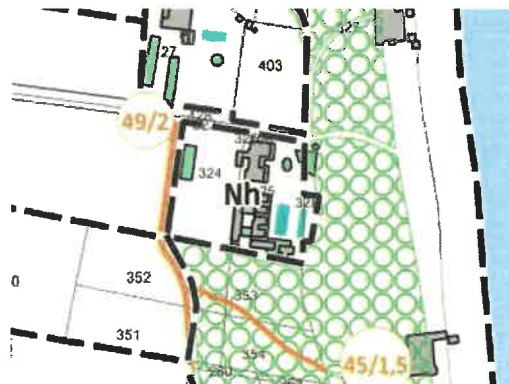
**Objet : Observations concertation révision PLU**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme prescrite par une délibération du conseil municipal du 7 décembre 2021, une concertation préalable portant sur ce projet est actuellement en cours.

Au regard des documents mis en ligne sur le site internet de la commune le 8 avril dernier, nous souhaitons soumettre les observations suivantes, relatives à la situation particulière de l'hôtel Epi Plage, situé sis [REDACTED]

Cet établissement est classé dans le PLU actuel en zone Nh d'urbanisation diffuse existante. Ce classement resterait inchangé dans le projet de PLU :



Extrait du projet de plan de zonage Nord



Or, nous constatons que, dans le cadre de ce projet, la commune entend créer, « *dans le but d'un maintien, voire d'un renforcement de l'activité hôtelière* »<sup>1</sup> répondant à l'orientation n° 1 du projet d'aménagement et de développement durables « *assurer la diversité économique et l'emploi permanent* », un « *secteur de taille et de capacité limitées* » spécifique aux hôtels existants, lequel constituerait le sous-secteur Nhs.

Le projet de règlement y autorise notamment « *la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier, y compris sous la forme de volumes séparés* ».

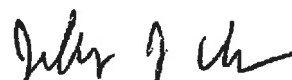
Comme vous le savez, l'hôtel Epi Plage, emblématique de la plage de Pampelonne, est engagé dans une démarche de réhabilitation visant à éviter la dégradation des constructions le composant, au péril le cas échéant, de la sécurité publique.

A cet égard, il nous apparaît que le classement du terrain d'assiette de cet hôtel en secteur Nhs permettrait de répondre à cet objectif de valorisation et de sécurisation de ce bien.

Nous tenions à vous faire part de ces éléments et vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Shéhérazade Semsar,  
Chief Executive Officer  
McCourt Global



Jeffrey Ingram,  
Président  
Epi Plage

---

<sup>1</sup> Projet de rapport de présentation, p. 264



2024-1826  
10/06/2024  
**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**  
**Parc Résidentiel de la Baie de Bonne Terrasse**

[Redacted]

[Redacted]

Le 7 juin 2024

Monsieur Le Maire  
Mairie de Ramatuelle  
83350 - Ramatuelle

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	10 JUN 2024
DESTINATAIRE	SUBJECT
Maire	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjoint	<input checked="" type="checkbox"/>
CABINET DU MAIRE	
Communication	
DES FGA - EG	
DES FGA - NOMINÉS	
ACCUSÉS	
ENTRÉE/ARRIVÉE	
CLASSE	
SERIE	
NUMERO	
PRENOM	
NOM	
NUMERO	
PRENOM	

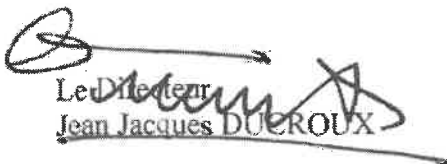
Objet  
Révision du PLU

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint observations de l'Association syndicale libre du Parc Résidentiel de Bonne Terrasse, suite à notre assemblée générale de Mai 2024 .

Je vous en souhaite bonne réception et reste à votre disposition pour en débattre .

Courtoisement votre .

  
Le Directeur  
Jean Jacques DUEROUX

**Observations de l'Association syndicale libre du Parc Résidentiel de BONNE TERRASSE dans le cadre de la concertation sur le projet de révision du PLU de Ramatuelle**

**L'ASL du Parc Résidentiel de BONNE TERRASSE à Ramatuelle sollicite une modification du classement des terrains composant l'assiette foncière du parc résidentiel de Bonne Terrasse, afin de que ce classement soit en adéquation avec la destination à usage d'habitation de ce parc résidentiel et son historique.**

Le projet de PLU soumis à la concertation prévoit de reconduire le zonage N, secteur NL, correspondant aux espaces naturels remarquables terrestres au titre de la loi littoral. Dans ce secteur, sont uniquement autorisés des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, des aires de stationnement pour le public ou des aménagements pour les activités agricoles (article N2 point 5 du projet de règlement).

Or, le parc résidentiel de BONNE TERRASSE ne peut être considéré comme un espace naturel puisqu'il est artificialisé et bâti. Les occupations du sol autorisées en secteur NL ne correspondent aucunement à la réalité de l'occupation de ce site résidentiel.

Historiquement, le village des pêcheurs (classé au PLU en zone UB), les maisons individuelles du parc résidentiel de BONNE TERRASSE, les équipements de loisirs associés et la station d'épuration font partie d'une même opération d'aménagement et procèdent de la même autorisation d'urbanisme portant sur un terrain de 28 ha environ lieu-dit Bonne Terrasse, à savoir un permis de construire délivré par le Préfet du Var par arrêté du 8 novembre 1977. Le parc résidentiel s'est donc inscrit dans le cadre de cette opération d'aménagement globale à destination d'habitation et d'équipements.

Sur la zone du Parc, la construction de six villas a été ainsi autorisée par le Préfet de Var, à proximité du village des pêcheurs qui comporte à ce jour une centaine de maisons, des équipements sportifs et des parkings.

Ce secteur du Parc est donc aménagé, desservi par l'ensemble des réseaux et bâti. Il s'agit de terrains artificialisés, comme le montre d'ailleurs le plan de zonage du PLU.

En conséquence, il ne peut être considéré comme une partie naturelle du site classé des trois caps et de sites inscrits. Il est à noter que jusqu'en 2006, le PLU de Ramatuelle permettait la construction de maisons sur les lots du parc résidentiel de Bonne Terrasse, alors que le classement du site est intervenu en 1995.

Il est donc demandé que l'ensemble immobilier du Parc résidentiel de BONNE TERRASSE soit classé dans la même zone (UB) que le village des pêcheurs, puisqu'il s'agit de la même opération d'aménagement, dans un sous-secteur spécifique pour prendre en compte la typologie du bâti (villas avec jardins paysagers). Il s'agit, au travers de cette demande, de rétablir les droits des propriétaires du Parc résidentiel dans la stricte limite des fenêtres de constructibilité d'origine.

En toutes hypothèses, si un zonage N était reconduit, il est demandé que le Parc résidentiel ne soit pas classé en secteur NL pour les raisons ci-dessus exposées, et qu'il soit inclus dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme avec une réglementation adaptée aux caractéristiques environnementales du site.



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** lundi 24 juin 2024 12:22  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Courrier demande révision PLU SAS LES TOURNELS  
**Pièces jointes:** Courrier demande logements saisonniers.pdf; Annexe demande logements saisonniers LES TOURNELS.JPG

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** lundi 24 juin 2024 12:21:26 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Courrier demande révision PLU SAS LES TOURNELS

Bonjour,

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

En vous remerciant par avance

Bien cordialement,

Solène TOUTAIN  
P/ Anthony UGO

UGO ARCHITECTURE

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.**

**SAS LES TOURNELS**



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

RAMATUELLE, le 24 juin 2024

Objet :

SAS LES TOURNELS

Création de logements saisonniers en zone NCS du P.L.U.

Monsieur le Maire,

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

Cela nous permettrait de répondre à un besoin nécessaire dans le cadre de l'activité de l'établissement.

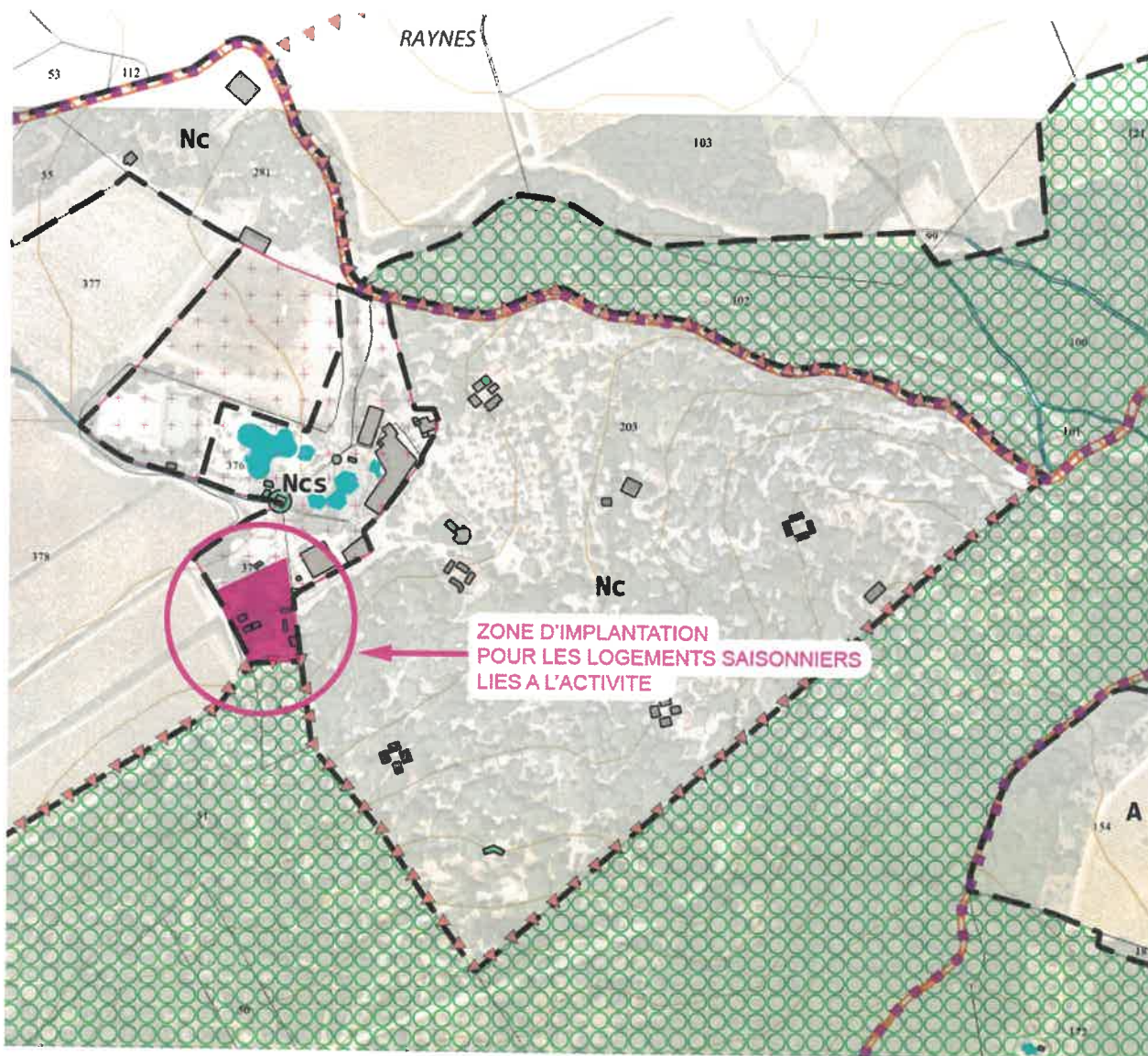
Vous trouverez en annexe une représentation graphique de la zone d'implantation souhaitée pour développer la réalisation des logements saisonniers.

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

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

Mr Nicolas BOLOGNA  
*Président*  
SAS LES TOURNELS





### Création de logements saisonniers

Confronté à la problématique du manque de logements saisonniers, l'établissement souhaite avoir la possibilité de dédier une zone à la création de ces logements saisonniers.

Ils permettront de répondre à un besoin nécessaire dans le cadre de l'activité de l'établissement.

Ces logements répondront à des critères de qualités environnementales performants et qualitatifs.

L'implantation de ce projet se situerait sur une partie de la zone NCs du PLU actuel.

Il s'agit d'une partie de la parcelle AS 379 et la surface du terrain dédiée aux logements saisonniers serait d'environ 3700 m<sup>2</sup>.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 25 juin 2024 10:43  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Demande de requête au PLU  
**Pièces jointes:** Hotel la Réserve - La Rouillère - Requête.pdf

---

**De :** Nicolas VINCENT [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 25 juin 2024 10:42:42 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** [REDACTED]  
**Sujet :** Demande de requête au PLU

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint une demande de requête dans le cadre de la modification du PLU pour la création de logement pour actifs saisonniers travaillant au sein de notre établissement.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien à vous,

la réserve  
HOTEL, SPA AND VILLAS  
RAMATUELLE

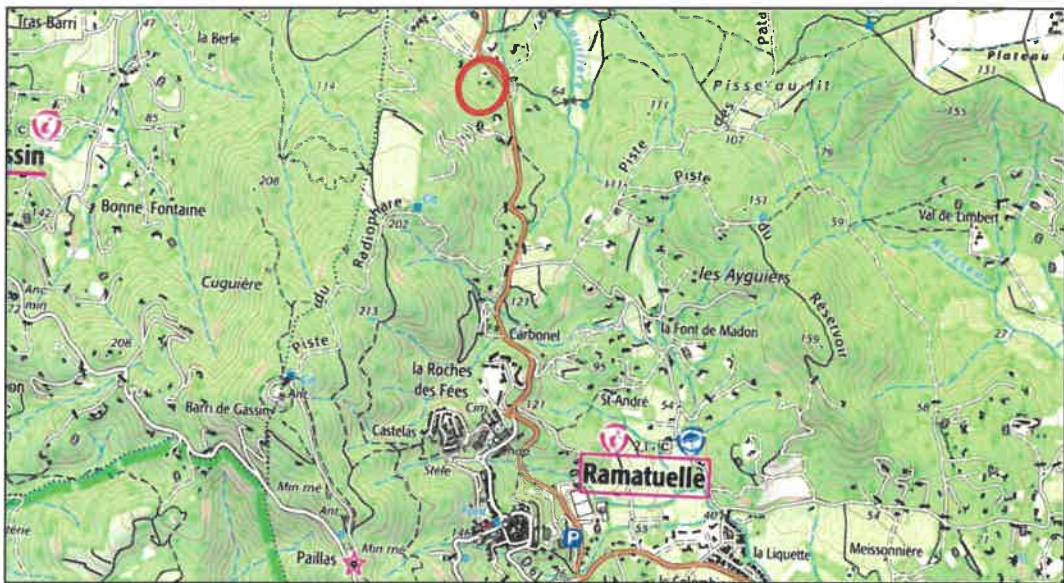


Nicolas VINCENT

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

**La Rouillère**  
**Projet de logements pour actifs saisonniers**



Sommaire

<b>1. Contexte</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. Le logement des actifs saisonniers de la Réserve</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. La Rouillère</b> .....	<b>4</b>
1.2.1. Foncier .....	4
1.2.2. Caractéristiques du terrain .....	5
1.2.3. Constructions existantes.....	6
1.2.4. Historique .....	8
<b>2. Contexte réglementaire</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1. SCoT (2023)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2. POS (1987)</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3. PLU (2018 et projet 2024)</b> .....	<b>10</b>
2.3.1. PLU en vigueur (2018) .....	10
2.3.2. PLU en cours de révision (projet 2024).....	11
<b>3. Projet et Requête au PLU</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1. Projet</b> .....	<b>13</b>
<b>3.2. Requête</b> .....	<b>13</b>



## 1. Contexte

### 1.1. Le logement des actifs saisonniers de la Réserve

La Foncière PLM, propriétaire du Palace Hôtel La Réserve à Ramatuelle et d'une concession de Plage à Pampelonne, est confrontée à des difficultés pour loger son personnel : 220 personnes dont 180 emplois saisonniers.

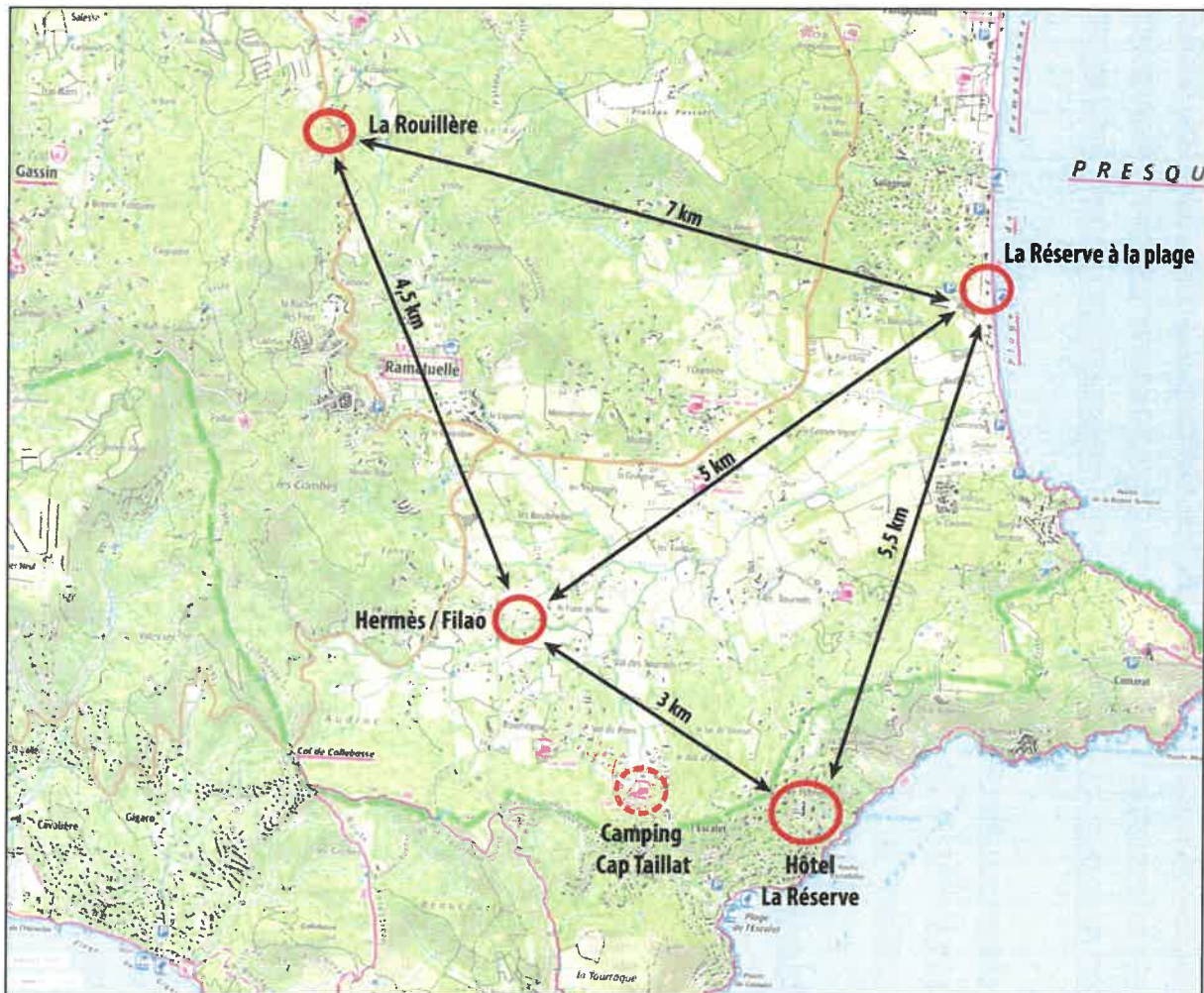
Ces dernières années, les saisonniers logeaient sur 2 sites :

- A la propriété Hermès / Filao (environ 70 personnes), située sur la route de l'Escalet à 3 km de l'Hôtel ;
- Au camping Cap Taillat (une centaine de personnes), à 1,2 km de l'Hôtel.

A terme, le site Hermès / Filao pourra accueillir une centaine de saisonniers.

Cela étant, le camping Cap Taillat a été racheté en 2023 par un opérateur hôtelier de la presqu'île de Saint-Tropez qui compte loger exclusivement son propre personnel.

**Pour pallier cette difficulté, la Foncière PLM a acquis en 2024 un terrain de 1,7 ha au lieu-dit la Rouillère en vue d'y développer a minima 45 logements pour loger environ 70 saisonniers.**



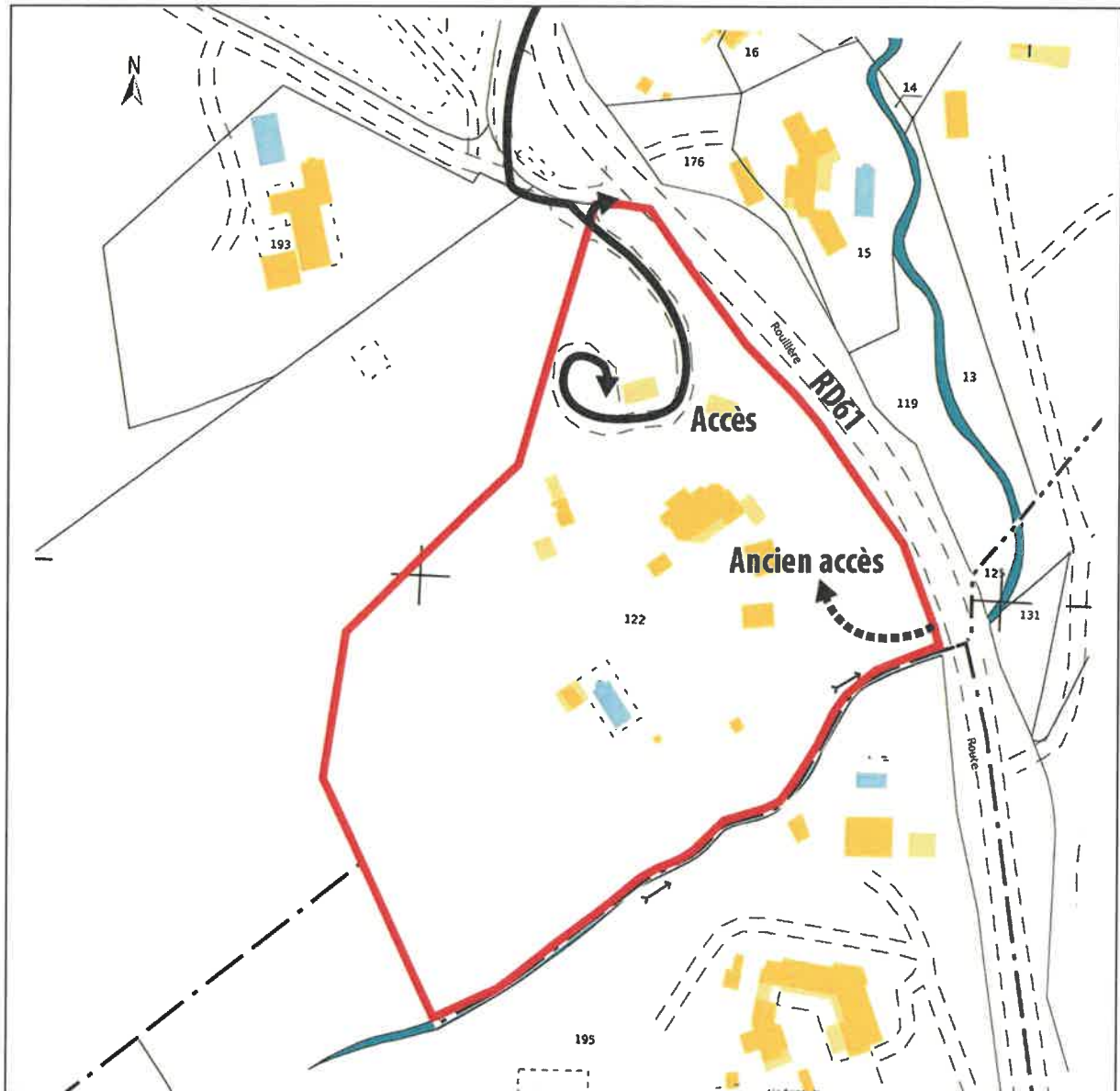
## 1.2. La Rouillère

### 1.2.1. Foncier

Le terrain est cadastré section BH n°122 pour une surface de 17 140 m<sup>2</sup>.

Il est accessible depuis la route de la Rouillère (RD61) au Nord.

*NB : Un ancien accès existe plus au Sud, ceci étant il n'est plus utilisé pour des raisons de sécurité.*



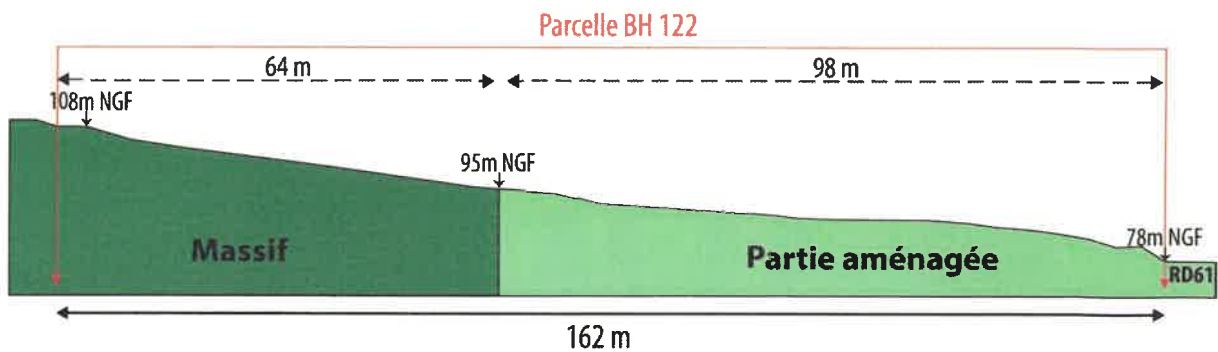
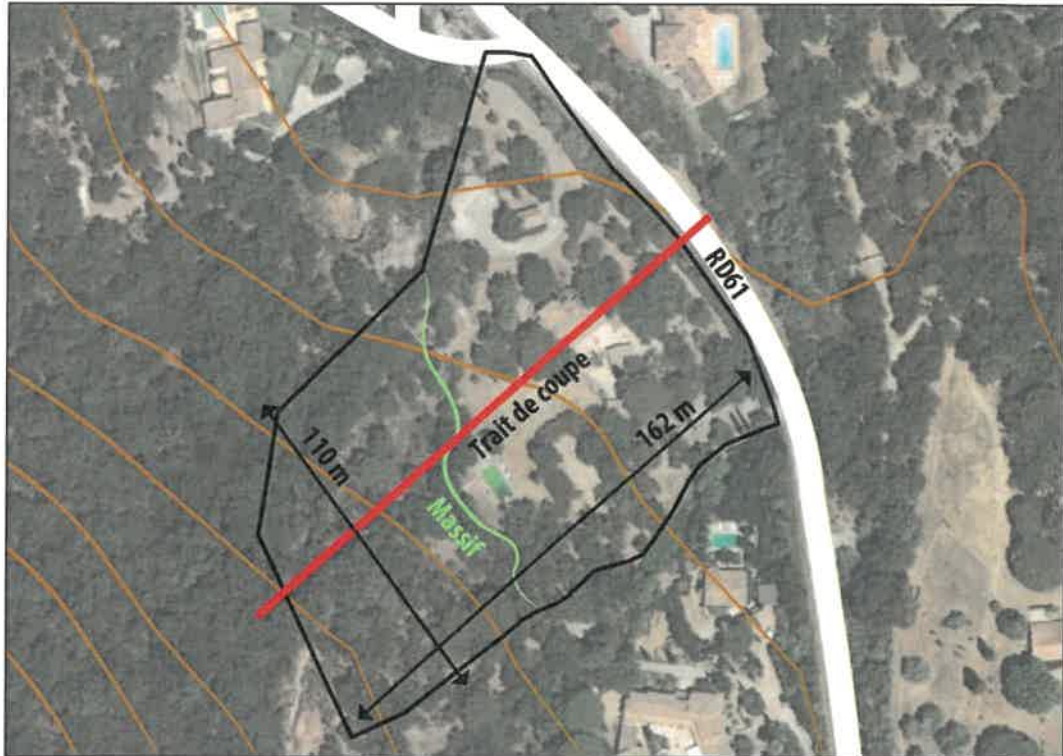


### 1.2.2. Caractéristiques du terrain

Le terrain est caractérisé par un relief marqué Ouest – Est qui présente un dénivelé de 30 m (pente de 18%).

Le site est organisé en 2 parties :

- Une partie aménagée à l'Est (constructions, accès, cheminements, espaces de jardin, ...) d'environ 1 ha ;
- Le massif à l'Ouest d'environ 0,7 ha.



Massif

### 1.2.3. Constructions existantes

La propriété accueille 11 constructions, représentant près de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, regroupées sous la forme d'un hameau et reliées par des cheminements paysagers.

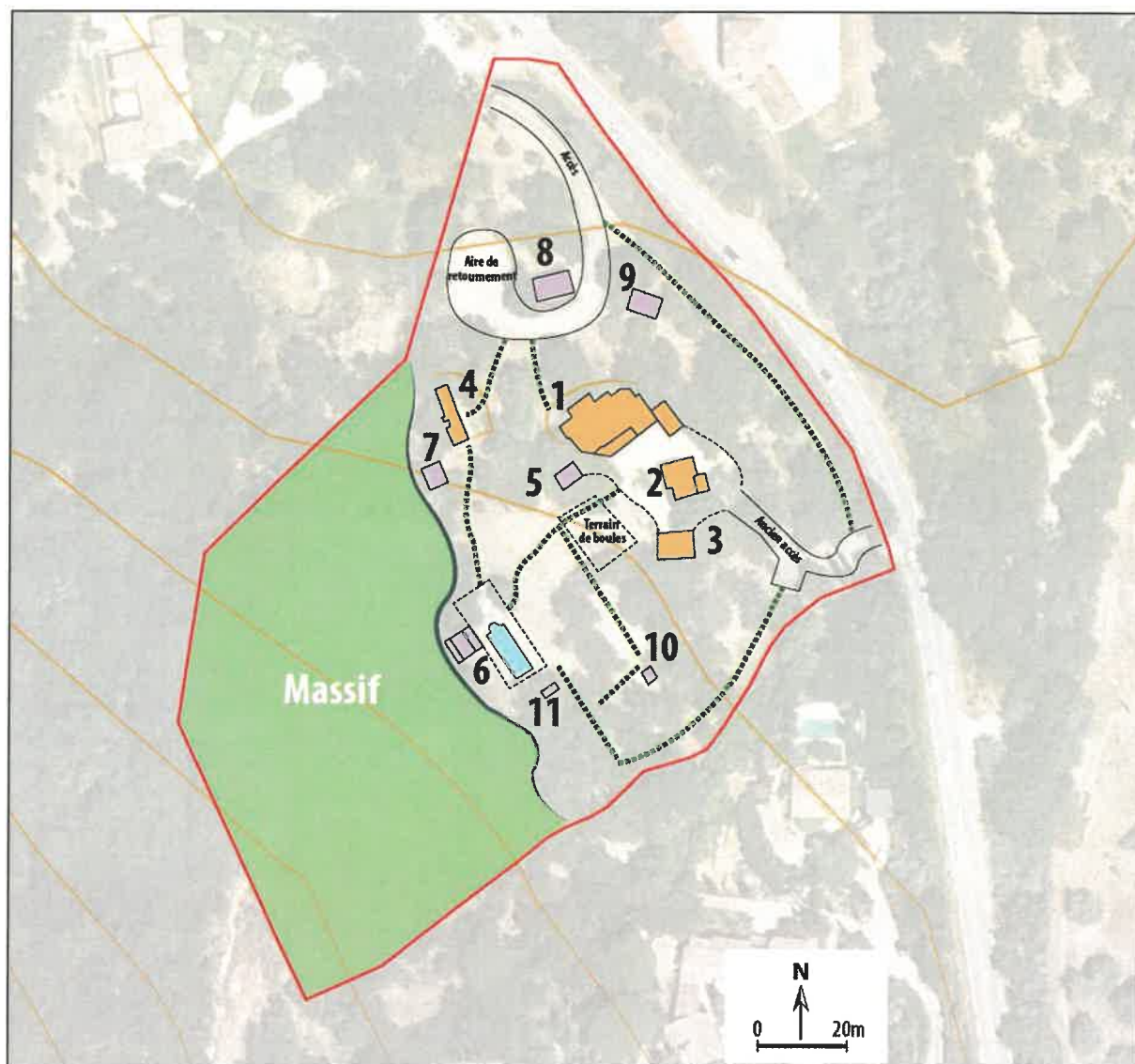
Constructions principales	Emprise
1 (villa bleue)	245 m <sup>2</sup>
2 (villa orange)	68 m <sup>2</sup>
3 (maisonnette en pierres)	49 m <sup>2</sup>
4 (villa jaune)	45 m <sup>2</sup>
<b>Sous-total</b>	<b>407 m<sup>2</sup></b>

Constructions annexes	Emprise
5 (garage)	22 m <sup>2</sup>
6 (pool house)	39 m <sup>2</sup>
7 (poulailler)	25 m <sup>2</sup>
8 (carport)	45 m <sup>2</sup>
9 (salle de sports)	35 m <sup>2</sup>
10 (local / stockage)	9 m <sup>2</sup>
11 (local piscine)	10 m <sup>2</sup>
<b>Sous-total</b>	<b>185 m<sup>2</sup></b>

<b>Total</b>	<b>592 m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------------------

*NB : Il s'agit d'emprises estimatives calculées sur la base du cadastre et de la photo aérienne (sous réserve d'un relevé géomètre qui pourra donner lieu à une requête complémentaire si besoin).*

Au total, les constructions ont une capacité d'une dizaine de chambres.







La villa bleue



La villa jaune



La villa orange



La maisonnette en pierres



Le garage



Le pool house



L'ambiance du hameau



#### 1.2.4. Historique

Le hameau a été réalisé entre 1970 et 1990 et ont fait l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme :

- Un Permis de Construire (PC 83 101 76 XC171) a été accordé le 18 juillet 1977 pour la construction d'une maison individuelle (121,38 m<sup>2</sup> SHON) ;
- Un Permis de Construire (PC 83 101 00 XC065) a été accordé le 23 octobre 2000 pour l'extension de la villa bleue (98 m<sup>2</sup> SHOB / 57 m<sup>2</sup> SHON).



09 mai 1974 (source : remonter le temps)



30 avril 1989 (source : remonter le temps)










## 2. Contexte règlementaire

### 2.1. SCoT (2023)

Au SCoT approuvé le 02 octobre 2019 et modifié le 21 juin 2023, le site de la Rouillère est situé en-dehors :

- De l'agglomération,
- Des espaces proches du rivage,
- Des espaces naturels remarquables.



	Espaces naturels et forestiers structurants à préserver		Espace de respiration
	Espaces agricoles structurants à préserver		Coupure d'urbanisation
	Espaces remarquables à préserver		Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
	Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage		Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
	Limite des espaces proches du rivage		

### 2.2. POS (1987)

Au POS de 1987, la propriété était classée en zone NBa (zone rurale peu équipée, légèrement construite, qui présente l'aspect d'un parc habité) et IND / EBC (zone naturelle).

Le règlement de la zone NBa autorisait, sur un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> minimum, une emprise au sol de 8% et un COS de 0,06.

Ces dispositions permettaient de générer près de 640 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 480 m<sup>2</sup> de SDP (plafond de 500 m<sup>2</sup> par construction).



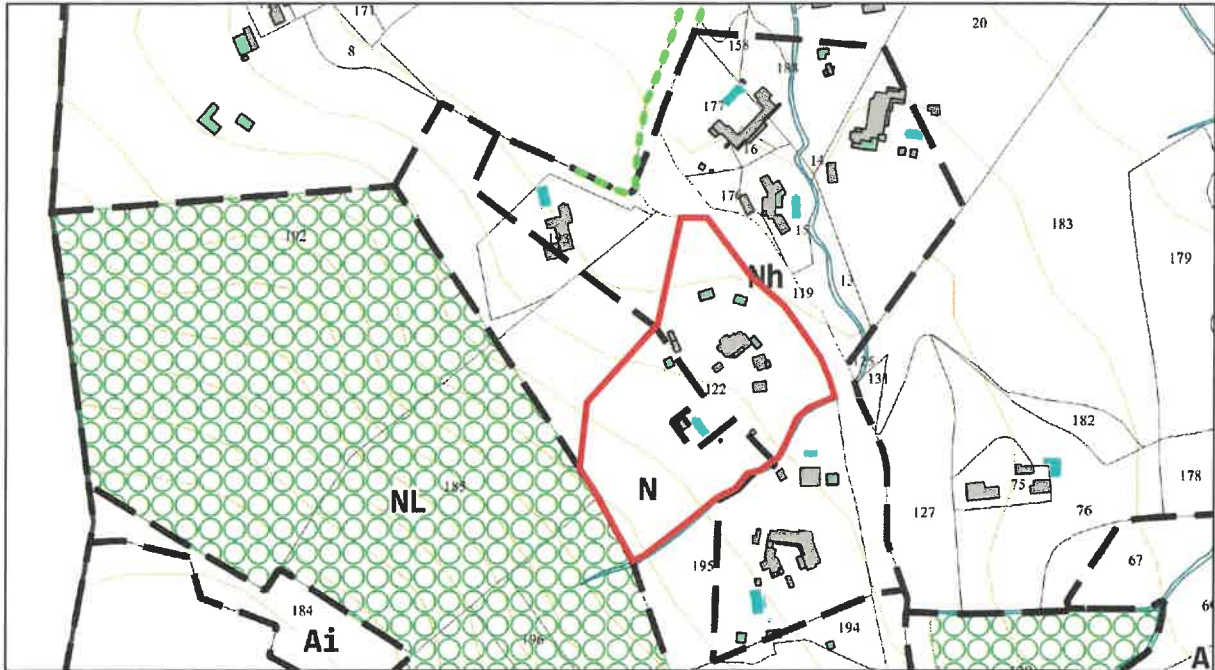


## **2.3. PLU (2018 et projet 2024)**

### **2.3.1. PLU en vigueur (2018)**

Au PLU approuvé le 21 décembre 2018, la propriété est classée en zones :

- Naturelle **N** (0,85 ha / 50%) ;
- Naturelle **Nh** (0,85 ha / 50%), correspondant aux « *terrains d'urbanisation diffuse existante* ».



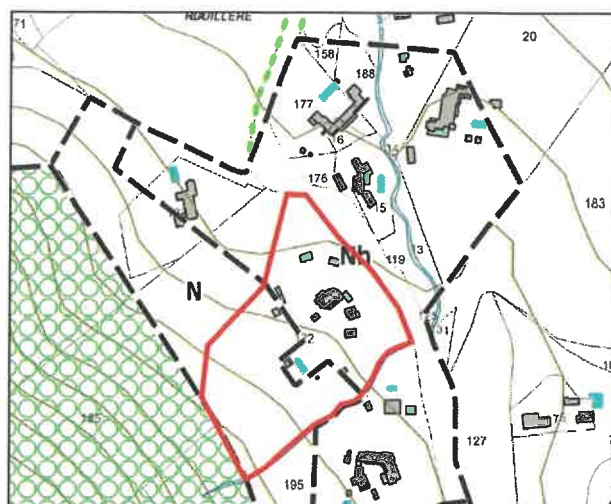
Le règlement y autorise notamment « **les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de :

- une extension de **30 % de la surface de plancher existante**,
- une **surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup>** extension et existant compris.
- A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> ;
- A condition de constituer une annexe d'un bâtiment existant à usage d'habitation et implantés dans un **rayon de 30 mètres** maximum autour de l'habitation principale existante :
  - une piscine,
  - un pool-house,
  - un abri de jardin. »



### 2.3.2. PLU en cours de révision (projet 2024)

Le PLU en cours de révision (version avril 2024 en ligne sur le site internet de la Ville), reconduit le classement du PLU en vigueur (zones N et Nh).



Le projet de règlement y autorise « **à condition** qu'ils ne compromettent pas l'environnement naturel et **qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements** :

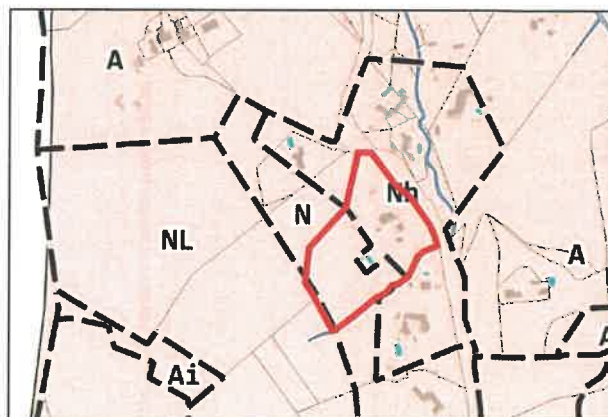
- i. La rénovation des constructions existantes,
- ii. Les travaux d'adaptation, de réfection ou **d'extension des constructions à usage d'habitation** ou d'activités économiques existantes, **à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m<sup>2</sup>**, dans la limite de :
  - **Une extension de 30 % de la surface de plancher existante,**
  - **Une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris.**
  - A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et une emprise de terrasses couvertes correspondant à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.
  - A condition de constituer une annexe d'un bâtiment existant à usage d'habitation et implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
    - Une piscine,
    - Un pool-house,
    - Un abri de jardin,
    - Un abri à voiture. »

Par ailleurs, le projet de PLU comporte un plan réglementaire des risques établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM en mai 2021.

La propriété est située en zone F1 du risque incendie de forêt.

#### Risques incendie de forêt

- F1
- F1p
- F2
- PCR



A ce titre, l'article DG9 du règlement de la zone N dispose que :

« Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

- **la zone F1**

Dans cette zone, **la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles** et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.**

**De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).**

- **la zone F2**

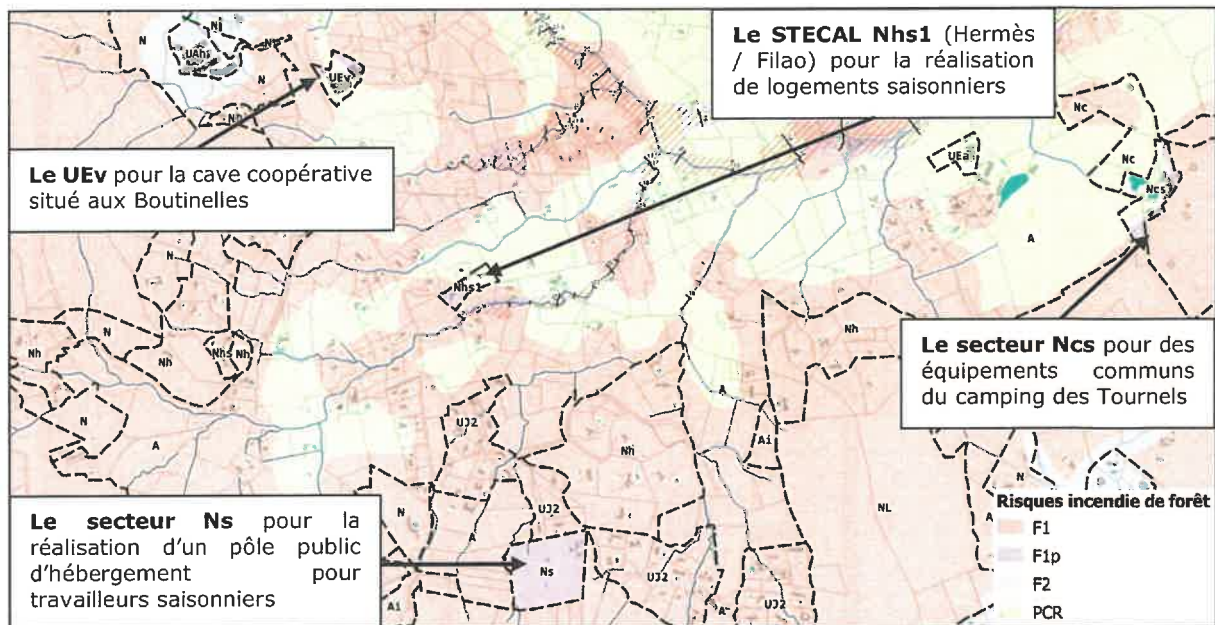
Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable. (...)

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement. »

Plusieurs secteurs F1p sont identifiés sur la carte de zonage et notamment :



Dans ce contexte, aucun projet de logements pour actifs saisonniers ne pourrait être développé, étant entendu que :

- La zone F1 (aléa feu de forêt) interdit la création de nouveaux logements ;
- Le règlement de la zone Nh interdit une augmentation du nombre de logements ;
- Seules les villas bleue et orange disposent d'une surface de plancher existante de plus de 60 m<sup>2</sup> mais la villa bleue atteint déjà presque les 250 m<sup>2</sup> de SDP.

### 3. Projet et Requête au PLU

#### 3.1. Projet

Les constructions principales existantes représentent environ 407 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 400 m<sup>2</sup> de SDP (sous réserve d'un relevé géomètre qui pourra donner lieu à une requête complémentaire si besoin).

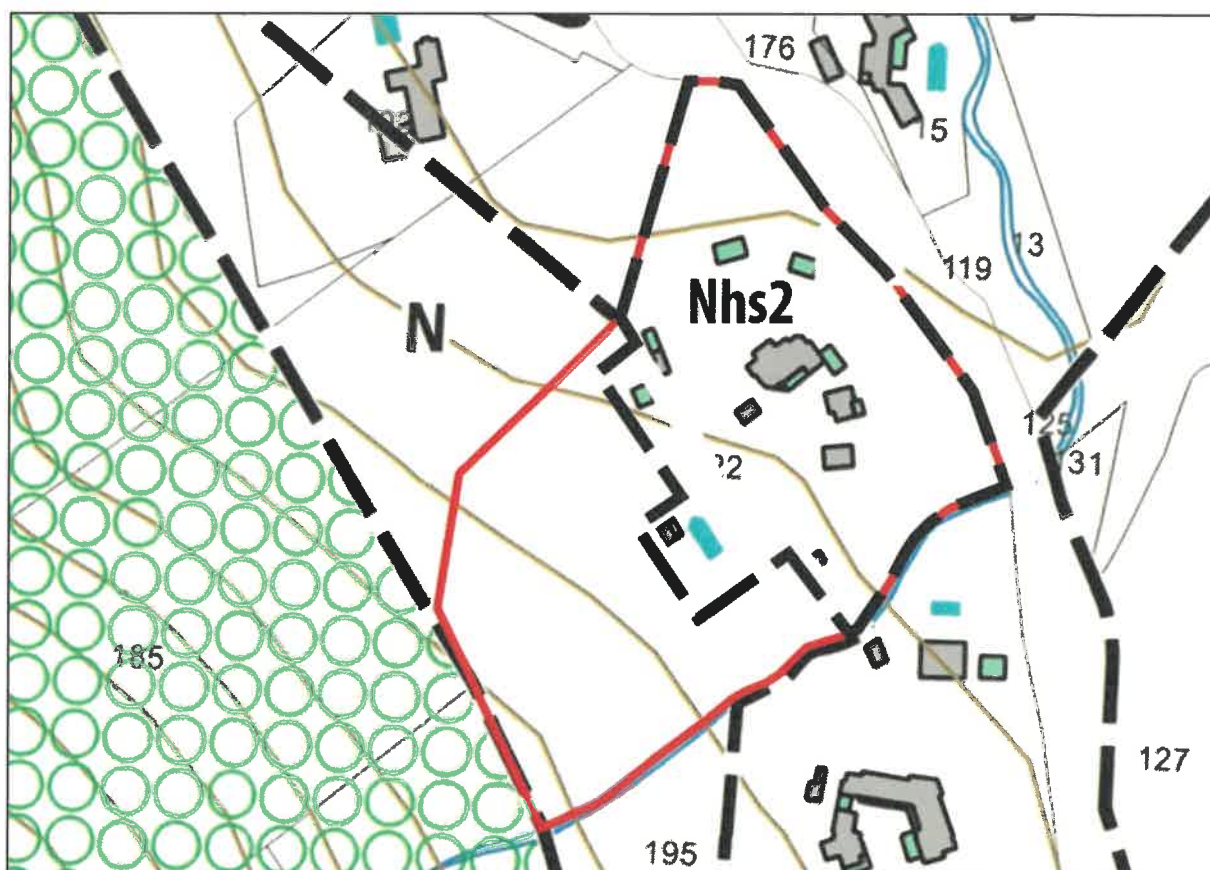
Une extension de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions permettrait de réaliser environ 125 m<sup>2</sup> d'emprise (environ 175 m<sup>2</sup> SDP en R+1) et de loger 16 saisonniers supplémentaires sur le site.

#### 3.2. Requête

Pour réaliser ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le PLU pour :

**1/ Instaurer un STECAL « Nhs2 »** (cf. Nhs1 Hermès/Filao) pour la création de logements saisonniers, autorisant :

- Une emprise au sol nouvelle de 125 m<sup>2</sup> pour la création de logements saisonniers ;
- Les extensions en volume séparé, sans condition de surface de plancher minimale des constructions existantes et sans condition de ne pas augmenter le nombre de logements.



Proposition de rédaction :

*"Dans le sous-secteur Nhs : de taille et de capacité d'accueil limitées : (...)*

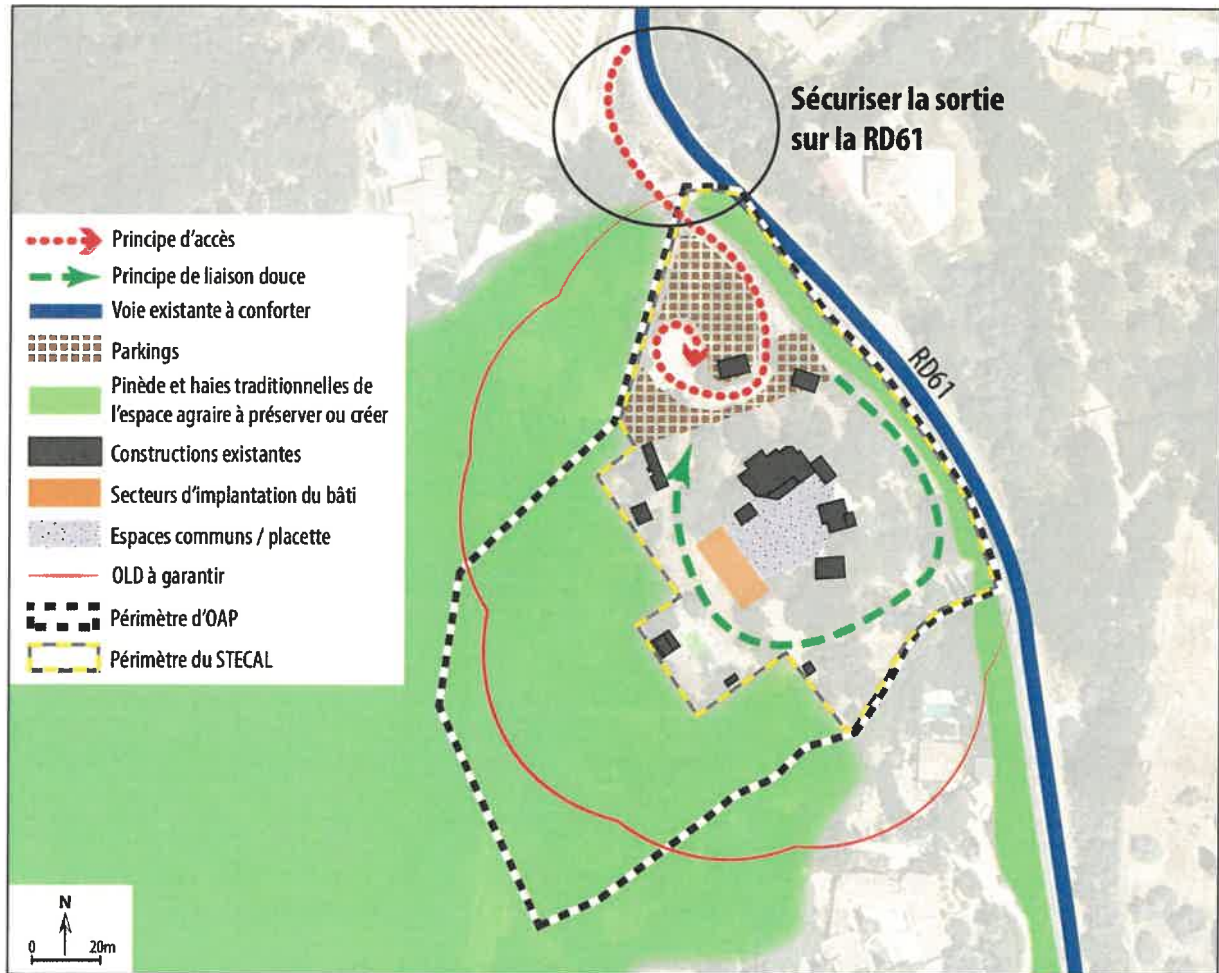
- ***La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite d'une emprise au sol nouvelle de 125 m<sup>2</sup> pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers au sein du sous-secteur Nhs2, dans les conditions fixées dans l'OAP sectorielle n°8 (cf. ci-après). »***



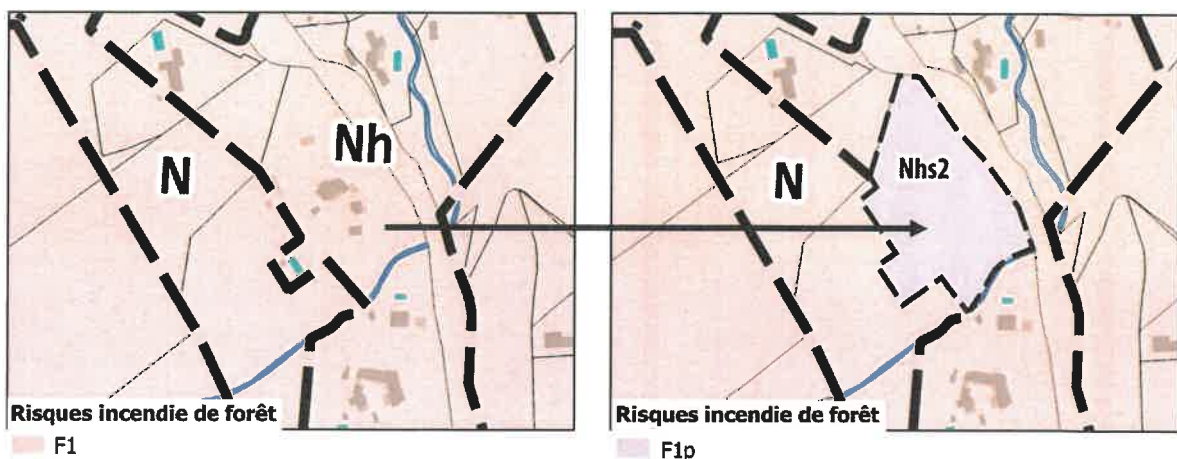
**2/ Introduire une OAP (n°8) qui définit les principes d'implantation des constructions / extensions.**

Par ailleurs, l'OAP pourra conditionner l'obtention des autorisations d'urbanisme à :

- La réalisation d'une étude de défendabilité des constructions face au risque feu de forêt ;
- La sécurisation de l'accès sur la RD61 (notamment le tourne à gauche) ;
- La démolition des annexes ;
- La mise en œuvre de mesures en faveur de l'environnement ;
- ...



**3/ Reclasser le STECAL « Nhs2 » en zone F1p (zone de projet) de manière à permettre une augmentation du nombre de logements (comme pour Hermès et Filao).**





## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 25 juin 2024 10:45  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Demande de requête au PLU  
**Pièces jointes:** Hotel La Réserve - Requête.pdf

---

**De :** Nicolas VINCENT [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 25 juin 2024 10:44:28 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** [REDACTED]  
**Sujet :** Demande de requête au PLU

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification du PLU, veuillez trouver ci-joint une demande de requête pour la création d'une réserve enterrée ainsi que des bureaux à l'hôtel La Réserve Ramatuelle.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Bien à vous,

la réserve  
HOTEL, SPA AND VILLAS  
RAMATUELLE



Nicolas VINCENT  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

**Hôtel La Réserve**  
**Projet de création d'une réserve enterrée et de bureaux**



## 1. Contexte et projet

L'hôtel La Réserve (Palace 5 étoiles Luxe proposant 27 chambres et 14 villas), situé à l'Escalet, emploie actuellement près de 220 personnes pour l'exploitation de l'Hôtel et de l'établissement de plage à Pampelonne.

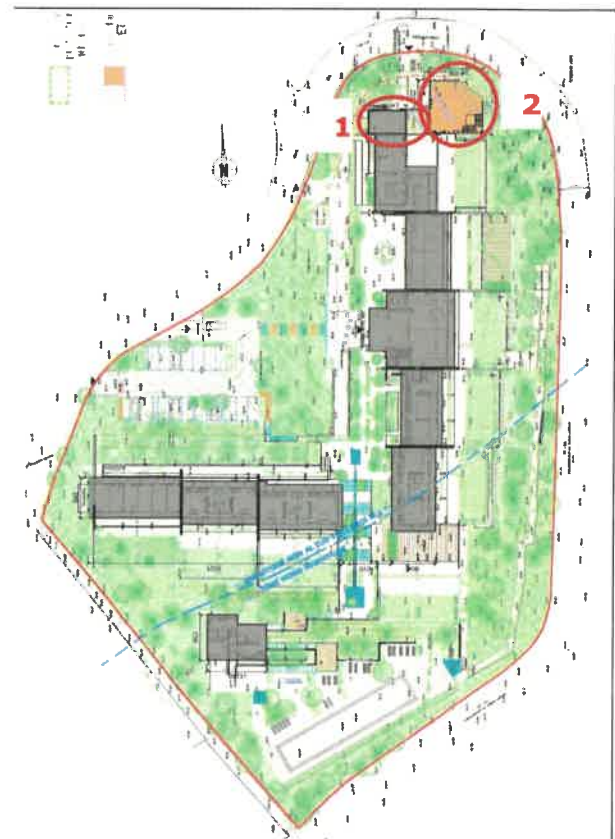
L'hôtel est cadastré section AN n°667, 679 et 680 (10 744 m<sup>2</sup>).



Actuellement, l'établissement manque d'espaces de bureaux (direction, comptabilité, ressources humaines, ...) et souhaite :

**1/** Aménager des espaces de bureaux dans un espace de stockage existant et réaliser une surélévation d'une terrasse sur l'aile Nord, représentant une extension de 21,50 m<sup>2</sup> de SDP ;

**2/** Réaliser un local de stockage (réserve) totalement enterré d'environ 90 m<sup>2</sup> (sous le quai de déchargement / 2,5 m de hauteur), accessible uniquement par un monte-charge et des escaliers.

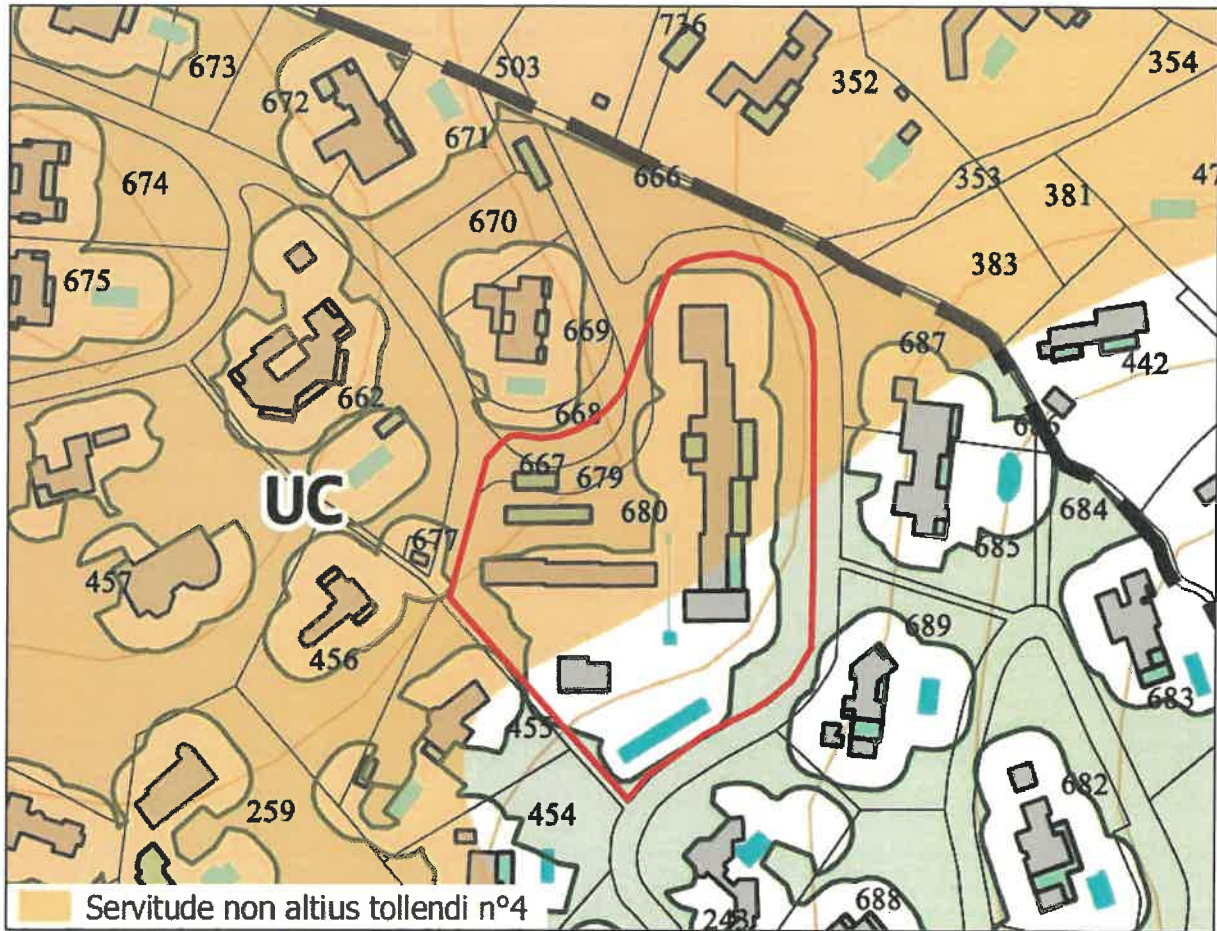






## 2. PLU en vigueur (2018)

L'hôtel la Réserve est classé en zone UC au PLU approuvé le 21 décembre 2018 et concerné par une servitude « non altius tellendi » n°4 (limitant la hauteur des constructions).



Le règlement de la zone UC autorise :

- Une emprise au sol<sup>1</sup> de 20% (450 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière) ;
- Une hauteur de 3,5 mètres pour 90% de l'emprise au sol et 6 mètres pour 10% de l'emprise de la construction principale.

Dans le cas de la servitude « non altius tollendi n°4 », la hauteur est limitée à 3,5 m, sauf si une étude paysagère est réalisée pour justifier d'une absence d'impact sur le paysage ;

- Les sous-sols sous l'emprise de la construction principale (3 m de hauteur maximale).

Le PLU définit le sous-sol comme suit :

« Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel. »

<sup>1</sup> « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou pas, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.

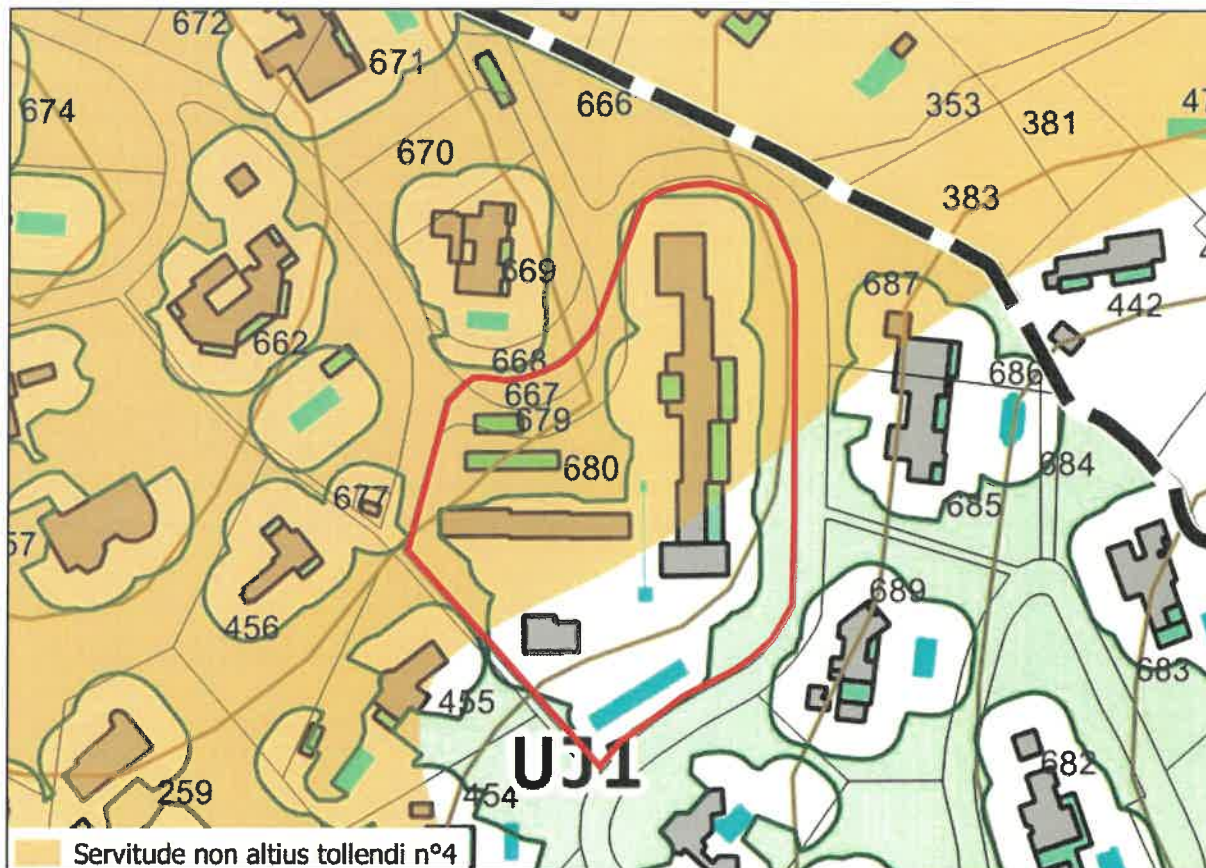
Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.

Inversement, les génoises, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles sont également exclus de l'emprise au sol. » (glossaire du PLU)

### 3. Projet de PLU (2024)

Le projet de PLU en cours de révision (version avril 2024 en ligne sur le site internet de la ville) classe l'hôtel en zone UJ1 et reconduit la servitude « non altius tellendi » n°4.



Le projet de règlement de la zone UJ1 autorise :

- Une emprise au sol<sup>2</sup> majorée de 15% par rapport à celle existante pour l'hôtellerie existante ;
  - Une hauteur de 3,5 mètres pour 90% de l'emprise au sol et 6 mètres pour 10% de l'emprise de la construction principale.
- Dans le cas de la servitude « non altius tollendi n°4 », la hauteur est limitée à 3,5 m, sauf si une étude paysagère est réalisée pour justifier d'une absence d'impact sur le paysage ;
- Les sous-sols sous l'emprise de la construction principale (3 m de hauteur maximale) pouvant bénéficier d'ouvertures extérieures uniquement par cour anglaise.

Le projet de PLU reconduit la définition du sous-sol en introduisant la condition d'être réalisé sous l'emprise de la construction :

« Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel dans la limite d'un niveau sous l'emprise de la construction principale. »

<sup>2</sup> « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou pas, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.

Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.

Inversement, les génoises, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles sont également exclus de l'emprise au sol. » (glossaire du PLU)

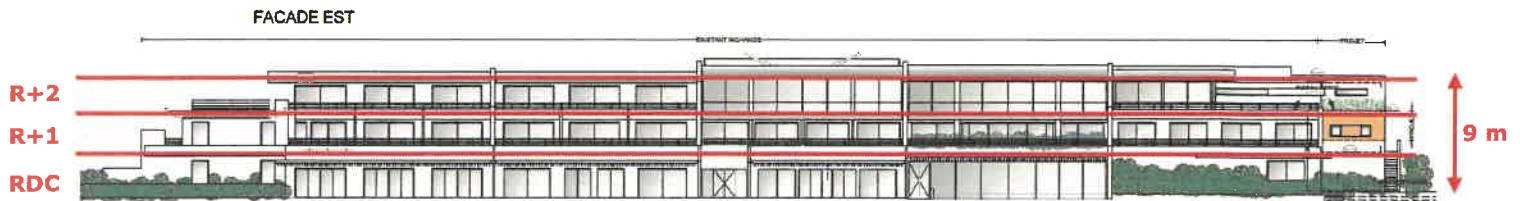


#### 4. Requête

##### 4.1. Hauteur / surélévation

Le PLU en vigueur et le projet de PLU limitent la hauteur à 3,5 m (sur 90% de l'emprise au sol) et 6 m sur 10% de l'emprise au sol de la construction principale (sous réserve d'une absence d'impact sur le paysage).

La création d'une surélévation (R+1) pour la réalisation de bureaux ne pourrait être accordée car la hauteur de l'hôtel (9 m) dépasse déjà la hauteur autorisée (10% en R+1).



- Il est ainsi demandé d'introduire une dérogation pour les hôtels existants en zone UJ1, permettant des surélévations sur l'emprise au sol existante, sous réserve de démontrer une absence d'impact paysager.

##### 4.2. Emprise / sous-sol

Selon les définitions de l'emprise au sol du PLU en vigueur et du projet de PLU, un sous-sol totalement enterré (sans projection verticale) n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol de la construction.

De plus, par décision du 13 mars 2018<sup>3</sup>, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a précisé que seuls les niveaux totalement enterrés d'une construction ne sont pas constitutifs d'emprise au sol :

« 8. Considérant, d'une part, que l'emprise au sol s'entend, en principe, comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, en l'absence de prescriptions particulières sur ce point dans le document d'urbanisme ; que, d'autre part, si **les niveaux totalement enterrés d'une construction ne doivent pas être pris en compte pour déterminer son emprise au sol**, la surface d'un niveau accessible de plain-pied, même partiellement enterré, doit être incluse dans la détermination de cette emprise ; »

Ainsi, le sous-sol (totalement enterré) n'est pas comptabilisé dans l'emprise au sol de la construction.

Le PLU actuel et futur autorise la création de sous-sol uniquement s'il est situé sous l'emprise de la construction :

« **Sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol d'une hauteur maximale de 3 mètres pouvant bénéficier d'ouvertures extérieures uniquement par cour anglaise.** » (Article UJ7 du projet de PLU)

- Il est ainsi demandé d'introduire une dérogation pour les hôtels existants en zone UJ1, permettant la réalisation d'un sous-sol en-dehors de l'emprise de la construction, dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> CAA de LYON, 1ère chambre - formation à 3, 13/03/2018, 15LY02376, Inédit au recueil Lebon

#### 4.3. Espaces libres

En secteur UJ1, le projet de PLU autorise une majoration de 15% de l'emprise au sol des hôtels existants.

Par ailleurs, il impose 67% d'espaces libres<sup>4</sup>, soit près de 7 200 m<sup>2</sup> sur le terrain d'assiette de l'hôtel.

Ceci étant, compte-tenu de l'emprise de l'hôtel représentant près de 1 850 m<sup>2</sup> d'emprise (environ 18%) et les espaces imperméabilisés nécessaires à l'équipement (piscine, voirie, terrasses, ...), la règle des espaces libres ne permet pas de réaliser une extension de 15% de l'emprise existante.

- **Il est ainsi demandé d'introduire une dérogation pour les hôtels existants à l'article UJ10 (espaces boisés existants, espaces libres et plantations), afin de permettre une évolution limitée du bâti.**

---

<sup>4</sup> « Espaces qui ne sont occupés par aucune construction ni installation. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée » (glossaire du projet de PLU)



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 25 juin 2024 16:16  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : SUGGESTIONS - Révision PLU 25/06/2024  
**Pièces jointes:** PROJET PLU RAMATUELLE.pdf

---

**De :** Boris AUGER [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 25 juin 2024 16:15:23 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** SUGGESTIONS - Révision PLU 25/06/2024

Madame, Monsieur

Dans le cadre de la révision du PLU, je vous prie de trouver ci joint des suggestions pour la future zone Uj. Ces suggestions vous amènerons, je l'espère, à réfléchir à de nouvelles solutions pour palier aux différentes contraintes urbanistiques liées à l'hôtellerie dans cette zone.

Je reste à votre entière disposition pour vous aider et répondre à vos questions.

Bien cordialement

Boris AUGER  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

# PROJET PLU RAMATUELLE

## L'enjeu hôtelier en zone UJ

### 1) Stationnement des véhicules :

a) Destination et places de stationnement : En cumulant les places de stationnement nécessaires à l'hébergement hôtelier et la restauration, il nous semble que cette règle n'est pas adaptée pour les parties de restauration lié à l'activité hôtelière. En effet, la clientèle d'un restaurant dans l'enceinte d'un établissement hôtelier, est majoritairement le client de l'hôtel lui-même. La restauration dans un hôtel doit être considéré comme un service annexe et non une destination a proprement parlé puisque le bâtiment est utilisé en premier lieux pour les petits déjeuner (service obligatoire) et en 2<sup>nd</sup> lieux pour la restauration du midi/soir.

**SUGGESTION** : Adaptation de cette règle en ajoutant que la restauration au sein d'un établissement hôtelier ne soit pas concernée par la règle 12.4 a savoir 1 place pour 4m<sup>2</sup> de terrasse ouverte au public close ou non close.

### b) Les aires de stationnement :

La contrainte hôtelière en matière de stationnement est très lourde et pèse trop fortement sur la proportion de partie artificialisée. Des matériaux spécifiques et perméable existent et seraient une solution pour l'absorption des eaux de pluie notamment.

**SUGGESTION** : Nous suggérons de ne pas comptabiliser les places de stationnement perméables comme espaces artificialisés.

### 2) Hauteur maximum des constructions :

Le besoin en partie commune et partie technique est plus important que dans une habitation classique. 1 seul niveau de construction nous semble alors insuffisant.

**SUGGESTION** : La possibilité d'avoir 2 niveaux soit 6,5m pour les hôtels existants nous paraît la bonne réponse aux contraintes hôtelière. Cette ajustement n'accentuerait en aucun cas l'emprise des bâtiments. A condition évidemment que les bâtiments s'intègrent parfaitement dans l'environnement local.

### 3) Implantation des constructions par rapport aux voies / limites séparatives

Le stationnement étant au cœur de la problématique hôtelière, une adaptation de la règle sur les garages (adaptation de la règle (Art 10.8) serait cohérente.

**SUGGESTION** : Les garages pourront être indépendant et implanté en limite de propriété ou dans les 4 mètres.

#### 4) Espaces libres de toutes occupations :

Un certain nombre de règles ont été modifiées en faveur de l'hôtellerie et permettent aux hôtels existants de se développer et d'accroître ses équipements. Cependant, la règle des espaces libres de toutes occupations a entaché ses avancées en réduisant la part des espaces artificialisés. Il est étonnant de ne pas avoir fait une règle spécifique aux hôtels existants, compte tenu des diverses contraintes techniques et réglementaires. Nous suggérons de laisser les 40% qui étaient dans le dernier PLU pour les hôtels existants, en cohérence avec les règles spécifiques hôtelières et en adéquation avec les contraintes hôtelières.

**SUGGESTION** : Nous suggérons une règle spécifique pour l'hôtellerie à 40%, gardant la proportion existante d'espace libre. Cela permettrait de mettre en place les nouvelles règles spécifiques à l'hôtellerie et dynamiser l'établissement avec de nouveaux équipements.

**CONCLUSION** : Nos demandes vont clairement dans le même sens que le règlement/concertation avec jardiniers et paysagistes de janvier 2024, où il est suggéré de différencier le territoire communal en faveur de son dynamisme économique. Notamment en instaurant des règles spécifiques pour l'hôtellerie, tel qu'une surface libre de 40%, une hauteur totale de 6,5m sur la totalité de l'emprise, une non-comptabilisation des espaces de stationnement perméable dans le calcul des espaces "occupés". Il en va du bon développement des hôtels existants et de l'accueil des clients. Il ne nous paraît pas logique de devoir choisir entre un pool house/bar qui génère du chiffre d'affaire, un abris technique et des places de stationnement.

2024-4151

21/06/2024

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

Place de l'Ormeau

83 350 Ramatuelle

Ramatuelle, le 14 juin 2024

MAIRIE DE RAMATUELLE		
DATE ARRIVEE 21 JUIN 2024		
DESTINATAIRES	ORICO	AT
Maire		
Adjoint	✓	✓
Cabinet du maire		
Communication		
DGS - DGA - SG		
Ressources humaines		
CCAS		
Etat civil		
Affaires scolaires		
Enfance/Jeunesse		
Crèche		
Services techniques		
Urbanisme		✓
Finances		
Police municipale		
Marchés publics		

**Objet :** Requête au PLU de Ramatuelle en cours de révision générale – STECAL Nhs1 – Hermès et Filao

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours de concertation publique, nous restons attentifs aux évolutions du PLU, notamment en ce qui concerne le site Hermès et Filao classé en zone Nhs1 (annexe 1).

Nous avons pris connaissance de la dernière version des documents publiée sur le site internet de la ville en avril 2024.

A ce titre, nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à la problématique du logement des actifs saisonniers de l'hôtel La Réserve avec l'intégration d'une OAP spécifique sur le site Hermès/Filao autorisant une nouvelle emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> à cet usage (annexe 2).

Sur cette base, nous avons sollicité notre urbaniste (Stéphane de PONCINS – sdp.conseils) afin d'étudier plusieurs hypothèses de projet en vue de l'application du futur PLU.

Dans ce contexte, nous souhaitons vous faire part de deux difficultés / remarques issues de l'application du règlement de la zone Nhs1 et de l'OAP :

**1/ Le règlement de la zone Nhs n'autorise pas explicitement les extensions (y compris en volumes séparés) pour les logements saisonniers**

Le PLU en vigueur autorise explicitement l'extension des constructions existantes en zone Nhs1, y compris en volumes séparés, dans la limite de 30% d'emprise au sol existante :

*"Dans le sous-secteur Nhs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans la limite de 30 % d'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU :*

- i. *La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés.*





- ii. *Dans le sous-secteur Nhs1, peuvent être également autorisées la restauration, la reconstruction et **l'extension des constructions existantes pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers** et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement.*
- iii. ***En cas d'extension en volume séparé**, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs1, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement."*

Nous remarquons que la rédaction de ces dispositions a évolué au projet de PLU, de façon à autoriser les extensions (y compris en volumes séparés) uniquement pour les hôtels en zone Nhs :

*"Dans le sous-secteur Nhs : de taille et de capacité d'accueil limitées :*

- i. *La restauration, la reconstruction et **l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés**, et la création d'annexes, sans augmentation de la capacité d'hébergement hôtelière.*
- ii. *En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence.*
- iii. ***L'hébergement au sein du sous-secteur Nhs1, à condition qu'il soit destiné à l'accueil de travailleurs saisonniers"***

Cette interprétation du règlement ne semble pas en adéquation avec l'OAP qui autorise une extension nouvelle de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en Nhs1.

Par ailleurs, il est nécessaire de reconduire la possibilité de réaliser des extensions en volumes séparés car la configuration des lieux et la localisation des bâtis existants sont volontairement organisés sous la forme de petits volumes qui s'organisent autour d'espaces communs, dans l'esprit des hameaux traditionnels en Provence.

Ainsi, pour améliorer la lecture de la règle, le règlement pourrait être complété comme suit :

*"Dans le sous-secteur Nhs : de taille et de capacité d'accueil limitées :*

- i. *La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, et la création d'annexes, sans augmentation de la capacité d'hébergement hôtelière.*



- ii. *En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence.*
- iii. ***La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite d'une emprise nouvelle de 250 m<sup>2</sup> pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers au sein du sous-secteur Nhs1, dans les conditions fixées dans l'OAP sectorielle n°7 (Domaine Hermès et Filao). »***

## **2/ Il existe une contradiction entre le règlement et l'OAP**

Le secteur Nhs1 est un sous-secteur de Nhs, lui-même un sous-secteur du secteur Nh.

Or, en secteur Nh le règlement limite les extensions des constructions à :

- 30% de la surface de plancher existante ;
- 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension et existant compris.

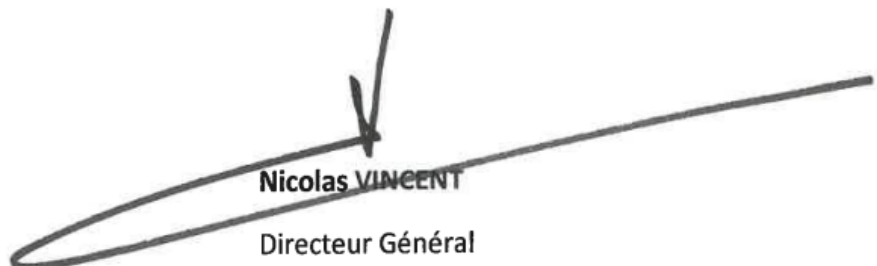
L'OAP n°7 Domaine Hermès et Filao autorise "*des extensions du bâti limitées à une emprise au sol nouvelle de 250 m<sup>2</sup> maximum dans le respect du règlement de ce secteur, à répartir entre les deux bâtiments.*"

Dans ces conditions, les dispositions du règlement de la zone Nh (réglementées en surface de plancher) viennent en contradiction des droits autorisés par l'OAP (réglementés en emprise au sol).

Pour sécuriser un futur projet, nous souhaitons que le règlement soit plus explicite et en adéquation avec l'OAP.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre demande et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de notre prochaine rencontre, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma meilleure considération.

  
Nicolas VINCENT  
Directeur Général

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** lundi 8 juillet 2024 11:27  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Demande de Revision du Plu

---

**De :** Véronique Bonnet Nora [REDACTED]  
**Envoyé :** lundi 8 juillet 2024 11:26:25 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Demande de Revision du Plu

Madame, monsieur,

Mon nom est Véronique Nora, je suis la fille du docteur Jean Nora, propriétaire à Ramatuelle depuis 1956 dans le village même.

Mes parents ont par la suite construit en 1978 une maison située au [REDACTED] sur la colline qui fait face au théâtre de verdure, à quelques mètres du terrain de pétanque.

La frontière avec celui-ci est déterminée par le cours d'eau qui serpente en bordure de propriété.

Ayant pour ma part une famille plus nombreuse que les parents, avec trois enfants, leurs conjoints et quatre petits-enfants, je souhaiterais ajouter deux chambres supplémentaires à cette propriété.

La maison principale étant de plein pied, il me semble que ce serait plus aisé (et absolument pas visible) de faire un agrandissement sur l'arrière du terrain de la petite maison annexe en contrebas.

Étant donné que vous vous apprêtez à faire une Revision du PIU, dans ce secteur si proche du village et de l'ensemble sportif, je souhaiterais soumettre cette demande de changement dans le cadre du PLU à vos services.

Je ne serai pas sur place avant septembre car à mon âge [REDACTED] je souffre de la chaleur.

Mais je pourrai dès mon retour courant septembre venir rencontrer quelqu'un de vos services.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ma requête et de votre réponse.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Véronique Nora  
[REDACTED]

---

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

---

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 9 juillet 2024 09:31  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Demande de Revision du PIU

---

**De :** Véronique Bonnet Nora [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 9 juillet 2024 09:30:55 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Demande de Revision du PIU

[REDACTED]

Chère madame

Sur les conseils de mon architecte Mme Raphaëlle Brancourt qui vous a contacté l'hiver dernier, J'ai adressé hier par mail à vos services une demande de révision du PLU à vos services, mais j'ai omis de mettre le numéro de parcelle!

Il s'agit de la parcelle 588 dans la zone AY.

Propriété à l'origine de mes parents Mr et Mme Jean Nora.

En effet je souhaiterais faire une extension de la petite maison à l'arrière en contrebas ( deux chambres), et si possible une élévation pour une autre chambre dans la maison principale.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous pourrez porter à cette demande,

Je vous prie d'agréer l'expression de mes meilleurs sentiments.

Véronique Nora  
[REDACTED]

---

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

---



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Information complémentaire suite à notre demande de révision du PLU

---

**De :** Nicolas VINCENT [REDACTED]

**Envoyé :** vendredi 5 juillet 2024 11:35:49 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

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

**Sujet :** Information complémentaire suite à notre demande de révision du PLU

Madame, Monsieur,

Nous avons déposé une requête relative à l'hôtel la Réserve en date du 25 juin, demandant notamment une dérogation à règle des espaces libres pour les hôtels existants en zone UJ1 :

"Il est ainsi demandé d'introduire une dérogation pour les hôtels existants à l'article UJ10 (espaces boisés existants, espaces libres et plantations), afin de permettre une évolution limitée du bâti."

Pour préciser la demande, nous avons réalisé un bilan affiné des surfaces actuelles :

- Espaces minéralisés : 6 051 m<sup>2</sup> (56%)  
Dont Emprise au sol de l'hôtel : 2 810 m<sup>2</sup> (26%)
- Espaces libres non imperméabilisés : 4 693 m<sup>2</sup> (44%).

Dans ces conditions, le futur PLU imposant 67% d'espaces libres, aucune extension de l'hôtel ne pourrait être envisagée alors que le PLU vise à permettre une extension de 15% de l'emprise au sol existante.

Il est ainsi demandé d'introduire une dérogation à l'article UJ10 : 35% d'espaces libres pour les hôtels existants (au lieu de 67%).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête.

Bien cordialement.

la réserve  
HOTEL, SPA AND VILLAS  
RAMATUELLE



Nicolas VINCENT  
General Manager

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 23 juillet 2024 09:00  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Concertation révision PLU  
**Pièces jointes:** Courrier révision PLU.pdf

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 23 juillet 2024 08:59:57 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr> [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Sujet :** RE: Concertation révision PLU

Monsieur Le Maire,

Je vous adresse le courrier complété des observations relatives au projet de révision qui entre dans le cadre de la concertation publique.  
Dans le précédent courrier, il manquait des lignes sur les emprises dans le cas de bâtiments à énergie positive.

Avec mes respectueuses salutations.

Solène TOUTAIN  
P/ Anthony UGO

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** vendredi 19 juillet 2024 21:06  
**À :** 'revisionplu@mairie-ramatuelle.fr' <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr> [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Objet :** Concertation révision PLU

Cher Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la concertation révision PLU, je vous adresse des observations relatives au projet de révision du PLU.

Je vous prie d'agréer mes respectueuses salutations.

Solène TOUTAIN  
P/ Anthony UGO

UGO ARCHITECTURE  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



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

Ramatuelle, le 19 juillet 2024

**Objet : Observations projet de révision du P.L.U. – Concertation publique**

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la concertation du projet de révision du PLU pour vous présenter mes observations :

**1/ Concernant les zones UJ1 et UJ2 :**

Les règles d'emprise au sol dans les zones UJ1 et UJ2 évoluent fortement en passant respectivement de 20% à 14%, et de 14% à 11% tout en réduisant le plafond de 450 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de bâtiments à énergie positive, ces emprises passent respectivement de 24% à 20% et de 17% à 14% tout en réduisant le plafond à 400 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, pour être en accord avec le SCOT, dans ces secteurs, les constructions neuves sur des terrains non bâtis ne sont plus possibles et les extensions doivent être limitées en étant plafonnées à 30% de l'emprise existante des bâtiments sans pouvoir dépasser les emprises et plafonds notés ci-dessus.

Le cumul de ces deux règles rend les extensions sur la commune quasiment irréalisables et limite fortement la démolition/reconstruction.

A cela s'ajoute l'augmentation des pourcentages d'espaces verts non artificialisés passant respectivement de 60% à 67% et de 70% à 77%, et de fait amenant à la réduction des espaces artificialisés. Ce qui réduit encore plus les possibilités de construction.

En considérant les éléments mentionnés ci-dessus, il serait souhaitable que le projet du PLU évolue pour rendre possible les extensions et pour que les droits à bâtir soient revus à la hausse dans le cadre de démolition/reconstruction en modifiant certains points :

- les emprises des zones UJ1 et UJ2 passent respectivement à 18% et 12% au lieu de 14% et 11%,  
Et dans le cadre de bâtiment à énergie positive, elles passent respectivement à 22% et 16% au lieu de 20% et 14%
- le plafond à 400 m<sup>2</sup> au lieu de 350 m<sup>2</sup>, majoré de 50 m<sup>2</sup> soit 450 m<sup>2</sup> au lieu de 400 m<sup>2</sup> dans le cas de bâtiments à énergie positive,
- la surface des espaces non artificialisés passent respectivement à 62% et 72% au lieu de 67% et de 77%,
- en intégrant une modulation de 50% de la surface artificialisée des aires de stationnement réalisées en pleine terre recouverte de sable stabilisé ou de gravillons, ce qui signifie par exemple que dans le cas d'un parking de 100 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> seraient considérés comme artificialisés et les 50 autres comme espaces non artificialisés.
- En excluant des espaces artificialisés les cheminements piétons réalisés en pleine terre recouverte de sable stabilisé ou de gravillons.

2/ Concernant la zone NC :

La règle sur la surface des logements et hébergements pour travailleurs saisonniers a évolué. Actuellement, il est possible de réaliser des logements à hauteur de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le projet du PLU, il est prévu d'inclure dans cette surface, en plus des logements, les blocs sanitaires, accueils et commerces.

Les besoins en logement étant très importants, il serait souhaitable de ne pas inclure dans la surface de 350 m<sup>2</sup> les blocs sanitaires, accueils et commerces mais de dédier celle-ci exclusivement au logement (comme cela est le cas aujourd'hui).

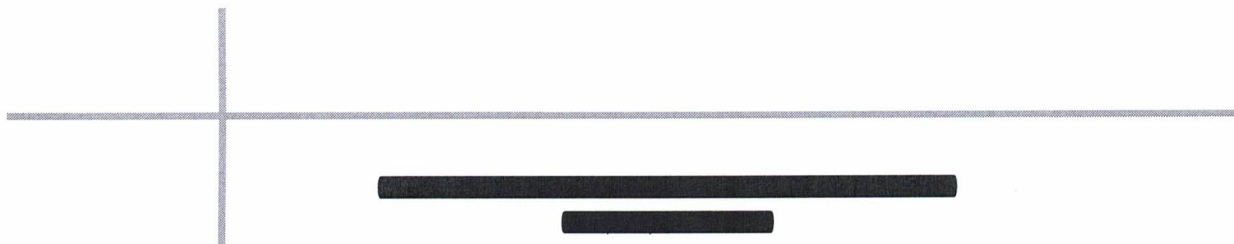
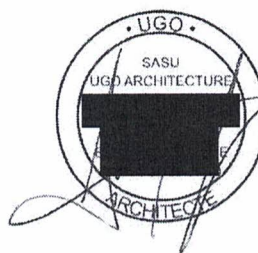
Ce point avait été discuté lors d'un rendez-vous en mairie et avait reçu un avis favorable de votre part.

En espérant que mes doléances soient prises en considération.

Restant à votre disposition.

Veillez croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

UGO Anthony





Monsieur et Madame GOETHALS

2024-4993  
29/07/2024

MAIRIE DE RAMATUELLE		
DATE ARRIVEE	ORIGINE	AT
29 JUL 24		
DESTINATAIRES		
Maire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjoint		
Cabinet du maire		
Administration		
DGS - DGA - SG		
Ressources humaines		
Etat civil		
Attaires scolaires		
Enfance/Jeunesse		
Crèche		
Services techniques		
Urbanisme		<input checked="" type="checkbox"/>
Finances		
Police municipale		
Marchés publics		

Hôtel de Ville de Ramatuelle

Monsieur le maire

Boulevard du 8 mai 1945

83 350 Ramatuelle

Le 23 juillet 2024,

Objet : contribution révision PLU

Monsieur le maire,

Ce courrier fait suite à un échange rapide avec votre chef de cabinet lors de notre visite en juillet en mairie au sujet des zonages N & Nh. Il nous semble que l'enclave bordée de la route du village et du chemin de la calade mériterait un zonage Nh. En voici les raisons :

- Ce secteur ne constitue pas une zone Naturelle dense comme celles que nous retrouvons en zone forestière et dispose de plusieurs habitations,
- Ce secteur est situé en bordure du village ancien,
- Ce secteur dispose de trois habitations diffuses sur un petit périmètre,

En outre il n'y aurait aucune conséquence en matière de construction d'habitation nouvelle puisque notre maison est déjà classée au titre des bâtis à caractère architectural dans l'actuel PLU.

Nous vous remercions pour la prise en compte de notre remarque dans le cadre de l'élaboration de la révision actuelle du PLU de Ramatuelle.

Veillez agréer, monsieur le maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

M. et Mme GOETHALS











## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: 33 rue Victor Léon - Modification de zonage au PLU  
**Pièces jointes:** Demande de modification de zonage PLU.pdf

**De :** Romain Napoli [REDACTED]  
**Envoyé :** vendredi 2 août 2024 14:43:16 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** [REDACTED]  
**Sujet :** 33 rue Victor Léon - Modification de zonage au PLU

Bonjour,

Dans le cadre de la révision actuelle du PLU, nous souhaiterions faire une demande de modification de zonage.

Nous représentons Mesdames Valérie et Sylvia LINDEMANN, propriétaires de la parcelle n°390 section AY sis [REDACTED] à Ramatuelle et demandeurs de la présente modification, en copie de mail. Cette parcelle est à cheval sur deux zones, à savoir les zones UA et Nc.

La limite de la zone UA suit la frange bâtie le long de la rue Victor Léon sur son côté Est et s'arrête au bâtiment existant de la parcelle sus-citée, élevé d'un unique rez-de-chaussée et en contrebas de la rue.

La présente demande vise à transférer la partie du terrain le long de la rue de la zone Nc vers la zone UA (environ 160 m<sup>2</sup>) permettant une constructibilité dans la continuité de la frange bâtie existante et dans la logique de la rue puisque cette frange s'arrête naturellement par le chemin de la Font d'Avaou.

Cette modification serait sans impact vis-à-vis des vues paysagères depuis la rue Victor Léon puisque outre le fait que le terrain soit en contre-bas de la rue, le projet de PLU prévoit à cet emplacement la servitude *non altius tollendi* n°2 permettant de refuser « *tout projet portant une atteinte significative à la perspective remarquable sur la plaine depuis la rue Victor-Léon* » (Article UA7.4.b.ii page 22 du projet de règlement).

Elle permettrait également à cette parcelle de disposer d'un zonage du PLU plus en cohérence avec sa destination d'habitation sur la partie objet de la demande.

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe un dossier sommaire complétant les propos précédents.

En vous remerciant par avance pour l'étude de notre demande,  
Et restant à votre disposition pour toutes questions,  
Bien cordialement.

**Nous vous informons que le studio sera fermé du 3 au 31 août 2024.**

**Romain NAPOLI**  
Architecte H.M.O.N.P.  
[\(+33\) 06.76.45.84.62](tel:+330676458462)

**Alizée NAPOLI**  
Interior  
[\(+33\) 06.34.50.42.80](tel:+330634504280)





RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DEMANDE DE MODIFICATION DU ZONAGE PLU

02.08.2024

MAITRE D'OUVRAGE
VALÉRIE ET SYLVIA LINDEMANN






DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
VAR

Commune :  
RAMATUELLE

Section : AY  
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

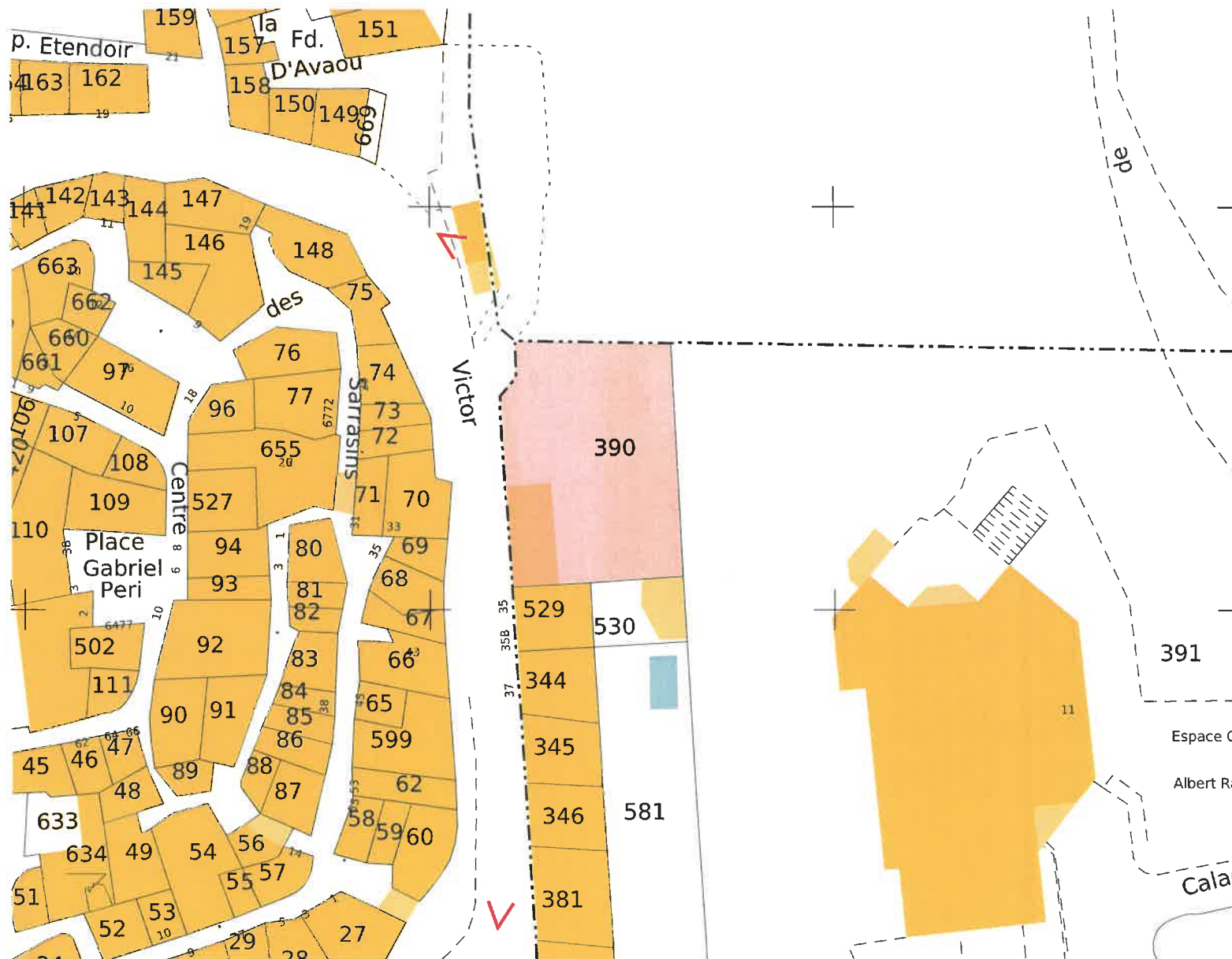
Date d'édition : 07/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental  
des Impôts Fonciers du Var Antenne de  
Draguignan 83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/60/49/33 -fax  
sdif.var-draguignan@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics



Parcelles n°390 section AY d'une contenance de 610 m<sup>2</sup>

Ce plan ne doit en aucun cas servir à bâtir. Il  
est exclusivement destiné à l'obtention des  
autorisations administratives de construction.



ADRESSE DU PROJET



MAITRE D'OUVRAGE

Valérie et Sylvie LINDEMANN

2

EXTRAIT CADASTRAL

1/500<sup>ème</sup> en A3

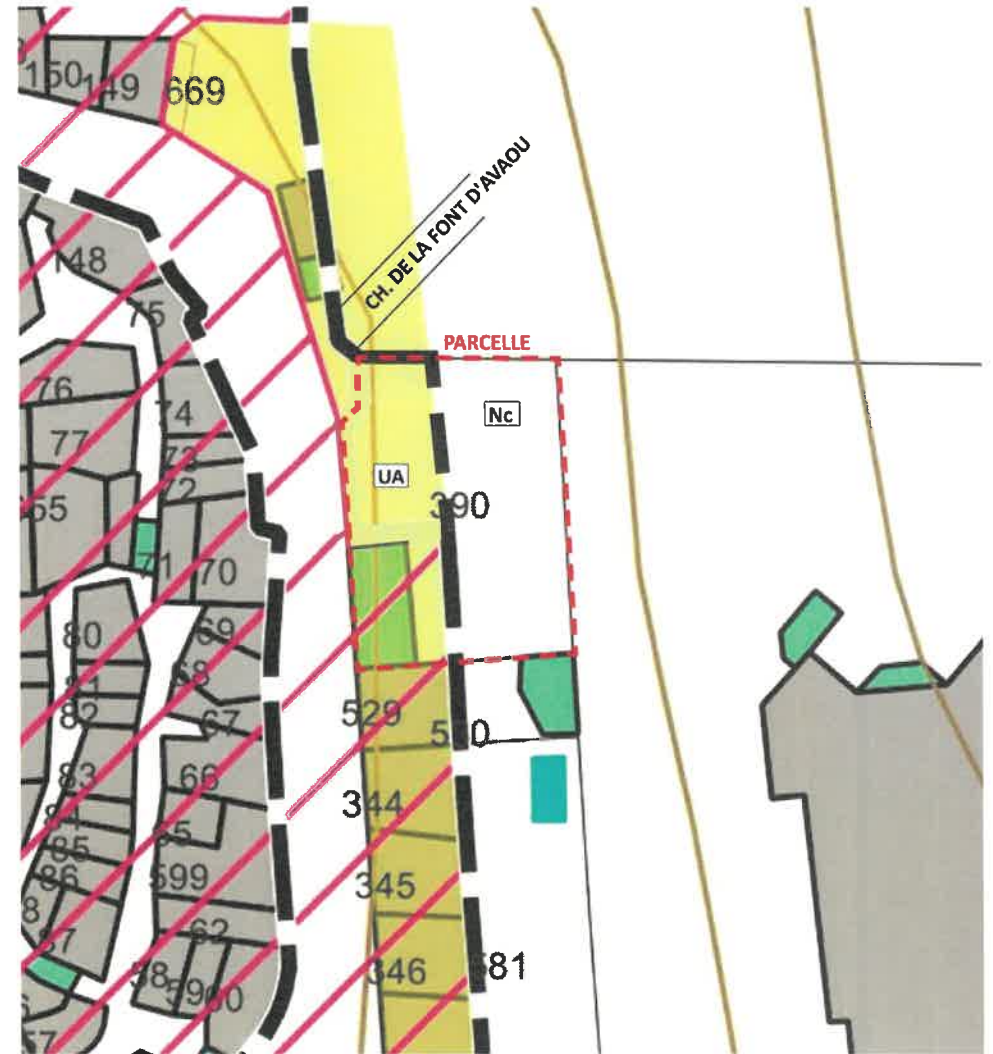
ÉTAT EXISTANT

02.08.2024

3



ÉTAT EXISTANT



ÉTAT DEMANDÉ - TRANSFERT D'ENVIRON 160 M<sup>2</sup> DE LA ZONE Nc VERS LA ZONE UA

Ce plan ne doit en aucun cas servir à bâtir. Il est exclusivement destiné à l'obtention des autorisations administratives de construction.



		ADRESSE DU PROJET	MAÎTRE D'OUVRAGE	3	EXTRAIT DU PLU ANNOTÉ	1/500 <sup>ème</sup> en A3	
			Valérie et Sylvia LINDEMANN				
ÉTAT EXISTANT ET DEMANDÉ						02.08.2024	4





Vue depuis la rue Victor Léon - Continuité de la frange bâtie



Vue depuis le point de vue de la rue Victor Léon - Modification de zonage sans impact sur les perspectives

Ce plan ne doit en aucun cas servir à bâtir. Il est exclusivement destiné à l'obtention des autorisations administratives de construction.

		ADRESSE DU PROJET [REDACTED]	MAITRE D'OUVRAGE Valérie et Sylvia LINDEMANN [REDACTED]	4	PHOTOGRAPHIES	
						02.08.2024 5

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: PLU révision : circulations douces, durables, propres: demande d'aménagements

De [REDACTED]

Envoyé : mercredi 10 juillet 2024 17:23

À : SECRETARIAT MAIRE <[secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)>; SERVICE TECHNIQUE <[service.technique@mairie-ramatuelle.fr](mailto:service.technique@mairie-ramatuelle.fr)>; SECRETARIAT URBANISME <[secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)>; Culture de Ramatuelle Office de Tourisme et de la <[office@ramatuelle-tourisme.com](mailto:office@ramatuelle-tourisme.com)>

**Objet :** circulations douces, durables, propres: demande d'aménagements

Bonjour,

Ramatuelloise depuis plus de 50 ans je m'inquiète de la dégradation de notre environnement résidentiel et touristique dans la presqu'île, à Ramatuelle et à la Roche des fées où je réside:

- l'augmentation jour et nuit de la circulation RD61 et trafic toujours plus intense et polluant pour les résidents à proximité, et de la Roche des fées en particulier puisque **située juste au-dessus de la route RD61 avec une limitation à 70KM/ H tout à fait inadaptée à l'abord du village et des résidences:**
- pollutions par les gaz d'échappements
- les bruits de vombrissement des véhicules, camions, motos qui roulent beaucoup trop vite.
- le danger de la vitesse et la densité de la circulation pour les riverains et en particuliers les piétons et vélos,
- nombreux virages et manque de visibilité en particulier pour entrer et sortir du chemin du val Saint André et du chemin des Aiguiers surtout à vélo et en côte
- conducteurs irrespectueux, qui serrent les vélos ou klaxonnent

Le problème est accentué :

- par l'augmentation incessante de la circulation de plus en plus dense, continue et polluante
- par les débroussaillages excessifs de ces dernières années : nombreux arbres coupés (une dizaine devant ma terrasse , plus de maquis bas pour étouffer le bruit et la diffusion de la pollution, accélération de la destruction de la faune et de la flore dans une région protégée

**Il est maintenant impossible de rester dehors ou fenêtres ouvertes Roche des fées côté RD61 : on est asphyxiés par la circulation comme au bord du périphérique parisien et tellement de bruit qu'on ne dort plus.**

Cette pollution massive a des conséquences très néfastes sur la santé (poumons, asthme, ouïe, sommeil dégradé, stress pas de repos possible, augmentant les taux de cancer et de maladies cardiovasculaires, altérant la santé des enfants, et la résilience des organismes en général.

La qualité et durée de vie des résidents en bordure de périphériques se trouve diminuée du fait des gaz respirés, bruit et stress : la presqu'île a un air aussi pollué que L'île de France ou Grenoble , souvent dans le « rouge » alors que l'on est en bord de mer ...et à priori à la campagne/montagne

Le bruit /pollution est particulièrement intense de jour comme de nuit :

- vombrissement des camions ou voitures de sport et accélération dans la côte
- pétarades de motos jour et nuit
- la vitesse des véhicules est excessive
- parking de la rue de la Roche des fées est bruyant: indiquer" une zone de respect" aux voitures, motos, livreurs afin de couper leur moteur dès l'arrêt ainsi que leur radio, et verbaliser le stationnement anarchique qui encombre les points de stationnement des résidents.

Sur la presqu'île il est dangereux ou impossible de circuler à pied ou à vélo dans cet environnement de voitures exclusives: pourtant la prise en compte de développement de voie de circulation douce et de limitation des véhicules polluants pourrait permettre de retrouver une meilleure qualité de vie et apaisement pour tous.

Pourriez-vous prendre des mesures permettant de restaurer une meilleure qualité de vie et pas seulement dans les zones touristiques et habitat de luxe et le village qui est préservé mais prendre en compte "la périphérie" qui sert de rocade à touristes qui sont mieux logés que les résidents:

- **limiter la vitesse à 30Km/h depuis le croisement des aiguiers jusqu'au rond point de la roche des fées** pour apaiser la circulation et sécuriser les vélos et piétons

-**préserver ou mettre en place des haies** (voire un écran anti-bruit) sur la RD61 et en bordure de la roche des fées entre Carbonel et le rond point de roche des fées de manière à **restituer un écran de verdure isolant de la circulation et de la pollution associées**

-**le PLU de 2015 prévoyait le développement de circulations durables et douces :**

la circulation des vélos/piétons est mise en avant mais les résultats peinent à se concrétiser pour améliorer la circulation douce et propre sur les chemins existants ou relier les chemins voies cyclables entre eux de façon à pouvoir transiter en vélo/à pied entre les hameaux et les plages et vers St Tropez en toute sécurité.

Les zones de rocades, rond points, et abords de Saint Tropez sont TOTALEMENT inaccessibles et infranchissables en vélo ou à pied sans risquer sa vie et dans une pollution incroyable.

Par exemple le magasin de vélos Esprit Cycle situé dans une zone très dense de circulation est très difficilement accessible pour les cyclistes et piétons, et au péril de leur vie.

[La loi d'orientation des mobilités \(dite aussi LOM\) du 24 décembre 2019](#) demande de prendre en compte :

-l'urgence environnementale et climatique et pour la santé de tous (one health) et

-pour se déplacer différemment.

-le droit de se déplacer pour TOUS

-L'évolution vers des mobilités douces et propres : piétons vélos et pour soutenir les mobilités pour tous et le tourisme vert

-l'obligation d'aménagement d'itinéraires cyclables à l'occasion des réalisations ou rénovations de voies.

-désenclavement des hameaux de Ramatuelle et au sein de la presqu'île où l'on devrait pouvoir circuler à vélo ou à pied (randonnées) sans danger et dans un environnement protégé des nuisances.



20 ans après la loi LAURE, la LOM revisite les obligations d'aménagement d'itinéraires cyclables  
[artemisia-lawyers.com](http://artemisia-lawyers.com)

aménagements cyclables:

-le chemin de Saint André et le chemin des Boutinelles viennent d'être rénovés (trous bouchés et gravillons) : c'est un mieux que les cyclistes saluent (malgré les gravillons!

-merci de continuer la rénovation (chemin des prés) et si possible éliminer les gravillons superflus accidentogènes pour les 2 roues



-mettre un l'affichage « voie cyclable » avec des limitations à 30Km/h type « velorue » dans l'avenue Clémenceau (à mettre en DOUBLE SENS POUR LES VELO) et toute la rocade afin de sécuriser vélo et piétons sur des voies bien identifiées, voir protégées

donner la priorité aux vélo sur les divers chemins :

- des Aiguiers,
- de la liquette (à mettre en DOUBLE SENS POUR LES VELO),
- de l'oumede
- chemin des migraniers, chemin des pré,
- chemin du moulin roux (à prolonger vers boutinelles,...)
- chemin du pin de truc (à mettre en DOUBLE SENS POUR LES VELO)

**-créer de nouveaux chemins cyclables pour éviter/ désengorger la route des plages et pouvoir circuler sur toute la presqu'île plus facilement et en dehors des voitures :** les îles d'Oléron ou de Ré sont des exemples à suivre avec des chemins entre les vignes et les bois...

Avec les vélo à assistance électrique les côtes de la presqu'île peuvent être facilement montées maintenant si tant est que la sécurité des cyclistes est assurée.

**Certaines zones sont très dangereuses pour les cyclistes et doivent être sécurisées par des limitations à 30KM/h, ralentisseurs) et marquages au sol de voie cyclistes prioritaires, fait du manque de visibilité et de la vitesse excessive des véhicules :**

- carrefour des Aiguiers et RD61
- sécuriser l'abord pour prendre en épingle à cheveux et sortir du chemin du val Saint André sur la RD61 en vélo
- chemin des migraniers et continuation sur chemin des près: cette zone doit être sécurisé pour la traversée des vélo et piétons: mettre 30KM/h
- remontée des tournelles en cote au stop RD61 pour tourner à gauche vers le village: déjà très difficile et dangereux en voiture, impossible pour des cyclistes ou des piétons

**Mettre des attaches à vélo** (si possible sécurisées sous les caméras video présentes...):

- abord de la plage de bonne terrasse
- plage au bout de la route des baraques
- on peut voir l'engouement et la saturation du parc à vélo à l'Escalet juste avant les criques...

En espérant que mes commentaires et quelques petits aménagements incitatifs pour une vie plus douce pour tous pourront aider à préserver notre belle presqu'île et nos vies fragiles qu'il faut respecter et à retrouver pour les résidents et les touristes les joies des parcours à pied et à vélo dans un peu plus de nature.

Avec mes respectueuses salutations,

Véronique THOMAS-VASLIN

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nh

**De :** Jeanne-Marie Fontaine [REDACTED]

**Envoyé :** mercredi 28 août 2024 14:35:22 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

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

**Cc :** Olivia Siri [REDACTED] Nicolas Martins [REDACTED]

**Sujet :** OSA - Révision du PLU - Suggestion zone Nh

Madame, monsieur,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaitons vous faire part d'une remarque concernant la zone Nh et les terrasses non couvertes.

Il est stipulé dans l' « *ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL* »

*1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation agrandies dans les conditions fixées à l'article N2-3 ci-dessus, peut être complétée par des annexes dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :*

*a. 4 % de l'unité foncière pour le bassin constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,*

*b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house.*

*c. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine. Plages de piscines et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.*

*d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour l'abri de jardin.*

*e. 60 m<sup>2</sup> pour l'abri à voitures.*

*f. 40 m<sup>2</sup> pour le garage.*

***g. 30% de l'emprise de la construction principale pour les terrasses couvertes. »***

Nous voulons mettre en exergue le fait que **les terrasses non couvertes** ne sont pas réglementées et donc non admises dans la zone. Etant en zone naturelle, nous comprenons cette volonté. Cependant, **les terrasses couvertes** sont autorisées à hauteur de 30% de l'emprise de la construction. C'est pourquoi, nous nous permettons de partager notre questionnement, les terrasses non couvertes peuvent elles être intégrées au même titre que les terrasses couvertes ?

Par ailleurs, nous souhaitons savoir si il est stipulé dans le projet de PLU, la mention précisant que les terrasses couvertes doivent être accolées à la construction principale ?

Nous restons disponible pour toute échange,

Bien cordialement,

JEANNE-MARIE FONTAINE  
Architecte DE HMONP

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

Ramatuelle, le 28 août 2024

**Objet : Observations projet de révision du P.L.U. – Concertation publique  
Zone NC**

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la concertation du projet de révision du PLU pour vous présenter mes observations pour la zone NC.

Dans cette zone il existe des constructions légalement édifiées.  
L'évolution des demandes et des besoins de ces campings ont évolués au fils des années et permettre la possibilité de changer la destination de ces bâtis pour la réalisation de logements saisonniers serait bénéfique et répond parfaitement au cadre du PADD.

Les besoins en logement étant très importants, il serait souhaitable d'avoir la possibilité de changer la destination de bâtiments légalement édifiés pour la création de logement saisonniers.

Il n'y aurait donc pas de création de bâti nouveau.

Dans un cas comme celui-ci, la limite de surface en vue de créer des logements par changement de destination serait simplement celle du bâti légalement existant sans création de nouvelle surface.

Cela permettre également de requalifier et d'améliorer l'intégrant des bâtis existants dans l'environnement

En espérant que mes doléances soient prises en considération.

Restant à votre disposition.

Veillez croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

UGO Anthony





M. R. Moret Cedric

735 chemin Val de Rias 2024-5627

83350 Ramatuelle

03/09/2024

Référence cadastrale : AC 49, 50, 51

Monsieur le Maire,

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVEE	03 SEP. 2024
DESTINATAIRE	GR. COAT
Maire	
Adjoint	
Cabinet du maire	
Communication	
DGS - DGA - SG	
Ressources humaines	
CCAS	
Etat civil	
Affaires scolaires	
Jeunesse	
Crèche	
Services techniques	
Urbanisme	
Finances	
Inter-municipales	
Marchés publics	

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande concernant mon projet de construction de ma future habitation. Je suis hébergé depuis 4 ans chez mes parents suite au changement de ma situation familiale. Nous avons reçu par donation de mon grand père en 2009 un terrain se trouvant en bas de la propriété familiale où j'ai résidé depuis toujours. J'aimerais obtenir un permis de construire pour ma résidence principale. Ce terrain nous a été <sup>donné</sup> par mon père et ma mère. Au décès de mes parents nous ne pourrions malheureusement pas conserver la propriété de mes parents car les frais de succession seront extrêmement élevés. Il est très important pour moi de pouvoir m'installer et conserver cette petite

de la propriété familiale qui sera  
déjà en grande partie liquidée faute  
de moyen.

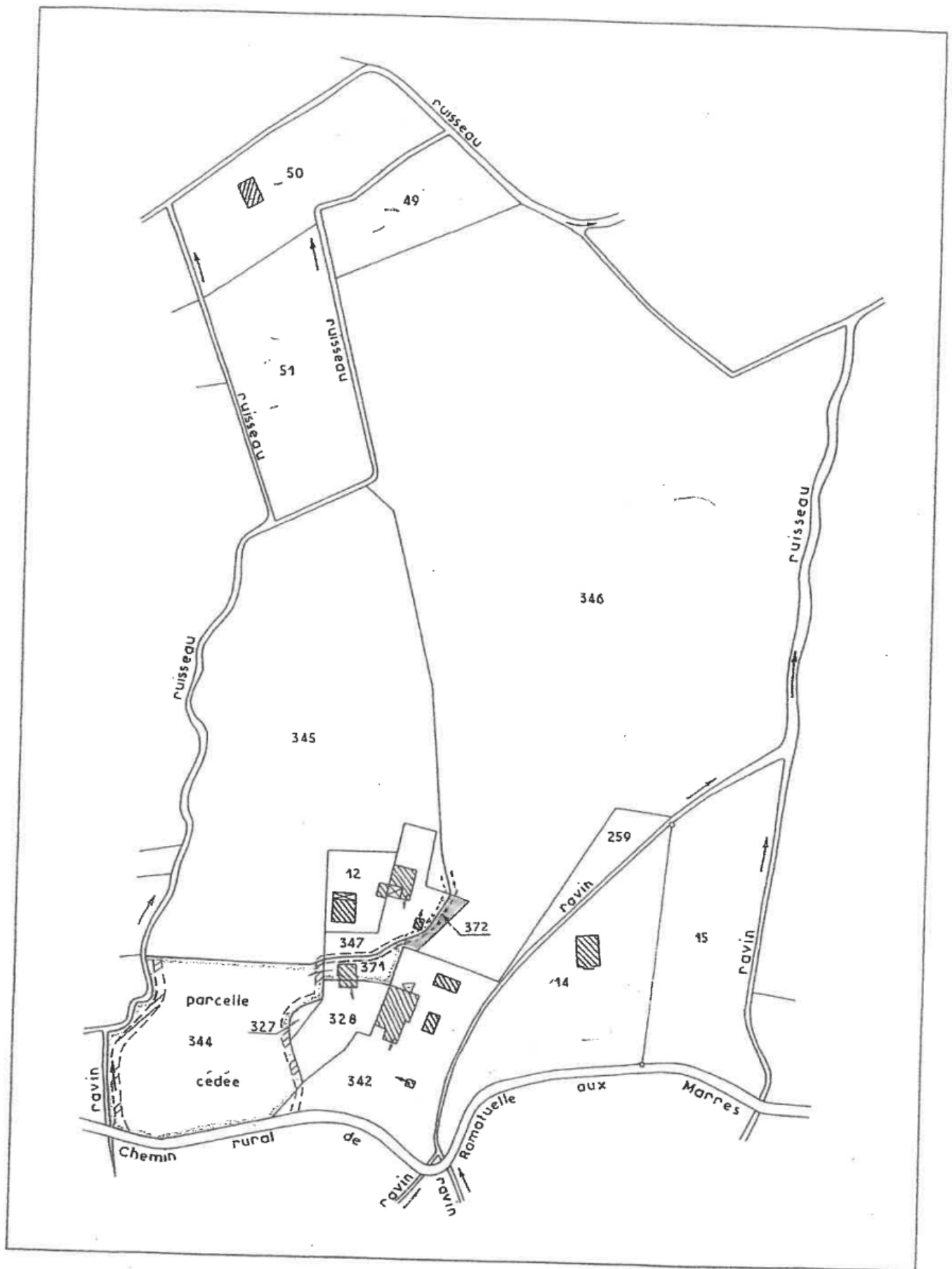
La Famille Pavet a toujours vécu sur  
ces terres depuis plusieurs générations  
et j'aimerais pouvoir conserver cet héritage  
familial.

Sincères Salutations

Rodric Pavet

Moulin

Situation Cadastrale au 1/2000<sup>e</sup>





## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** lundi 9 septembre 2024 18:16  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : A l'intention de Madame CAPHAM / Concertation sur la révision du PLU de la commune : contribution de l'ASLPDE sur les annexes en zone UC  
**Pièces jointes:** Evol PLU ramatuelle sur annexes.pdf

---

**De :** 2AC2E Gmail <[redacted]>  
**Envoyé :** lundi 9 septembre 2024 18:15:46 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Cc :** A.S.L.P.D.E. <[redacted]>  
**Sujet :** A l'intention de Madame CAPHAM / Concertation sur la révision du PLU de la commune : contribution de l'ASLPDE sur les annexes en zone UC

Madame,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe une contribution de l'ASLPDE à la concertation engagée par la commune pour la révision du PLU, centrée sur les annexes en zone UC.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien à vous

--

**Emmanuel Wormser**

*Avocat au Barreau de Lyon  
Toque 1126*

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]

[redacted]

***Si vous recevez ce message en dehors de vos heures de travail, sachez qu'il ne requiert ni réponse immédiate, ni réponse en dehors de vos heures de travail.***

*Les informations contenues dans ce courrier électronique, ainsi que ses éventuelles pièces jointes, sont confidentielles. Elles sont couvertes et protégées par le secret professionnel.*

*Elles ne sont destinées qu'à la personne ou l'entreprise dont le nom est mentionné ci-dessus.*

*Cependant, conformément aux règles qui régissent la profession d'avocat, vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.*

*Si vous n'êtes pas le destinataire du présent message et de ses annexes, vous n'êtes pas autorisé légalement à en prendre des copies, les divulguer, et les diffuser, sous peine de poursuites.*



## Emmanuel WORMSER avocat au barreau de Lyon

Ingénieur agronome (INA-PG), Diplômé de l'IEP-Paris, Master de droit public

Monsieur le Maire  
Hotel de Ville  
60 boulevard du 8 mai 1945  
83350 RAMATUELLE

Transmis par mail à l'adresse : [revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)  
Copie : [secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)

Lyon, le 9 septembre 2024

Nos Réf. : ASLPDE – Révision générale du PLU de RAMATUELLE – Phase concertation – Intervention n°1

Vos Ref : Délibération du 7 décembre 2021

Objet : Intervention de l'ASLPDE en phase de concertation de la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Comme vous le savez, j'interviens en qualité de conseil et à la demande des représentants de l'Association syndicale libre des propriétaires du Domaine de l'Escalet (ASLPDE). Lors de la rencontre qui s'est tenue en mairie le 3 septembre, il a été relevé que la révision en cours du règlement d'urbanisme de la commune apportait l'occasion à ses auteurs de clarifier les règles applicables à l'emprise et à l'aspect des constructions en zone UC, notamment dans le secteur du lotissement de l'Escalet.

Les deux points soulevés concernent

- le prétendu flou dont se prévalent certains pétitionnaires quant au contenu et à l'interprétation des règles relatives aux annexes dans le règlement actuel, malgré sa rédaction et l'éclairage qu'apporte le rapport de présentation sur leurs modalités d'application ;
- l'aspect dégradé qu'offrent certaines constructions situées à proximité immédiate du littoral.

Ces deux écueils seront donc abordés successivement dans cette intervention en proposant une rédaction modifiée du règlement permettant de les prendre en compte ; ces évolutions peuvent aisément s'intégrer à la procédure de révision engagée comme le confirment les justifications de la nécessité de ces règles figurant déjà votre rapport de présentation.

A toutes fins, il faut relever que de telles évolutions, purement règlementaires, pourraient être adoptées dans de très brefs délais en mobilisant une procédure de modification simplifiée, qui peut être initiée parallèlement à celle plus longue de la révision engagée.

## I. Sur la réglementation relative aux annexes

### A. Les difficultés rencontrées de façon récurrente

Comme relevé lors de la rencontre en mairie, certains pétitionnaires présentent des dossiers de demandes de permis de construire ou des déclarations préalables à travaux prévoyant la constructions de bâtiments présentés comme des annexes.

Le PLU actuel règlemente strictement leur emprise par type d'usage mais, dans certains cas, l'interprétation des services instructeurs diverge de celle des pétitionnaires ... ou de leurs voisins, voire parfois des élus locaux eux mêmes : ce constat peut être source de conflits voire de contentieux qu'il est indispensable de circonscrire.

Les difficultés rencontrées dans l'interprétation de l'encadrement des annexes sont les suivantes :

- la liste des annexes présentée à l'article UC9 relatif aux emprises des constructions est-elle exhaustive, exclusive, ou est-il possible de construire d'autres annexes, notamment à usage de logement -le cas échéant pour le personnel employé sur la propriété- ou d'atelier, de grande dimension et dont l'emprise propre ne serait pas règlementée autrement que par l'article UC13 relatif au coefficient d'espace libre de toute construction apprécié à l'échelle de la totalité du terrain ?
- une annexe doit-elle être dissociée de la construction principale ou sa réalisation accolée à la construction principale permet-elle, le cas échéant, au bâtiment abritant la « construction principale » d'avoir une emprise supérieure au coefficient fixé par l'article UC9 ?
- les annexes doivent-elles être physiquement séparées ou un pétitionnaire peut-il prévoir de les regrouper dans un bâtiment unique qui pourrait atteindre 112m<sup>2</sup> si sont prévus dans une même construction un abri de jardin, un garage/abris à voiture, un pool-house et un local technique pour la piscine ?
- s'agissant de l'annexe à usage de stationnement des véhicules dont l'emprise autorisée est la plus importante :
  - l'abri à voiture autorisé peut-il être un local clos et couvert ?
  - lorsque le nombre de places de stationnement imposé par le règlement de PLU a été décrit dans la demande comme respecté par des stationnements extérieurs et/ou par un local à usage de stationnement placé dans la construction principale, une annexe à usage de stationnement supplémentaire peut-elle être ajoutée au projet ?
  - plus généralement, doit-elle être systématiquement autorisée ou faut-il privilégier le stationnement dans l'emprise de la construction principale et n'autoriser sa construction que lorsque la topographie du terrain ne permet pas d'accéder à la construction principale par une voie carrossable ?

### B. Le dispositif actuellement prévu par le PLU

L'article UC2 prévoit que sont soumis à des conditions spéciales les seules annexes constituant des abris de jardin, en règlementant au UC2-2 leur nombre et une règle de

distance à la construction d'habitation, règle qui n'est d'ailleurs pas reprise à l'article UC8 réglementant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 9 réglemente spécifiquement l'emprise au sol des annexes :

#### ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

2. L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- a. 20 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- b. Pour les annexes:
  - i. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
  - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses,
  - iii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
  - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
  - v. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.

Les définitions du glossaire inséré dans la partie écrite du règlement du PLU précisent que l'emprise des constructions correspond à :

*la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou pas, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.*

[glossaire du règlement du document d'urbanisme, p.93]

et que :

*Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.*

[glossaire du règlement du document d'urbanisme, p.92]

*Un abri à voitures est couvert d'un toit supporté par des poteaux et ne comporte au plus qu'une paroi sur un de ses cotés*

[glossaire du règlement du document d'urbanisme, p.92]

La détermination d'un coefficient d'emprise au sol participe à l'objectif de « *conservation dans les lotissements littoraux, de la prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions* ».

[rapport de présentation, p.271]

Ainsi, pour l'article « UC9 » :

*Avec un maximum d'emprise au sol fixé à 450 m<sup>2</sup> – contre 500 m<sup>2</sup> de coefficient d'occupation des sols au maximum pour le plan local d'urbanisme de 2006, la dimension*



*maximale des constructions principales est globalement maîtrisée. S'y ajoute l'emprise au sol peu significative des annexes qui existent déjà sur la plupart des terrains, piscine, pool-house, local technique, abri de jardin. L'abri pour voitures est un fait nouveau. Il a été jugé tout à la fois utile pour les voitures et une alternative commode pour diminuer éventuellement l'emprise au sol de la construction principale, discret pour le paysage (un toit et des poteaux quasi invisibles en vue frontale), et susceptible de faciliter l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'abri, constitué de simples toits sur poteaux, permet d'éviter la rosée, le gel, la surchauffe des véhicules en été et d'entrer ou sortir d'un véhicule à l'abri de la pluie.*

[rapport de présentation p.289]

*Également, en zone UC, « l'impact paysager du bâti, face à la mer ou aux autres espaces naturels du territoire communal, constitue l'enjeu essentiel de ces quartiers et (...) la commune entend conserver à ces quartiers un aspect végétal prédominant. Le plan local d'urbanisme révisé permet d'y maîtriser la densification du bâti qui doit demeurer discret dans le grand paysage, vu de la mer comme des autres parties naturelles du site inscrit ou classé ». L'emprise au sol y est réglementée pour que « l'organisation des volumes bâtis privilégie les rez-de-chaussée pour favoriser leur intégration à l'environnement en fonction de l'analyse paysagère spécifique réalisée ».*

[rapport de présentation p.269]

*C'est bien dans ce cadre que l'article UC9 précité dispose que « l'emprise au sol des constructions est limitée à : (/) a. 20 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m<sup>2</sup> par unité foncière ».*

[règlement du document d'urbanisme, p.32]

*Le rapport de présentation précise en outre que « pour tenir compte du caractère à la fois résidentiel et rural de certaines zones et de l'objectif de préservation des paysages du P.A.D.D, les piscines et abris de jardins sont autorisés et réglementés en zones UC ».*

[rapport de présentation, p.244]

Ces annexes -distinctes donc séparées de la construction principale- doivent être implantées dans un périmètre contraint et leur emprise est donc également réglementée.

**Les modalités d'application de l'article UC9 semblent donc claires pour répondre aux questions posées précédemment : dans les secteurs classés UC du territoire communal, sont autorisés sur chaque unité foncière la réalisation d'une unique construction principale et l'érection éventuelle de plusieurs annexes distinctes de taille modeste dont les usages sont précis et restrictivement listés, une exception étant prévue pour l'abri à voiture s'agissant de sa dimension lorsqu'il est constitué d'un simple toit porté par des poteaux et dont la réalisation devrait être limitée en raison de son impact paysager.**

### C. L'évolution possible du PLU

A la lumière des éléments qui précèdent, il ne semble pas nécessaire, dans le rapport de présentation, de modifier la justification des règles énoncées pas plus que d'envisager de faire évoluer le PADD : en ce sens, comme indiqué précédemment, les évolutions proposées relèvent du régime de la modification simplifiée prévu à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, seul le règlement pourrait être « clarifié » dans le cadre de la délibération du 7 décembre 2021 engageant la révision du PLU et précisant les objectifs qui y figurent au point 5 :

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

L'alinéa UC2-2 relatif aux abris de jardin n'a pas réellement sa place à l'article UC2 (TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES) :

*Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Ils peuvent être implantés au-delà des 30 mètres lorsque cela permet une meilleure intégration du projet dans son environnement.*

Il est donc possible de supprimer cet alinéa et, si la règle de distance des abris de jardin doit être conservée, de reprendre cette disposition à l'article UC8 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ), actuellement non règlementé mais où elle a sa place.

Il serait opportun de remplacer cette disposition par un alinéa précisant que les annexes sont limitativement énumérées :

*UC2-2 Les annexes à condition que leur usage réponde strictement à la liste de celles dont l'emprise est encadrée par l'article UC9.*

Il est souhaitable d'ajouter cette condition à l'article UC9, complétée par les éléments relevés précédemment, en y créant un alinéa UC9-1 (actuellement absent) précisant que :

*UC9-1 L'emprise est calculée conformément à sa définition dans le glossaire annexé au présent règlement.*

*Ne peuvent former emprise au sol que les annexes dont l'usage répond strictement à la liste figurant à l'alinéa suivant et dans les conditions qu'il précise. Les annexes doivent être indépendantes de la construction principale et séparées entre elles.*

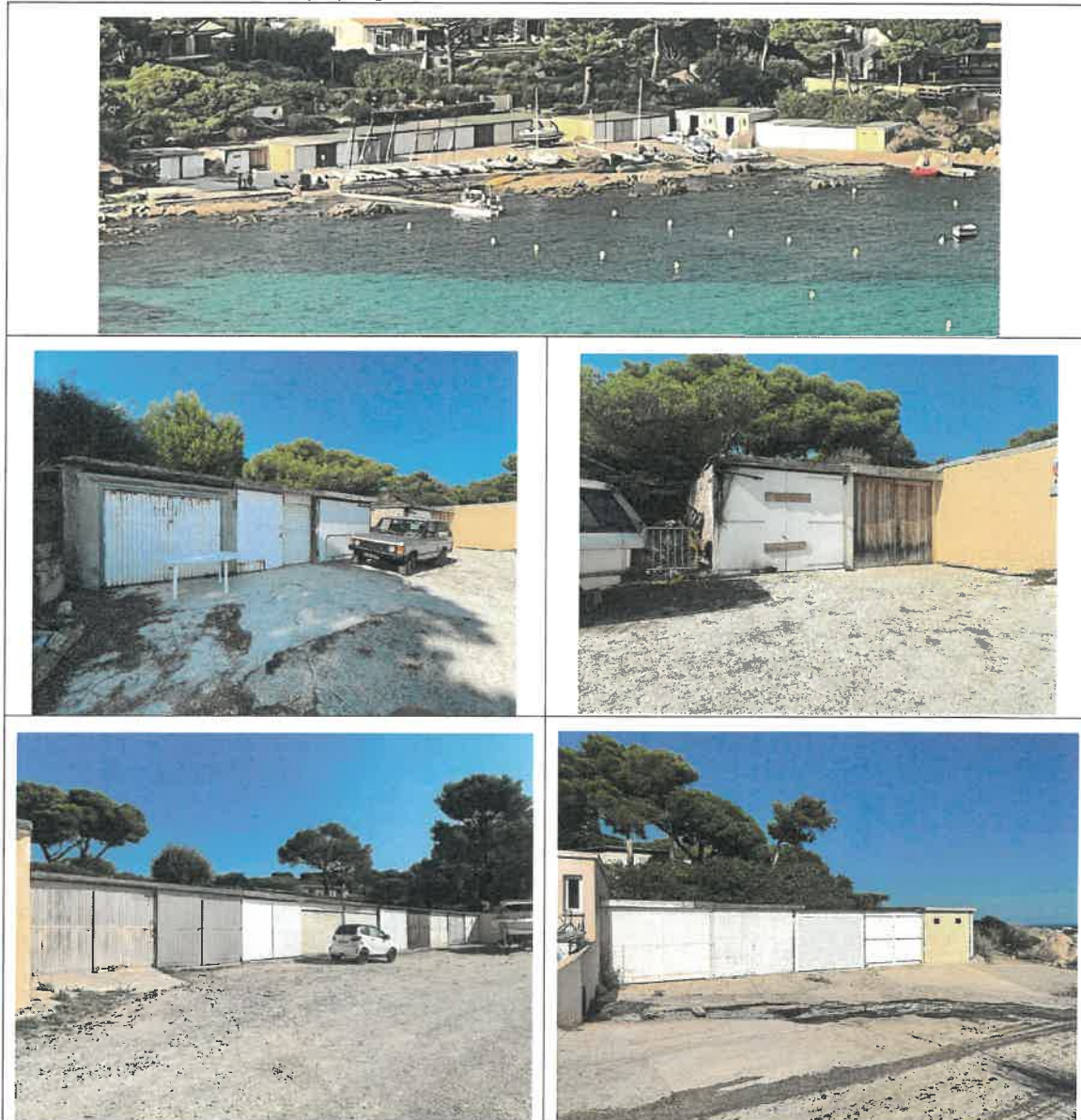
S'agissant de la préférence donnée au stationnement des véhicules dans le corps de la construction principale, il est possible d'ajouter dans le même alinéa UC9-1 une règle réellement nouvelle ainsi rédigée :

*Les abris à voiture tels que décrits dans le glossaire annexé au présent règlement sont autorisés lorsque la topographie ou la disposition de la parcelle ne permet pas que le stationnement couvert des véhicules soit assuré au sein de la construction principale.*

## II. Sur la qualité architecturale des petites constructions situées à proximité immédiate du littoral

### A. La difficulté rencontrée

Quelques photographies permettent d'illustrer l'atteinte que portent certaines de ces constructions à la qualité paysagère de la bande littorale :



Lors du renouvellement des huisseries, soumis à déclaration préalable, un simple contrôle et des prescriptions assortissant la décision de non-opposition devraient permettre d'améliorer l'harmonie des « façades » des « garages à bateau » qui bordent la plage de l'Escalet.

### B. Le dispositif actuellement prévu par le PLU

Le rapport de présentation fait la part belle à l'importance de la protection des paysages côtiers de la commune et de la préservation des vues du littoral depuis la mer : faire la liste des mentions qui y figurent sur ce sujet est donc inutile.

Reste que l'article 11 du règlement de PLU (ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS) ne contient aucune disposition spécifique s'imposant aux huisseries qui forment en fait la façade de ces édicules.

Il dispose seulement, à l'alinéa UC11-1-a que :

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Il ne vise que les travaux soumis à permis de construire.

Même si l'architecte des bâtiments de France rend un avis puisque ces constructions sont situées en site inscrit, il reste un avis simple qu'il pourrait être, juridiquement parlant, difficile de faire respecter lorsque sont proposées par l'ABF des prescriptions architecturales.

### C. L'évolution possible du PLU

Pour pouvoir imposer en toute sécurité juridique une meilleure intégration architecturale et paysagère, par prescription spéciale assortissant la décision de non-opposition à déclaration préalable, il pourrait suffire de compléter l'alinéa UC11-1-a pour y faire figurer la déclaration préalable :

*La déclaration préalable peut bénéficier d'une non-opposition et le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve....*

Mais il est sans doute préférable d'ajouter une disposition spécifique pour ce type d'huisseries en créant un alinéa UC11-2-6 ainsi rédigé :

*Les portes des garages, automobiles ou à bateau, situées à moins de 50m. des plages et visibles depuis la mer doivent être de couleur [à déterminer], sans hublot, sectionnelles à ouverture latérale, pliantes ou à deux battants ; les portes sectionnelles à ouverture verticale, les portes à enroulement et les portes basculantes sont proscrites.*

Conformément aux règles qui régissent ma profession, je vous indique que vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.

Je reste bien sûr, ainsi que mes clients, à votre disposition et à celle de vos services pour tout échange complémentaire.

Dans l'attente des suites que connaîtra ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de respectueuses salutations.



Emmanuel WORMSER, avocat



## SECRETARIAT MAIRE

---

**De:** 2AC2E Gmail <[redacted]>  
**Envoyé:** lundi 9 septembre 2024 18:20  
**À:** SECRETARIAT MAIRE  
**Cc:** A.S.L.P.D.E.  
**Objet:** A l'attention de Monsieur le Maire : Contribution de l'ASLPDE à la concertation sur la révision du PLU  
**Pièces jointes:** Evol PLU ramatuelle sur annexes -synthèse.pdf; Evol PLU ramatuelle sur annexes.pdf

Monsieur le Maire,

Comme vous en avez convenu avec les représentants de l'ASLPDE, celle-ci apporte une contribution à la concertation sur la révision du PLU, spécifiquement sur les annexes en zone UC que vous trouverez en pièce jointe.

Pour en faciliter la lecture, je joins à cet envoi un document très synthétique reprenant seulement ses conclusions.

Vous en souhaitant bonne réception,

Respectueusement

--

**Emmanuel Wormser**

*Avocat au Barreau de Lyon  
Toque 1126*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

***Si vous recevez ce message en dehors de vos heures de travail, sachez qu'il ne requiert ni réponse immédiate, ni réponse en dehors de vos heures de travail.***

*Les informations contenues dans ce courrier électronique, ainsi que ses éventuelles pièces jointes, sont confidentielles. Elles sont couvertes et protégées par le secret professionnel.*

*Elles ne sont destinées qu'à la personne ou l'entreprise dont le nom est mentionné ci-dessus.*

*Cependant, conformément aux règles qui régissent la profession d'avocat, vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.*

*Si vous n'êtes pas le destinataire du présent message et de ses annexes, vous n'êtes pas autorisé légalement à en prendre des copies, les divulguer, et les diffuser, sous peine de poursuites.*



# Emmanuel WORMSER avocat au barreau de Lyon

Ingénieur agronome (INA-PG), Diplômé de l'IEP-Paris, Master de droit public

Monsieur le Maire  
Hotel de Ville  
60 boulevard du 8 mai 1945  
83350 RAMATUELLE

Transmis par mail à l'adresse : [secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)

Lyon, le 10 septembre 2024

Nos Réf. : ASLPDE – Révision générale du PLU de RAMATUELLE – Phase concertation – Intervention n°1

Vos Ref : Délibération du 7 décembre 2021

Objet : Intervention de l'ASLPDE - concertation de la révision du PLU -SYNTHESE

Monsieur le Maire,

Comme vous l'y avez invité lors de la réunion du 3 septembre dernier en mairie, l'ASLPDE a déposé, sur le site de concertation ouvert dans le cadre de la révision du PLU de la commune, un intervention détaillée sur les évolutions qui seraient de nature à améliorer la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions au règlement d'urbanisme s'agissant du traitement des annexes.

Pour vous permettre d'en prendre directement connaissance, je me permets, par la présente, d'en faire une très courte synthèse, d'autant plus nécessaire que ces évolutions purement rédactionnelles pourraient être adoptées dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU.

## S'agissant en premier lieu des annexes :

A la lecture du rapport de présentation du document d'urbanisme, la portée l'article UC9 du règlement est claire : dans les secteurs classés UC du territoire communal, sont autorisés sur chaque unité foncière la réalisation d'une unique construction principale et la réalisation éventuelle de plusieurs annexes distinctes de taille modeste dont les usages sont précis et restrictivement listés, une exception étant prévue pour l'abri à voiture s'agissant de sa dimension lorsqu'il est constitué d'un simple toit porté par des poteaux et dont la réalisation devrait être limitée en raison de son impact paysager.

Pour améliorer la lisibilité de ces dispositions et éviter au service instructeur d'être confronté à des interprétations contraires, de modestes modifications règlementaires peuvent être mobilisées :

- l'alinéa UC2-2 relatif aux abris de jardin n'a pas réellement sa place à l'article UC2 . Il est donc possible de supprimer cet alinéa et, si la règle de distance des abris de jardin

doit être conservée, de reprendre cette disposition à l'article UC8, actuellement non règlementé mais où elle a sa place.

- il serait donc opportun de remplacer cette disposition par un alinéa précisant que les types d'annexes sont limitativement énumérées :

*UC2-2 Les annexes à condition que leur usage réponde strictement à la liste de celles dont l'emprise est encadrée par l'article UC9.*

- il est souhaitable d'ajouter cette condition à l'article UC9, complétée par les éléments relevés précédemment, en y créant un alinéa UC9-1 (actuellement absent) précisant que :

*UC9-1 L'emprise est calculée conformément à sa définition dans le glossaire annexé au présent règlement.*

*Ne peuvent former emprise au sol que les annexes dont l'usage répond strictement à la liste figurant à l'alinéa suivant et dans les conditions qu'il précise. Les annexes doivent être indépendantes de la construction principale et séparées entre elles.*

- pour affirmer clairement la préférence donnée au stationnement des véhicules dans le corps de la construction principale, il est possible d'ajouter dans le même alinéa UC9-1 une règle réellement nouvelle ainsi rédigée :

*Les abris à voiture tels que décrits dans le glossaire annexé au présent règlement sont autorisés lorsque la topographie ou la disposition de la parcelle ne permet pas que le stationnement couvert des véhicules soit assuré au sein de la construction principale.*

### **S'agissant en second lieu des annexes de la qualité architecturale des petites constructions situées à proximité immédiate du littoral :**

La disparité des portes des garages à bateaux situés au bord de la plage de l'Escalet porte atteinte à la qualité du paysage de ce secteur visible de la mer.



Pour pouvoir imposer en toute sécurité juridique une meilleure intégration architecturale et paysagère, par prescription spéciale assortissant la décision de non-opposition à déclaration préalable, il pourrait suffire de compléter l'alinéa UC11-1-a pour y faire figurer la *déclaration préalable*, actuellement absente du règlement :

*UC11-1-a La déclaration préalable peut bénéficier d'une non-opposition et le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve (et suite)*

Il serait opportun d'ajouter une disposition spécifique pour ce type d'huisseries en créant un alinéa UC11-2-6 ainsi rédigé :

*UC11-2-6 Les portes des garages, automobiles ou à bateau, situées à moins de 50m. des plages et visibles depuis la mer doivent être de couleur [à déterminer], sans hublot, sectionnelles à ouverture latérale, pliantes ou à deux battants ; les portes sectionnelles à ouverture verticale, les portes à enroulement et les portes basculantes sont prosrites.*

J'espère que ces propositions retiendront votre attention pour la rédaction à venir du règlement d'urbanisme de la commune, afin non seulement d'améliorer la protection architecturale et paysagère de ce secteur inscrit mais aussi pour éviter d'inutiles tensions entre le service instructeur, les pétitionnaires et les tiers.

Conformément aux règles qui régissent ma profession, je vous indique que vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.

Je reste bien sûr, ainsi que mes clients, à votre disposition et à celle de vos services pour tout échange complémentaire.

Dans l'attente des suites que connaîtra ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de respectueuses salutations.



Emmanuel WORMSER, avocat



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:**

TR: Inquiétude Escalet

-----Message d'origine-----

De : lyliane de florival <[REDACTED]> Envoyé : samedi 31 août 2024 14:55 À : INSTRUCTION-1 URBANISME <instruction@mairie-ramatuelle.fr>

Objet : Inquiétude Escalet

Service de l'Urbanisme

Madame Catham bonjour

Ma mère est arrivée à l'Escalet par hasard !

Nous sommes en 1963 !

Elle a le coup de foudre pour l'endroit !

Donc maman fait construire une maison

Terminée en 1964 avec la règle du jeu

de l'époque pas de clôture entre nos

maisons ....maisons raisonnables...

C'est une classe moyenne qui achète à

l'escalet ! dans ces années là !

Pendant longtemps l'endroit

est respecté !

Nos parents vieillissent et décèdent !

(maman nous avez payé les droits)

Droits de succession 45 % les familles

contraintes de vendre : nous perdons

nos amis en plus

Et cela a commencé à changer

Il y a longtemps une AG au patio un suisse allemand arrive à l'entrée en rentrant il dit haut et fort :

C'est quoi cet assemblée « de vieux cons » inoubliable ! Oui c'était nos parents devenus vieux ! qui étaient l'âme de l'Escalet !

Se séparer d'une maison à l'Escalet est

un crève coeur !

Nous sommes en indivision avec ma sœur

nos enfants tous ensemble sont tellement heureux ! C'est magnifique de joie !

Madame je voudrais comprendre ou va aller cette évolution ????

Voir nos maisons raser, et les arbres avec Devant chez nous !

L'avocat travaux pendant 2 ans une pagaille de camions « incirculable pour nous :

allée des agaves !

Ce n'est plus une rénovation c'est une construction à la finition un gros portail !

Porsch . Ferrari etc...

Et de ci de la des énormes portails !

Derrière chez nous une dame anglaise

ex maison Gaber av Casabianca !

Elle veut raser la maison et les arbres devant Une maison à une âme !

Elle veut que je rase aussi un arbre !

Alors elle veut tout raser ! Pouvons nous imaginer ces énormes travaux !

La route sera bloquée av Casabianca !

Baheni a vendu également !

Que vont ils nous faire la encore ....

Si l'Escalet devient un domaine de riche comment allons nous payer ( l'IFi - ISF ) Déjà si ma sœur ou moi disparaissions Les cousins s'entendent très bien et viennent depuis leur naissance !

Comment payer les droits ???

En Italie le patrimoine reste aux familles italiennes à leurs enfants !

Pas d'IFi pas de droits !

Merci de nous aider à protéger cet endroit que nous aimons !

Sincèrement

Lyliane de Florival

PS si vous pouvez passer mon mail à

Monsieur le maire :Bruno Roland

Envoyé de mon iPhone

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

---

TR : Forte objection au projet de PLU de Ramatuelle au nom de Daum Venture Funding B.V. (DVF).

---

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

Date Ven 27/09/2024 17:19

À SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>

---

**De :** Steve Daum [REDACTED]

**Envoyé :** vendredi 27 septembre 2024 17:19:08 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

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

**Sujet :** Forte objection au projet de PLU de Ramatuelle au nom de Daum Venture Funding B.V. (DVF).

Déposée aujourd'hui, le 27 Septembre 2024. pour et au nom de Daum Venture Funding B.V., par son directeur, M. S.J. Daum.

DVF a acheté le terrain numéro AR284 à Ramatuelle en 2013 [REDACTED] avec l'intention de développer une petite propriété privée à louer/vendre.

Depuis l'acquisition, DVF a encore investi dans la préparation du site pour l'aménagement (Déclaration préalable 083 101 16 00011) dans le but de réaliser le projet de construction entre 2025 et 2030.

En tant que directeur de DVF, je suis choqué et extrêmement inquiet, car selon le projet de texte du nouveau PLU, la parcelle AR284 (terrain vierge, dans la zone UP actuellement, et UJ2 dans le nouveau projet) ne serait plus constructible, et DVF perdrait la quasi-totalité de son investissement. DVF est une petite société de gestion personnelle, et non pas une entreprise commerciale générale.

Pour les raisons exposées ci-dessous, DVF estime que le développement prévu de l'AR284 n'aurait pas d'impact négatif net sur la communauté ou l'environnement. Dans l'ensemble, DVF estime donc qu'il est traité de manière injuste et déraisonnable par le nouveau PLU proposé.

Par ailleurs, étant donné qu'il y a en réalité très peu de parcelles vierges dans la nouvelle zone UJ2, DVF estime qu'un assouplissement plus général des restrictions à l'aménagement de terrains vierges dans la nouvelle zone UJ2 n'aura pas d'impact négatif net sur la Commune de Ramatuelle ni sur l'écosystème.

Les arguments suivants sont présentés:

1. AR 284 est un terrain de bonne taille (3.462m<sup>2</sup>), entièrement entouré de terrains aménagés/battis avec des maisons de style provençal. C'est presque un "îlot" entre terrains développés.
2. L'AR 284 n'est pas visible depuis le village, la mer ou la voie publique. Aucune de ses limites ne se trouve sur la voie publique. Bâtir sur l'AR 284 n'endommagerait donc pas la « ceinture verte » établie par les vignobles, les collines et les parcs avoisinants.
3. La propriété que nous proposerons serait petite, discrète, de style provençal et cachée des voisins par des arbres et une végétation naturelle. Bien que le terrain soit de 3.462 m<sup>2</sup>, nous ne prévoyons qu'une petite maison écologique avec une empreinte d'environ 200 m<sup>2</sup>, y compris le garage et les surfaces dures extérieures minimales. Aucune piscine ou dépendance n'est prévue. L'impact environnemental sur les voisins et l'écologie et la commune serait minime.
4. Le quartier dispose de réseaux et de servitudes adéquats.
5. Le développement de l'AR 284 en tant que terrain avec un petit bâtiment résidentiel permettra également de :
  - a. Réduire le risque d'incendie pour les propriétés voisines, car une nouvelle maison devra respecter des réglementations supplémentaires en matière d'incendie (c'est-à-dire une borne



- d'incendie et un accès pour les pompiers)
- b. aider à combler le manque de logements de prix abordables à Ramatuelle
  - c. contribuer aux recettes fiscales de Ramatuelle.

Notre proposition :

1. Mettre en place une réglementation dans le nouveau PLU qui permet l'aménagement modeste ou limité de parcelles vierges en UJ2 (voir aussi en UJ1) comme l'AR 284 dont le développement n'aurait pas d'impact mesurable sur la communauté ou l'écosystème.
2. Limiter l'emprise au sol de ces parcelles vierges à 200m<sup>2</sup> (ou une emprise au sol limitée) et éventuellement ne pas autoriser les piscines.

Ces propositions permettraient de continuer à construire au moins quelques maisons résidentielles de prix abordables qui sont essentielles pour la communauté de Ramatuelle avec un impact minimale sur la commune et l'environnement.

Daum Venture Funding B.V.

**Steve Daum**  
Managing Director

Classification: Confidential

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** vendredi 4 octobre 2024 18:34  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Courrier demande révision PLU SCEA DOMAINE PASCATI  
**Pièces jointes:** Courrier PLU.pdf; Dossier Chai Pascati.pdf

---

**De :** [REDACTED]  
**Envoyé :** vendredi 4 octobre 2024 18:32:46 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Courrier demande révision PLU SCEA DOMAINE PASCATI

Bonjour,

Je vous prie de trouver en pièce jointe un courrier de demande pour le chai Pascati dans le cadre de la révision du PLU ainsi que les plans du projet en annexe.

En vous remerciant par avance de prendre en considération notre demande.

Bien cordialement,

Solène TOUTAIN  
P/ Anthony UGO

**UGO ARCHITECTURE**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

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

Ramatuelle, le 03/10/2024

Objet : projet chai Pascati

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter, dans le cadre de la révision du P.L.U., pour vous présenter une demande concernant le projet du chai du domaine de Pascati.

Ce projet avait été présenté en mairie il y a un peu plus d'un an et avait reçu un avis favorable.

Il est demandé par la présente que le futur règlement autorise la réalisation d'un chai enterré dans la zone concernée (zone agricole).

Ce principe permet de s'adapter à la pente du terrain dans notre cas tout en assurant une parfaite intégration.

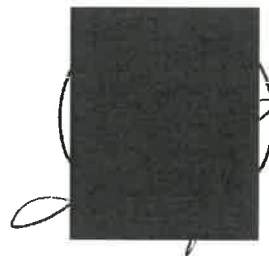
Il permet également de procéder à une vinification gravitaire sur plusieurs niveaux depuis l'ensemble du processus d'élaboration au niveau le plus haut, puis ensuite l'élevage et la maturation des vins, jusqu'au stockage des bouteilles au niveau le plus bas.

Vous trouverez en annexe les plans du projet du chai Pascati qui avaient été présentés pour illustrer notre demande.

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

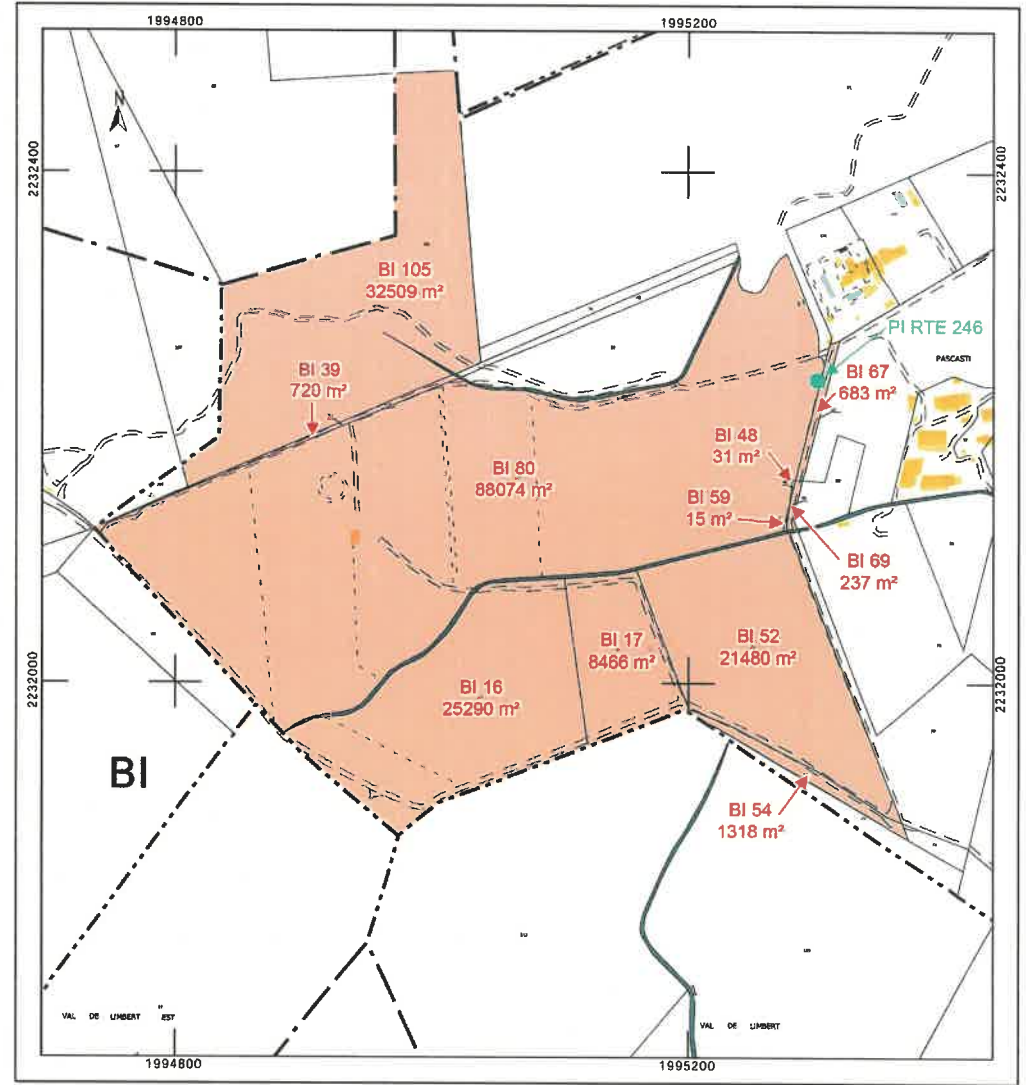
Dans l'attente de votre réponse et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

UGO Anthony





Echelle 1/25 000°

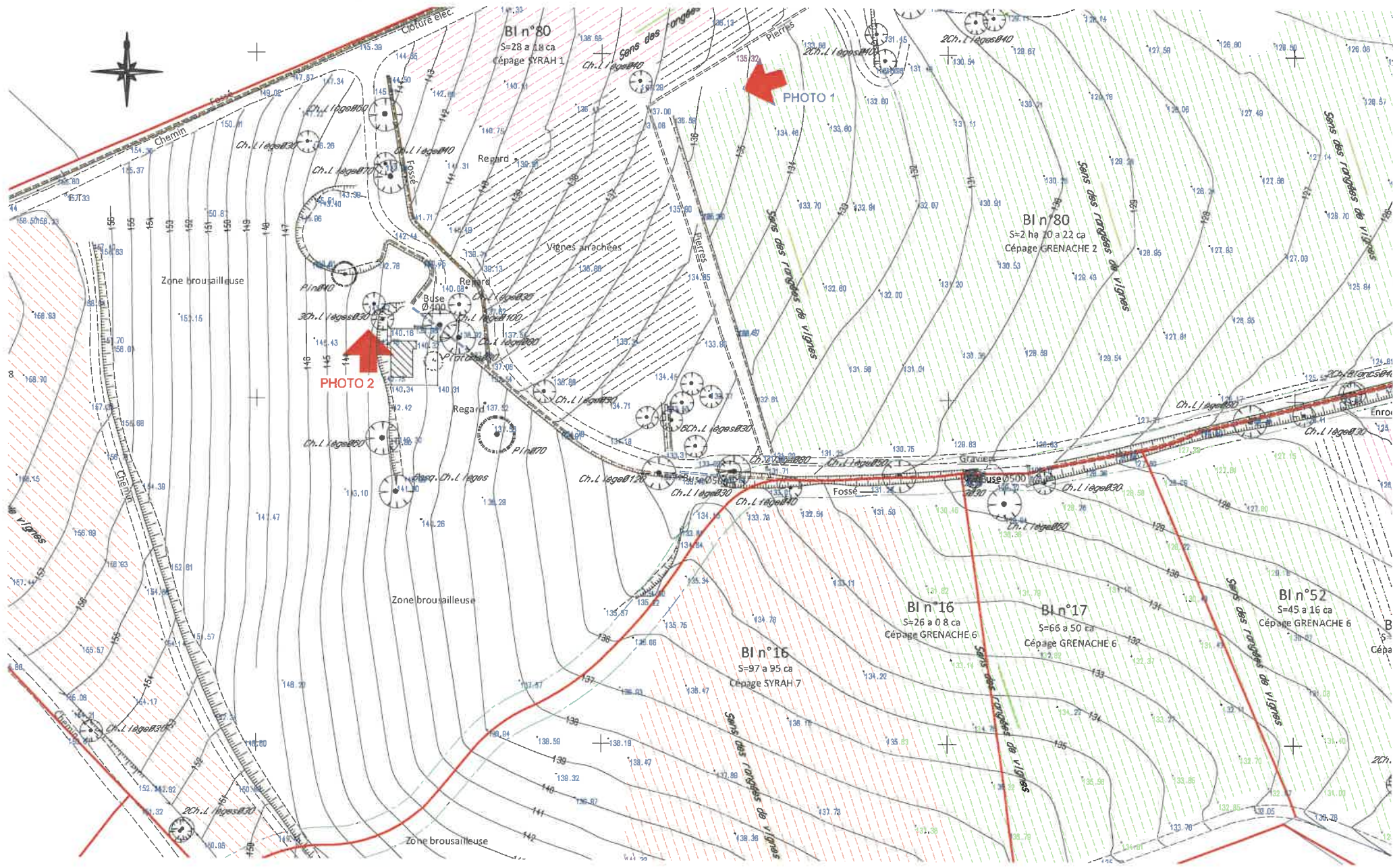


Echelle 1/4000°

	UGO ARCHITECTURE 	PC	Plateau de Pascati 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SCEA Domaine de PASCATI	1	PLAN DE SITUATION EXTRAIT CADASTRAL		Novembre 2022
--	----------------------	----	--	---	---	--	--	---------------

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





UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

PC 2.1

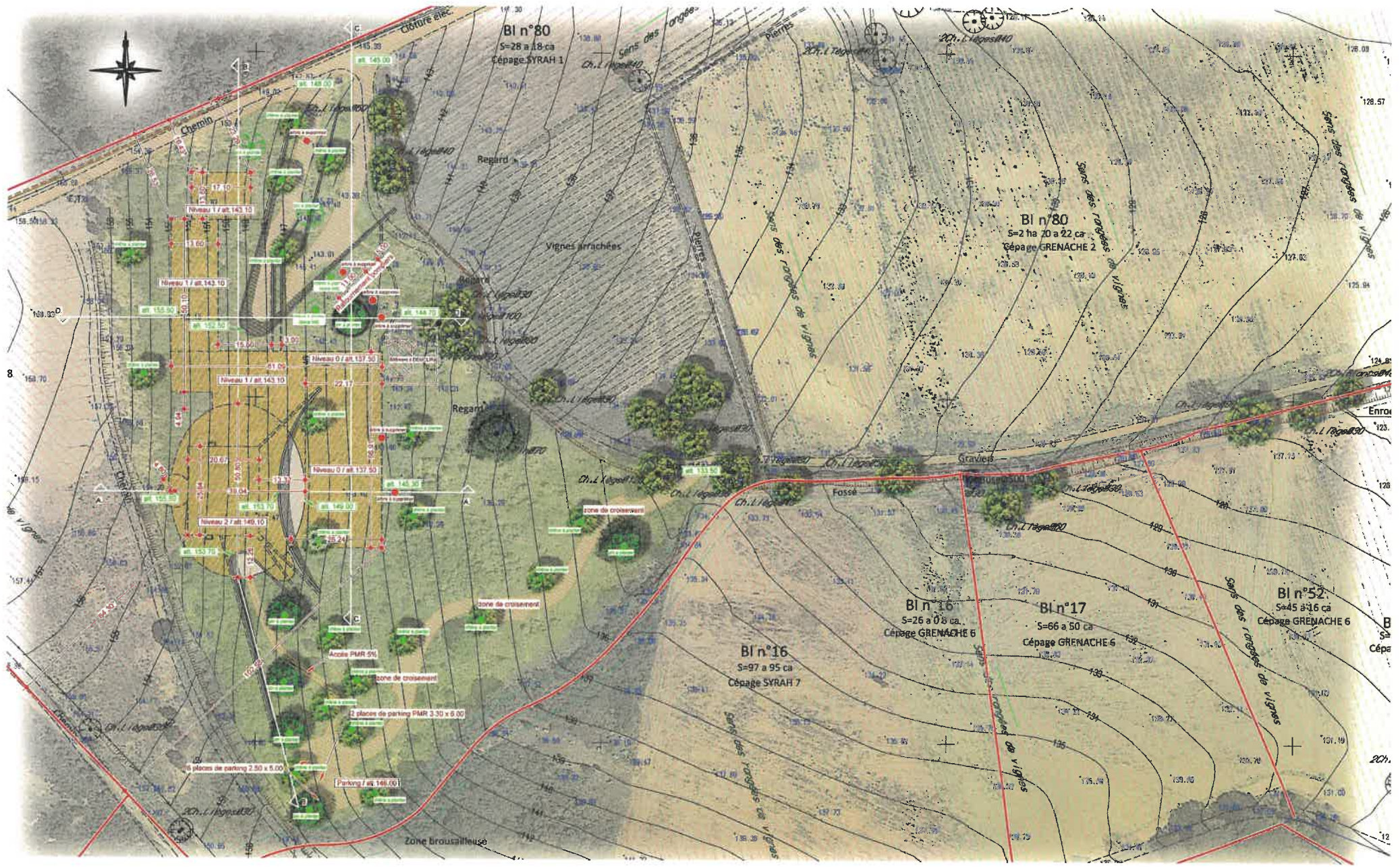
PLAN DE MASSE  
ETAT DES LIEUX

echelle: 1/1000"

Novembre 2022

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





UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

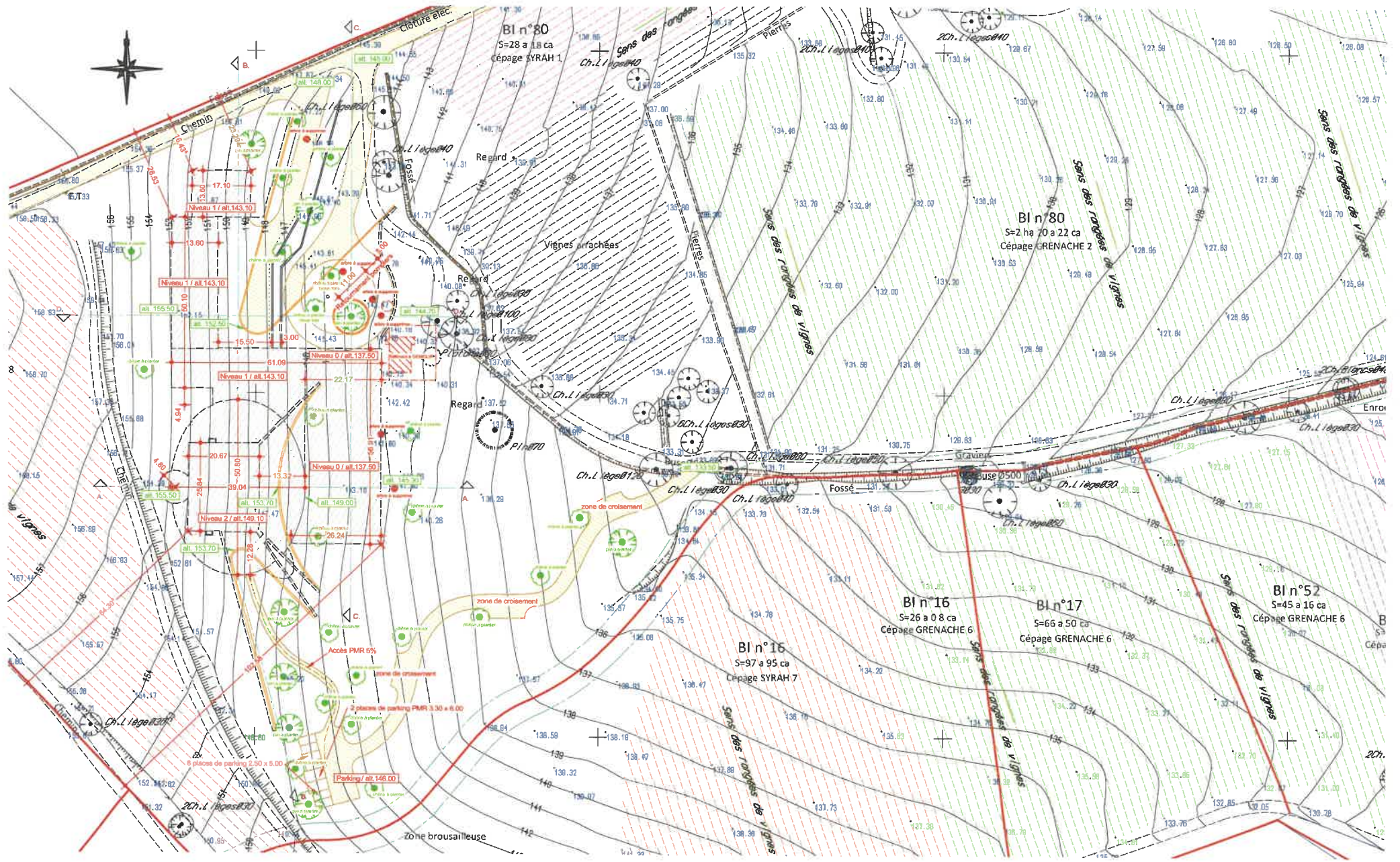
PC 2.2

PLAN DE MASSE  
IMPLANTATION

echelle: 1/1000°    Novembre 2022

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





UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

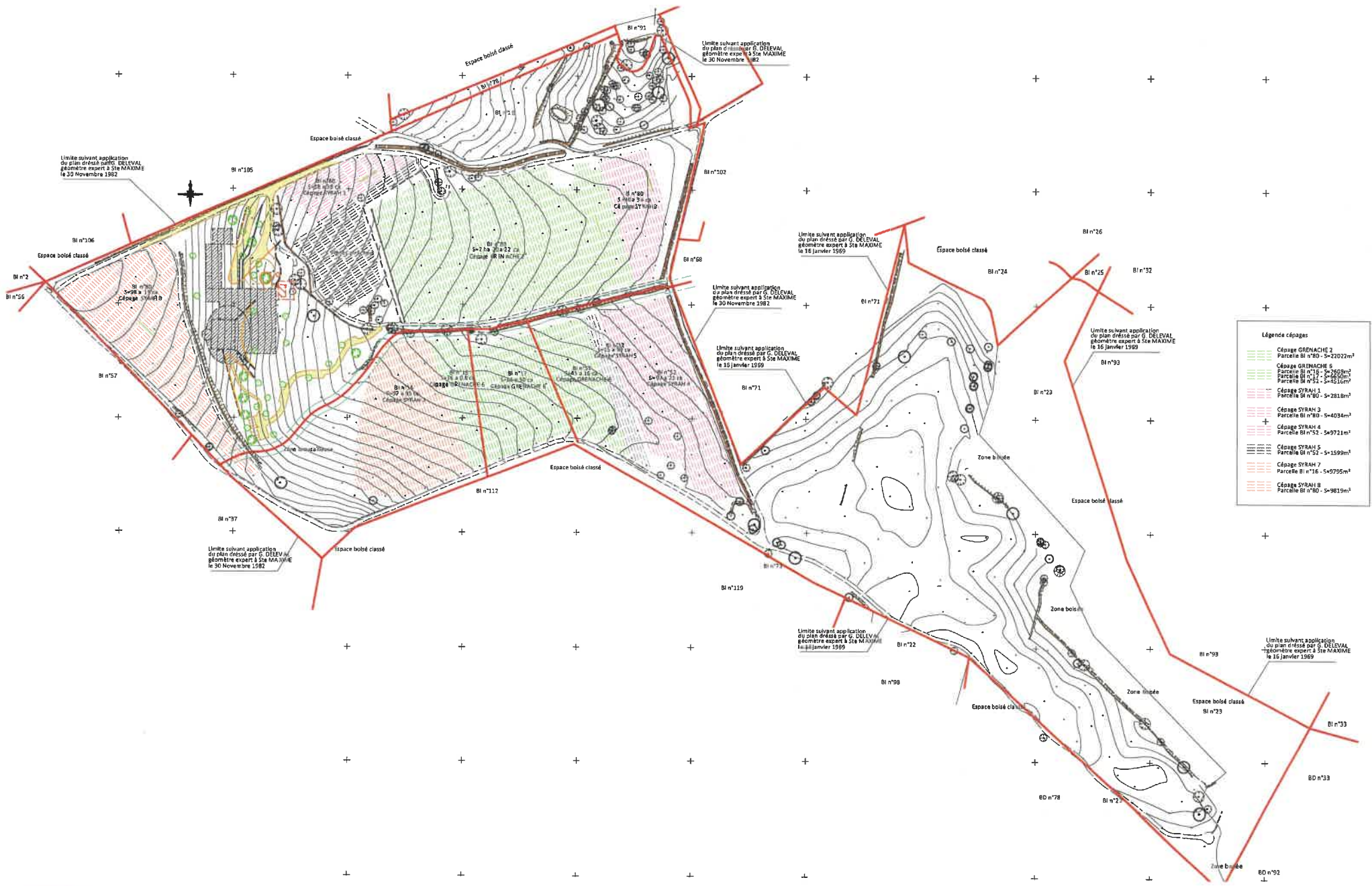
PC 2.2

PLAN DE MASSE  
IMPLANTATION

echelle: 1/1000° Novembre 2022

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





UGO ARCHITECTURE

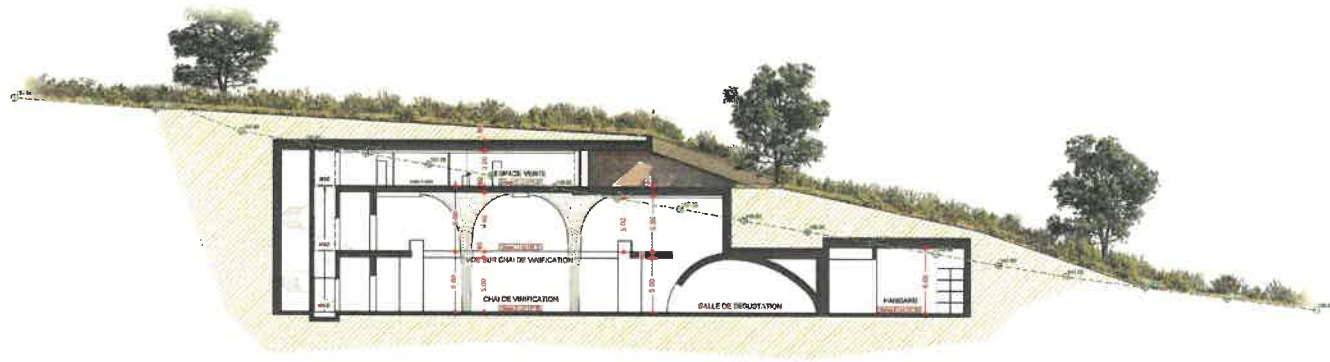
Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

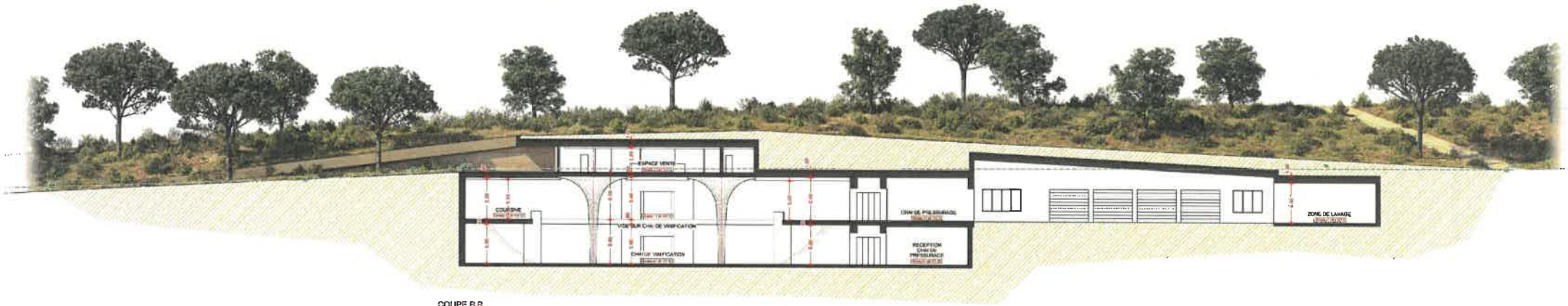
PLAN DE MASSE  
IMPLANTATION

echelle: 1/3000<sup>e</sup> Avril 2023

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



COUPE A.A.



COUPE B.B.

**UA** UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

3.1

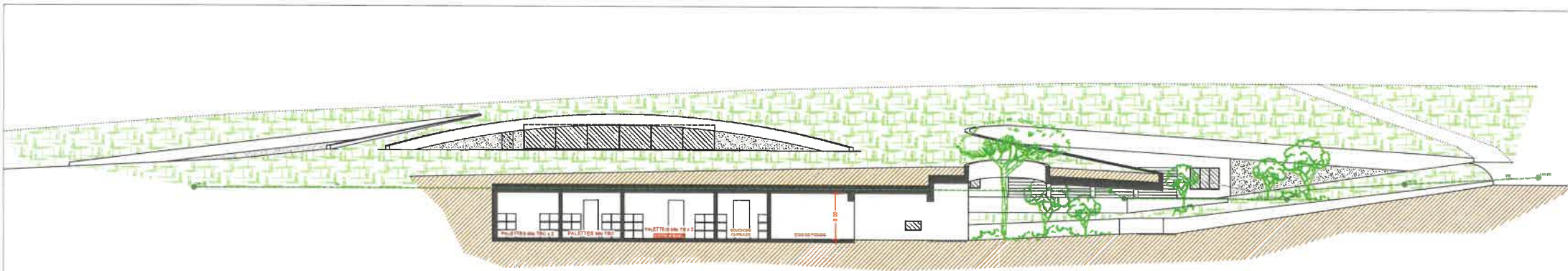
COUPES A.A. et B.B.

échelle: 1/200'

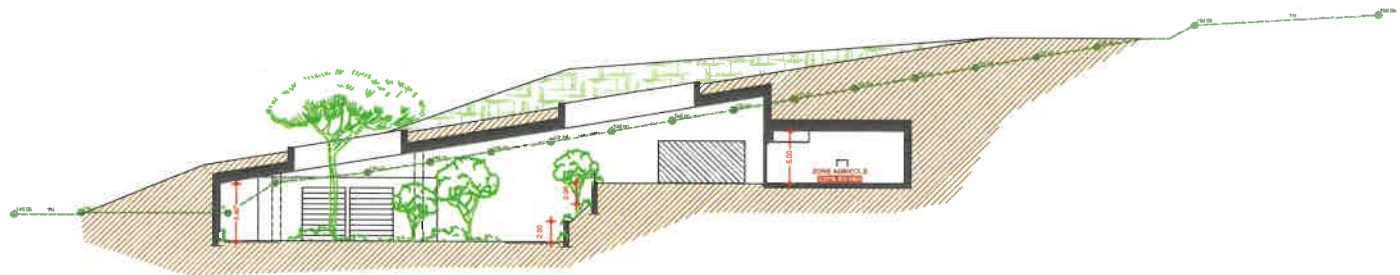
Novembre 2022

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





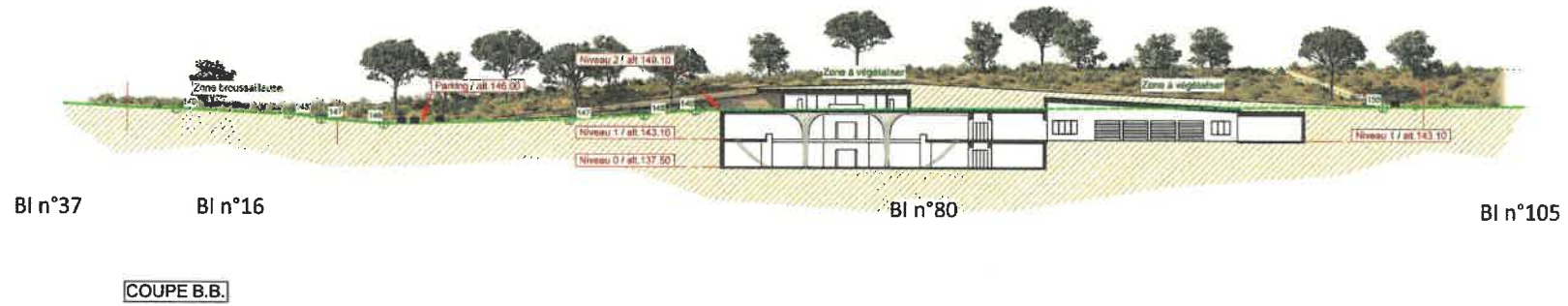
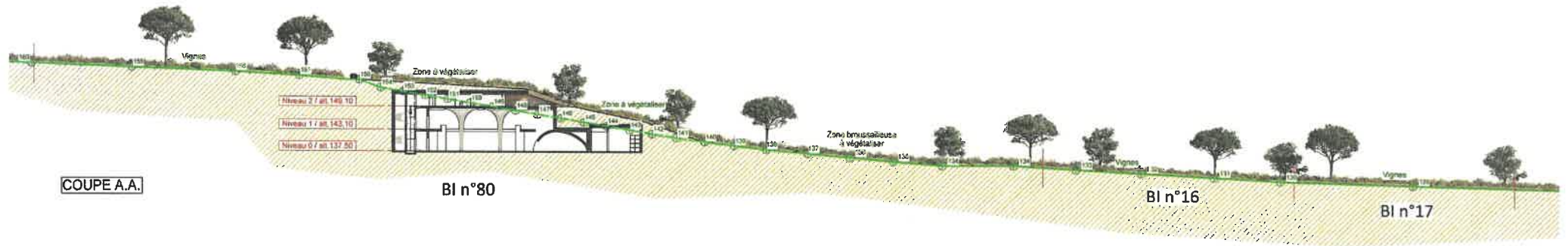
COUPE C.C.



COUPE D.D.

 UGO ARCHITECTURE 	PC	Plateau de Pascal 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SCEA Domaine de PASCATI	3.2	COUPES C.C. et D.D.	échelle: 1/300'	Novembre 2022

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



UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

PC 3.3

COUPES PAYSAGERES

echelle: 1/1000\*

Novembre 2022

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



FACADE EST



FACADE NORD

FACADE SUD

	U GO ARCHITECTURE	PC	Plateau de Pascati 83350 RAMATUELLE	Maître d'ouvrage SCEA Domaine de PASCATI	5	FACADES	échelle: 1/300*	Novembre 2022
	[REDACTED]							

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





UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maitre d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

6

INSERTION DANS LE SITE

Novembre 2022

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





PHOTO 1



PHOTO 2



UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

7

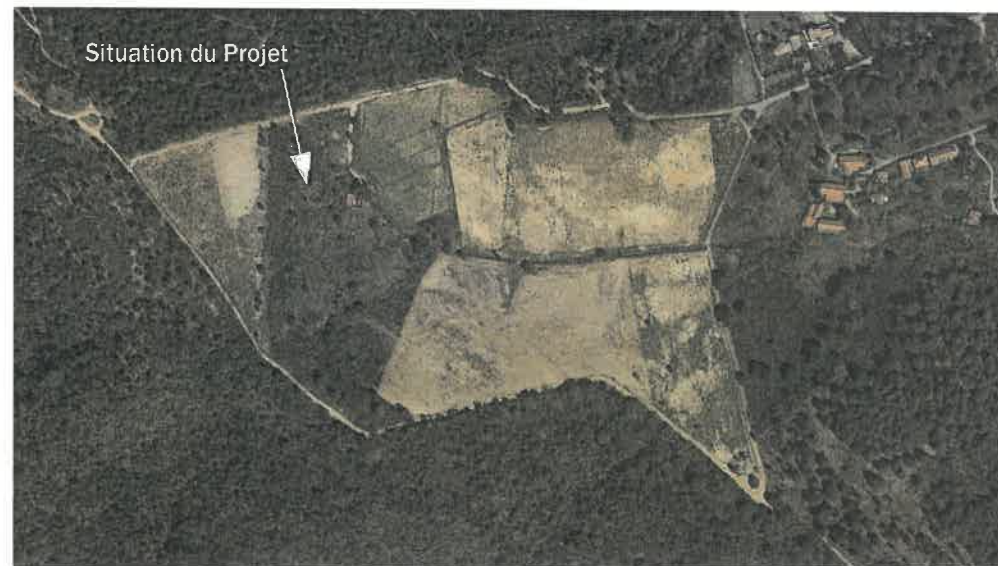
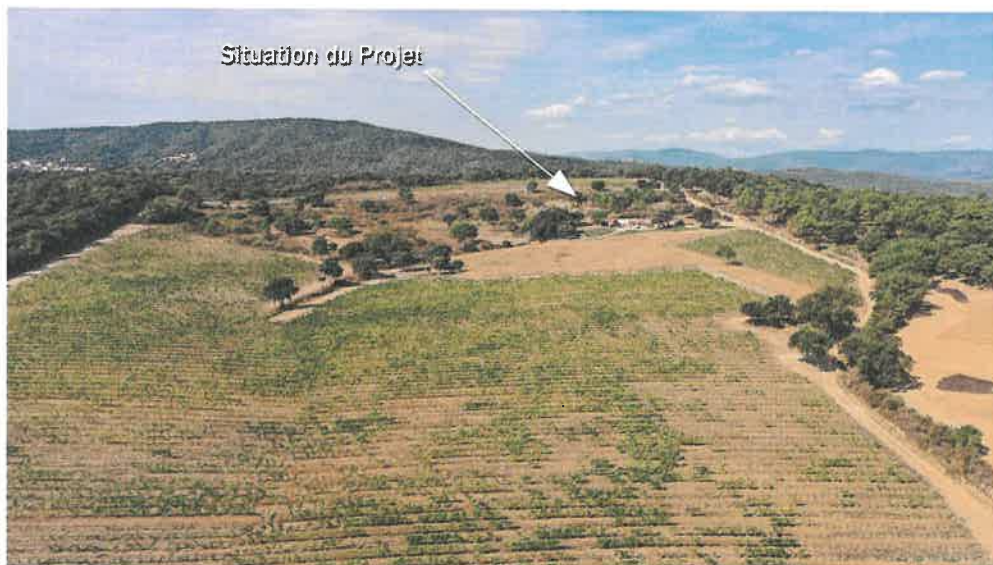
ENVIRONNEMENT PROCHE

-

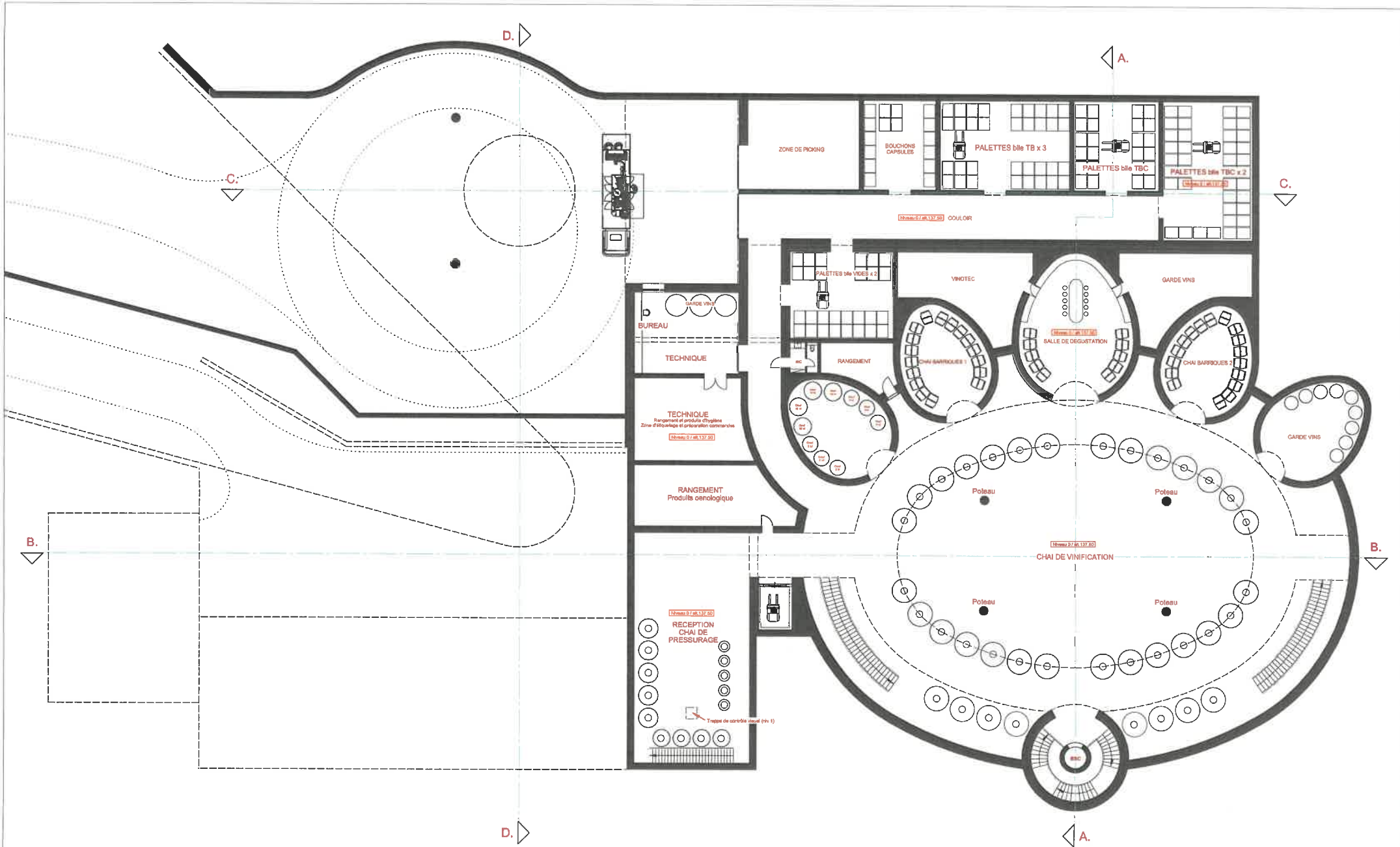
Novembre 2022

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









UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

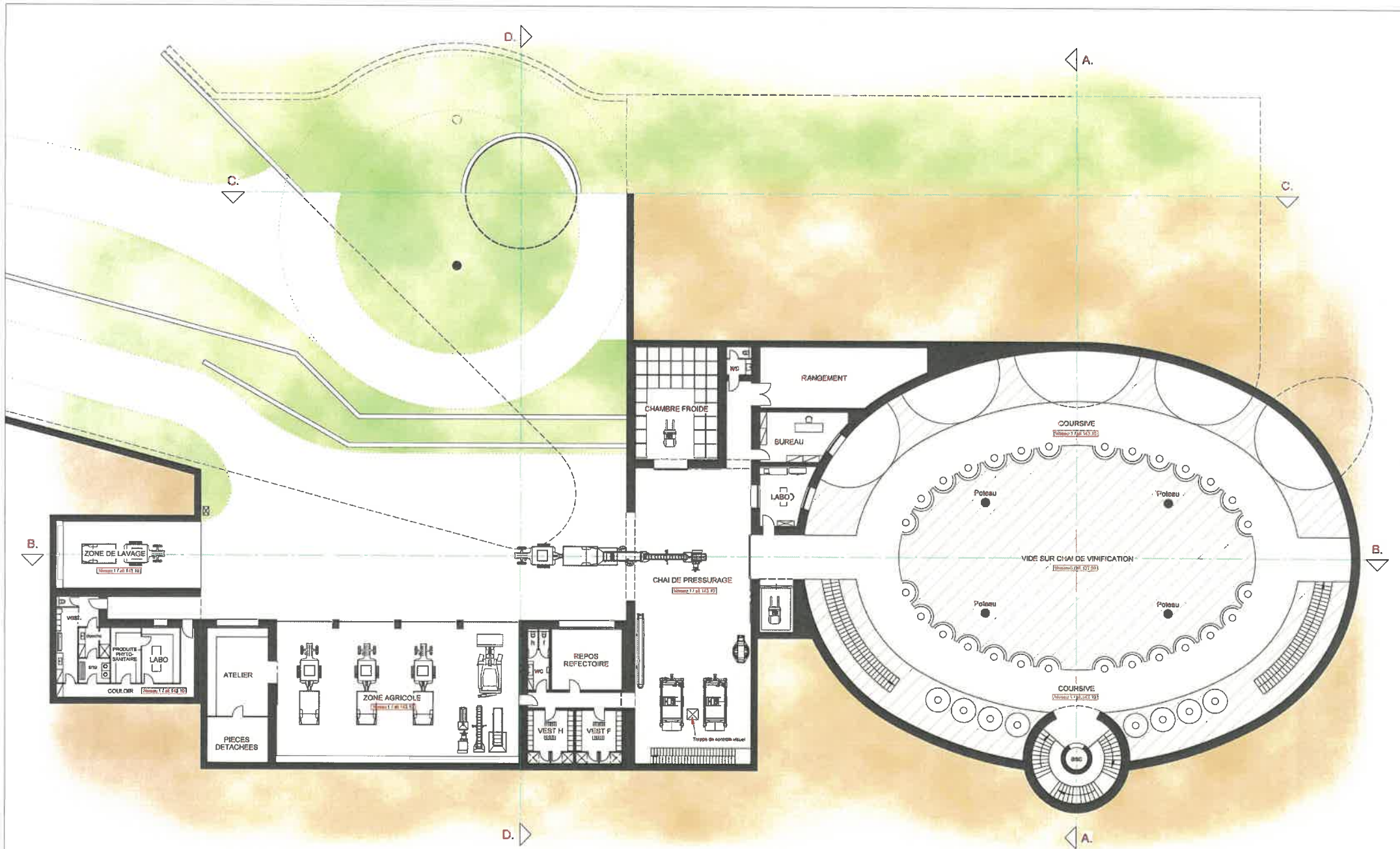
Annexe 1

NIVEAU 0

échelle: 1/300\*

Novembre 2022

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



UGO ARCHITECTURE

PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

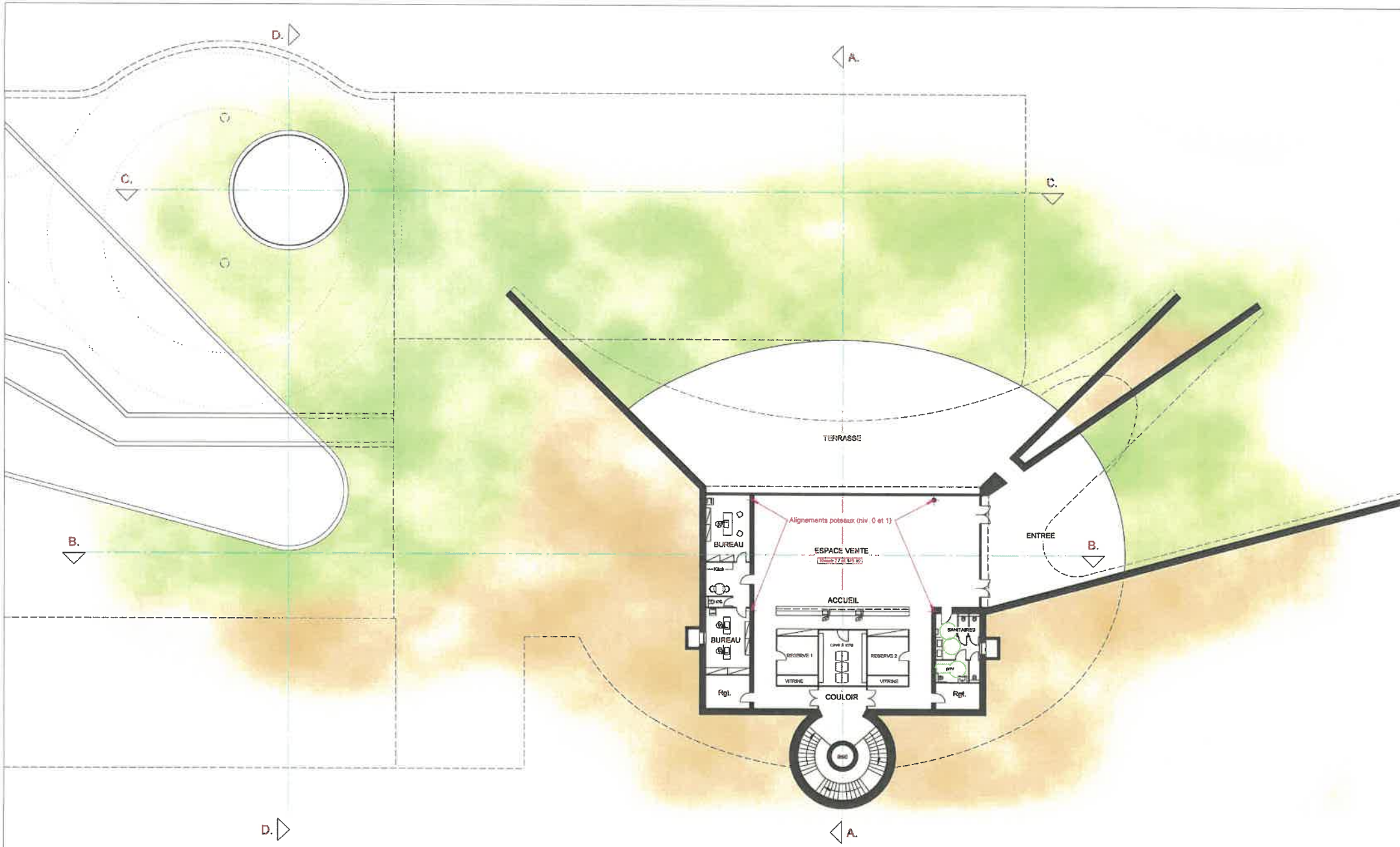
Annexe 2

NIVEAU 1

echelle: 1/300°

Novembre 2022

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



UGO ARCHITECTURE



PC

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

Annexe 3

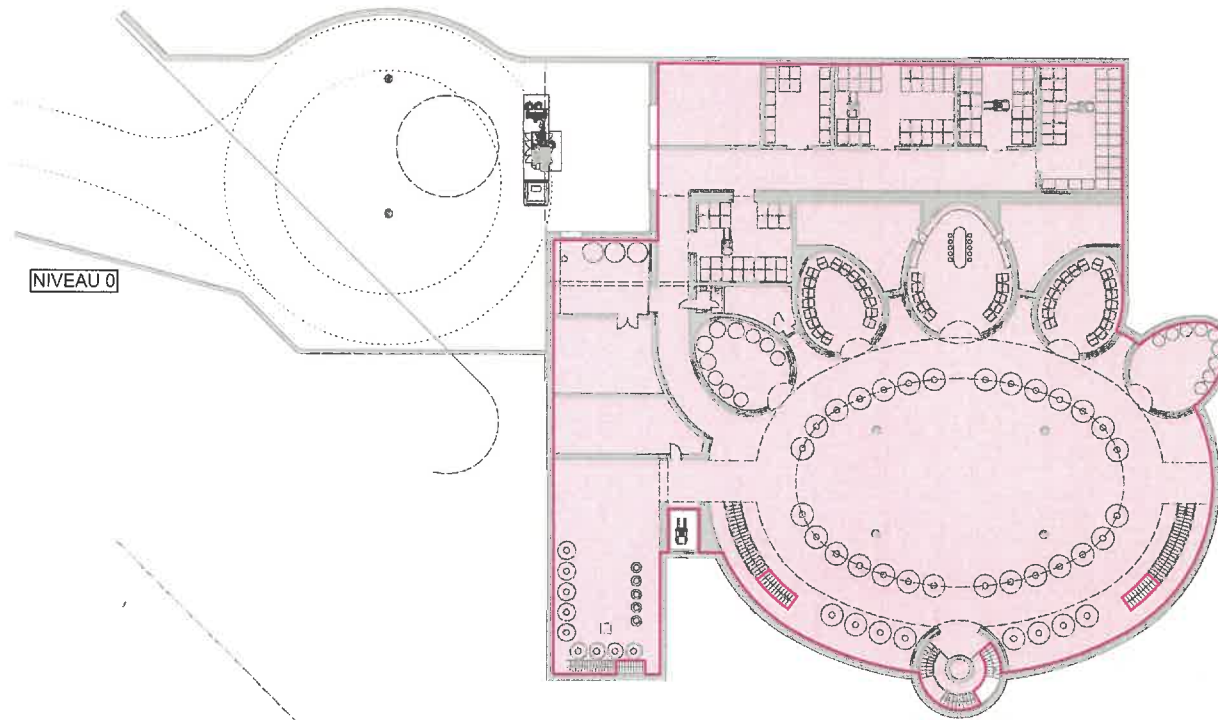
NIVEAU 2

échelle: 1/300°

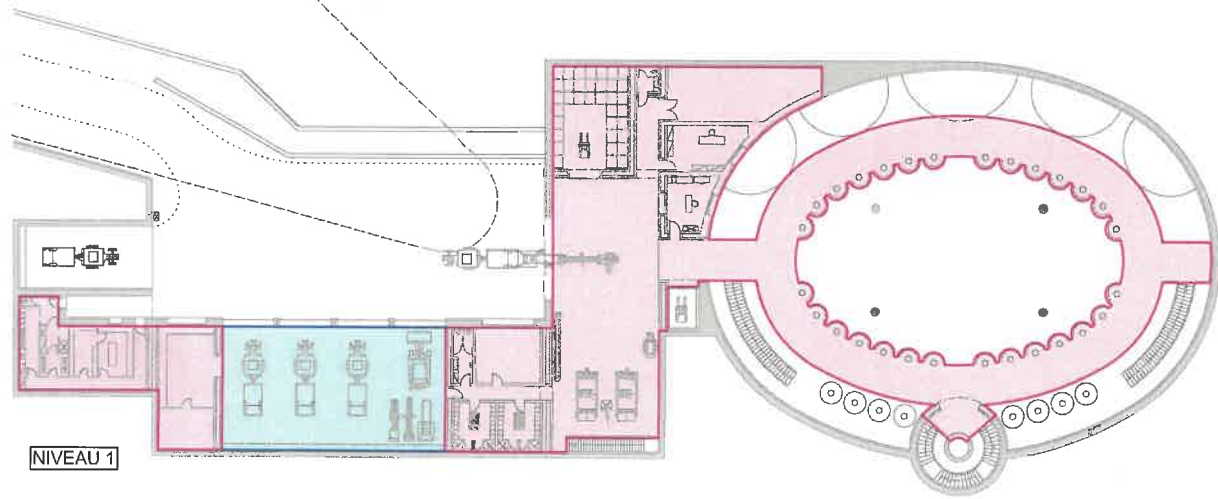
Novembre 2022

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

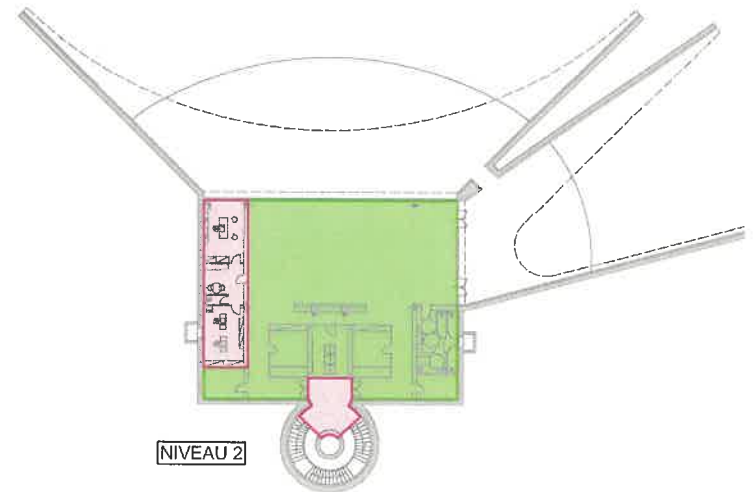




NIVEAU 0



NIVEAU 1



NIVEAU 2

	Surface hangard Exploitation agricole	Surface de plancher Exploitation agricole	Surface de plancher commerce
Niveau 0	-	3183.05 m <sup>2</sup>	-
Niveau 1	266.00 m <sup>2</sup>	1356.20 m <sup>2</sup>	-
Niveau 2	-	93.35 m <sup>2</sup>	396.00 m <sup>2</sup>

Total	266.00 m <sup>2</sup>	4630.60 m <sup>2</sup>	396.00 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------	------------------------	-----------------------



UGO ARCHITECTURE

ESQ

Plateau de Pascati  
83350 RAMATUELLE

Maître d'ouvrage  
SCEA Domaine de PASCATI

4

ESQUISSE SURFACES

echelle: 1/500<sup>e</sup>

Août 2022

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Courrier du BET COLLET concernant le PLU de la commune  
**Pièces jointes:** Lettre Mairie Ramatuelle - PLU THERMIQUE.pdf

**De :** Kevin - BET Collet <[REDACTED]>

**Envoyé :** mercredi 9 octobre 2024 10:39

**À :** RESPONSABLE URBANISME <[service.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:service.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)>; DIRECTION CABINET <[cabinet@mairie-ramatuelle.fr](mailto:cabinet@mairie-ramatuelle.fr)>

**Objet :** Courrier du BET COLLET concernant le PLU de la commune

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint le courrier du BET COLLET concernant le PLU de la commune, suite à notre rendez vous du mercredi 2 Octobre.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

**Kevin BALLABIO**

**BET COLLET**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.**

**BET COLLET**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Mairie de Ramatuelle**

60, boulevard du Huit Mai 1945  
83350 Ramatuelle

*Objet : Signalement d'une erreur sur le PLU*

*Monsieur le Maire,*

*Je me permets de vous écrire afin de porter à votre attention une erreur constatée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle, qui concerne l'article "UJ11 - Modulation des règles en faveur des bâtiments à énergie positive". En effet, le PLU impose le respect du niveau "ENERGIE 4" pour le dépassement des règles relatives au gabarit. Le niveau "ENERGIE 4" était une exigence à respecter pour les bâtiments soumis à la réglementation thermique RT.2012, avec le label "E+C-"? Label qui permettait d'anticiper les exigences de la réglementation environnementale RE.2020.*

*Depuis le 1er Janvier 2022, la construction de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation doit respecter les exigences de la réglementation environnementale RE.2020, l'exigence "ENERGIE 4" est donc devenue obsolète, et est devenu impossible à calculer avec le nouveau moteur de calcul du centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).*

*Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 5 décembre 2023, les nouvelles règles à appliquer pour le bonus de constructibilité, afin d'inciter les maîtres d'ouvrage à construire des bâtiments exemplaire du point de vue énergétique et environnemental.*

*Ainsi, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut autoriser, via son plan d'urbanisme, un dépassement de gabarit (emprise au sol et/ou hauteur) d'un maximum de 30% pour les constructions neuves ou extensions (supérieur à 80 m<sup>2</sup>) faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale. Vous trouverez en annexe de ce courrier, les critères d'exemplarités énergétiques et environnementales à respecter.*



*Concernant les extensions des bâtiments existants, je souhaite rappeler que seule la partie créée (quand la surface habitable de cet agrandissement est supérieur à 80 m<sup>2</sup>), doit respecter les exigences du bonus de constructibilité. En effet, la partie existante des bâtiments est soumise à la réglementation thermique des bâtiments existants (arrêté du 3 mai 2007). Il est techniquement impossible, de faire respecter les exigences de la réglementation environnementale RE2020 (traitement des ponts thermiques, concession bioclimatique, intégration d'occultant motorisé de type volet roulant, etc...) sur les parties existantes.*

*Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, et vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, l'expression de mes sentiments les meilleurs.*

*Mr BALLABIO Kevin*

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

## RT-RE-bâtiment

Le site "www.RT-bâtiment.fr" devient le site "RT-RE-bâtiment"

[Voir le fil d'Ariane](#)

# Bonus de Constructibilité, dérogation de hauteur et documents d'urbanisme

[Actualités](#)

Publié le 05/12/2023 | Mis à jour le 17/07/2024

Dans  
cette  
rubrique

## Bonus de constructibilité :

Afin d'inciter les maîtres d'ouvrage à construire des bâtiments exemplaires du point de vue énergétique et environnemental, le dispositif « bonus de constructibilité », prévu par l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme , permet d'améliorer l'équilibre économique de ces opérations et ainsi d'absorber en partie le surcoût lié à l'effort d'exemplarité.

Ainsi, l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut autoriser, via son plan local

d'urbanisme (intercommunal) - PLU(i), un dépassement de gabarit (emprise au sol et/ou hauteur) d'un maximum de 30% pour les constructions neuves ou extensions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou intégrant des procédés de production d'énergie renouvelable.

Attention : le bonus de constructibilité n'est pas acquis aux opérations qui répondent aux critères énoncés ci-dessous. En effet, la collectivité doit avoir prévu ce dispositif dans le règlement de son PLU(i) et avoir défini les niveaux de dépassements octroyés (de 0 à 30 %). La collectivité peut choisir d'octroyer un niveau de bonification différent selon les 3 critères décrits ci-dessous. Ceux-ci sont par ailleurs non cumulatifs.

## Critère d'exemplarité énergétique :

En utilisant les indicateurs de la RE2020, il s'agit d'appliquer les seuils de l'indicateur  $IC_{\text{énergie\_max}}$  avec 3 ans d'avance et de renforcer  $Bbio_{\text{max}}$ ,  $Cep_{\text{max}}$  et  $Cep_{\text{nr\_max}}$  selon le tableau suivant :

Indicateurs	Exigences
$Bbio_{\text{max}}^1$	RE2020 - 10 %
$Cep_{\text{max}}$ et $Cep_{\text{nr\_max}}^2$	RE2020 - 10 %
$IC_{\text{énergie\_max}}^3$	RE2020 avec 3 ans d'avance

<sup>1</sup>Bbio : besoin en énergie du bâtiment (chauffage, refroidissement et éclairage). Il doit être inférieur ou égal à un besoin maximal en énergie ( $Bbio_{\text{max}}$ ), exprimé en points.



<sup>2</sup>Cep et Cep,nr : consommation d'énergie primaire et consommation d'énergie primaire non renouvelable du bâtiment (pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la mobilité des occupants...). Elles sont inférieures ou égales respectivement à une consommation d'énergie primaire maximale (Cepmax) et à une consommation d'énergie primaire non renouvelable maximale (Cep,nrmax), exprimée en kWh/ m<sup>2</sup>/ an.

<sup>3</sup>Ic<sub>énergie</sub> : impact sur le changement climatique de la consommation d'énergie primaire. L'indice global est exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/ m<sup>2</sup>.

## Critère d'exemplarité environnementale :

En utilisant l'indicateur de la RE2020, il s'agit d'appliquer les seuils de l'indicateur Ic<sub>construction\_max</sub> avec 3 ans d'avance.

Indicateurs	Exigences
Ic <sub>construction_max</sub> <sup>4</sup>	RE2020 avec 3 ans d'avance

Année de la demande	Seuils à respecter
2022-2024	2025
2025-2027	2028
A partir de 2028	2031

<sup>4</sup>Ic<sub>construction</sub> : Impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. L'indice global est exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/ m<sup>2</sup>.

## **Critère d'intégration de procédés de production d'énergies renouvelables :**

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a récemment modifié le critère de bâtiment à énergie positive pour le reformuler par « intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable ».

## **Dérogation de hauteur :**

Certains modes de construction nécessitent l'augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment par rapport à une construction traditionnelle.

La dérogation de hauteur prévue par l'article R.152-5-2 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de déroger aux règles du plan local d'urbanisme (intercommunal) – PLU(i). Le dépassement maximum total est fixé à 2,5 m avec une limite de 25 cm à ne pas dépasser par niveau (étage).

Cette dérogation de hauteur ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à une construction traditionnelle, et c'est le mode constructif qui doit justifier de la nécessité de bénéficier de cette dérogation.

Pour permettre la dérogation de hauteur, le bâtiment doit faire preuve d'exemplarité environnementale, telle que définie au R.171-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le maître d'ouvrage souhaitant bénéficier de la dérogation de hauteur doit joindre à sa demande d'autorisation d'urbanisme une demande de dérogation de hauteur, accompagné d'un document attestant qu'il a pris en compte (ou fait

prendre en compte par le maître d'œuvre) les critères de performance environnementale requis (R. 431-31-3 du code de l'urbanisme et R.171-3 du code de la construction et de l'habitation ).

## Critère d'exemplarité environnementale :

En utilisant l'indicateur de la RE2020, il s'agit d'appliquer les seuils de l'indicateur  $I_{C_{\text{construction\_max}}}$  avec 3 ans d'avance.

Indicateurs	Exigences
$I_{C_{\text{construction\_max}}}$ <sup>4</sup>	RE2020 avec 3 ans d'avance

Année de la demande	Seuils à respecter
2022-2024	2025
2025-2027	2028
A partir de 2028	2031

<sup>4</sup> $I_{C_{\text{construction}}}$  : Impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. L'indice global est exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/ m<sup>2</sup>.

## Attestation d'exemplarité

Pour le bonus de constructibilité et la dérogation de hauteur, la loi ne précise pas de format pour l'attestation d'exemplarité.

### Textes de référence :



Article L.151-28 du code de l'urbanisme

Article L.151-28 du code de l'urbanisme

Article L.152-5-2 du code de l'urbanisme

Article R.152-5-2 du code de l'urbanisme

Article R.431-18 du code de l'urbanisme

Article R.151-42 du code de l'urbanisme

Articles R.171-1 à 5 du code de l'urbanisme

Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ou pour bénéficier de la dérogation aux règles de hauteur prévue à l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme

Partager la page



**Sur le même sujet**

Actualités

## Accéder au générateur d'attestations RT2012 - RE2020

17 juillet 2024

Actualités

## Installation d'ENR ou végétalisation des toitures

La réglementation comporte une obligation de végétaliser ou d'installer un procédé de production d'énergies renouvelables (ENR) en toiture pour certains (...)

20 février 2024

Actualités

## Observatoire de la RE2020

L'observatoire de la RE2020 ouvre ses portes. Parcourez-le et faites-nous part de vos remarques,

Actualités

## Accompagnement des acteurs : « quels outils, quelles formations ? »

Une nouvelle version du guide

questions ou propositions d'améliorations : (...)

7 février 2024

RE2020 DHUP / Cerema est disponible depuis début janvier 2024.

9 janvier 2024

[Haut de page](#)

---

**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

[info.gouv.fr](http://info.gouv.fr)

[service-public.fr](http://service-public.fr)

[legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

[data.gouv.fr](http://data.gouv.fr)

---

[Plan du site](#) | [Glossaire](#) | [Mentions légales](#) | [Accessibilité : non conforme](#) | [Site MTECT](#) | [Site ADEME](#)

Sauf mention contraire, tous les contenus de ce site sont sous licence etalab-2.0



---

**TR : Famille GIRAUD PLU ramatuelle**

---

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

Date Mar 05/11/2024 08:56

À SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>

---

**De :** Denis Giraud <[REDACTED]>

**Envoyé :** mardi 5 novembre 2024 08:56:43 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

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

**Cc :** [REDACTED]

**Sujet :** Famille GIRAUD PLU ramatuelle

Bonjour

Madame ,Monsieur

Suite à notre entretien le 25 octobre 2024 dans vos bureaux nous vous avons exprimé la demande de valorisation de la parcelle AS 0138F1 d'une superficie de 1 ha329a

Ce terrain boisé est entouré d'un nombre de villas et parfaitement viabilisé

La modification du Plan Local d'Urbanisme pourrait nous donner l'accès à la construction sur une partie de cette parcelle

Espérant une réponse favorable adaptée à cette situation

Bien cordialement

**M. Denis GIRAUD**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 Outlook-4woqeibf.png

ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** vendredi 15 novembre 2024 14:08  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Concertation sur la révision du PLU de la commune : deuxième contribution de l'ASLPDE (délimitation de la zone constructible autour du siège de l'association)  
**Pièces jointes:** 15-11-24 Evol PLU ramatuelle pour la construction logt gardien.pdf

---

**De :** 2AC2E Gmail <[redacted]>

**Envoyé :** vendredi 15 novembre 2024 14:07:22 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>; SECRETARIAT MAIRE <secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr>

**Cc :** [redacted]

**Sujet :** Concertation sur la révision du PLU de la commune : deuxième contribution de l'ASLPDE (délimitation de la zone constructible autour du siège de l'association)

Monsieur le Maire,

Comme vous en avez convenu avec le président Martin lors de votre entretien, hier en mairie, l'ASLPDE apporte une deuxième contribution à la concertation sur la révision du PLU, spécifiquement sur la délimitation de la zone constructible autour du siège de l'association.

Vous en souhaitant bonne réception

**Emmanuel Wormser**

*Avocat au Barreau de Lyon*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

***Si vous recevez ce message en dehors de vos heures de travail, sachez qu'il ne requiert ni réponse immédiate, ni réponse en dehors de vos heures de travail.***

*Les informations contenues dans ce courrier électronique, ainsi que ses éventuelles pièces jointes, sont confidentielles. Elles sont couvertes et protégées par le secret professionnel.*

*Elles ne sont destinées qu'à la personne ou l'entreprise dont le nom est mentionné ci-dessus.*

*Cependant, conformément aux règles qui régissent la profession d'avocat, vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.*

*Si vous n'êtes pas le destinataire du présent message et de ses annexes, vous n'êtes pas autorisé légalement à en prendre des copies, les divulguer, et les diffuser, sous peine de poursuites.*



**Emmanuel WORMSER** avocat au barreau de Lyon

Ingénieur agronome (INA-PG), Diplômé de l'IEP-Paris, Master de droit public

Monsieur le Maire  
Hotel de Ville  
60 boulevard du 8 mai 1945  
83350 RAMATUELLE

Transmis par mail à l'adresse : [revisionplu@mairie-ramatuelle.fr](mailto:revisionplu@mairie-ramatuelle.fr)  
Copie : [secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr](mailto:secretariat.maire@mairie-ramatuelle.fr)

Lyon, le 15 novembre 2024

Nos Réf. : ASLPDE – Révision générale du PLU de RAMATUELLE – Phase concertation – Intervention n°2

Vos Ref : Délibération du 7 décembre 2021

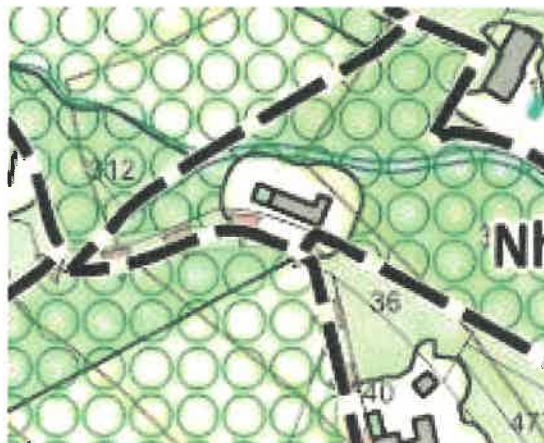
Objet : Deuxième intervention de l'ASLPDE en phase de concertation de la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Comme vous le savez, j'interviens en qualité de conseil et à la demande des représentants de l'Association syndicale libre des propriétaires du Domaine de l'Escalet (ASLPDE). L'ASLPDE a présenté, le 6 septembre dernier, une première intervention dans le cadre de la concertation engagée pour la révision du plan local d'urbanisme.

Lors de la rencontre qui s'est tenue en mairie le 14 novembre, il a été relevé l'intérêt que représente l'agrandissement du bâtiment détenu par l'ASL sur la parcelle cadastrée Section AO n°35, sise [REDACTED] dans lequel est hébergé le bureau de l'association et qui accueille le logement d'un des cantonniers du lotissement.

Le projet de plan de zonage du règlement de graphique du PLU en cours d'élaboration fait apparaître une « bulle de constructibilité » autour du bâtiment existant ainsi délimitée :





La délimitation proposée semble entachée d'une erreur matérielle : en premier lieu, elle englobe une portion de l'avenue Serpentine sur laquelle il n'est évidemment pas envisageable de réaliser l'agrandissement de la construction existante ; en second lieu, elle exclut de la surface constructible et inscrit en zone Nh affectée d'une servitude d'espace boisé classé un parking totalement imperméabilisé et la cour existante du bâtiment qui ne l'est pas moins.



Extrait googlemap

Nous proposons donc simplement que le classement « *constructible hors EBC* », sans même agrandir sa superficie par rapport au projet de règlement graphique, soit cohérent avec la situation réelle de cette construction en le délimitant en tenant compte des aménagements déjà réalisés.

Un tel périmètre permettrait également d'agrandir modestement le bâtiment existant : l'ASL a en effet recruté un deuxième cantonnier qui loge actuellement à Cogolin, qui remplit parfaitement sa mission mais qui se plaint à juste titre de la distance donc du coût des transports et du temps important pour se rendre à l'Escalet. La construction d'un deuxième logement sur le site, au [REDACTED] répondrait à cette attente légitime et permettra d'organiser des permanences sur site par rotation des deux cantonniers.

Il pourrait prendre la forme suivante :



Tracé sur un fond geoportail.gouv.fr

Nous avons en effet initié une réflexion sur l'extension du bâtiment existant avec le cabinet d'architecte UGO ARCHITECTURE.

Sans qu'il s'agisse encore un avant-projet, quelques esquisses ont pu être élaborées, à seule fin de présenter ce que permettrait cette délimitation en respectant l'intégrité du site :



Tels sont les observations très concrètes que nous souhaitons porter à votre connaissance.

Conformément aux règles qui régissent ma profession, je vous indique que vous avez la possibilité d'adresser la présente à votre Conseil habituel, lequel prendra, le cas échéant, attache avec mon Cabinet.

Je reste bien sûr, ainsi que mes clients, à votre disposition et à celle de vos services pour tout échange complémentaire.

Dans l'attente des suites que connaîtra ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de respectueuses salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Wormser', with a horizontal line drawn across the middle of the signature.

Emmanuel WORMSER, avocat

---

**TR : SCI Château Camarat - Changement de destination des anciens batiments agricoles**

---

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

Date Mer 11/12/2024 07:33

À SECRETARIAT COMMUNICATION <secretariat.communication@mairie-ramatuelle.fr>

 1 pièce jointe (6 Mo)

Batiments Agricoles Chateau Volterra\_signed.pdf;

---

**De :** Marie-Therese Eder < >

**Envoyé :** mercredi 11 décembre 2024 07:33:41 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

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

**Sujet :** SCI Château Camarat - Changement de destination des anciens batiments agricoles

Mesdames et Messieurs

Veuillez trouver ci-joint la demande signée.  
Pourriez-vous m'accuser réception de cette lettre ?

Merci beaucoup.

Mit den besten Grüßen/All the best,

**Marie-Therese Eder**



**ATTENTION:** ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



**SCI Château Camarat**



**Monsieur le Maire**

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

Ramatuelle, le 29/11/2024

**Objet** : Château Volterra – Requête au PLU en cours de révision générale – Changement de destination des anciens bâtiments agricoles

Monsieur le Maire,

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

Outre le Château, la propriété accueille également d'anciens bâtiments au Nord de la propriété (cf. Annexe 1), témoins de l'ancienne activité agricole du Domaine Volterra :

- Deux bâtiments d'habitation servant à loger les ouvriers agricoles (salariés et saisonniers) à l'époque :

- Un bâtiment (RDC) d'environ 266 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ES), 132 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et 82 m<sup>2</sup> de garages / stockage ;
- Un bâtiment (R+1) d'environ 221 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et quelques 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Un ancien atelier de conditionnement (RDC) d'environ 202 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et quelques 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- L'ancienne cave viticole (R+1 avec un niveau semi-enterré où sont implantées les cuves et foudres), qui représente environ 387 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 494 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Un hangar / garage construit plus récemment par les anciens propriétaires (sans autorisation d'urbanisme) correspondant à 137 m<sup>2</sup> d'emprise au sol / surface de plancher.

N.B. : Les données ci-dessus (ES et SDP) résultent de visites et calculs sur site. Un géomètre sera mandaté prochainement pour préciser ces mesures

La SCI Château Camarat n'exploitant plus directement les vignes et les oliviers, elle sous-traite l'entretien et la récolte à une entreprise locale (SCEA Ferme Saint-Georges au Val) qui la livre à la coopérative de la Commune.

Ainsi, ces bâtiments ont aujourd'hui comme seule utilité le stockage des matériels et machines nécessaires à l'entretien paysager de la propriété (14,5 ha d'espaces naturels / massif, jardins d'agrément, ...) et aux réparations diverses.

Ces bâtiments datent d'avant 1943 (cf. Annexe 2). Seul le hangar le plus au Nord, construit dans les années 2010 n'a pas d'existence légale. Il est prévu de le démolir y compris par application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> « Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

*Dans ce contexte, si l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme Interdit les changements de destination des bâtiments agricoles en commune littorale, il n'en va pas de même des bâtiments agricoles anciens édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin peuvent qui eux peuvent changer de destination.*

*Dans ces conditions, nous demandons à pouvoir changer la destination des logements « agricoles », de l'ancien atelier de conditionnement et des garages qui pourraient devenir de l'habitation « classique » (cf. Annexe 3) pour loger familles, amis et personnel du Domaine (gardiens, jardiniers, hommes et femmes de ménage, ...).*

*L'ancienne cave ne sera pas concernée par ce changement de destination puisqu'elle restera un espace polyvalent pour de la manutention, du stationnement d'engins, des stockages divers, ....*

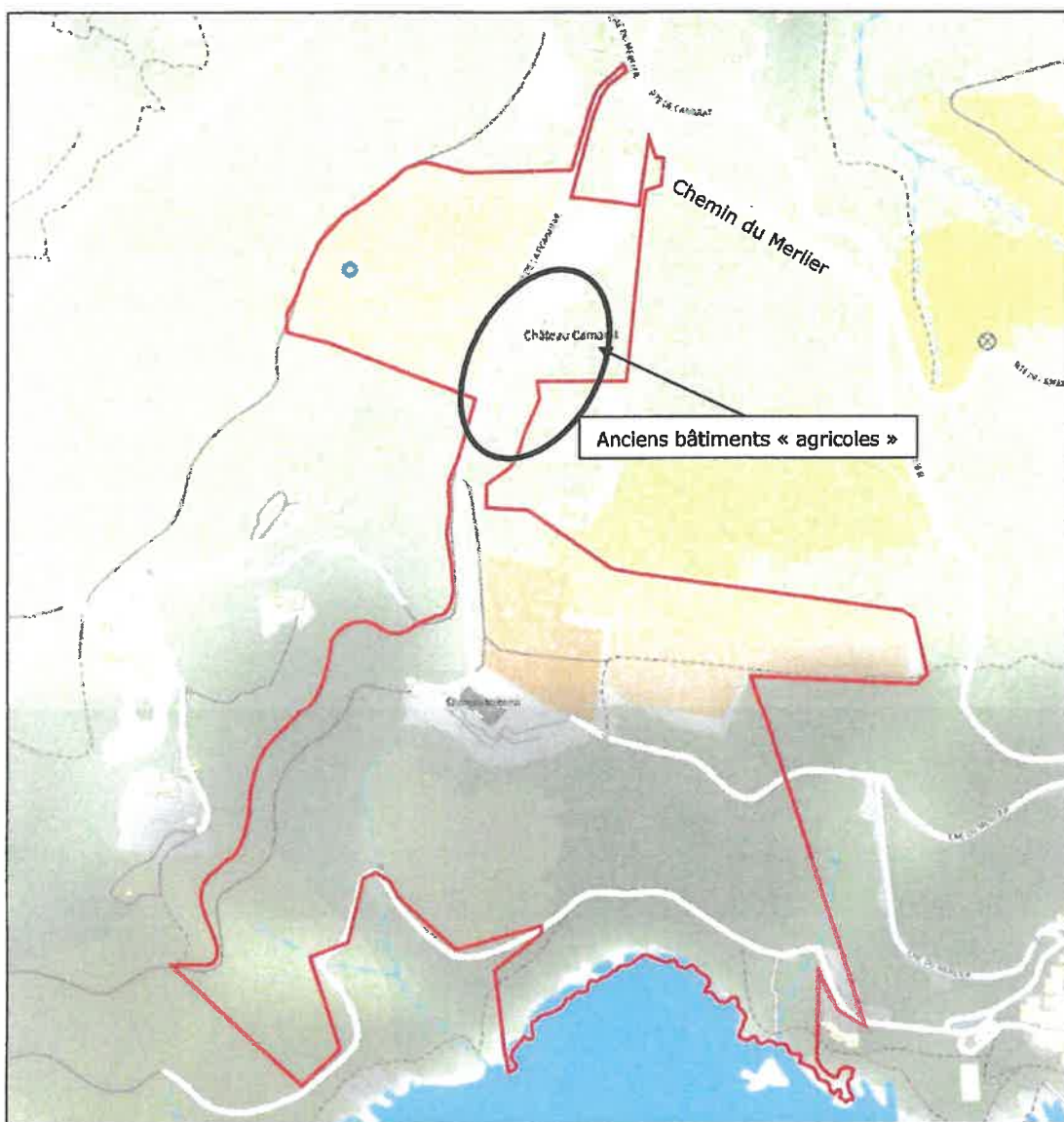
*En espérant que notre requête retienne votre attention, je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma melleure considération.*

  
**Clemens FISCHER**  
Gérant  
**SCI-Château CAMARAT**

## Annexe 1 : Localisation

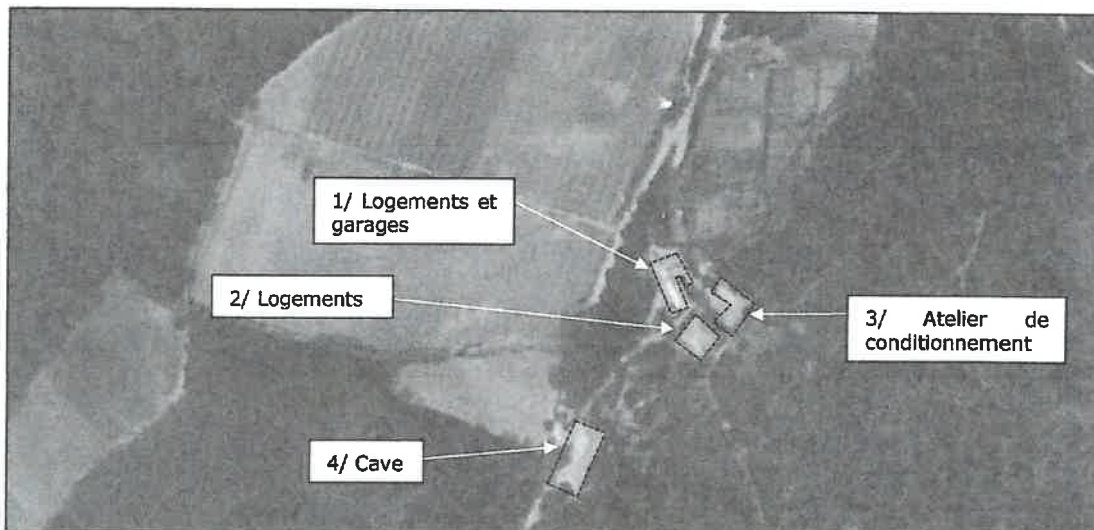
Depuis 2022, la SCI Château CAMARAT est propriétaire du Château Volterra, situé au Sud de la Commune de Ramatuelle.

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



## **Annexe 2 : Historique des constructions**

La cave, les logements et l'atelier de conditionnement apparaissent sur la photo aérienne de 1944.



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



**4/ Cave viticole**



**3/ Atelier de conditionnement**



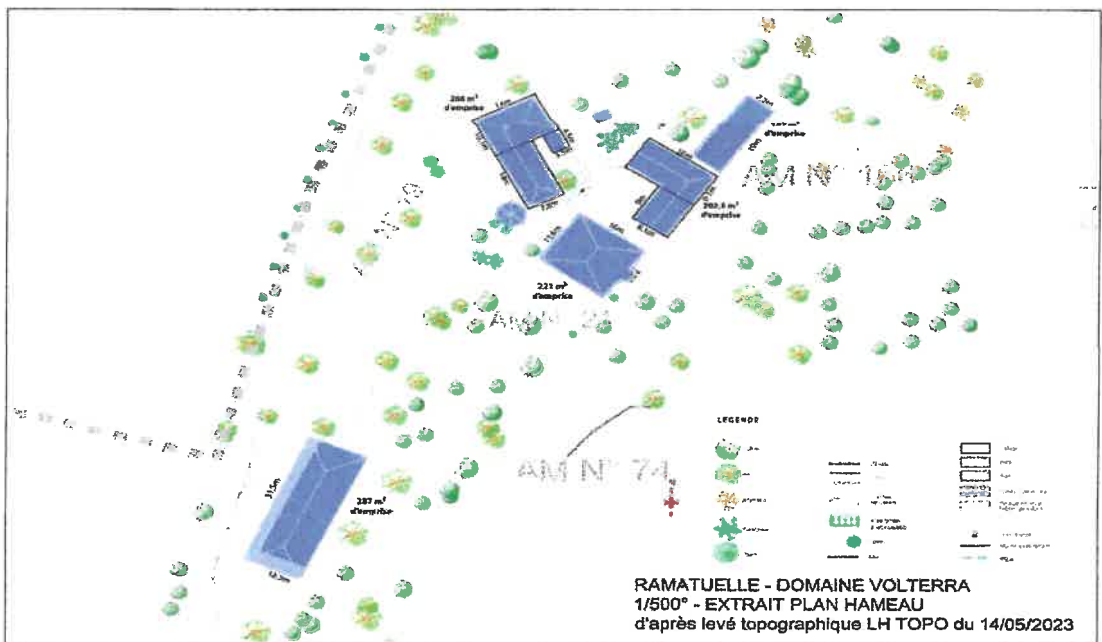
**1/ Logements et garages et 2/ Logements**



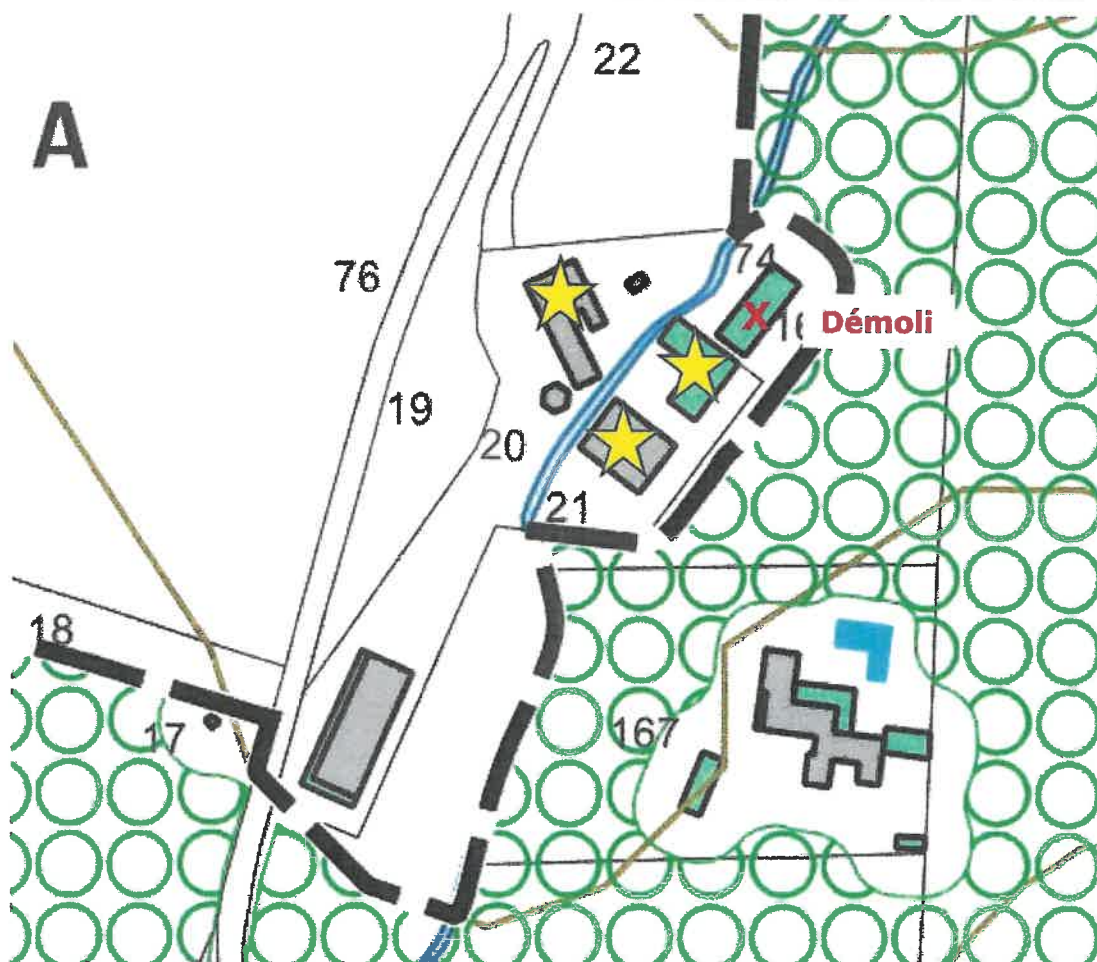
Entre 2011 et 2020, un nouveau hangar a été construit sans autorisation. Sa démolition est prévue.



15/06/2020



**Annexe 3 : Désignation des bâtiments pour autoriser un changement de destination**



★ Patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

A la date du 13 décembre 2024, la mise à jour suivante a été apportée au dossier de concertation du projet de révision du plan local d'urbanisme (version papier dans le hall de la mairie et version numérique sur le site Internet de la commune) :

- La pièce n°3.b « *Projet de Règlement écrit* » datée du 8 avril 2024 a été remplacée par la version du 12 décembre 2024 ;
- La pièce n°3.c « *Annexe du Règlement* » datée du 8 avril 2024 a été remplacée par la version du 12 décembre 2024 ;
- La pièce n°3.d « *Risques incendie de forêt -Inondation -Submersion marine* » datée du 8 avril 2024 a été remplacée par la version du 2 décembre 2024 ;
- La pièce n°4.2 « *Liste des emplacements réservés (ER)* » datée du 2 décembre 2024 a été ajoutée au dossier ;
- La pièce n°5 « *Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle* » datée du 8 avril 2024 a été remplacée par la version du 12 décembre 2024 ;
- Les 5 plans de la pièce n°6 « *Règlement – Zonage* » datés du 8 avril 2024 ont été remplacés par les versions du 2 décembre 2024.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**Objet:** TR: Ecurie du Castellas - A l'attention de Monsieur Le Maire.  
**Pièces jointes:** Ecurie du Castellas - Evolution de zonage..pdf

**De :** Maxime GINSBURGER [REDACTED]  
**Envoyé :** lundi 20 janvier 2025 16:46  
**À :** DIRECTION CABINET <[cabinet@mairie-ramatuelle.fr](mailto:cabinet@mairie-ramatuelle.fr)>; RESPONSABLE URBANISME <[service.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr](mailto:service.urbanisme@mairie-ramatuelle.fr)>  
**Cc :** François BENAIS [REDACTED]  
**Objet :** Ecurie du Castellas - A l'attention de Monsieur Le Maire.

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous écrire à la suite de la dernière présentation de notre architecte Anthony UGO concernant notre projet de l'écurie du Castellas, et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier qui vous est adressé concernant l'évolution du zonage nécessaire au projet.

Restant à la disposition de vos services pour tous renseignements complémentaires que vous pourriez souhaiter, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de notre haute considération.

Maxime GINSBURGER  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



ATTENTION: ATTENTION: Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.



# Buildinvest

Buildinvest S.A.S

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

Ramatuelle, le 20 janvier 2025

Objet : HOTEL L'ECURIE DU CASTELLAS

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter, dans le cadre de la révision du P.L.U., pour vous présenter une demande concernant l'Hôtel l'Ecurie du Castellas.

Suite à la présentation par notre architecte Anthony Ugo, d'une esquisse d'un projet sur la partie nord du terrain située en zone UA, à l'arrière de la mairie le long du tunnel, vos services nous ont demandé d'en étudier une nouvelle sur la partie sud du terrain, le long de la route des Moulins de Paillas, qui est située actuellement dans la zone NL non boisée du PLU.

Je vous suis gré de bien vouloir me faire un retour sur cette possibilité d'évolution de zonage envisagée sur la partie sud du terrain qui consisterait à modifier la zone NL non boisée en zone urbaine UA de manière à permettre le développement d'un projet le long de la route des Moulins de Paillas.

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

  
P/ BUILDINVEST S.A.  
François BENAIS.  
Président.

## SECRETARIAT COMMUNICATION

---

**De:** REVISION PLU  
**Envoyé:** mardi 21 janvier 2025 12:50  
**À:** SECRETARIAT COMMUNICATION  
**Objet:** TR : Remarques sur le nouveau projet de PLU - SCI Chateau Camarat  
**Pièces jointes:** Volterra - Courrier janvier 2025.pdf

---

**De :** Marie-Therese Eder [REDACTED]  
**Envoyé :** mardi 21 janvier 2025 12:50:19 (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris  
**À :** REVISION PLU <revisionplu@mairie-ramatuelle.fr>  
**Sujet :** Remarques sur le nouveau projet de PLU - SCI Chateau Camarat

Bonjour,

Annule et remplace le mail précédent envoyé à 11h59.

Je vous prie de trouver ci-joint nos observations relatives au nouveau projet de PLU publié le 12 décembre 2024.

Bien cordialement.

Mit den besten Grüßen/All the best,

**Marie-Therese Eder**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENTION: ATTENTION:** Cet e-mail provient d'une personne externe à la mairie. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas sur les pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur et que vous n'êtes pas sûr que le contenu est sûr. En cas de doute, contactez le Support Informatique.

**SCI Château Camarat**



**Monsieur le Maire**

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

Ramatuelle, le 21 janvier 2025

**Objet : Château Volterra – PLU en cours de révision générale – Version concertée mise en ligne le 12 décembre 2024**

Monsieur le Maire,

La SCI Château Camarat, propriétaire du Château Volterra, a pris connaissance des nouveaux éléments du PLU en cours de révision, mis en ligne sur le site internet de la Ville le 12 décembre 2024.

Pour rappel, à la suite du Rapport de Manquement Administratif (RMA) dressé par la DREAL le 12 juin 2023 et de l'Arrêté Préfectoral de Mise en Demeure du 9 octobre 2023, un schéma directeur paysager du Château et de ses abords a été réalisé par le cabinet QUERCUS<sup>1</sup>.

Sur la base du schéma paysager validé par la DREAL, l'Architecte des Bâtiments de France et la Commune, un premier permis de construire n°083 101 24 00026 a été délivré le 6 novembre 2024, après avis favorable de la CDNPS du 19 septembre 2024 et autorisation spéciale du Ministre chargé des Sites en date du 31 octobre 2024, portant essentiellement sur le bâti (Château).

Il est prévu de déposer un deuxième permis de construire, après l'approbation du futur PLU, afin de finaliser la mise en œuvre du schéma paysager, avec notamment, l'aménagement de la terrasse inférieure du Château (Sud), la démolition / reconstruction du garage dans le mur de soutènement du Château et la renaturation de l'agora.


Plusieurs requêtes au PLU ont été déposées<sup>2</sup> en 2023 et 2024 en vue d'inscrire des dérogations spécifiques au Château Volterra, permettant d'encadrer et d'assurer la faisabilité du projet à moyen terme.

Ces demandes étaient justifiées par l'intérêt patrimonial « exceptionnel » du Château (construit entre 1896 et 1908, il représente 1 977 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 5 niveaux et près de 15 m de hauteur) et de la configuration de ses abords, identifié au PLU depuis 2018 comme « patrimoine bâti à protéger » (cf. annexe 1).

En effet, la conservation et la mise en valeur de ce lieu nécessitent :

- Une évolution du bâti (mise aux normes, confort, isolation, réseaux, chauffage, cuves de récupération des eaux de pluie et eaux de piscine, ...),
- Des aménagements paysagers (restanques, piscine, plage, ...),
- Des réalisations techniques nécessaires au fonctionnement du Château (accès, système de climatisation / chauffage, transformateur électrique, garage, ...).

Dans le même temps, il était proposé la suppression du garage actuel et la renaturation de l'agora / théâtre de la mer situé à l'Est du Château.

<sup>1</sup> Atelier QUERCUS- 

<sup>2</sup> Requêtes au PLU envoyées par courriers des 11 juillet 2023, 23 novembre 2023 et 02 février 2024.

*L'instauration d'une OAP au Château Volterra, accompagnée d'un sous-secteur spécifique (sous-secteur « Av »), nous semblait être la solution la plus adaptée pour prendre en compte les spécificités du Château tout en encadrant les aménagements prévus.*

*Ces requêtes légitimes ont été retenues dans le projet de PLU mis en ligne sur le site internet de la ville en avril 2024 qui comportait une OAP n°9 « Château Camarat » correspondant au projet d'ensemble (cf. annexe 2).*

*Dans la nouvelle version du PLU mise en ligne en décembre 2024, cette OAP a été retirée.*

*Ainsi, les aménagements envisagés au Château Volterra seront uniquement règlementés par le règlement de la zone agricole.*

*Ce classement « de droit commun » ne tient pas compte de la situation spécifique du Domaine et du Château, et pose les difficultés suivantes :*

**1/** *Le règlement autorise les piscines « à condition d'être implantée dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale existante ». La piscine existante à rénover est située dans un rayon de 41 m du Château.*

*En l'absence d'OAP, le règlement pourrait-il prévoir une dérogation pour le Château Volterra (cf. annexe 3) ? D'ailleurs, d'autres grandes propriétés ou domaines ayant aussi réalisé des piscines « éloignées » (du fait de la topographie, des contraintes et de l'esprit des lieux) se trouvent certainement dans la même situation.*

**2/** *L'article A8 limite la longueur des murs de soutènement à 20 mètres de longueur.*

*Le projet prévoit la restructuration de la terrasse inférieure du Château au Sud, d'une longueur de plus de 20 mètres (près de 100 mètres).*

*Sauf à considérer cette terrasse comme une restanque agricole pour la plantation d'oliviers (cf. annexe 4) et non comme un mur de soutènement<sup>3</sup>, cette règle des 20 m de longueur n'est pas adaptée à la propriété Volterra.*

*Nous soulignons également que le Domaine Volterra n'est certainement pas le seul dans cette situation puisque de nombreuses restanques, aménagées pour soutenir les terres, existent en zones agricole et naturelle, et dépassent largement les 20 m de long.*

**3/** *L'article A6 autorise la création d'un garage de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol « à condition d'être intégré à la construction principale ».*

*Cette règle permet-elle de réaliser un garage dans le mur de soutènement / terrasse Sud du Château après démolition du garage existant (cf. annexe 5) ?*

*En espérant que notre courrier retiendra votre attention, je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma meilleure considération.*

**Clemens FISCHER**  
Gérant  
SCI Château CAMARAT

<sup>3</sup> Le PLU en cours de révision donne la définition suivante du mur de soutènement :

**"54. Mur de soutènement :**

**Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures."**



## Annexe 1 : PLU en vigueur

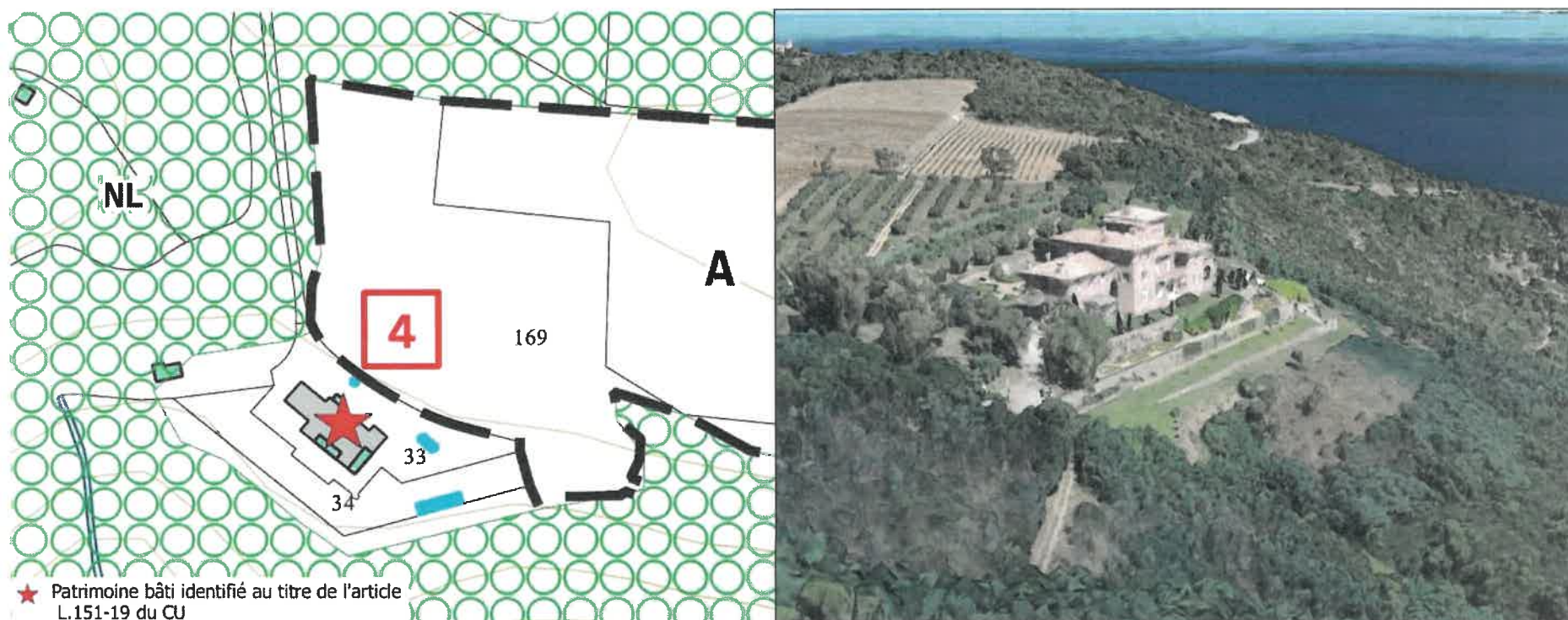
Le Château est identifié au PLU comme "patrimoine bâti protégé" au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme qui protège à la fois le bâti et son environnement qui lui confère sa qualité architecturale et paysagère (jardins, composition paysagère, qualité des espaces libres, ...).

### « Prescriptions générales à l'ensemble des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient : (...)

- **De préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ; (...)**
- **De préserver la composition paysagère du site** (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme en ensemble cohérent avec le bâti ;
- **De prévoir un traitement des accès cohérents** avec le site ;
- **D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent** avec l'ensemble répertorié. » (Annexe n° 1 du projet de Règlement du PLU de Ramatuelle)




4	Château Volterra	Folie 1900 + dépendances	AM 33/20/21 Camarat
---	------------------	--------------------------	------------------------



# LE CHÂTEAU ET SES ABORDS - PROJET PROPOSÉ POUR LA RÉGULARISATION À L'ÉCHELLE DU CHÂTEAU ET DE SES ABORDS



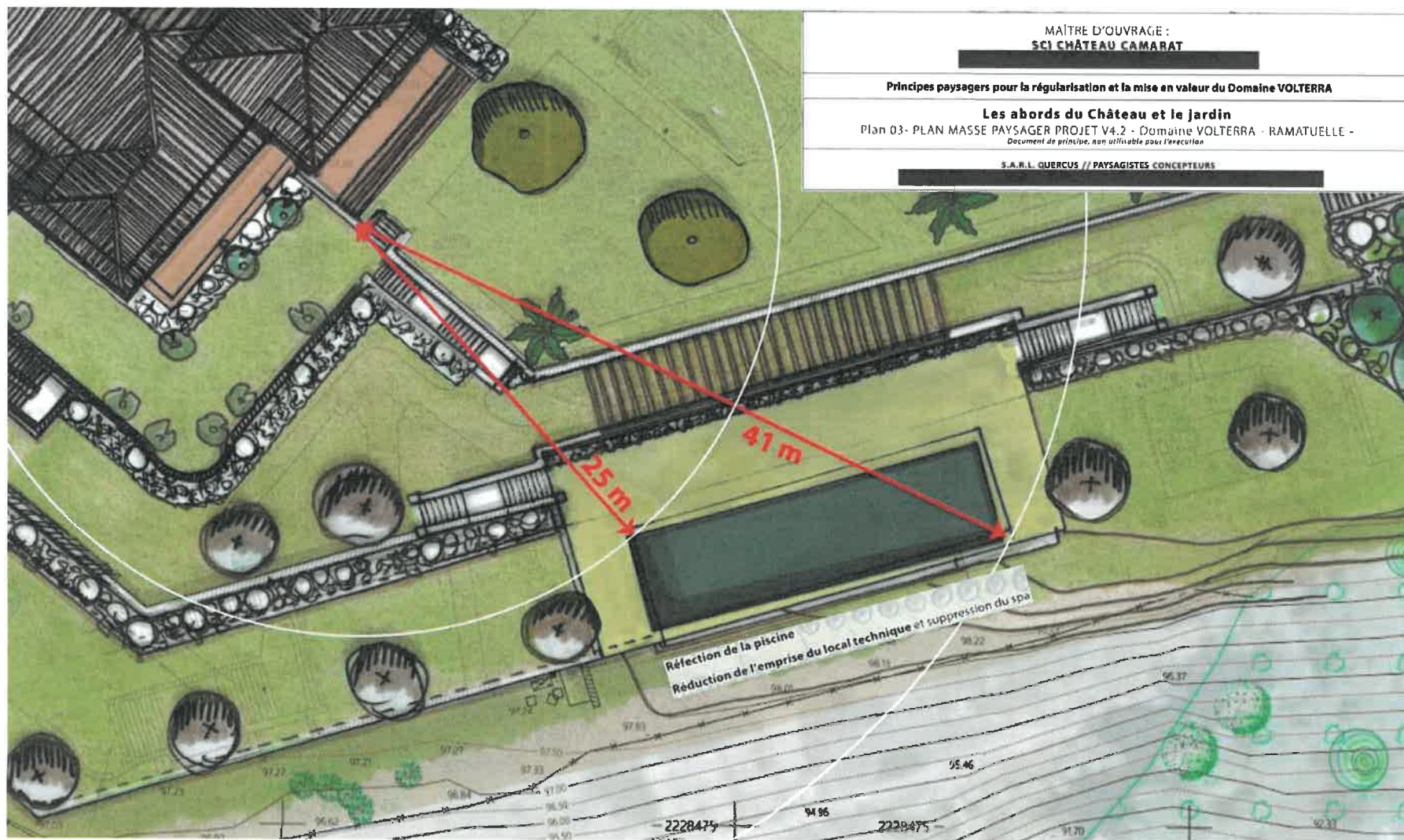
MAÎTRE D'OUVRAGE : <b>SCI CHÂTEAU CAMARAT</b>	Ech. : 1/200'
Premières propositions de principes paysagers pour la régularisation et la mise en valeur du Domaine VOLTERRA	26/02/2024
<b>Les abords du Château et le jardin</b> Plan 02 - PLAN MASSE PAYSAGER ESQUISSE V4.1 - Domaine VOLTERRA - RAMATUELLE - <small>Document de principe, non utilisable pour l'exécution</small>	
<b>S.A.S.U. QUINCY // 03 85 51 00 71</b>	

Légende :

- ① **Recomposition de l'ensemble des restanques de l'olivieraie** permettant d'installer une transition assumée entre espace jardiné et agricole - Travail de nivellement plus fin et progressif, muret n'excédant pas 1.5m. de hauteur, largeur moyenne des terrasses de 5m.
- ② **Suppression d'un escalier** - nivellement et plantations pour intégrer l'extrémité des terrasses à la topographie naturelle
- ③ **Terrasse intermédiaire côté Sud:** suppression des aménagements récents: restitution du nivellement original avec parapet en tête de mur, suppression du faux ruisseau et plantation d'oliviers
- ④ **Modification du mur de soutènement de la terrasse intermédiaire** pour intégrer la piscine à la composition du jardin - création d'escaliers en symétrie répondant au jeu visuel de ceux présents dans le reste du jardin.
- ⑤ **Suppression enrochement**
- ⑥ **Réfection de la piscine**
- ⑦ **Réduction de l'emprise du local technique** et suppression du spa
- ⑧ **Extension du principe de jardinière surélevée** en pied de mur de la seconde terrasse - plantation de végétaux de climat méditerranéen: vivaces, buissons et grimpantes
- ⑨ **Suppression du double escaliers** - non original et de mauvaise facture
- ⑩ **«Nettoyage» de la terrasse intermédiaire:** suppression des aménagements récents (massifs «à la française» et roseraie) au profit d'un couvert herbacé résistant à la sécheresse.
- ⑪ **Élargissement de la terrasse inférieure**
- ⑫ **Création d'un rang d'oliviers** ponctuant la terrasse inférieure
- ⑬ **Intégration des stationnements dans un local enterré,** inséré dans la terrasse intermédiaire - casquette sous forme de pergola végétalisée contribuant, avec la végétation existante et le rang d'olivier, à masquer l'entrée dans le grand paysage.
- ⑭ **Création de massifs de plantes méditerranéennes économes en eau** - vivaces et buissonnantes ponctuées d'arbres marquant la transition entre espace du jardin et espace forestier.
- ⑮ **Suppression du jardin régulier d'inspiration renaissance italienne** réalisé dans les années 2000 - Libérer l'espace pour retrouver une configuration plus proche de l'aspect antérieur. Remplacement de la confrontation Château / boisement par une rencontre entre Château et agriculture . Mise en scène de la perspective libérée entre la façade du Château et les rangs d'oliviers
- ⑯ **Au débouché du couloir végétal: élargissement permettant d'aménager une aire de retournement pompiers** tout en favorisant la mise en scène de l'arrivée sur le château
- ⑰ **Intégration du chemin agricole sous la forme d'une rampe** s'insérant dans le dessin des restanques
- ⑱ **Remise en état du chemin d'accès** de part et d'autre de la voie: restauration de caniveaux en pierres maçonnées pour gestion des eaux pluviales
- ⑲ **Nettoyage des talus en sous-bois,** mise en scène du couloir végétal en «tranchée» marquant la transition entre espace de campagne et espace du château
- ⑳ **Suppression de tous les bassins ornementaux créés dans les années 2000** ( fontaine en demi-cercle, bassin circulaire, bassin rectangulaire et bassin avec îlot)
- ㉑ **Renaturation** - suppression du Théâtre de la mer
- ㉒ **Démolition du garage existant, intégration paysagère de la zone technique** et renaturation du reste de la zone



**Annexe 3 : Localisation de la piscine**





**Annexe 4 : Mur de soutènement**





**Annexe 5 : Garage enterré dans le mur de soutènement du château**

